



Stadt Hofheim am Taunus  
**Beteiligungs- und Ideenfindungsprozess**  
**„Zukünftige Nutzung des Grundstücks Elisabethenstraße 3“**

**BürgerForum I am 8. September 2022**  
von 19:00 bis 21:30 in der Stadthalle Hofheim

**DOKUMENTATION DER VERANSTALTUNG**

Moderation: Roland Strunk  
Dokumentation: Sophia Rother, Roland Strunk  
Frankfurt am Main, 16.09.2022



STADTPLANUNG + KOMMUNIKATION

## Programm

- 19:00 Uhr Begrüßung  
*Christian Vogt, Bürgermeister*
- 19:10 Uhr Ablauf der Veranstaltung und Beteiligungsprozess  
*Roland Strunk, Moderator*
- 19:25 Uhr Die Ausgangssituation  
*Christine Filipp, Leiterin Fachbereich Verkehrs- und Stadtplanung*
- 20:00 Uhr Fachgespräch „Städtebauliche Rahmenbedingungen und funktionale Aspekte“  
*Roland Strunk im Gespräch mit Norbert Bartsch, Torsten Becker, Andreas Friedrich, Hildegunde Henrich, Klaus Trojan sowie Teilnehmenden aus dem Publikum*
- 21:25 Uhr Dank und Ausblick  
*Christian Vogt, Bürgermeister*
- 21:30 Uhr Sammlung von Ideen zur künftigen Nutzung des Grundstückes  
*Teilnehmende an der Pinnwand „Die schnelle Idee“*

**Anzahl der Teilnehmenden:** ca. 120 Personen

## Begrüßung

**Bürgermeister Christian Vogt** begrüßt alle Anwesenden zum ersten Bürgerforum des Beteiligungs- und Ideenfindungsprozesses. Er hebt das hohe Engagement der Stadtgesellschaft bei bisherigen Verfahren hervor und freut sich auf die Ideen zur zukünftigen Nutzung des Grundstückes Elisabethenstraße 3.

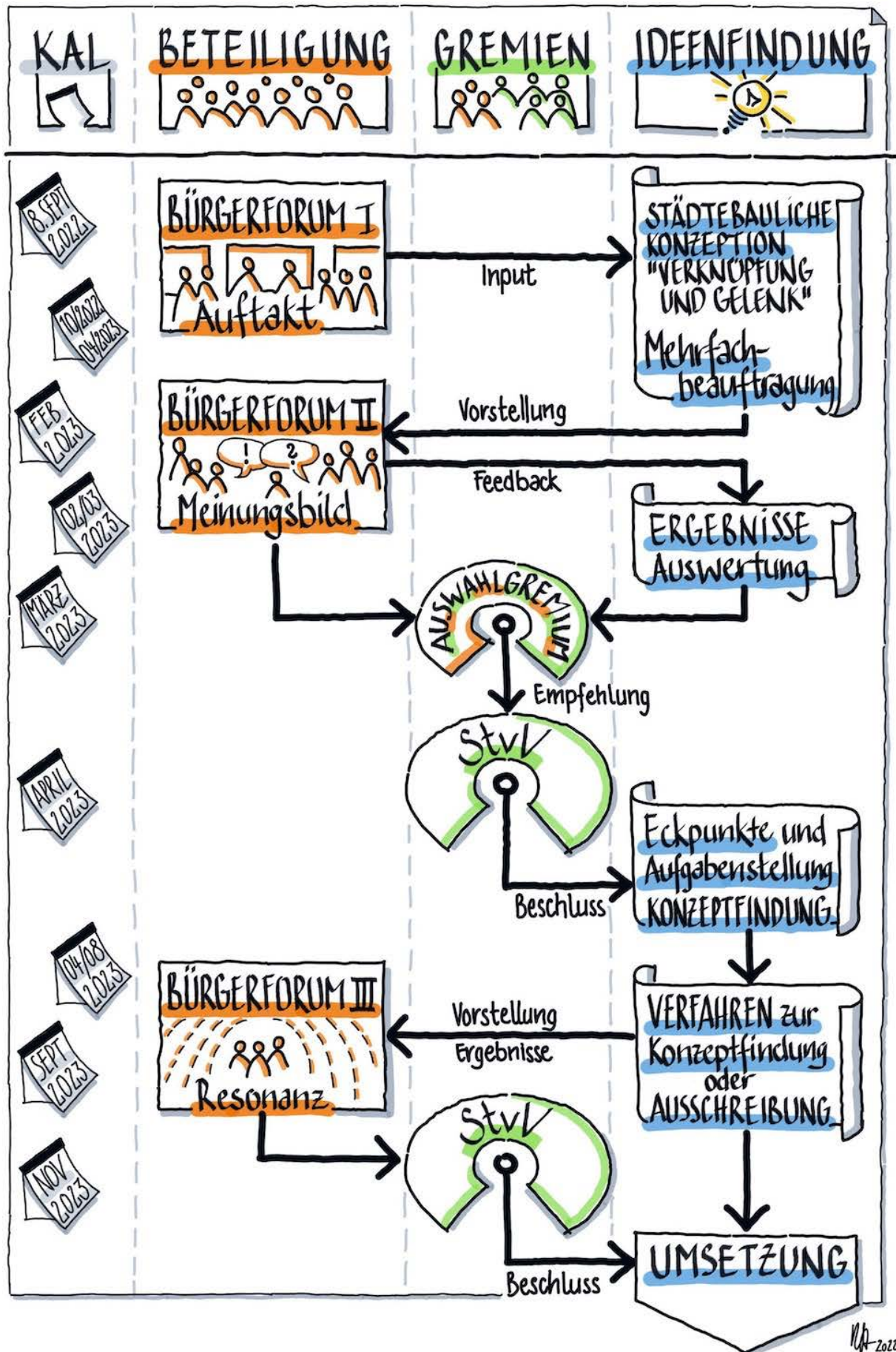
## Ablauf der Veranstaltung und Beteiligungsprozess

Der **Moderator Roland Strunk** begrüßt alle Teilnehmenden und erläutert den Ablauf der Veranstaltung sowie des gesamten Beteiligungsverfahrens (siehe Abb. Seite 3). Er weist darauf hin, dass beim Verlassen des Saales nach der Veranstaltung Gelegenheit besteht, Ideen und Anregungen an einer Pinnwand zu vermerken.

Er stellt vier Fragen zur Zusammensetzung des Publikums. Das Ergebnis lautet:

- Ca. 30 Personen wohnen bzw. arbeiten rund um den Kellereiplatz.
- Ca. 25 Personen haben ein politisches Mandat (Ortsbeirat, Ortsvorsteher, Stadtverordnete).
- Ca. 30 Personen kommen aus anderen Ortsteilen.
- 3 Personen kommen nicht aus Hofheim und nehmen aus Interesse an der Veranstaltung teil.

# BETEILIGUNGSVERFAHREN ELISABETHENSTRASSE 3 HOFHEIM A.T.S.



NA-2022

## Die Ausgangssituation

**Christine Filipp**, Leiterin des Fachbereichs Verkehrs- und Stadtplanung, erläutert die Ausgangssituation des Grundstückes anhand folgender Punkte:

- Historische Betrachtung des Kellereiplatzes
- Planungsgeschichte (Wettbewerb 2006 und Weiterbearbeitung)
- Neue Stadtbücherei
- Sachstand des Bebauungsplanverfahrens
- Abstimmung mit der Denkmalpflege
- Potenzialflächen Grüngestaltung

*Hinweis: Die Präsentation von Christine Filipp ist auf der Homepage der Stadt Hofheim unter folgendem Link zu finden: [Bürgerbeteiligungsverfahren | Hofheim am Taunus](#)*

## Rückfragen

*Frage (Saalpublikum): Das Modell zeigt bereits eine Bebauung des Grundstückes (siehe Präsentation, Folie 52). Wie verbindlich ist diese?*

Antwort (Filipp, Erster Stadtrat Exner): Es gibt ein Arbeitsmodell mit dem Bestand, eines ohne den Bestand und eines mit einem möglichen Gebäude, das die maximale Bebauung darstellen soll, die nach Abstimmung mit der Denkmalpflege möglich wäre. Dieses Gebäude ist allerdings nur eine Ideenskizze und noch keine Planung.

*Frage (Saalpublikum): Ist der Stand der Abstimmung mit der Denkmalpflege (2010) nicht mittlerweile überholt?*

Antwort (Filipp): Die Stellungnahme der Denkmalpflege wird sicher erneuert werden.

*Frage (Saalpublikum): Im Modell sind bereits Grünflächen dargestellt. Wäre es möglich, diese zu erweitern (siehe Präsentation, Folie 45)?*

Antwort (Filipp): Diese Folie zeigt, dass bei der mit dem Denkmalschutz abgestimmten Bebauung des Grundstückes eine Grünfläche ca. 1.600 m<sup>2</sup> möglich wäre. Die Grundfläche dieses Gebäudes beträgt ebenfalls ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Würde das Grundstück nicht bebaut, wäre die Grünfläche demnach ca. 3.200 m<sup>2</sup> groß.

*Frage (Saalpublikum): Weshalb könnte auf dem jetzigen Parkplatz hinter der alten Stadtbücherei kein Gebäude errichtet werden?*

Antwort (Filipp): Bei Neubauten muss laut Denkmalpflege ein Mindestabstand von 10 Metern zum Wasserschloss eingehalten werden (siehe Präsentation, Folie 43).

*Frage (Saalpublikum): Ist der Verkauf des Grundstückes schon beschlossen oder kann es auch im Eigentum der Stadt bleiben?*

Antwort (Exner): Dazu gibt es noch keinen Beschluss.

## Fachgespräch „Städtebauliche Rahmenbedingungen und funktionale Aspekte“

**Roland Strunk** stellt die Teilnehmenden der Gesprächsrunde vor:

- Norbert Bartsch, Architekt aus Hofheim
- Torsten Becker, Stadtplaner aus Frankfurt
- Andreas Friedrich, Bürgervereinigung Hofheimer Altstadt e.V.
- Hildegunde Henrich, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin aus Liederbach
- Prof. Klaus Trojan, Architekt und Städtebauer aus Darmstadt, Prof. (em.) für Städtebau und Entwerfen

Er erläutert, dass der freie Stuhl interessierten Personen aus dem Publikum zur Verfügung steht. Jede/r, die/der Lust hat, mitzudiskutieren, ist herzlich eingeladen, dort Platz zu nehmen. Sobald eine weitere Person Interesse zeigt, den Platz einzunehmen, ist dieser freizumachen.

Roland Strunk gliedert das Gespräch thematisch in folgende drei Überschriften:

- **Platzraum:** Braucht der Kellereiplatz eine südliche Kante?
- **Maßstäblichkeit:** Woran soll sich eine mögliche Bebauung orientieren?
- **Freiräumliche Qualitäten und Verbindungen:** Welche Funktion hat das Grundstück im städtischen Gefüge?

### Beiträge der Experten

#### Prof. Klaus Trojan

- Hofheim ist eine räumlich enge Stadt. Daher bezieht sich der Wettbewerbsentwurf meines Büros auch auf eine süddeutsche, historische und kunstvoll inszenierte Stadt.
- Der Kellereiplatz braucht im Süden eine räumliche Begrenzung in angemessenem Maßstab, zum Beispiel durch eine Bebauung oder eine Baumgruppe, um den konischen Platz zu fassen und die umliegenden Gebäude hervorzuheben.
- Ein gut proportioniertes Gebäude würde dazu beitragen, die Elisabethenstraße entlang des Chinoncenters zu untergliedern und den Blick von der Tiefgarageneinfahrt des Gebäudes Elisabethenstraße 1 ablenken.
- Die Freigabe von vier Geschossen durch das Denkmalamt ist nicht richtig, das Gebäude Elisabethenstraße 1 im Süden darf nicht maßstabgebend sein für den Platz.
- Das Wasserschloss sollte eingegrünt werden, wie bereits in den vorherigen Planungen vorgesehen, und dem Raum südlich des Wasserschlosses entlang der rückwärtigen Grundstücksteile der Kirschgartenstraße, dem heutigen Parkplatz, sollte mehr Qualität gegeben werden.

#### Norbert Bartsch

- Wichtig ist eine Sichtachse vom Kellereiplatz zum Rathaus und der Stadthalle, die eine große Bedeutung im Zentrum von Hofheim haben. Zunächst sollte die Fläche als Freifläche, Grünanlage, Spielplatz oder ähnliches gestaltet werden, eine Bebauung wäre zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich. Umgekehrt wäre dies nicht möglich.
- Der Kellereiplatz ist sehr bedeutsam in seiner Funktion als Festplatz. Würde man ihn in Richtung Süden erweitern, könnte ein richtiger Marktplatz entstehen.

#### Andreas Friedrich

- Das Grundstück sollte bebaut werden, allerdings mit geringerem Volumen als vom Denkmalamt angegeben. Das Gebäude sollte maximal drei Geschosse haben sowie ein um mindestens 2,50 m zurückgesetztes Staffelgeschoss.
- Zur Elisabethenstraße sollten mindestens 5 m Abstand für eine Baumreihe gehalten werden.
- Es sollte eine Blickbeziehung zwischen dem Rathaus und dem Wasserschloss geben.
- Den Kellereiplatz als neues Zentrum zu sehen, ist kritisch. Die Hauptstraße hat im oberen Bereich bereits Probleme mit der Geschäftsnutzung.

### **Hildegunde Henrich**

- Eine südliche Raumkante am Kellereiplatz würde den Platz und die historischen Gebäude darum hervorheben. Aber auch mit Bebauung sollten große Teile des Grundstücks begrünt werden.
- Die derzeitigen Platzkanten gerade im Süden und Südwesten (Rückseite Kirschgarten) sind nicht so schön gestaltet, als dass sie sich für einen Marktplatz eignen würden.
- Die Klimadiskussion muss vorrangig betrachtet werden. Unabhängig ob Gebäude oder Freifläche bietet das Grundstück die Chance, mehr Wohlfühlräume zu schaffen und Grünzüge in die Stadt hineinzuführen.

### **Torsten Becker**

- Der Fokus der Diskussion sollte darauf gelegt werden, welche Räume Hofheim in Zukunft braucht. Das Verfahren sollte sehr offen angegangen werden. Scheinbar feste Rahmenbedingungen könnten in Frage gestellt bzw. auch geändert werden.
- Um herauszufinden, was der Platz konkret leisten soll, muss man sich mit den Freiräumen der Innenstadt und deren (angestrebten) Funktionen auseinandersetzen. Das Grundstück muss keine reine Grünfläche werden, ein mehrgeschossiger Holzbau in ökologischer Bauweise wäre zum Beispiel auch denkbar. Ein konkreter Vorschlag besteht noch nicht. Wichtig ist, dass man mutig an die Aufgabe herangeht und nicht zu klein denkt.
- Die Platzwände im Süden eignen sich nicht als attraktive Raumkante für einen Marktplatz. Die Nutzung als Festplatz würde zudem viele andere Nutzungen ausschließen und sollte daher kritisch hinterfragt werden.
- Die Parkplätze sollten von den Platzflächen weggenommen werden.
- Die Klimaschutz und -anpassung sind zwar ein wichtiger Bestandteil, aber auf diesem Grundstück allein nicht lösbar.

### **Beiträge der Gesprächsteilnehmer aus dem Publikum**

Norbert Preusche:

- Im Vorfeld einer Veranstaltung zur Ideenfindung wie dieser sollte ein Anforderungskatalog mit den Themen Klima, Stadtnatur und Aufenthaltsqualität verabschiedet werden.
- Der heutige Kellereiplatz ist nicht schön, die neue Mitte Hofheims muss nachhaltig für zukünftige Generationen gestaltet werden.

Gabriele Colpe-Decker:

- Begriffe wie Schwammstadt, moderne Stadt oder das Hamburger Wohnmodell fehlen in der bisherigen Diskussion. Es sollten Experten eingeladen werden, die die klimatischen Aspekte beleuchten.
- Es gibt einen Grüngürtel in Hofheim, allerdings mit Flächen, die ungern genutzt werden. Daher sollte die soziale Komponente bei der Verbindung der Grünflächen mitgedacht werden.

Silvia Stengel:

- Es ist sehr gut, dass von einer Freiflächengestaltung mit einem Platzhalter für ein Gebäude ausgegangen wird, und nicht andersherum.
- Die Betrachtung des Wasserkreislaufes fehlt noch.

Ellie Wagner:

- Beim Thema Freiflächen sollte man nicht vergessen, dass Hofheim einen tollen Wald hat.
- Am Wasserschloss fehlt das Wasser, das die Umgebung kühlen würde.

Frank Laur:

- Ein gemeinsamer Festplatz zum Feiern ist den Hofheimern sehr wichtig, daher sollte eine Nutzung als Festgelände weiterhin möglich sein.
- Das Grundstück solle nicht verkauft werden.

- Die Beplanung des Grundstückes muss auch wirtschaftlich sein.
- Die Stadt hat die Verpflichtung, im Kern der Stadt ökologisch nachhaltiges Bauen vorzuleben, daher sollte das Gebäude zum Beispiel CO<sub>2</sub>-neutral sein.
- Der Kellereiplatz sollte zum Verweilen einladen.

Stefan Grimm:

- Man sollte zuerst überlegen, welche Funktion der Kellereiplatz für die Zukunft Hofheims einnehmen soll.
- Der finanzielle Aspekt muss mitbedacht werden.

Johannes Höhl:

- Der Parkplatz auf dem Kellereiplatz wird nicht gebraucht.
- Man könnte auf die Elisabethenstraße als Verkehrsstraße verzichten, um mehr Platz für Aufenthaltsräume zu gewinnen.

Eberhard Höhr:

- Hofheim sollte sich ein Leitbild oder eine Vision geben und Ziele für die nächsten Jahre definieren. Dann wäre die Diskussion nicht so offen und polarisierend.

## Sammlung von Ideen zur künftigen Nutzung des Grundstückes

**Roland Strunk** schlägt aufgrund der fortgeschrittenen Zeit und angesichts des Diskussionsstandes zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen vor, die Ideensammlung heute nicht mehr im Plenum durchzuführen. Vielmehr haben die Teilnehmenden Gelegenheit, ihre Ideen in schriftlicher Form an der Pinnwand „Die schnelle Idee zum Schluss“, die sich neben dem Ausgang befindet, loszuwerden.

### Rückfragen und Anmerkungen

*Anmerkung (Saalpublikum): Die Zielrichtung als neue Fragestellung ist ein gutes Ergebnis dieser Veranstaltung.*

*Anmerkung (Saalpublikum): Die zukünftigen Diskussionen um das Grundstück sollten nicht mehr wie bisher auf Online-Plattformen oder mit Leserbriefen ausgetragen werden, sondern im Rahmen solcher Veranstaltungen.*

*Anmerkung (Saalpublikum): Es sollten weiterhin öffentliche Diskussionen stattfinden, allerdings auf einem höheren Niveau.*

*Anmerkung (Saalpublikum): Der Beteiligungsprozess sieht vor, dass nach dieser Veranstaltung eine Mehrfachbeauftragung stattfinden soll. Was ist der Inhalt?*

Antwort (Strunk): Der nächste Schritt ist die Formulierung einer Aufgabenstellung zur Beauftragung mehrerer Planungsbüros mit dem Schwerpunkt „Städtebau und Freiraumplanung“. Erarbeitet werden soll eine städtebauliche Konzeption zur freiräumlichen Verknüpfung von Kellereiplatz und Chinonplatz unter Berücksichtigung der Gelenkfunktion des Grundstückes Elisabethenstraße 3. Anschließend kann die Diskussion auf Basis der gelieferten Entwürfe und Lösungsvorschläge fortgeführt werden.

## **Dank und Ausblick**

**Roland Strunk** bedankt sich für bei allen Teilnehmenden und fasst die Ergebnisse der Veranstaltung zusammen. Im Verlauf der heutigen Diskussion wurde das Betrachtungsgebiet vergrößert und eine andere „Flughöhe“ eingenommen. Im weiteren Prozess könnte der Bearbeitungsraum erweitert werden, ein neuer gesamtstädtischer Leitbildprozess wäre allerdings zeitlich sehr aufwändig.

**Bürgermeister Christian Vogt** bedankt sich bei allen Anwesenden für die Teilnahme. Er zeigt sich mit der Entwicklung der Diskussion und der Erweiterung des Blickwinkels einverstanden. Der Platz soll ein Festplatz bleiben, in welcher Form bleibt nun zu klären.

## **Die schnelle Idee zum Schluss „Ideen zur künftigen Nutzung des Grundstückes“**

**Abschrift** der von den Teilnehmenden beschrifteten Karten der Pinnwand „Die schnelle Idee zum Schluss“, nach Themen geordnet (siehe Abb. Seite 11):

### **Freiraumnutzung und -ausstattung**

- Ich wünsche mir einen freiräumlichen Entwurf über die gesamte Fläche – ohne Bebauung, auch nicht innovative Bebauung – räumliche Grenzen mit großen Bäumen, unversiegelt
- Abbruch der alten Gebäude und den Platz „auf sich wirken lassen“
- C. Vogt auf HP von Hofheim: „Eine grüne Insel zum Leben (...)“ → keine Bebauung
- Grün (Bäume, Blumen) und Blau (Wasserlauf, Brunnen) die Farben der Stadt
- Was verbaut wird, ist für Jahrzehnte/Jahrhunderte weg, daher Bäume/Freiflächen
- Grünanlage auf der ganzen Fläche bis zum Museum mit vielen Bäumen
- Bäume und Grünanlagen
- Park: touristischer Anziehungspunkt neben der Altstadt und dem Chinoncenter
- Park mit Spielplatz
- Stadtgarten der Sinne
- Gebt uns Luft zum Atmen! Her mit großen Bäumen. Der kühle Wald nutzt in der Innenstadt nichts. Keine weitere Bebauung
- Mensch will „Luft zum Atmen, Platz für Begrünung ...“
- Große Bäume
- Grünfläche
- Grünfläche mit Bäumen, Wasserspielplatz
- Wasser und Grünflächen
- Wasser, Versickerung, Grün
- Großes Wasserüberlaufbecken
- Festplatz/Sitzflächen
- Märkte
- Marktplatzähnlich
- Kleintiergehege mit Hühnern
- Für den Kellereiplatz: (teilweise) entsiegeln, Wasser sammeln und zu Bäumen und in den Wassergraben leiten, feste Bewuchszonen anlegen, Parkplatzreduzieren
- Die zwei großen Bäume am Eingang der alten Stadtbücherei sollten erhalten bleiben. Anpflanzung weiterer Bäume, aber nicht in Kübeln



## **Platzrandbebauung und Nutzung**

- Gebäude nur untergeordnet orthogonal zur Elisabethenstraße → Blickachse öffnen
- Ja, Platzbegrenzung im Süden durch ein Seniorenwohnheim mit Gastronomie und viel Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Blumen) im Wassergraben und im Kirschgarten, PV auf dem Dach, klimaneutrales Gebäude
- Für die neue Platzgestaltung ein Gebäude schaffen als Begrenzung, das grün und ökologisch ist, das Abkühlung bringt, Schatten spendet, wenn es heiß ist, eine Art „Stadtwald“ in der Stadt
- Ein begrüntes Haus mit Solaranlage mit einem Raum mit Küche, in der 10 Personen arbeiten können und einer Tafel für 20-30 Personen. In dieser Küche könnte man auch mal eine Konfirmation oder einen Geburtstag feiern. Außerdem könnte es einen Kochkurs für Kinder/Jugendliche und einen für Erwachsene geben. Die Küche kann man auch kostenlos/billiger vermieten für gute Zwecke, zum Beispiel für das Kochen für Obdachlose. Außerdem könnte es noch einen Werkraum mit Nähmaschine, Sägen, Schleifpapier etc. geben.
- 1 zusätzliches Gebäude: nachhaltige Holzbauweise, Hotel, barrierefreies Wohnen, EH: kleine Marktgeschäfte, „fliegende Gärten“ am CC, vgl. Jena-Tower (rund, aber aus Holz)
- Um CO<sub>2</sub> zu sparen: wenn dort ein Gebäude geplant wird, dann bitte den jetzigen Gebäudekomplex oder Teile davon nutzen. Die Musikschule benötigt dringend Räume in der Innenstadt
- Bestand sanieren und für Musikschule bereitstellen
- Renovierung/Teilabriss des alten Gebäudes
- Ansiedlung von „ordentlichen“ Läden, wo es Spaß macht zu verweilen
- Café Pavillon für die Eltern
- Haus der Sinne aus Lehm
- Hofheim braucht ein Stadthotel
- Kein Hotel in der Stadtmitte
- Hofheim braucht ebenso wenig ein neues Hotel wie andere Städte
- Kino
- Markthalle statt -platz
- Kleine Markthalle im Pergolastil
- Museum für Kunst
- Senioren → Stadtnähe, Kultur, grünes Gebäude
- Wenn Bebauung, dann eine Seniorenresidenz. Auch ältere Menschen wollen am Hofheimer Leben teilhaben
- Spielbank
- Sternwarte
- Theater
- Evtl. ähnlich wie Posthofgelände in Hattersheim

## **Generelle Anforderungen an die Umgebung und die gesamtstädtische Entwicklung**

- Zukunftsorientierung → Klimawandel, Biodiversität, Stadtbegrünung
- Klimaauswirkungen als zentrales Kriterium betrachten
- Stadt klimatauglich gestalten → Grün und Wasser in die Stadt
- Klima → Biodiversität in die Stadt
- Thema Stadtklima muss in die Stadtpolitik
- Stadtklimaexperte in die Ausschusssitzung einladen
- Schwammstadt
- Klimaschutz
- Auf jeden Fall sollten Klimaanpassungen berücksichtigt werden: möglichst kleine versiegelte Flächen, Beschattung durch Bäume
- Frischluftschneise, Wasser, Begrünung für ein (Er-)Leben auch noch in 10 Jahren
- Frischluftzonen schaffen
- Leitbilder: Klimasensibel, mehr Grün, Regenwassermanagement in der Fläche (blaue Infrastruktur), Wegeverbindungen
- Leitbild: kein italienischer Steinplatz, sondern französischer Boule-Park

- Aufenthaltsqualität, Wohlfühlen, Treffpunkt
- Für Bürger Aufenthaltsqualität schaffen, mit Grün zum Klimaschutz beitragen
- Schöne Plätze ≠ stark frequentiertes Parken
- Aufenthaltsqualität für alte Leute und Kleinkinder
- Aufenthaltsqualität Innenstadt für jung und älter erhalten
- Nutzen von Förderungen
- Bezahlbar bleiben
- Weitsichtig sein (Klima etc.)
- Gemeinwohl beachten
- Zeit lassen
- Lösungen gesamtinnerstädtisch denken (CC-Platz, Kellereiplatz, Tankstelle und dahinter)
- Komplettplanung durch Landschaftsarchitekten
- Wasserschloss und Kellereigebäude als Ensemble begreifen
- Die Ideen aus „Wir in Hofheim“ mit aufnehmen
- Tankstelle weg und Eli weg
- Hotel auf neuem Busbahnhof als Überbauung??
- Chinoncenter wieder abreißen bzw. einer anderen Nutzung zuführen, die mehr hergibt als zu jetziger Zeit
- Hofheim hat zu viel Beton und zu wenig Grün
- Wir haben genug Beton
- Keine Wiederholung von Bausünden
- Versiegelung weg

### **Verkehrliche Aspekte**

- Autofreie Innenstadt / Parkplätze weg
- Parkraum und -bedarf neu denken
- Ziele setzen: Fahrradstadt werden ...
- Ein ordentliches Radwegesystem in Hofheim um die bekannten Wege schaffen, dass laute, heulende Autos es nicht mehr schaffen, ihre Runden um den Busbahnhof zu drehen
- B519 ab Pfarrgasse bis Eli 1 unterirdisch: große Fläche durchgehend bis Chinonplatz
- 3-stöckiges Parkhaus, kostenfreies Parken, weil wir überall mit dem Auto hinfahren müssen (Ironiemoos aus)
- Verlegung Parkplatz nach Süden

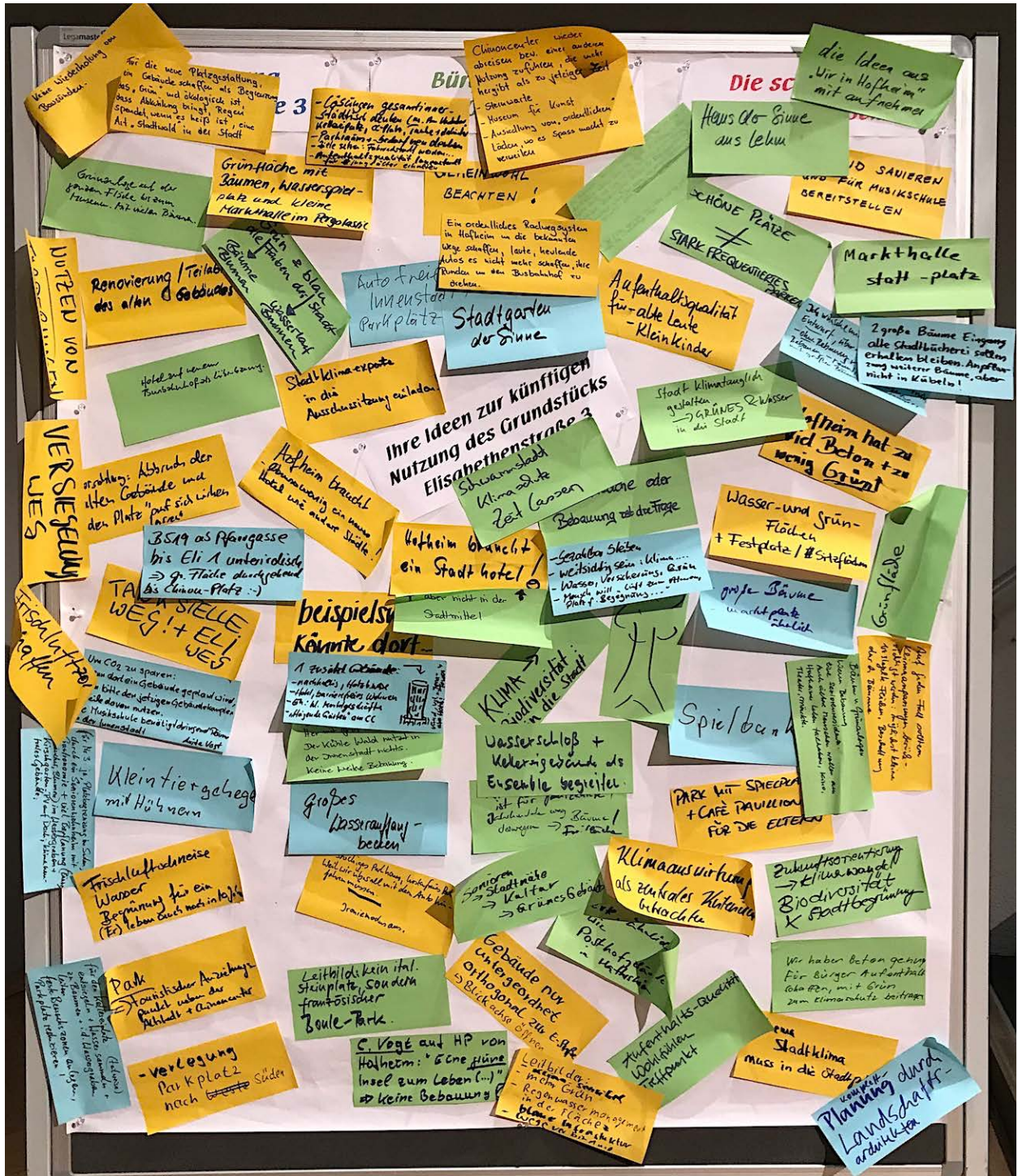


Abb.: Sammlung von Ideen zur künftigen Nutzung des Grundstücks