



Gemeinnütziges  
Siedlungs-  
Werk GmbH  
Frankfurt/Main



## LOUISA Wohn- & Werkhöfe

Ein Quartier zum Wohnen und Arbeiten  
Offenbach am Main

**LOUISA**

## Vielfalt 2.0

Über Jahrzehnte hinweg war das Haus des Kolping Offenbach e.V. Anlaufpunkt wandernder Burschen – dessen Räume zuletzt immer weniger genutzt wurden. Der Verkauf des Areals in der Luisenstraße an das GSW gab den Anstoß für die Entwicklung des kompletten Hofgeländes bis zur Kaiserstraße. Mit dem Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäudesubstanz und der Ertüchtigung von mischgenutztem Altbestand im Bereich der Kaiserstraße entstand in zentraler Lage von Offenbach am Main ein Quartier, das die innerstädtische Vielfalt fördert und Räume mit moderner Infrastruktur für zeitgemäße Arbeitsmodelle schafft. Für Kolping Offenbach e.V. brachte der Verkauf eine deutliche Verbesserung seines wirtschaftlichen Handlungsspielraumes.

## Ergänzungsbauten und erhaltende Sanierungen

Der gewachsene und urbane Charakter der innerstädtischen Lage blieb erhalten; Gestaltungselemente der vorhandenen Industriearchitektur wurden aufgegriffen und neu interpretiert. Eine Tiefgarage mit Ladestationen für E-Mobilität sorgt oberirdisch für einen autofreien, ruhigen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Vier neue Baukörper wurden gestaffelt eingefügt, schließen den Blockrand und schaffen eine Reihe neuer Innenhöfe. Während ein fünfgeschossiges Bauteil die Lücke zur Luisenstraße schließt, entstehen im geschützten Innenhofbereich zwei viergeschossige Baukörper. Ein eingeschossiger Baukörper liegt dazu quer und übernimmt im Quartier eine ordnende und wegeleitende Funktion.

Saniert wurde das MAN-Gebäude, das nach Dachgeschoßausbau Platz für insgesamt sechs Gewerbeeinheiten bietet. In einem zweiten Bauabschnitt folgte die Sanierung und Aufstockung der ehemaligen Seeger Fabrik, womit ca. 2.458 m<sup>2</sup> Gewerbefläche geschaffen wurden. Die Entwicklung des Areals wurde über einen GSW-internen Wettbewerb vorangetrieben; alle Architekten- und Bauleitungsaufgaben wurden von eigenen Mitarbeitenden übernommen.

## Viel Platz für Familien und frische Ideen

So entstanden in den Neubauten 64 Mietwohnungen und 8 loftartige Gewerbeeinheiten, jeweils mit einem Smart Home System ausgestattet und im Bestand des GSW verbleibend. Für den Loft-Charakter sorgen Raumhöhen von 3,70 m im Erdgeschoss. Einige Erdgeschosswohnungen verfügen zudem über einen großzügigen Gartenanteil. Zielgruppe der Vermietung der Wohnungen sind mit einem Anteil von 25% Singles und zu 50% Familien. Die Gewerbeeinheiten werden den Wünschen der angestrebten Mieter – Freischaffende, Künstler und Kreative – entsprechend angepasst.

Bauherr: GSW Wohnungsgesellschaft mbH  
Frankfurt/Main

Bestandshalter: GSW Wohnungsgesellschaft mbH  
Frankfurt/Main

Architekt: Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH  
Frankfurt/Main

Adresse: Luisenstr. 51 und 53  
63067 Offenbach am Main

Bauzeit: 10.2018 bis 11.2021

Wohneinheiten: 71 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit,  
1- bis 4-Zimmer-Wohnungen

Grundstück: 6.719 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 4.826 m<sup>2</sup>

Energie: Fernwärme; EnEV 2016

