

# DesignPark Offenbach

Interdisziplinäres Projekt im Master Urbanistik  
Sommersemester 2020/ Wintersemester 2020/2021



# Inhaltsverzeichnis | Contents



<b>Einleitung</b>	4
<i>Introduction</i>	9
<b>Projekte   Projects</b>	
<b>Main Quartier verbindet</b> Paul Bals, Helena Eichlinger, Adrian Sauter, Roschelle Steinbrenner (Februar 2021)	11
<b>City of desires - Offenbachs Osten</b> Robert Baumann, Fabian Egle, Alexander Fritsch, Charlotte Hugot (Februar 2021)	23
<b>Offenbach Beta - Together everyday better!</b> Felix Brugger, Ludwig Gähler, Simon Schillinger, Sarah Shah (Februar 2021)	35
<b>Growing OF - alternative Zukunft Offenbach 2051</b> Sharon Friedberg, Sophia Mühlberger, Ramona Nübler, Roman Seisenberger, Pauline Sirch (Februar 2021)	47
<b>Co_space Offenbach</b> Anja Albrecht, Annabell Hoffmann, Hanna Krohberger, Ricarda Mores, Karolin Scharf (Februar 2021)	59
<b>Offenbach in progress - Der Designpark verbindet!</b> Maria Knoll, David Piredda (Juli 2020)	73
<b>Hier entsteht (k)ein Designpark - Über emergente Komplexität und behutsames Tempo</b> Jana Gregorczyk, Franziska Jung (Juli 2020)	83
<b>Hinweise   Remarks</b>	92
<b>Danksagung   Acknowledgements</b>	93
<b>Impressum   Imprint</b>	94

Technische Universität München  
Fakultät für Architektur

Lehrstuhl für Raumentwicklung  
Chair of Urban Development

Prof. Dr. Alain Thierstein

Dr. Nadia Alaily-Mattar  
Markus Weinig  
Diane Arvanitakis

Arcisstraße 21  
D 80333 München

T:+49-(0)89-289-22489  
F:+49-(0)89-289-22576

<https://www.ar.tum.de/re/>

# Einleitung

Die Broschüre „Designpark Offenbach“ dokumentiert die Arbeiten der Studierenden des Masterstudiengangs „Urbanistik - Landschaft und Stadt“ an der Fakultät für Architektur der Technischen Universität München (TUM). Im Sommersemester 2020 und Wintersemester 2020/2021 beschäftigten sich zwei studentische Projektstudios, betreut durch den Lehrstuhl für Raumentwicklung mit der langfristigen, strategischen räumlichen Entwicklung der Stadt Offenbach am Main und der Rolle des ehemaligen Chemie Areals im Osten der Stadt, des „Designparks“.

In dem Projekt erarbeiten sich die Studierenden ein tiefgreifendes Verständnis des Untersuchungsraums und gelangen zu einer interdisziplinären und multiskalaren Betrachtung des Raumes. Ergebnis ist die Entwicklung einer alternativen Zukunftsvorstellung und die Ausarbeitung einer räumlichen Strategie und der hierzu notwendigen Abfolge von Maßnahmen durch kommunale, zivilgesellschaftliche und privatwirtschaftliche Stakeholder. Dazu wird eine prozessuale Perspektive auf die Transformation der gebauten, funktionalen und relationalen Umwelt eingenommen.

## Der Masterstudiengang: Urbanistik – Landschaft und Stadt

Der Masterstudiengang spricht Absolvent\*innen der Fachrichtungen Architektur, Landschaftsplanung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Umweltplanung, Geo-graphie und Soziologie an. Der thematische Schwerpunkt liegt in der Erforschung und Entwicklung von Raum. Für Städte und Stadtregionen, die mit Aufgaben aus ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhängen von zunehmender Komplexität konfrontiert sind, sollen Lösungsansätze und Perspektiven entwickelt werden. Der Organisation des Raumes kommt eine zentrale Rolle dabei zu, diese wechselseitigen Herausforderungen aktiv angehen zu können.

Die Studierenden erlernen die für das Arbeitsfeld der räumlichen Planung und Gestaltung notwendigen methodischen, fachlichen und sozialen Kompetenzen. Im Unterschied zu grundständig ausgebildeten Stadtplaner\*innen sind Urbanist\*innen in der Lage die Multidimensionalität räumlicher Entwicklungen durch individuelle disziplinäre Fachkenntnisse und interdisziplinäre Herangehensweise zu erkennen. Entwickelt werden ganzheitliche räumliche Strategien, die zukünftige komplexe Herausforderungen, soziale Prozesse und Akteurskonstellationen sowie wirtschaftliche, ökologische und gesetzliche Rahmenbedingungen berücksichtigen.

Gerade im ersten Semester des Masters ist die Verknüpfung von Theorie und Praxis im Sinne eines explorativen Forschungsansatzes eine schwer zu fassende Aufgabe. Den Studierenden sollen geeignete Fähigkeiten für die Praxis der Raumplanung und der Raumentwicklung vermittelt werden. Zudem wird von den Studierenden ein sich entwickelnder, kritischer Blick auf den aktuellen Stand der Praxis erwartet. An dieser herausfordernden Schnittstelle sind Studierende zumeist eher bereit kreative Risiken einzugehen als etablierte Planer\*innen.

## Wissenschaftliche Einbettung: Entwerfen von Regionen

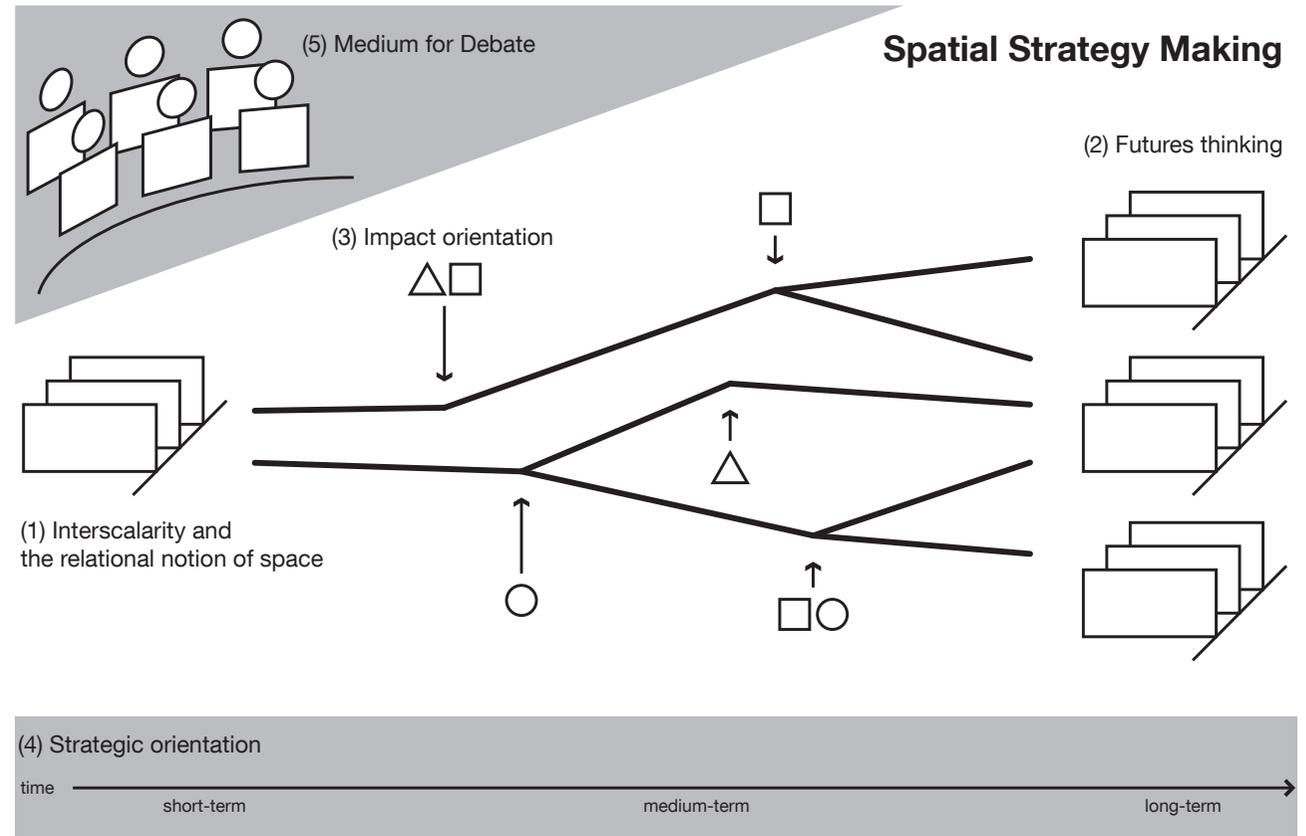
Die methodische Untersuchung Offenbachs und des ehemaligen Clariant-Areals, bzw. Allessa-Areals vermittelt den Studierenden grundlegende Kompetenzen im Entwerfen auf regionalem Maßstab. Dieser Maßstabssprung erscheint für die Studierenden zunächst ungewohnt, ist aber für eine innovative und forschungsnah Ausbildung unverzichtbar. Nach Jahrzehnten der Sub- und Desurbanisierung beobachten wir heute einen konstanten Trendwandel hin zur Reurbanisierung. Die Wiederherstellung innerstädtischer, historischer Stadtquartiere leistete hierzu ihren Teil. Das Städtische erstreckt sich längst über die Grenzen verdichteter Siedlungskörper und administrativer Gebietskörperschaften hinaus. Stadt zu verstehen bedarf der Betrachtung des scheinbar Unstädtischen. Feriensiedlungen, Autobahnen und großflächige Supermärkte sind alle Teil des urbanen Gewebes (Lefebvre, 1979/2003: 3-4). Die europäische Stadt ist eine polyzentrische Stadtlandschaft.

Diese Erkenntnis verändert die Arbeitsweise in Architektur und Raumplanung. Die Regionalplanung beschränkt sich heute noch vermehrt auf die Vermeidung unerwünschter Entwicklungen. Da die Region aber eine entscheidende Rolle in der Bereitstellung städtischer Qualitäten einnimmt, gilt es die Region nicht nur zu regulieren, sondern als urbanen Raum zu gestalten. Der regionale Maßstab konfrontiert die Planer\*innen dabei mit neuen Herausforderungen, die die Grenzen des Gestalt- und Steuerbaren betreffen. Eine Region ist nicht im gleichen Detaillierungsgrad zu entwerfen wie Gebäude oder Stadtquartiere. Studierende lernen daher ein relationales Raumverständnis anzuwenden, selektiv auf mehreren Maßstabsebenen wirkungsvolle Interventionen zu entwerfen und diese in eine ganzheitliche, ergebnisorientierte Strategie einzubetten.

## Arbeitsmethodik: Projekt Urban Landscape

Zwei Projektstudios beschäftigten sich mit der räumlichen Entwicklung des Designparks und der Stadt Offenbach am Main. Im Wintersemester 2020/2021 arbeiteten 22 Studierende in fünf Gruppen im Rahmen des Projekts „Urban Landscape 1“. Dieses Projekt folgt seit vielen Jahren einer etablierten Arbeitsmethodik (Wiese et al. 2014; Alaily-Mattar et al. 2014; Gilliard & Thierstein, 2016; Gilliard et al. 2020) die im Folgenden kurzbeschrieben wird. Bereits im Sommersemester 2020 arbeiteten zudem vier Studierende in zwei Gruppen im Rahmen des Projekts „Urban Landscape 2“. Dieses baut auf die Methodik des vorherigen Jahrs (mit anderem Untersuchungsraum) auf, und bietet den Studierenden im zweiten Semester die Möglichkeit individuelle Schwerpunktsetzungen und Arbeitsweisen zu vertiefen. Beide Projekte mussten aufgrund der Pandemie weitgehend digital organisiert werden (siehe auch Ablauf).

Das Projekt im Wintersemester gliedert sich in Vorlesungen, Workshops und eigenständige Gruppenarbeit. Vorlesungen (Inputs) vermitteln wichtiges Wissen zu Themenstellung und Ort, und ermöglichen den Studierenden das reflektierende Einordnen der eigenen Tätigkeit in Praxis und wissenschaftlichen Diskurs. Workshops helfen den Studierenden notwendige technische oder methodische Tools im Rahmen des Projektes zu erlernen. Die Workshops ersetzen nicht die methodische Vorbildung aus dem Bachelorstudium, ergänzen aber das Repertoire der Studierenden gezielt. Die Arbeit in der Gruppe ist ein Hauptbestandteil des Kurses: Ziel ist, dass Studierende unterschiedlicher Disziplinen mit- und voneinander lernen und gemeinsam Lösungen entwickeln. Innerhalb der festen Zeitfenster für die Projektarbeit im Studienplan der Studierenden, finden



Five complementing competencies to urban design. Quelle: Wiese et al., 2014: 2

regelmäßige Tischkritiken mit den Dozierenden des Lehrstuhls statt. Dabei ist das Ziel in fachlich-kollegialer Diskussion an aktuellen Arbeitsständen offene Fragen zu klären und Gedanken weiterzuentwickeln.

Das Semester teilt sich in drei Arbeitsphasen: (1) eine thematisch-räumliche Analyse, (2) eine systemische Betrachtung der zukünftigen Entwicklung und (3) das Entwerfen einer räumlichen Strategie. Dabei arbeiten die Studierenden je Phase in Gruppen zusammen.

Phase 1 des Semesters hat einen analytischen Fokus. Jede Gruppe arbeitet zu einem Themenfeld, das sich aus

dem Trendreport, des international tätigen Beratungs- und Planungsunternehmens EBP (EBP, 2016) ableitet. Die zugewiesenen Trends geben das analytische Spektrum vor. Ziel ist es, die bedeutendsten Stärken und Schwächen der Region je Themenfeld zu identifizieren und räumlich zu verstehen sowie zu visualisieren. Dies bedarf neben dem Arbeiten mit Indikatoren und statistischen Karten, auch des Verstehens der räumlich-physischen Organisation der Region. Bestehende Stärken und Schwächen werden mithilfe von wichtigen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Trends beurteilt.

In Phase 2 rückt die zeitliche Dimension ins Zentrum der Arbeit. Die Themenfelder aus der ersten Phase werden weiterentwickelt und auf Wechselwirkungen hin untersucht um die Chancen und Risiken für die räumliche Entwicklung der Region benennen zu können. Je ein Mitglied aus jeder thematischen Gruppe trägt sein „Expertenwissen“ in die neue Gruppe. Das Zusammenbringen der einzelnen Expert\*innen bildet das Wissensspektrum der zweiten Phase. Ziel dieser Phase ist es, ein in sich schlüssiges Bild einer erreichbaren positiven, alternativen Zukunft für die nächsten 30 Jahre aufzuzeichnen. Mit Hilfe einer Trendanalyse diskutieren die Studierenden, wie die in der ersten Phase erarbeiteten Stärken und Schwächen zusammenhängen und entwickeln daraus eine SWOT-Analyse sowie ein Wirkungsdiagramm.

Phase 3 konkretisiert das Zukunftsbild durch die Entwicklung räumlich konkreter Interventionen auf unterschiedlichen Maßstäben. Hierbei sind technische Ausführung und Detaillierung eher indikativ zu bearbeiten. Die durch die Interventionen beabsichtigten Wirkungen sollten hingegen klar räumlich herausgearbeitet werden. Die entwickelten Interventionen sind dann in eine zeitliche Abfolge zu bringen und jeweils potentiellen Akteuren zuzuordnen. Hieraus soll eine kongruente Strategie entstehen, die lokalen Akteuren in den nächsten 30 Jahren Orientierung geben kann.

## **Aufgabenstellung: Designpark Offenbach**

Die räumlichen Strategien der Studierenden, die in dieser Broschüre zusammengefasst sind, sind das Ergebnis zweier Projektstudios am Lehrstuhl für Raumentwicklung der Fakultät für Architektur. Beide Projekte beschäftigten sich mit der langfristigen, strategischen Entwicklung der Stadt Offenbach am Main.

Offenbach ist Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main, grenzt unmittelbar an Frankfurt und ist innerhalb des Rhein-Main-Verkehrsverbunds mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eng mit Frankfurt und der Region verknüpft. Hintergrund des Projekts, das in Kooperation mit dem Lehrgebiet technische Produkte und Produktsysteme (Prof. Zebner) der Hochschule für Gestaltung Offenbach am Main (HfG) und weiteren Partnern vor Ort durchgeführt wird, ist die Thematik um ein ca. 35 ha großes, zentral gelegenes Areal und dessen Rolle in der zukünftigen Entwicklung der Stadt und der Region. Das im Osten des Stadtgebiets, direkt an den Main grenzende Gelände, welches zuvor Jahrzehnte lang ein Standort für Chemie-Industrie der Unternehmen Allessa bzw. Clariant war, wurde im November 2019 von der Stadt Offenbach gekauft.

Die Stadt übernahm das Grundstück dabei inklusive der Altlasten, die von der jahrzehntelangen Nutzung durch chemische Industrie herrühren. Im Wirtschaftsförderungskonzept bezeichnet die Stadt Offenbach das Clariant-Gelände „als eines der größten Flächenpotentiale im Rhein-Main-Gebiet“ (Stadt Offenbach am Main, 2019: 9). Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt, der „Masterplan Offenbach am Main 2030“ (Stadt Offenbach am Main, 2015) zeigt für die Fläche die Entwicklung eines „Innovationscampus“ als Perspektive auf. Parallel dazu

bildet sich die Initiative „Designpark“ unter Beteiligung der IHK Offenbach, Teilen der Stadt Offenbach (Oberbürgermeister und Wirtschaftsförderung) und der HTAI Hessen Trade & Invest GmbH, als Teil des Landes Hessen.

## **Ablauf der beiden Projektstudios**

Die dargestellten Arbeiten der Studierenden sind das Ergebnis zweier Semesterprojekte, die im Sommer 2020 (Urban Landscape 2) und im Winter 2020/2021 (Urban Landscape 1) durchgeführt wurden. In beiden Semestern wurde die Arbeitsweise stark von der Covid-19-Pandemie geprägt. So war es nicht möglich eine Exkursion nach Offenbach durchzuführen. Die wichtigen räumlichen Eindrücke vor Ort und persönlichen Gespräche mit Stakeholdern aus verschiedenen Bereichen konnten nur annäherungsweise durch digitale Gelände-, bzw. Stadtrundgänge und digitale Stakeholdertreffen ersetzt werden.

Vor allem das kreative Engagement und die intensive Recherche der Studierenden ermöglichten es, dennoch in der Gruppe eine Wissensbasis aufzubauen und letztlich gelungene räumliche Strategien zu entwickeln. Auch die Zusammenarbeit in den Arbeitsgruppen innerhalb der Studioräume und die dort regelmäßig stattfindenden Tischkritiken als Austausch mit den Dozierenden konnten weitgehend nur digital durchgeführt werden. Lediglich von Oktober bis Mitte Dezember 2020 war die Zusammenarbeit in physischer Präsenz in einem Studioraum unter entsprechenden Voraussetzungen möglich. Dies war wichtig, um den Studierenden, die im Master Urbanistik neu zusammengekommen waren, die Möglichkeit zu geben sich persönlich kennenlernen zu können und sich mit Arbeitsweise der Dozierenden und Mitstudierenden anderer Disziplinen vertraut machen zu können.

Im Sommersemester 2020 starteten drei Studierende des Master Urbanistik und ein Studierender des Master Architektur im Rahmen der Lehrveranstaltung „Projekt Urban Landscape 2“ mit der Arbeit zur räumlichen Entwicklung des Designpark Offenbachs. Eine anfänglich geplante Zusammenarbeit mit Studierenden des Lehrstuhls für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen (Prof. Auer) konnte aufgrund der reduzierten Nachfrage bei den Studierenden nach Projekten im pandemiebedingt online durchgeführten Semester nicht stattfinden. Der thematische Schwerpunkt des Studios lag auf der langfristigen und strategischen Stadtentwicklung. Dabei sollten die Grundlagen und Rahmenbedingungen analysiert und reflektiert werden. Wie beeinflussen grundlegende Entscheidungen die spätere Entwicklung, besonders auch in Hinblick auf Nachhaltigkeit und klimagerechte Entwicklung?

Zu Beginn lag der Fokus des Studios auf *problem finding* und Recherche. Mit einer digitalen Exkursion und einem digitalen Stakeholdertreffen am 30.04. und 01.05. wurde der Ort erkundet. Die Analyse von Ort, Trends und Rahmenbedingungen, das Verstehen elementarer Zusammenhänge und Erarbeiten von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken bildeten wichtige Zwischenergebnisse. Das Studio zeichnete sich durch die regelmäßige digitale Studioarbeit und Tischkritiken in der kleinen Gruppe aus und wurde ergänzt durch den fortlaufenden Austausch mit den Projektpartnern und den Studierenden der HfG Offenbach, sowie ausgewählten externen Fachvorträgen. In einem iterativen Prozess wurden individuelle Schwerpunkte gesetzt und räumliche Strategien und städtische Prozesse entwickelt, die für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung des Areals maßgeblich sein können. Die Schlusskritik fand am 21.07.2020 als digitale Präsentation statt.



Das ehemalige Chemie Areal in Offenbach, Foto: Designpark e.V.

Im Wintersemester 2020/2021 nahmen 19 Studierende des Master Urbanistik und drei Studierende des Master Architektur an der Lehrveranstaltung Projekt Urban Landscape 1 teil und erarbeiteten in Gruppen fünf weitere Beiträge zur räumlich-strategischen Entwicklung des Designparks. Die erste von drei Arbeitsphasen, mit analytischem Schwerpunkt startete mit einem digitalen Stakeholdertreffen am 25.11. und der gegenseitigen Vorstellung der Projektbeteiligten und Studierenden. Daran nahmen Interviewpartner der Wirtschaftsförderung Offenbach, der INNO Innovationscampus Offenbach GmbH, der IHK Offenbach, des Vereins Offenbach offensiv e.V., des Netzwerks design-to-business, der Hessen Trade & Invest GmbH sowie der Hochschule für Gestaltung, HfG Offenbach teil. Ergänzt wurden diese Eindrücke durch ein digitales Exkursionsprogramm,

geleitet von den Studierenden des Sommersemesters.

Im Ergebnis der ersten Phase entwickelten die fünf Gruppen je eine physisch-räumliche Analyse mit thematischem Schwerpunkt, die sowohl auf die räumliche Struktur (Körnung, Dichte, Landschaft, Bodennutzung, Wirtschaftsstruktur, Sehenswürdigkeiten, etc.) als auch eines von fünf Themengebieten basierend auf dem Trendreport der EBP Basler Fonds Arbeitsgruppe Zukunftsforschung (EBP, 2016) eingeht. Diese fünf Themengebiete waren „Wirtschaft, Unternehmen und Innovation“, „Gesellschaft, Haushalte und Wohnen“, „Politik, Planung und Governance“, „Umwelt und Landschaft“ und „Mobilität, Raumnutzung und Bauen“.

Für die zweite und dritte Arbeitsphase bildeten die Studierenden neue Gruppen, so dass sich die Expertise aus den thematischen Analysen der ersten Phase in

allen Gruppen wiederfand. In der zweiten Arbeitsphase wurden auf Basis einer systematischen Trendanalyse Chancen und Risiken identifiziert sowie eine alternative Zukunftsvorstellung entwickelt.

Ziel der dritten Arbeitsphase ist es, diesen Vorschlag für eine alternative Zukunftsvorstellung in eine räumliche Entwicklungsstrategie zu übersetzen. Eine räumliche Strategie zeigt auf, wie durch gezielte, räumlich konkrete Interventionen innerhalb der nächsten 30 Jahre schrittweise eine alternative Zukunft erreicht wird. Im Vordergrund dieser räumlichen Strategie steht der zeitliche Prozess, welcher Maßnahmen auf verschiedenen Maßstabsebenen, von unterschiedlichen Akteuren und zu unterschiedlichen Zeitpunkten umfasst. Die Ergebnisse wurden am 16.02.2021 im Rahmen einer digitalen Schlusspräsentation vor einer Jury und Fachpublikum präsentiert und diskutiert, sowie in einer digitalen Ausstellung für zwei Wochen öffentlich gezeigt. Die Jury setzte sich zusammen aus Prof. Dr. Alain Thierstein, vom Lehrstuhl Raumentwicklung, Frau Matha und Frau Niermann der INNO Offenbach KG, sowie Herrn Irmischer von der IHK Offenbach. Weitere Veranstaltungen in Offenbach sind vorgesehen, sobald dies möglich sein wird.

## Referenzen / References

- ALAILY-MATTAR N, THIERSTEIN A, FÖRSTER A (2014): „Alternative futures”: A methodology for integrated sustainability considerations, the case of Nuremberg West, Germany. *Local Environment: The International Journal of Justice and Sustainability* 19 (6), 677-701.
- EBP (Hrsg) (2016): Trend-Report. Arbeitsgruppe Zukunftsforschung. Zollikon: EBP Schweiz AG.
- LEFEBVRE H (2003): *The Urban Revolution*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- GILLIARD L, THIERSTEIN A (2016): Competencies Revisited. *disP - The Planning Review*, 52(1), 42-55.
- GILLIARD L, WENNER F, THIERSTEIN A, ALAILY-MATTAR N (2020): The Transformative Capacity of Regional Design. In: Lingua V, Balz V (Hrsg) *Shaping Regional Futures. Designing and Visioning in Governance Rescaling*. Cham: Springer, 43-58.
- STADT OFFENBACH AM MAIN (2015): Masterplan Offenbach am Main 2030. Offenbach am Main: Magistrat der Stadt Offenbach am Main, Offenbach offensiv e.V.
- STADT OFFENBACH AM MAIN (2019): Offenbach als Wirtschaftsstandort stärken. Offenbach am Main: Magistrat der Stadt Offenbach am Main. Wirtschaftsförderung und Liegenschaften.
- WIESE A, FÖRSTER A, GILLIARD L, THIERSTEIN A (2014): A spatial strategy for the production of place in two German cities - Urban design interventions as a driver for spatial transformation. *City, Territory and Architecture* 1 (13).

# Introduction

The booklet „Designpark Offenbach“ documents the work of the students of the Master’s programme „Urbanism - Landscape and City“ at the Faculty of Architecture of the Technical University of Munich (TUM). In the Summer semester 2020 and Winter semester 2020/2021, two student project studios, supervised by the Chair for Spatial Development dealt with the long-term, strategic spatial development of the city of Offenbach am Main and the role of the former chemical site in the east of the city, the so-called „Designpark“. In the project the students develop a profound understanding of the study area and arrive at an interdisciplinary and multi-scalar view of the space. This results in the development of an alternative future and the elaboration of a spatial strategy and the interventions necessary by the municipality, civil society and the private sector.

## Masters Course: Urbanism – Urban and Landscape Studies and Design

The Master of Science (M.Sc.) Urbanism - Urban and Landscape Studies and Design degree programme appeals to graduates in fields such as architecture, landscape planning, urban planning, traffic planning, environmental planning, geography and sociology. The thematic focus of the programme is to research and develop solutions to the increasingly complex environmental, economic and social challenges that cities and urban areas face in contemporary society. The organisation of the space plays an important role in actively addressing these interrelated challenges. Thus, the graduates acquire the necessary methodological, professional, personal and social competencies which are required in the area of spatial planning and design. In contrast to city planners with basic training, urbanists are able to combine individual disciplinary expertise

with interdisciplinary methodological knowledge and thereby develop spatial strategies for the complex future challenges within the current regulatory framework.

Combining an exploratory approach and bridging theory and practice in one semester is no easy task. On one hand, our objective is to train students to master appropriate skills for urban planning practice. On the other hand, we expand our objective to include preparing them for adopting a critical stance at the current state of affairs of that very same practice they are expected to master. At this very delicate interface, graduate students at the start of their career are perhaps more willing than more established planners to take creative risks. This booklet documents the results of our efforts to train the ‘intellectual muscles’ of the MSc Urbanism students and to tease them out of the comfort zone of established spatial planning approaches.

## Integrating Scholarship: Designing Regions

The studio-based course endows students with foundational skills for design on a regional scale. The larger scale is an exceptional leap for urban planning and architecture students, but indispensable to an innovative, research-oriented education. After decades of suburbanisation and deurbanisation, we are observing a reverse trend towards re-urbanisation today. The restoration of historical, inner-city urban districts has played a role in this shift. It remains to be seen though, whether this re-urbanisation amounts to a return to the historical city as it was once conceived. Lefebvre declared as early as 1970’s that “to speak of the urban is to look beyond the city, to encompass an entire way of being, thinking and acting. In this sense, a vacation home, a highway and a rural supermarket are all part of the urban

tissue” (Lefebvre, 1979/2003: 3-4). The contemporary European city is a polycentric urban landscape.

This realisation is changing the spatial planning approaches of architects and urban planners. Yet, today, regional planning remains limited to the prevention of undesirable developments. However, as the regional environment plays a decisive role in determining the qualities of the urban environment, it should not merely be regulated, but rather designed as an urban space. Addressing the regional scale presents new challenges which exceed the boundaries of the designable and the manageable. A region is not to be designed with the same level of detail as a city district. This is the context in which the studio-based course is set. Towards this purpose, students learn to apply a relational multi-scalar understanding of space, to design impactful interventions at different scales, to integrate these designs into a meaningful strategic concept.

## Work methodology

Two project studios dealt with the spatial development of the Designpark and the city of Offenbach. In the Winter semester 2020/2021, 22 students worked in five groups as part of the “Urban Landscape 1” project. This project has been conducted along an established working methodology (Wiese et al. 2014; Alaily-Mattar et al. 2014; Gilliard & Thierstein, 2016; Gilliard et al. 2020), which is described in more detail below. In the Summer semester of 2020, four students had already worked in two groups as part of the “Urban Landscape 2” project. This builds on the methodology of the previous year’s project (with a different study area) and offers students the opportunity to develop individual focal points and working methods in the second semester. Both semesters had to take place largely digitally due to the pandemic.

The project course in the winter semester was divided into lectures, workshops and group work. The lectures imparted important knowledge about the topic and the place and enabled the students to reflect on their own work in practice and to engage in scientific discourse. The workshops served to teach the students necessary technical or methodical tools within the framework of the project. The workshops did not replace the previous methodological training from the Bachelor's programme, but supplemented the repertoire of the students in a targeted manner. In addition, there was a digital excursion and further technical input from external experts.

The semester was divided into three work phases: (1) a thematic-spatial analysis, (2) a systemic consideration of the future development and (3) the design of a spatial strategy.

The first phase of the semester had an analytical focus. Each group worked on a theme derived from the EBP Trend Report. The assigned trends determined the analytical spectrum. The aim was to identify and prioritise the most significant strengths and weaknesses of the region for each thematic area. In addition to working with indicators and statistical maps, this required an understanding of the spatial-physical organisation of the region. Existing strengths and weaknesses were assessed with the help of significant social, economic and ecological trends.

The second phase focused on the temporal dimension. The themes from the first phase were further developed and examined for interrelatedness in order to identify the opportunities and risks for the spatial development of the region. One student from each thematic group contributed her/his "expert knowledge" to the new group. Bringing the individual experts together formed the knowledge spectrum of the second phase. The aim of

this phase was to draw a coherent picture of an plausible positive alternative future for the next 30 years. With the help of the trend analysis, the students discussed how the strengths and weaknesses developed in the first phase informing the development of a SWOT analysis and an impact diagram.

The third phase concretised the vision of the future by developing spatially concrete interventions on different scales. The technical execution and detailing were intended as indicative. The spatial effects intended by the interventions, on the other hand needed to be clearly planned. The proposed interventions were placed into chronological order and assigned to potential actors. This aims to create a congruent strategy that the local actors can pursue over the next 30 years.

### **Task: Designpark Offenbach**

The students' spatial strategies presented in this brochure are the result of two project studios at the Chair of Urban Development at the Faculty of Architecture. Both projects dealt with the long-term, strategic development of the city of Offenbach am Main.

Offenbach is part of the Frankfurt-Rhine-Main metropolitan region, borders directly on Frankfurt and is closely linked to Frankfurt and the region by public transport within the Rhine-Main transport network. The background to the project, which is being carried out in cooperation with the Department of Technical Products and Product Systems (Prof. Zebner) of the Offenbach University of Applied Sciences (HfG) and other local partners, is the issue of a centrally located site of approximately 35 ha and its role in the future development of the city and the region. The site, which is located in the east of the city and adjoins the River Main, was previously a location for the chemical industry including the companies Allessa

and Clariant for decades and was purchased by the city of Offenbach in 2019.

The city took over the property, including the contaminated sites that resulted from decades of use by the chemical industry. In its economic development concept, the city of Offenbach describes the Clariant site "as one of the largest potential sites in the Rhine-Main region" (Stadt Offenbach am Main, 2019: 9). The city's integrated urban development concept, the "Masterplan Offenbach am Main 2030" (Stadt Offenbach am Main, 2015) shows the development of an "innovation campus" as a perspective for the area. Parallel to this the "Designpark" initiative is being formed with the participation of the Offenbach Chamber of Industry and Commerce, parts of the city of administration, HTAI Hessen Trade & Invest GmbH, as part of the State of Hessen.

Main Quartier  
verbindet 

Paul Bals, Helena Eichlinger, Adrian Sauter, Roschelle Steinbrenner

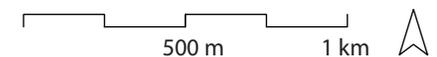
# Main Quartier verbindet

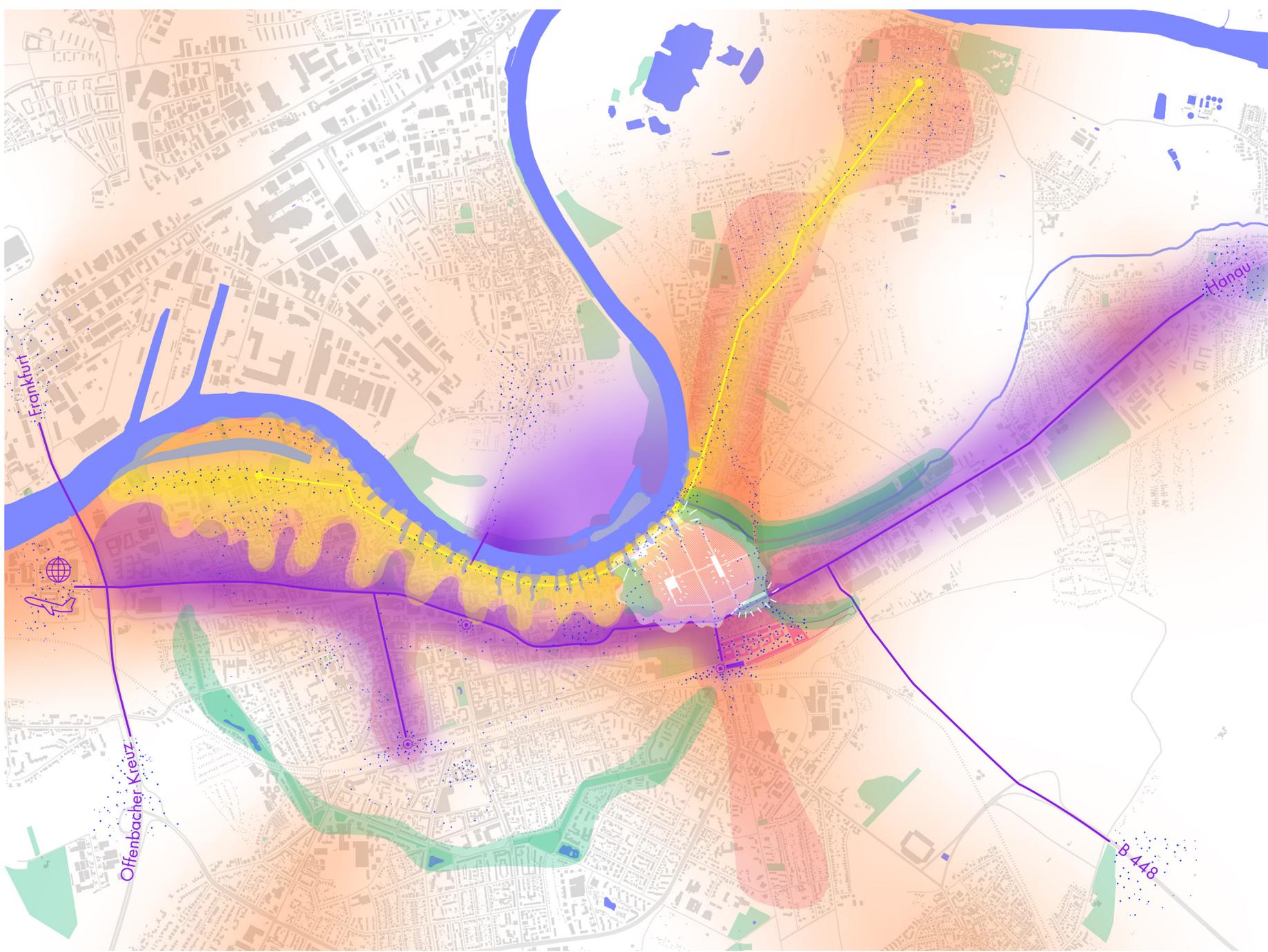
*Supporting quality of life and connectivity as essential location factors for future companies and innovation are core elements of the project. Precise measures target the development of the city in various scales. As a consequence the former Allesa-Areal will develop as an integrated city quarter over the next 30 years.*

*Areinvigorated riverbank with an attractive infrastructure of shared spaces, public transport and reduced car access is a key step to increase the connectivity of the Main Quartier. It will connect the Hafen district along the river line with our project area and thus link the northside of the city with the Main Quartier all the way to town of Bürgel.*

*By determining the granularity of the sections based on their relation to the adjacent context, the project creates resilience to face future changes. Key public functions are located in existing buildings in order to initiate the first activities in the area. Later, a landscape of high quality public and semi-public spaces, such as the 24 hour Gleisplatz, the Kulturhallen and the Testfeld next to the riverside create a robust grid for future urban and industrial usage.*

- Gebäude
- Straße
- Gleis
- Wasser
- Grünraum
- Freiraum
- Stadtachse
- Mainweg
- Zentren
- Grobkörnigkeit
- Feinkörnigkeit
- Quartier 4.0





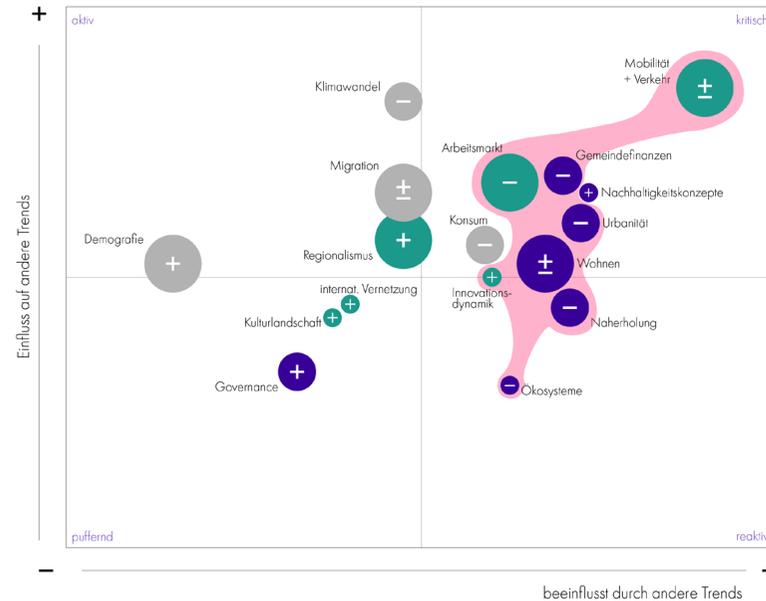
## Trendauswahl und Strategie

Durch eine analytische und methodische Herangehensweise können Entwicklungen in der Stadt und der Region erkannt und miteinander in Beziehung gesetzt werden.

Nach einer Trendanalyse wurden relevante Trends ausgewählt. Anhand dieser Auswahl wurde ersichtlich, dass sich besonders im Bereich menschlicher Interaktion Handlungsfelder auftun. Das Projekt *Main Quartier verbindet* zeigt einen Weg, der in Offenbach Potenziale aufgreift, um sich als humane und lebendige Stadt zu entwickeln.

Eine hohe urbane Lebensqualität bildet die Basis für den erwünschten wirtschaftlichen Aufschwung in Anbindung von Offenbach als Teil der Rhein-Main-Region. Als urban betrachten wir eine sozial und räumlich heterogene Struktur, die sich Möglichkeiten und Nischen erhält – Lücken lässt – und diese gemeinsam mit den Menschen bedarfsgerecht entwickelt. Das Alessa-Areal ist gegenwärtig ein trennender, blinder Fleck im Stadtraum. Unsere Maßnahmen bündeln kommunale Handlungsfelder, um schrittweise Freiräume zu öffnen, Begegnung zu ermöglichen und Wirtschaftstreibende auch von außerhalb zu locken. Langfristig entsteht ein Ort, der im polyzentrischen urbanen Gefüge die Funktion eines durchlässigen Bindeglieds einnimmt.

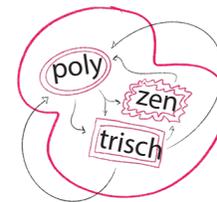
Die Matrix zeigt für die dargestellten Trends die passive und aktive Wirkung zwischen den Trends. Bei der Auswahl der Trends wurde neben der Stärke der Wirkung auch beachtet, dass eine Ausgewogenheit zwischen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Trends besteht.



Einflussmöglichkeit: ● reaktiv ● Region ● Offenbach  
 Wirkungsrichtung: + ± -  
 Dominanz: ○ ○ ○



Die schrittweise Entwicklung wird durch die bewusste Entscheidung für das Freilassen von Lücken ermöglicht. Die Lücken sind sowohl räumlich als auch konzeptionell zu sehen. So ergeben sich Nischen für (Sub-)Kultur, Begegnung und Dialog sowie eine Flexibilität und Stabilität des Konzeptes für die Zukunft.



### 3 Prinzipien

Eine passgenaue Entwicklung auf Stadtteilebene schafft eine vielfältig strukturierte und lebenswerte Stadt, die durch kurze Wege auch den Verkehr beeinflusst. Die Stadtteile unterstützen und ergänzen sich, das *Alessa-Areal* und die durch das Areal beeinflusste Umgebung sollten in diese Logik eingebunden werden.



Ein Austausch zwischen den Stadtteilen muss gefördert werden. Das *Alessa-Areal* braucht eine Durchlässigkeit, um die Verbindung zwischen den Akteuren und Räumen am Areal und der Umgebung herzustellen. Es ist als Verbindung zwischen Offenbachs Stadtteilen zu sehen.

## 5 Themen

Aus den acht Trends wurden in der Zielfestlegung fünf große Themenbereiche festgesetzt, an denen die Entwicklung des Areals und der Gesamtstadt erfolgt.

Die Zukunft spielt sich zwischen der gesellschaftlichen/menschlichen Dimension und der Sicht der Unternehmen/Wirtschaft ab. Der Raum muss so gestaltet sein, dass zukünftige Generationen weder in ihren Handlungsfähigkeiten, noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

### Resilienz und Flexibilität



Als Quartier der Stadt trägt das Areal zur zukünftigen Stellung der Stadt bei. Eine durchdachte Mischung von Vorgaben und Freiheiten bestimmt die Strukturierung des Areals. Die flexible, aber robuste Organisation ist essenziell, um Unvorhersehbares bei der Entstehung des neuen Stadtteils zu meistern. Das Areal soll flexibel auf Anforderungen der Unternehmen reagieren können und somit auch robust gegenüber Krisen sein. Erreicht wird dies über eine Heterogenität der Flächen am Areal, sodass unterschiedliche Qualitäten entstehen.

### Stadtgesellschaft und Gemeinschaft



Ein wichtiger Faktor für das Funktionieren der Stadt ist der soziale Raum. Durch die Kreativwirtschaft und die verschiedenen Kulturen ist in Offenbach ein spezieller Flair entstanden, welcher mit und gegen die Stadtgesellschaft von Frankfurt spielt. Auf Grund der internationalen Migration der letzten Jahre trifft Kultur auf Kultur, etwas entsteht.

Die Herausforderung für Offenbach besteht hier im Ausbau des Images als kosmopolitische Innovationsstadt, auch um weitere Menschen und Unternehmen zu locken.

### Nachbarschaft und Naherholung



Naherholung als Form der Rekreation des Menschen und als weicher Standortfaktor soll bedacht werden. Diese findet sowohl in der Natur als auch in der Nachbarschaft statt. Rand- und Schwellenbereiche im öffentlichen Raum sind hier entscheidend und müssen für Bewohner und Besucher zugänglich sein.

Das zukünftige Areal soll nicht nur einen rein wirtschaftlichen Nutzen bieten, sondern auch der Nachbarschaft zur Naherholung dienen, indem räumliche und verkehrliche Verbindungen geschaffen werden. So wird das Areal auch abseits der regulären Bürozeiten belebt.

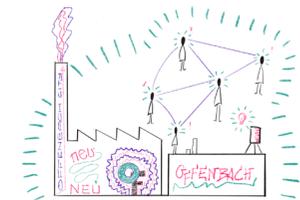
### Innovation und Investition



Die Innovationsfähigkeit von Personen und Unternehmen ist ein wichtiges Wirtschaftspotential. Innovationen sollen durch die Gemeindepolitik angestrebt werden, den geknickten Gemeindefinanzen zum Trotz.

Eine finanzielle und strukturelle Förderung kleiner innovationsfreudiger und zukunfts-trächtiger Unternehmen und Ideenträger ist unbedingt erforderlich. Der Weg in die Zukunft muss mit Mut begangen werden. Offenbach hat im Allessa-Areal die Möglichkeit neue Strukturen auszu-probieren und zu etablieren.

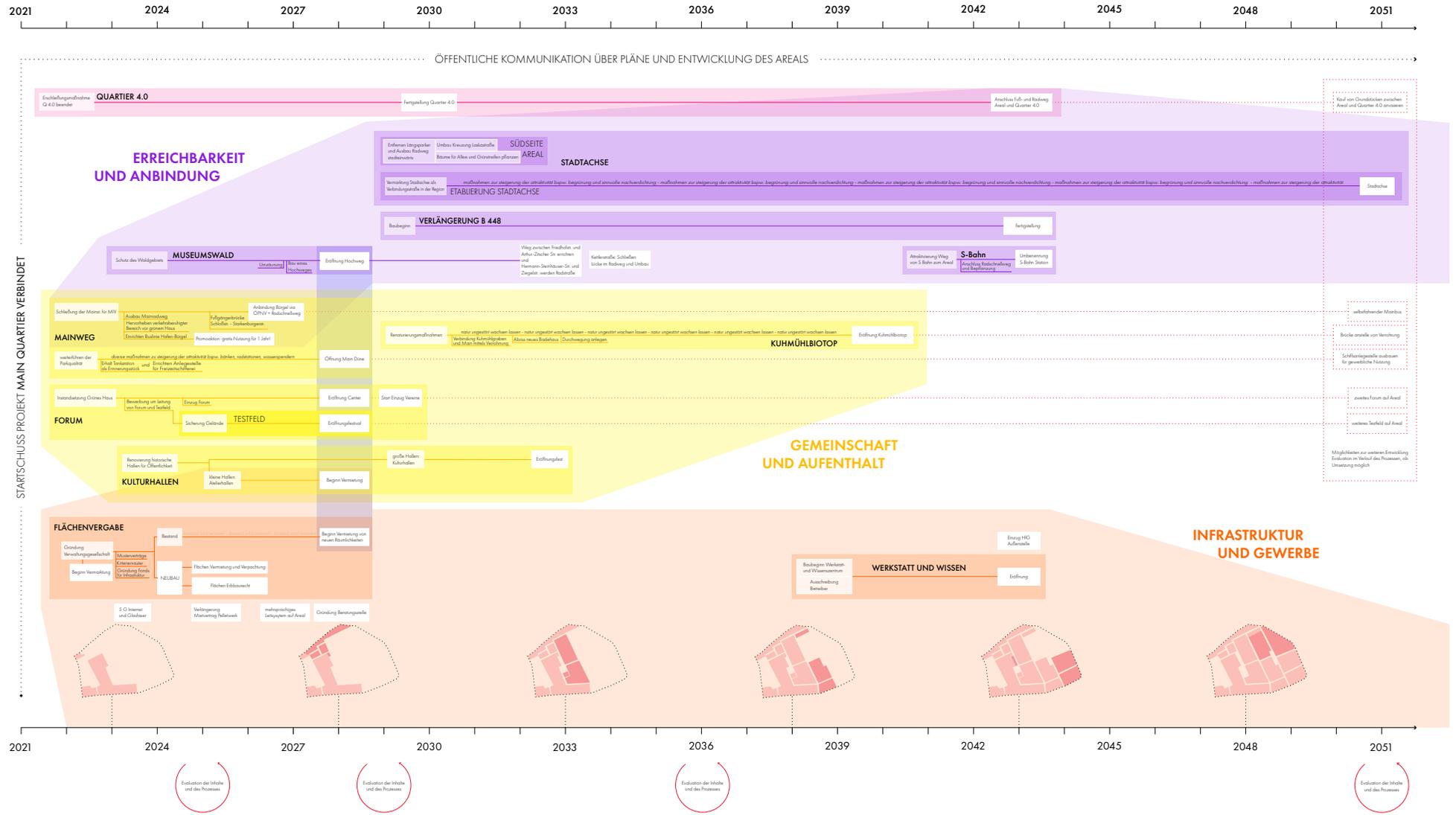
### Kreativwirtschaft, Kultur und Wissenscluster



Wissensökonomie und Kreativwirtschaft bilden eine zukunftsweisende Partnerschaft. Die kleinteiligen Strukturen von Kultur und Szene müssen vom Kommerzialisierungsdruck bewahrt werden.

Die Nähe zur Stadt Frankfurt und zum Flughafen Frankfurt schafft einen attraktiven Wirtschaftsstandort. Die Stadt kann ihre junge Demografie nutzen, um neue Wissenscluster zu etablieren und an lokale Wissenscluster regional bis international anzuknüpfen. Das prozessuale Entwickeln ist von Bedeutung, um auf entstehende Erkenntnisse zu reagieren.

# Zeitstrahl



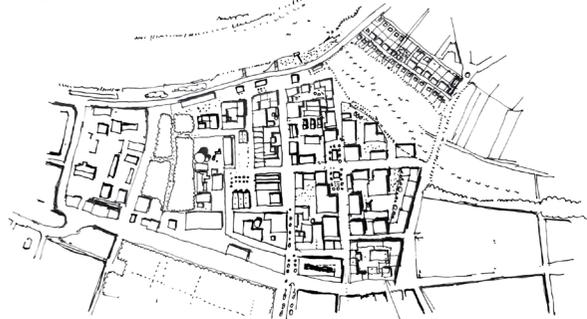
### 3 Interventionsfelder

Durch eine gestaffelte Entwicklung und Gewichtung der Interventionsfelder wird eine finanzielle Überlastung der Stadt verhindert. Nachdem erste Maßnahmen im Feld Gemeinschaft und Aufenthalt abgeschlossen sind, werden verstärkt Maßnahmen im Feld Erreichbarkeit und Anbindung durchgeführt.

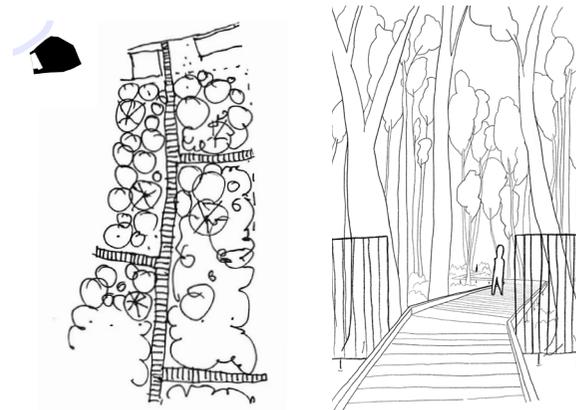
Die fortlaufende Gebietsentwicklung – Feld Infrastruktur und Gewerbe – von Norden über Süden, hin zum östlichen Teil, wird schrittweise durchgeführt. Eine Sanierung des belasteten Bodens findet in der Zwischenzeit statt.

### Ausblick exemplarische Ausschnitte

#### mögliche Bebauung 2051



#### Museumswald



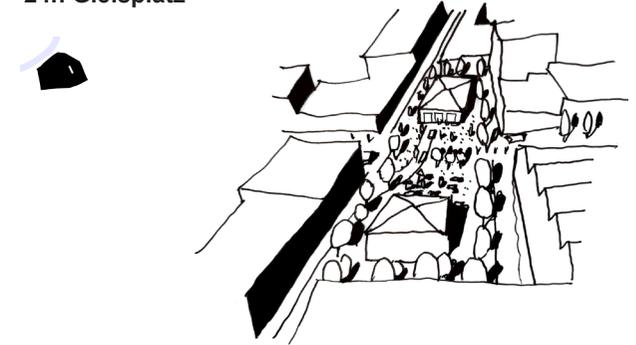
Der *Museumswald* als nicht betretbares Waldstück im Westen erinnert an die Industrie, die hier einen kontaminierten Boden hinterlassen hat. So trägt dieser grüne, unberührte Fleck eine gewisse Ambivalenz in sich, indem er einerseits vor den Folgen menschlichen Wirtschaftens warnt, gleichzeitig aber einen Raum aufspannt für Assoziation und Reflexion über das menschliche Handeln.

#### Produktive Mitte

Die *Produktive Mitte* ist mit Abstand zu Wohngebieten angesiedelt, sodass eine Ansiedlung von größeren Gewerbestrukturen und Emissionen möglich werden.

Die feinere Körnung der anderen Baufelder ermöglicht einen interskalaren Dialog mit den umliegenden Betrieben.

#### 24h Gleisplatz



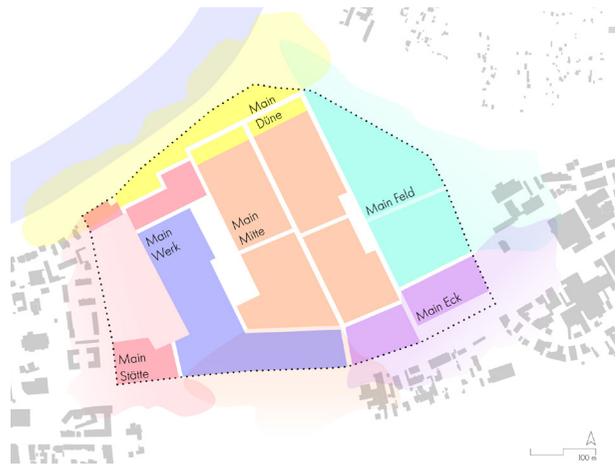
Zwischen der *Produktiven Mitte* und dem *Main Feld* liegt der *24h Gleisplatz*. Dieser Freiraum kann rund um die Uhr genutzt werden. Damit Firmen ihre Flächen frei gestalten können, wird die Platzatmosphäre nicht über Vorgaben zur Nutzung der EG-Zone gestaltet, sondern über die Platzmitte. Untertags treffen sich hier Arbeitende aus verschiedenen Unternehmen zur gemeinsamen Mittagspause und nutzen das Gebiets-WLAN und die Steckdosen zur Besprechung im Freien. Für Nachtclubs oder Gastronomie bietet der Ort den Vorteil, dass zu späterer Stunde niemand gestört wird.







# Baufelder



**Main Eck**

- Unternehmen, die eine hohe Flexibilität suchen und geringe Emissionen haben
- Mischung von Gebäuden und Freiflächen, gute Erreichbarkeit mit dem MIV und ÖPNV

**Main Feld**

- Unternehmen mit mittelgroßem Flächenbedarf und Emissionen, aber nicht in Richtung Bürgel
- Gemischte Strukturen mit guter Anbindung für alle Verkehrsarten

**Main Stätte**

- Unternehmen mit geringen Emissionen und kleinem Platzbedarf, die Urbanität wünschen
- Nutzung des Bestands, Verbindung in die Stadt

**Main Mitte**

- Unternehmen mit hohem Flächenbedarf und Emissionen
- keine Konflikte wegen Emissionen, gute Anbindung und große Flächen, baufeldübergreifene Ansiedlung möglich

**Main Werk**

- Nutzung durch das bestehende Pelletwerk
- Verlängerung des Vertrags mit Pelletwerk

**Vermietung /**

- angesprochenes Gewerbe
- Besonderheit
- Miete in Neubauten
- Miete in Bestandsgebäuden
- Verpachtung
- Erbaurecht
- Grobkörnigkeit
- Feinkörnigkeit

**Main Düne**

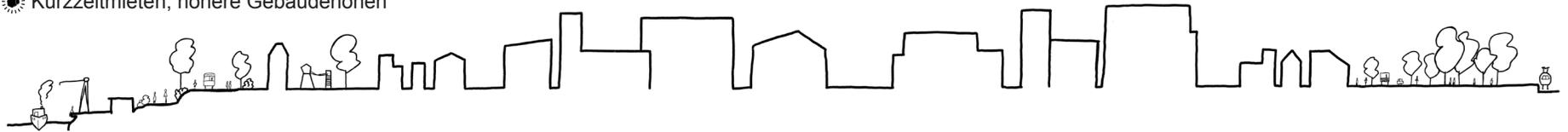
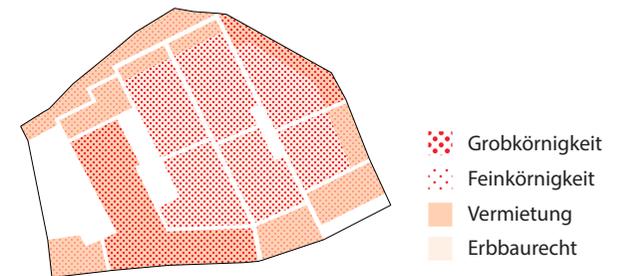
- Nutzungen mit geringen Emissionen, bspw. Gastronomie, Büro und Ausstellungen
- Kurzzeitmieten, höhere Gebäudehöhen

# Körnung und Vergabe

Die verschiedenen Baufelder auf dem Areal sollen durch unterschiedliche Qualitäten jeweils andere Arten von Unternehmen ansprechen. Sie bieten unterschiedliche Bedingungen, in denen Unternehmen agieren.

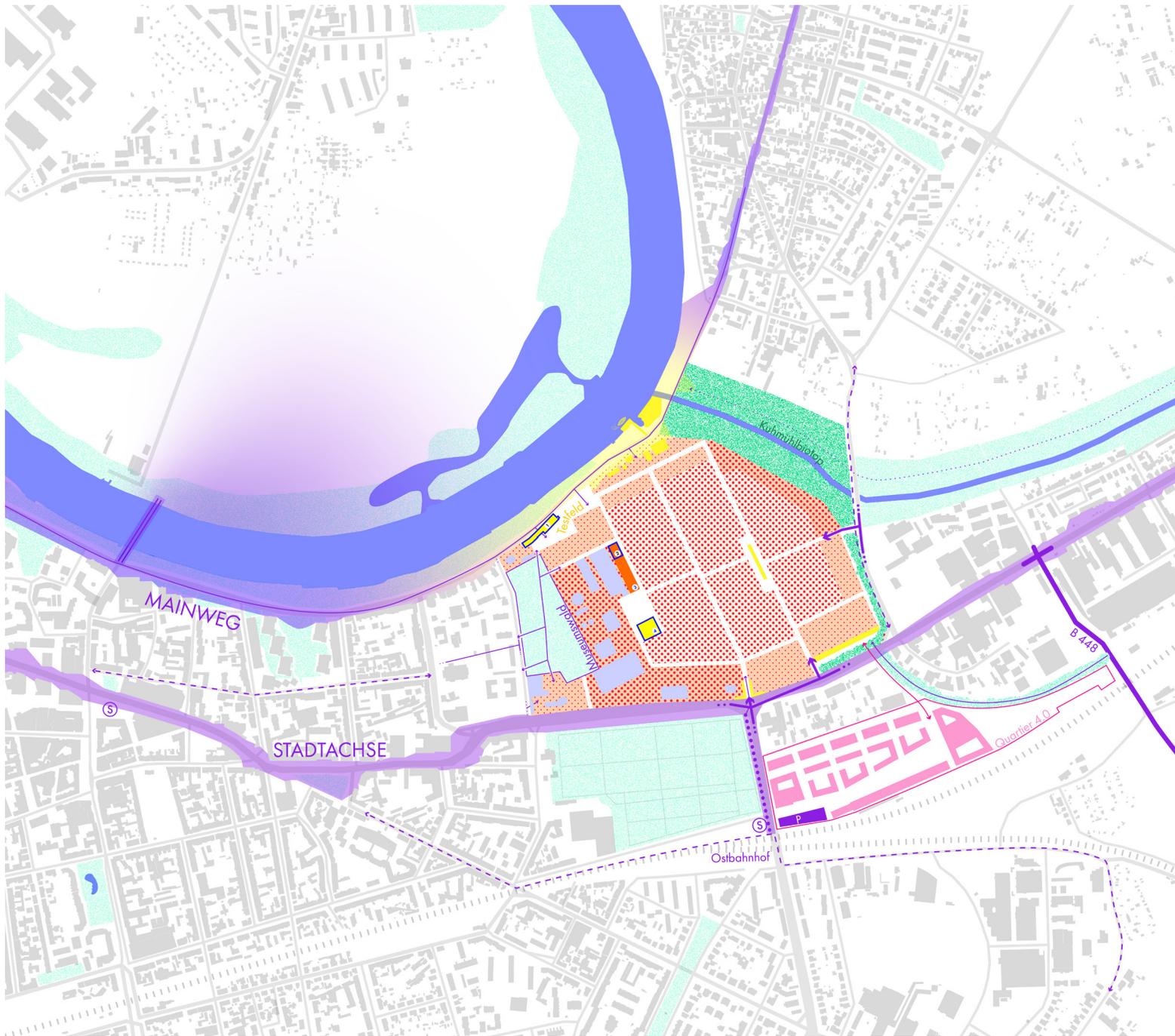
Die Eigenschaften der Baufelder beruhen auf dem Ziel die Verbindung mit den umliegenden Gebieten und der Gesamtstadt zu fördern, bspw. eine hohe Flexibilität des *Main Ecks* für eine Verbindung mit dem *Quartier 4.0* und die Ansiedlung des *Forums* an der Mainachse auf der *Main Düne*. Unternehmen können sich baufeldübergreifend ansiedeln.

Wesentliche Unterscheidungsmerkmale der Baufelder sind das Besitzverhältnis und die Körnung. Die Flexibilität, speziell an den Außengrenzen des Gebietes (bspw. bei Straßenverbreiterung), bleibt so auch in der Zukunft erhalten. Der Einfluss der Gemeinde zur Verhinderung von Emissionen zu sensiblen Gebieten (speziell Wohngebieten) wird ermöglicht.



# Maßnahmenkarte

Die Maßnahmen wirken auf dem Areal und im Stadtgebiet. Freiräume werden nachhaltig gesichert und Durchlässigkeit wird erreicht. Die Arealseiten sind für unterschiedliche Arten der Mobilität ausgerichtet. Das Areal und das Quartier 4.0 profitieren durch die räumliche Nähe.



- OFFENBACH**
- Gebäude
- Straße
- ▬ Gleis
- Wasser
- bestehender Grünraum
- Bestand
- 1 Forum
- 2 Atelierhallen
- 3 Werkstatt und Wissenszentrum
- 4 Kulturhallen
  
- MASSNAHMEN**
- Erreichbarkeit und Anbindung
- Gemeinschaft und Aufenthalt
- Infrastruktur und Gewerbe
- Flächen für Vermietung
- Flächen für Erbbaurecht
- Grobkörnigkeit
- Feinkörnigkeit
- Erdgeschosszonen
- Quartier 4.0
- neuer Grünraum
  
- ERREICHBARKEIT**
- MIV
- Bus und aktive Mobilität
- S Bahn
- Fahrradstraße
- Spazierpfad





# City of Desires

Robert Baumann, Fabian Egle, Alexander Fritsch, Charlotte Hugot

# City of Desires - Offenbachs Osten

**Offenbach** – A city full of longings, desires and ambitions. What moves the region and which actors shape the city?

To get a better understanding of Offenbach and the Allessa-Areal it was necessary to see the area as a part of a larger system. It has the potential to fulfill the wishes and desires of the city of Offenbach. To identify those specific desires, it was important to get a general knowledge of the city.

With the help of a trend analysis, eight focus trends were identified. Mobility, spatial development and sustainable concepts are at the center of the trend analysis. Derived from the three main trends, the following desires have been identified for the city of Offenbach.

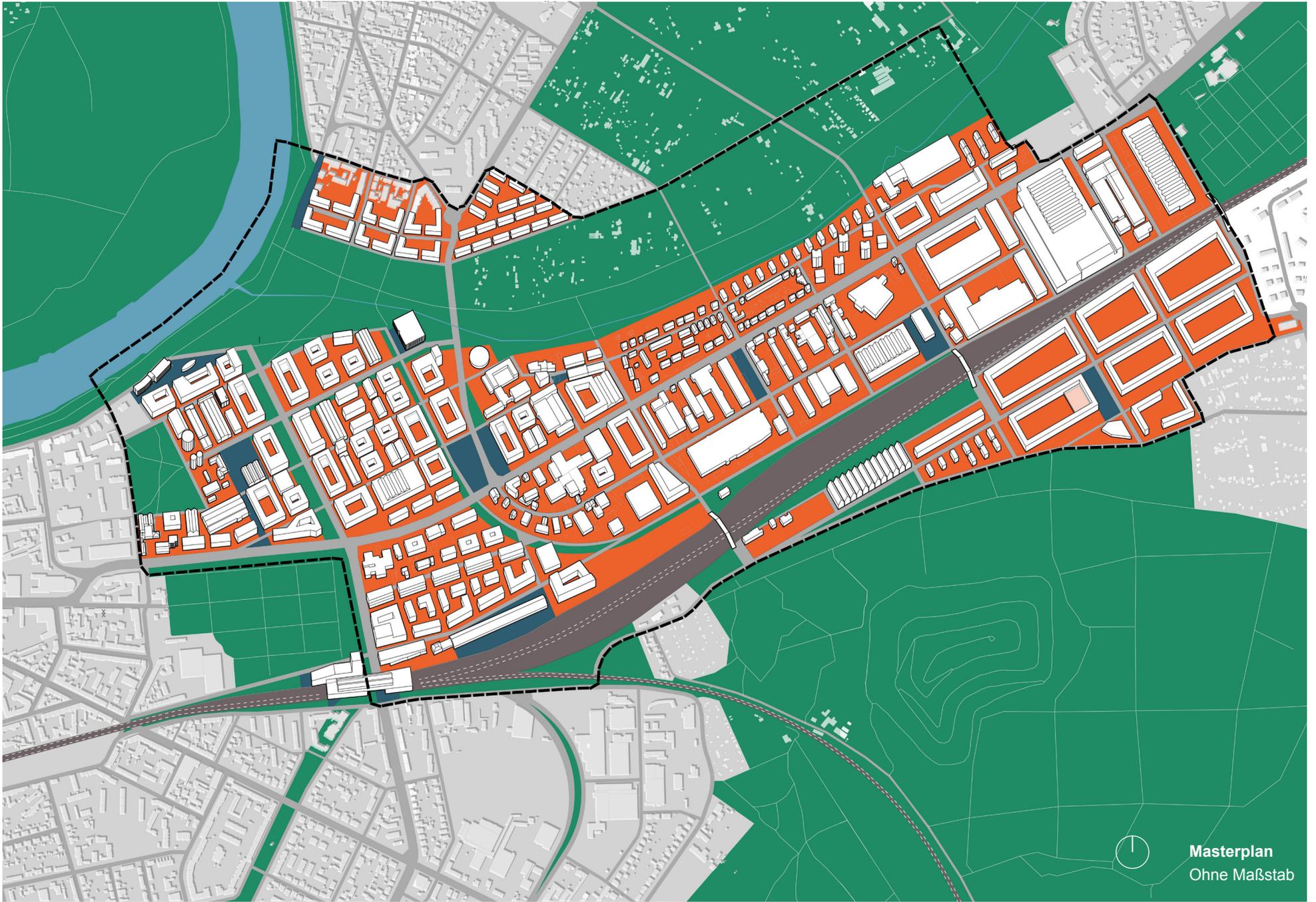
Desire for perception – to be perceived; desire for connectivity – being connected with the Rhein-Main Region; desire for urban production – rethinking production in an urban space; and desire for cooperation – together as a region.

Through the fulfillment of these four desires Offenbach has the possibility to turn into a city FOR desires within the next thirty years. The Allessa-Areal is one of the main keys to achieve this goal.

To make the defined desires a reality the path must be divided into four stages. The investments must be targeted and used at the right time. The first stage is to develop a communication strategy that includes partners at different scales. The goal is to open the currently closed area and to include diverse stakeholders in this progress. By moving the central station of Offenbach to the eastern part of the city, at the second stage, a new mobility concept for Offenbach should be provided to activate new spatial potentials. The third stage brings back production into an urban context. The Allessa-Areal acts as a prototype for new urban production types. Through this development

specific knowledge can be created and conceptualised that brings know-how advantages for Offenbach's East and the whole Rhein-Main region. The final goal is to create specialised circular economies in Offenbach and each city of the region. Through an open-source sharing system of data and know-how sharing between regional partners, the region can develop into an international player with diverse strengths.

Through these four steps Offenbach will develop from a city of desires to a city FOR desires. A city which fulfills wishes and pushes the city Offenbach to become a new location for urban production.



Masterplan  
Ohne Maßstab



# SWOT - Analyse

Aus der SWOT-Analyse und der Kartierung der Einflüsse durch die acht Schwerpunkte, wurden acht Kernfragen formuliert. Sie bilden die Leitlinien unserer Maßnahmen für das aktuell brachliegende Allessa-Areal:

## 1. Fokustrend Mobilität

Wie ist der Zustand von Offenbachs Mobilitätsknotenpunkten und durch welche Maßnahmen können physische Verbindungen verbessert und ökologisch verträglicher gestaltet werden?

## Fokustrend Raumentwicklung

2. An welche räumlichen Potenziale kann in Offenbach angeknüpft werden und welche Faktoren begrenzen die Raumnutzung?

## 3. Fokustrend Nachhaltige Politikkonzepte

Mit welchen räumlichen Ansätzen und Konzepten, können negative soziale und ökologische Einflüsse und Auswirkungen langfristig minimiert werden

## 4. Arbeitsmarkt

Welche Ansätze gibt es, um Offenbachs Potenziale zu nutzen und aus der Pendlerstadt einen Arbeitsstandort zu gestalten?

## 5. Innovationsdynamik

Welche Treiber können das Zusammenspiel von Forschung, Entwicklung, Dienstleistungen und Produktion fördern und Offenbach zukunftsfähig aufstellen?

## 6. Wohnen

Welche Möglichkeiten gibt es die Wohnraumbedarfe Offenbachs zu decken und mit anderen Funktionen zu kombinieren?

## 7. Naherholung

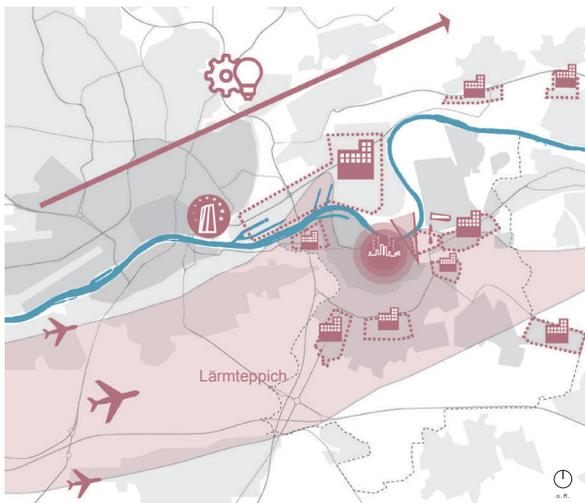
Hat Offenbach funktionierende Grün- und Frischluftschneisen und gibt es einen gleichmäßigen Zugang zu attraktiven Erholungsflächen im Stadtraum?

## 8. Regionalismus

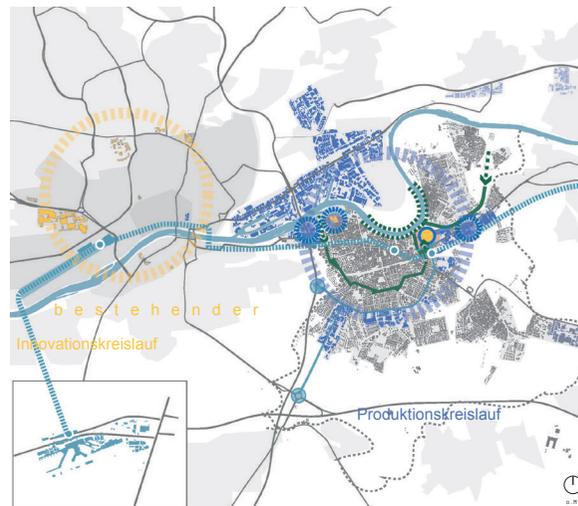
Ist die Stadt Offenbach ein gleichgewichtiger Partner in der Rhein-Main-Region und wie könnten regionale Kooperationen intensiviert werden?

## City of Desires

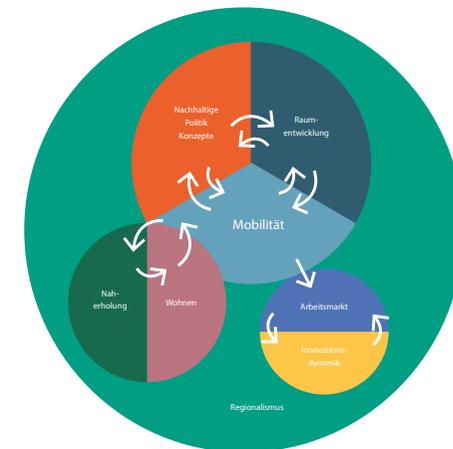
Offenbachs Historie als blühender Produktionsstandort und die Gegenwart als „Arrival City“, mit einem enormen Entwicklungspotenzial in der Region Rhein-Main, lassen bestimmte Hoffnungen, ja Sehnsüchte (Desires) für das ehemalige Areal zu. Aus dieser Perspektive werden die Analyseergebnisse zu einem roten Faden zusammengefasst und vier Desires formulieren. Diese vier Thesen werden im folgenden beschrieben und über 30 Jahre durch aufeinander aufbauende Maßnahmen räumlich ausgearbeitet.



Risiko-Karte



Chancen-Karte



Wechselwirkungsschema

## Konzept



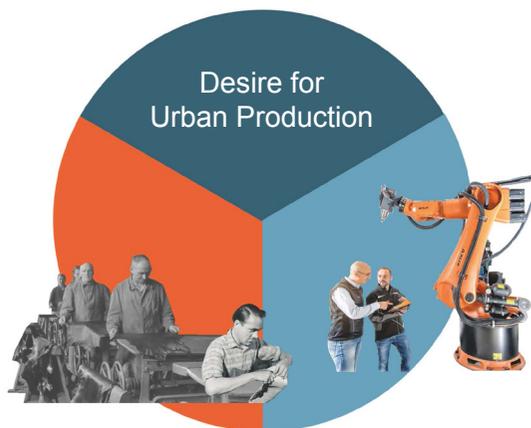
*Wahrgenommen werden*

Über Kommunikationsstrategien und die physische Öffnung des Geländes durch Kultur- und Freizeitangebote rückt das Areal positiv in die Wahrnehmung der Menschen in Offenbach. Zudem wird das Gelände kommunal und regional als Standort für eine moderne urbane Produktion verstanden.



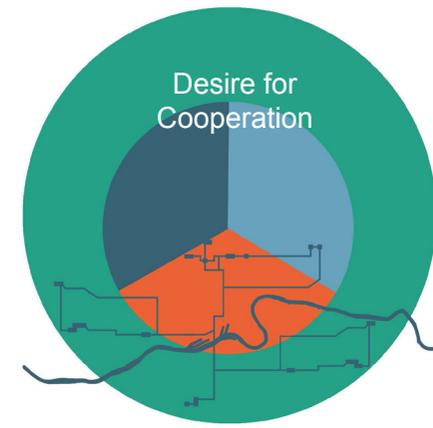
*Grünzüge und Stadtteile verbinden*

Anknüpfend an Offenbachs gründerzeitliche Geschichte, werden die großen Grünzüge mit dem Main verbunden. Durch ein Umdenken der städtischen Verkehrsknotenpunkte eröffnen sich neue Wege und Raumpotenziale am alten HBF wie auch im Offenbacher Osten.



*Produktion im Stadtraum neu denken*

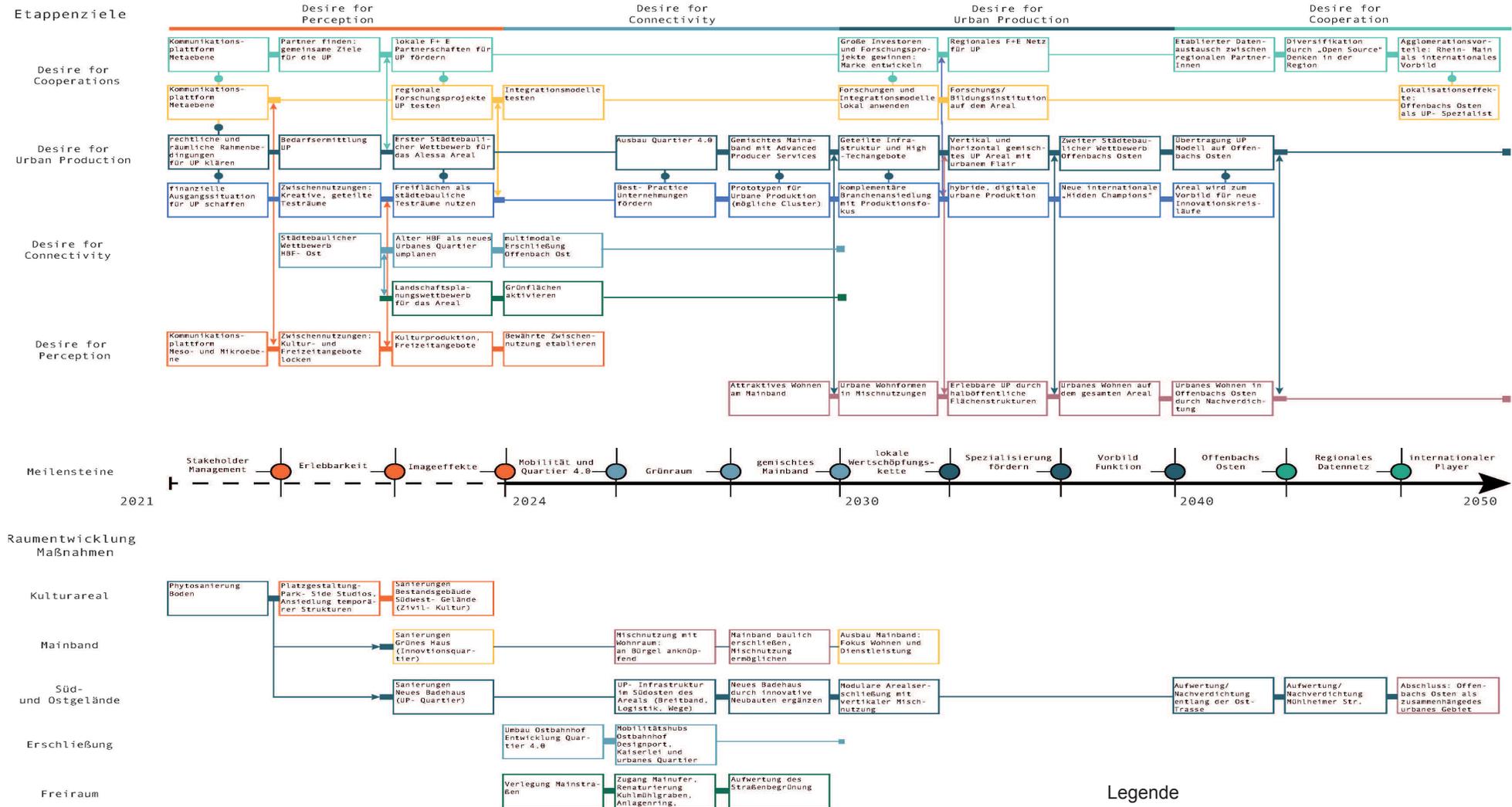
Das Areal wird zur Experimentierfläche für neue Formen der Produktion im Stadtraum. Durch die intensive Vermischung von produktionsorientierten Dienstleistungen, ProduzentInnen und Wissenseinrichtungen in urbaner Atmosphäre, entwickeln sich innovative Modelle der lokalen Wertschöpfung.



*Starke spezialisierte Kommunen durch regionale Verflechtungen*

Die kommunalen Stärken und Spezialisierungen der Region Rhein-Main werden durch regionalen Wissens- und Datenaustausch zukunftsfähig gestaltet. Das Zusammenarbeiten beflügelt die Agglomerationsvorteile in der Region und ermöglicht internationale Wettbewerbsstärke.

# Zeitstrahl



Durch ein phasenweises Vorgehen können die definierten Desires über 30 Jahre in die Realität umgesetzt werden. Die Phasen ermöglichen aufeinander aufbauende Handlungen und eine gleichmäßige

Verlagerung der Investitionen. Jede Phase setzt ihren Schwerpunkt auf Grundlage der definierten Desires. Die einzelnen Interventionen sind in insgesamt zwölf Meilensteine untergliedert.

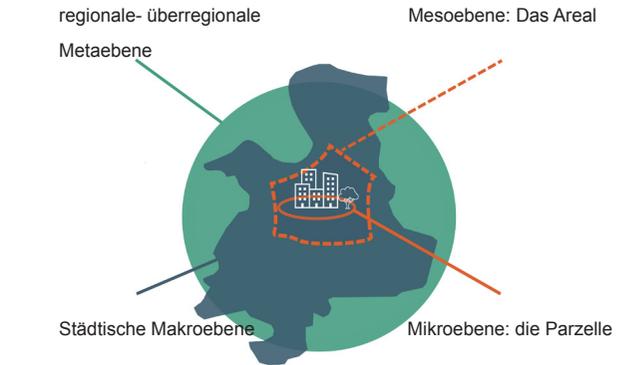
## Phase I - Aufbruchsstimmung



1. Entwicklungsabschnitt



Bestandsaktivierung - Räumliche Impression



Kommunikationsstrategie

Zeitnah geht es darum, die Einwohner\*innen und Akteur\*innen Offenbachs durch ein Stakeholdermanagement einzubinden und das Gelände so früh wie möglich erlebbar zu gestalten. Durch die Öffnung und ein aktives Einbeziehen der gesamten Stadt und der Region verändert sich die Wahrnehmung für den Offenbacher Osten und speziell für das ehemalige Allessa-Areal.

Auf der regionalen Metaebene entsteht ein Bewusstsein für urbane Produktion in Offenbach.

Durch das Einbinden regionaler Akteure, den Aufbau einer gemeinsamen Plattform und den Anstoß von Forschungsprojekten wird das Thema der Produktion im Stadtraum auf unterschiedlichen Akteurebenen gedacht.

Zudem muss auf der Makroebene ein gesamtstädtisches Bekenntnis für die Produktion im Stadtraum geschaffen werden. Hier muss auf kommunaler Ebene eine Organisationsstruktur entstehen, die rechtliche, finanzielle und räumliche Rahmenbedingungen klärt.

Auf der Mesoebene findet durch Quartiers- und Beteiligungsmanagement auf dem Areal, eine Flächenkoordination statt. Kultur- wie auch Freizeitakteur\*innen werden unterstützt und die Bevölkerung auf das Gelände gelockt.

Durch ein Immobilien- und Freiflächenmanagement auf der Mikroebene werden Zwischennutzungen ermöglicht und (Frei-)Räume, sowie Ressourcen geteilt.

### *Räumliche Intervention:*

#### *Reaktivierung des Bestandes zur Kulturproduktion*

- Phytosanierung des kontaminierten Bodens
- Zugang- und Platzgestaltung im Westen des Areals gewährleisten
- Dreibogenhalle als Kultur-/ Veranstaltungsort
- Grünes Haus als Institution für produktionsorientierte Innovation
- Neues Badehaus als Institution für urbane Produktion
- Altes Badehaus als geteilter Work-Space für Absolventen der HfG
- Kleinteilige Neubauten, die das Kulturareal als Aufenthalts- und Arbeitsort erweitern

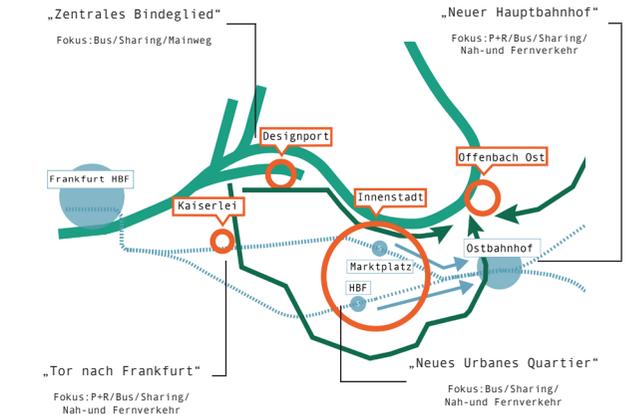
## Phase II - Machermentalität



2. Entwicklungsabschnitt



Vernetzung in das Raumgefüge - Räumliche Impression



Mobilitätsstrategie

Anknüpfend an die "Aufbruchstimmung" können die ersten Entwicklungsziele umgesetzt werden. Die erfolgreiche Umsetzung erster Projekte im Freiraum und Bestand stärken die "Machermentalität". Zusammen mit einem neuen Mobilitätsknoten am Ostbahnhof werden die nötigen Voraussetzungen für urbanes Produzieren geschaffen.

Durch den Ausbau multimodaler Verkehrsangebote an entscheidenden Adressen in Offenbach wird die physische Vernetzung verbessert und die Standorte direkt miteinander verbunden, insbesondere Kaiserlei, die Innenstadt, der Designport und der Offenbacher Osten.

Die Verlegung des Hauptbahnhofs zum Ostbahnhof schafft neue Reichweiten und Raumpotenziale, die den Osten Offenbachs gemeinsam mit den Stadtteilen Bürgel, Rumpenheim und Bieber stärker in das regionale Verkehrsnetz einflechten.

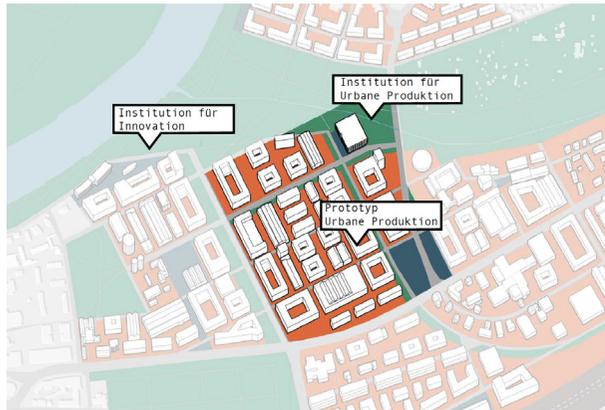
Das Mainufer, der Kuhmühlgraben und der Anlagenring werden morphologisch miteinander verbunden. Der fließende Übergang der Grünschneisen und Verkehrsflüsse bietet Anschluss und räumliche Konnektivität.

### Räumliche Intervention:

#### Physische Verbindungen ermöglichen

- Umplanung und Umbau des Ostbahnhofes zum neuen Offenbacher Hauptbahnhof
- Komplementäre Mobilitätshubs in Kaiserlei, am Designport und der Innenstadt
- Umleitung der Mainstraße zur Mühlheimer Straße
- Durchzug und Renaturierung des Anlagenrings und des Kuhmühlgrabens bis zum Main
- Ausbau des Quartier 4.0 für Urbane Produktion
- Ausbau des Mainbandes mit attraktiver Wohnnutzung angrenzend an Bürgel
- Vorbereitende Infrastruktur für eine modulartige städtebauliche weitere Erschließung

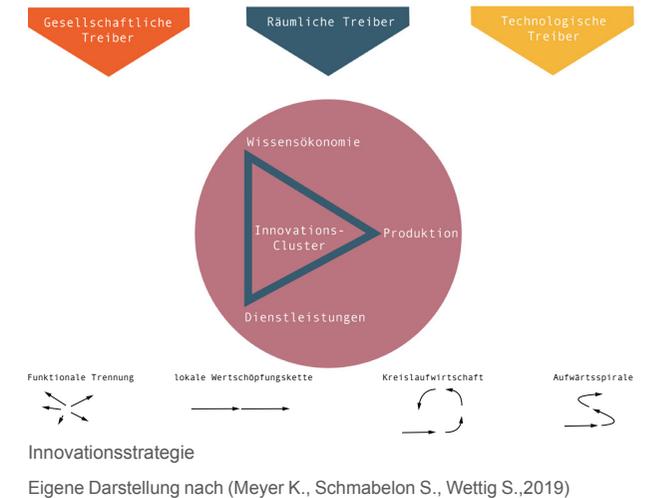
## Phase III - Vorbild für urbane Produktion werden



3. Entwicklungsabschnitt



Vertikale Durchmischung - Räumliche Impression



Aufgrund moderner technischer und architektonischer Verfahren, gesellschaftlichen Treibern und räumlichem Druck erfährt die Produktion im Stadtraum in Offenbach eine Renaissance.

Die urbane Produktion wird auf dem ehemaligen Allessa-Areal gefördert und realisiert. Durch innovative "Schollen" entsteht ein durchmischtes Quartier. Sie sind dem Bestand angepasst, leicht übertragbar und variabel aneignungsfähig. So wird ein organischer, modulartiger Städtebau gewährleistet. Durch die Schaffung des attraktiven Raums werden produktionsorientierte Branchen gelockt, die sich gegenseitig befruchten. So

entstehen neue Produkte, Nutzen und Erkenntnisse entlang der lokalen Wertschöpfung.

Im Dreieck von Wissensökonomie, intelligenter Dienstleistung und agiler Produktion entstehen aus lokalen Wertschöpfungsketten innovative Kreisläufe, die spezialisiertes Know-how fördern.

Für die Durchmischung des Quartiers sind Wohnnutzungen und Kultur- und Freizeitakteur\*innen essentiell. Sie fördern die Urbanität und dadurch die Standortattraktivität. In der Folge wird das Areal zum Vorbild für moderne Produktion in der Stadt.

### Räumliche Intervention:

#### Urbane Produktion auf dem Areal

- Vertikale Durchmischung der Gebäude mit Produktion, Handwerk, Büros und Wohnnutzung
- Geteilte Infrastruktur wie bspw. High-Tech-Geräte, Versorgung, Logistik- und Veranstaltungsräume
- Nutzung des Erdgeschosses: halb-öffentliche Zugangsorte, die Teilhabe ermöglichen
- Begrünung der Fassaden und Dächer zur Aufwertung des Stadtklimas
- Geteilte Freiflächen für die einzelnen Akteure
- Neu gegründete institutionelle Innovationstreiber im Grünen Haus und dem Neuen Badehaus ausbauen

## Phase IV - Starke Region Rhein-Main



4. Entwicklungsabschnitt

Die urbane Produktion wird in Offenbach auf einen neuen Maßstab skaliert. Durch die Erweiterung des Geländes entlang der Mühlheimer Straße in Richtung Osten wird in Zusammenarbeit mit den Eigentümern Nachverdichtung ermöglicht.

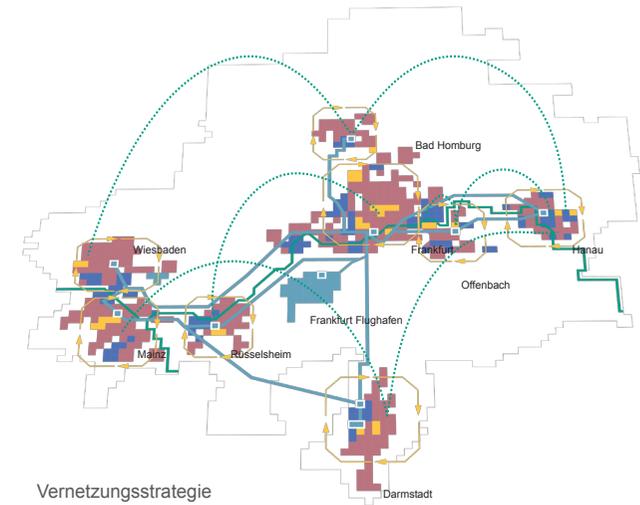
Die Übertragung des Konzepts, dass auf dem ehem. Allessa-Areal angewendet wurde, ermöglicht ein zusammenhängendes System: Offenbachs Osten.

Dieses Raumgefüge muss durch neue Wege der Vernetzung mit der Region zusammenrücken. Die spezialisierten Innovationskreisläufe in Offenbachs Osten werden mit komplementären Partnern in der Metropolregion Rhein-Main eng miteinander vernetzt.



Übertragbarkeit auf angrenzende Gewerbegebiete - Räumliche Impression

Der dauerhafte Datenaustausch und der daraus resultierende Erkenntnisgewinn führt zu adaptiven Wertschöpfungsprozessen, die die Lokalisationseffekte zukunftsfähig ausrichten. Diese Kooperationen und der gemeinschaftliche Auftritt der Metropolregion als eine geschlossene wirtschaftliche Einheit führen zu internationaler Wettbewerbsstärke.



Vernetzungsstrategie

### *Räumliche Intervention:*

#### *Offenbachs Osten als vernetztes Raumgefüge*

- Bestehende Gewerbeflächen entlang der Mühlheimer Straße aufwerten und durch Mischnutzung (auch Wohnnutzung) nachverdichten
- Modularartige Ergänzungen des Bestandes
- Attraktivierung durch Begrünung und Freiflächen zwischen Trasse und Mühlheimer Straße
- Direkte physische Anbindung des Offenbacher Ostens in die Region
- Schaffung von attraktivem Wohnraum insbesondere am Lämmerspielweg

## Fazit

„City of Desires“ versucht eine Antwort zu einer alternativen Zukunft für den Offenbacher Osten zu geben. Wie der Name schon andeutet, kreisen über dem Designpark Offenbach Sehnsüchte und Wünsche zur Nutzung dieses Raumes. Diese „Desires“ sind zunächst subjektiv und individuell zu verstehen. Jede Offenbacherin, jeder Offenbacher definiert seine persönlichen Ziele und Wünsche individuell. Diese persönlichen „Desires“ können direkt oder indirekt von der räumlichen Strukturierung des Alessa-Areal abhängig sein und deshalb muss diese „Neuprogrammierung“ des Raums einem starken Verhandlungsprozess unterzogen sein.

Durch eine zweimonatige Analysephase destillierten und gewichteten wir räumliche Trends, basierend auf gegenwärtigen und vergangenen Fakten um konkrete Ziele für das ehemalige Alessa-Areal zu entwickeln. Diese räumliche Analyse Offenbachs und der Region kann nicht den Anspruch der Vollständigkeit erheben. Zumal eine physische Begehung aufgrund der aktuellen Pandemiebedingungen und resultierenden Bewegungseinschränkungen nicht möglich war. Dennoch verstehen wir diesen Teil der Ausarbeitung als asymptotische Annäherung an die Realität. Diese Spurensuche von Fakten für eine fundierte Prognose 30 Jahre in die Zukunft ermöglichte uns tiefere Einblicke in Stärken und Schwächen des Grundstücks und der Stadt.

Der sich vollziehende Strukturwandel, also die Abwanderung von über Jahrzehnte gewachsenen Wirtschaftsstrukturen in Offenbach und die resultierende Arbeitslosigkeit zeigen die Stadt aktuell in einer angeschlagenen Situation. Betrachtet man diesen Prozess mit einer gewissen Distanz, so wird ersichtlich, dass sich wirtschaftliche Strukturen ändern oder sogar enden können. Was bleibt sind die Menschen und der

Raum. Hier bietet sich ein Momentum für Offenbach, ein gewisses räumliches Vakuum, dass sich an der Stelle des ehemaligen Alessa-Areals öffnet.

Ein Raum, der komplett neu codiert werden kann und somit eine Grundlage für eine zukunftsgerichtete Struktur im Zentrum Offenbachs bietet. Das Bewusstsein für die Kostbarkeit dieses Raumpotenzials inmitten der Rhein-Main-Metropolregion ist vorhanden. Jetzt bedarf es in gewisser Weise etwas Mut, die durch den Masterplan definierten Ziele konsequent und weitsichtig umzusetzen und sich die Hoheit des „Codierens“ nicht entnehmen zu lassen. Der Offenbacher Osten, zentral in der Metropolregion gelegen, wird durch ein zukunftsorientiertes, urbanes und offenes Quartier die Rahmenbedingungen ermöglichen, auch zukünftigen Generationen einen lebendigen Ort für ihre persönlichen Wünsche und Sehnsüchte zu bieten.

# Offenbach BETA

Together everyday better!

Felix Brugger, Ludwig Gähler, Simon Schillinger, Sarah Shah

# Offenbach BETA - Together everyday better!

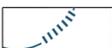
The city of Offenbach is currently facing major economic, social and societal challenges. In this context, the "Allessa" site represents a major urban development opportunity. The task of this project was to develop a vision for the future of the city of Offenbach and to formulate concrete development steps and measures on how this can be achieved on the Allessa site.

Using the method of "Networked Thinking", the first task was to analytically process the most diverse influencing factors and weigh them against each other. Based on this analysis the trends „working“, „living“, „local recreation“ and „urbanity“ were defined as the main influencing factors for the future development of Offenbach.

In accordance with the title „Offenbach Beta“, a lively, urban neighborhood was defined as the guiding principle which provides both jobs and urgently needed living space for the citizens of Offenbach and can permanently adapt to new conditions.

A graduated financing concept was developed for implementation, which ensures the sustainable development of the neighbourhood with the help of a citizens' fund. A differentiated remediation concept for the existing contaminated sites can ensure both cost-effective remediation and rapid accessibility. By means of a hybrid building concept, the long-term adaptability and flexibility of the building stock is ensured.

Since the area was subdivided into six construction phases and four open space structures, the site can be developed continuously and sustainably.

Planungsgebiet	
Verbesserte Anbindung S-Bahn	
Verbesserte Anbindung Bus	
Verbesserte Anbindung Individualverkehr	
Shared Space Mainstraße	
Kreativwirtschaft	
Stärkung der balancierenden Heterogenität	
Vernetzte Naherholungsgebiete	



## Offenbach am Main Eine Stadt voller Widersprüche

Die Stadt Offenbach liegt in der Rhein-Main-Region und grenzt direkt an die internationale Finanzmetropole Frankfurt an. Trotz der geringen Distanz unterscheiden sich die beiden Städte sehr stark voneinander: Offenbach ist die am stärksten verschuldete Stadt Deutschlands – die Arbeitslosenquote ist überdurchschnittlich hoch. Aufgrund eines starken Strukturwandels stagniert die Wirtschaftsleistung. Durch ihre Funktion als Arrival City hat Offenbach einen hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund. Die Stadt Offenbach will diesen Herausforderungen durch eine Stärkung der lokalen Wirtschaft begegnen. Insbesondere wird ein starker Fokus auf die Kreativwirtschaft gelegt. Unter anderem durch die Ansiedlung der Hochschule für Gestaltung wird die Clusterbildung und das Branding als Kreativstadt forciert. Durch den Strukturwandel von der Industrie zur Dienstleistungswirtschaft ergeben sich aber gerade auch städtebauliche Chancen. Trotz vieler realisierter Wohnraumprojekte, wie z.B. das Hafenaerial, ist der Wohnraum weiterhin der wachstumslimitierende Faktor Offenbachs. Mit 35 Hektar bildet das ehemalige Allessa Areal die größte innerstädtische Entwicklungsfläche. Die Stadt Offenbach plant dieses Areal aufgrund der starken Altlasten Kontamination als monofunktionalen Gewerbestandort zu entwickeln.

Im Rahmen dieser Arbeit galt es die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken der Stadt Offenbach zu analysieren. Darauf aufbauend wurde eine alternative Zukunft für das Jahr 2051 entwickelt und konkret definiert, durch welche Interventionen diese Vision erreicht werden kann.

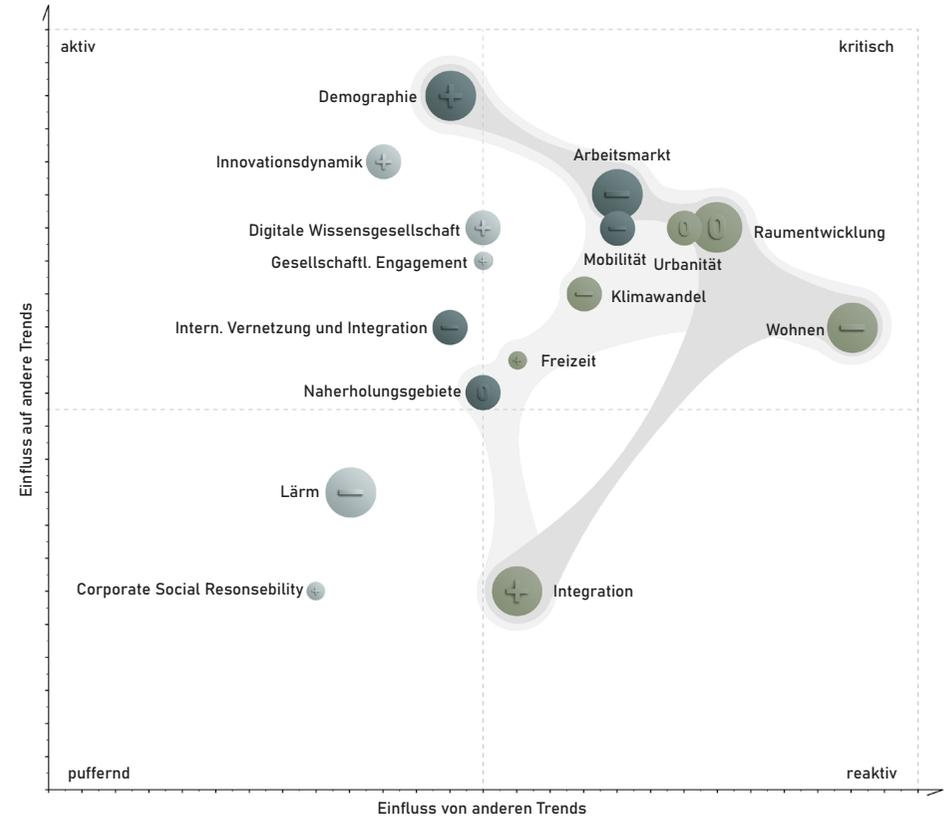


Abb 2: Trend-Matrix

## Vernetztes Denken Analytische Vorgehensweise zur Problemdefinition

Mittels der Methode des vernetzten Denkens galt es zuerst die verschiedensten Einflussfaktoren, Ansätze und Zielvorgaben analytisch aufzubereiten, soweit möglich, zu quantifizieren und miteinander abzuwägen. Dafür wurden aus dem Trendreport der EBP AG, einer schweizerischen Consulting Firma, 16 Trends ausgewählt, die sich aufgrund ihrer Relevanz für Offenbach auszeichnen. Diese wurden anhand ihrer Dominanz, Handlungsmöglichkeit und Wirkungsrichtung in eine Trendmatrix eingeordnet. Um die Einflüsse auf die Entwicklung Offenbachs genauer zu verstehen wurden ausgewählte Trends in Bezug auf ihre

Wechselwirkungen mittels sogenannten Ego-Netzwerken untersucht. Anschließend wurden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken dieser ausgewählten Trends in einer SWOT-Matrix dargestellt und mittels Karten räumlich in Offenbach verortet.

Im Laufe der Trendanalyse fiel auf, dass sich vor allem die Trends Wohnen, Arbeiten, Naherholung und Urbanität durch eine hohe Dominanz und große Überschneidungen auszeichnen. Deshalb wurden diese Trends als übergeordnete Kerntrends für den weiteren Entwurfsprozess festgelegt.

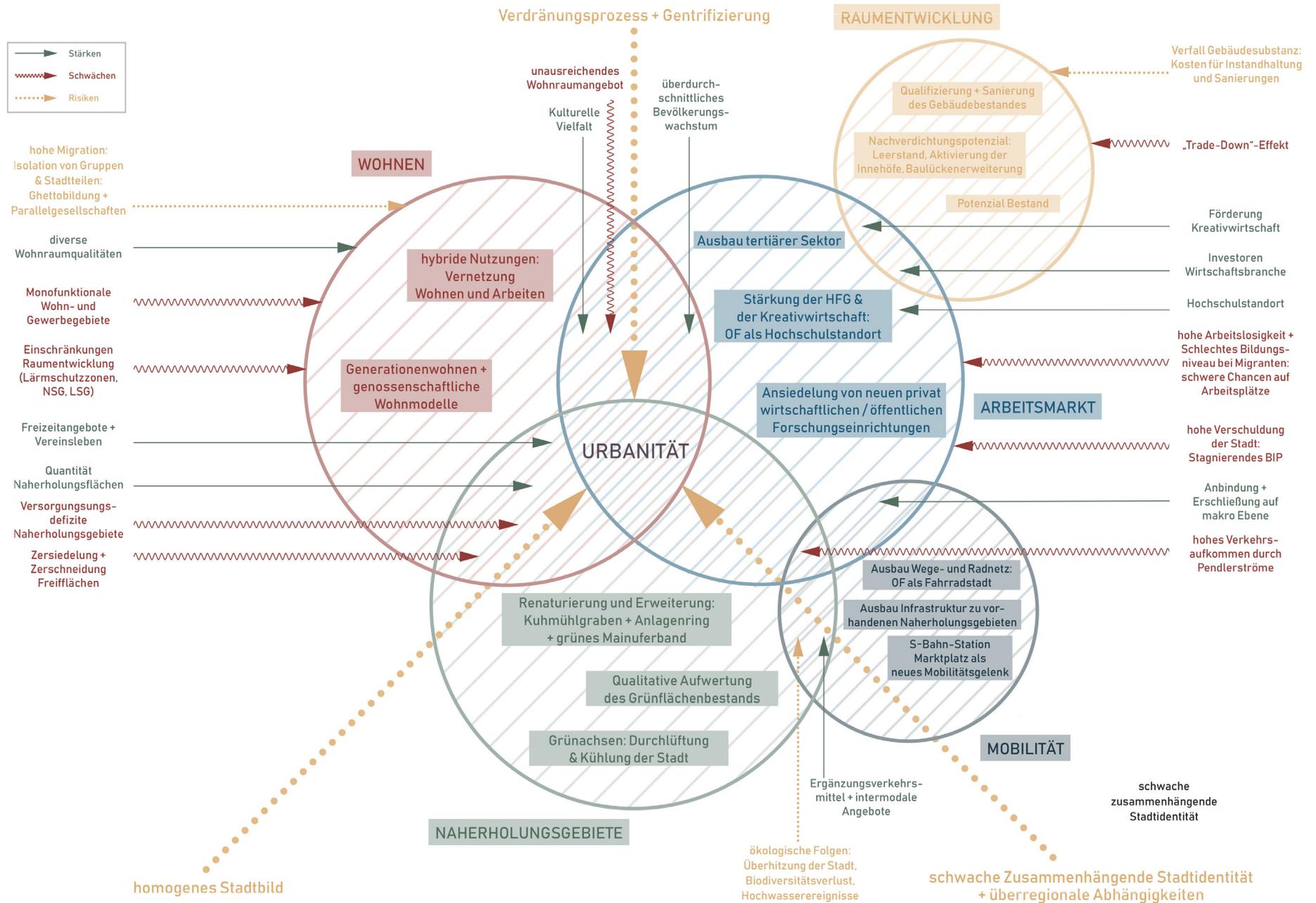


Abb. 3: Resultat SWOT-Analyse

# Offenbach am Main 2051

## Ein Entwicklungsszenario

Der Fokus der entwickelten alternativen Zukunft für Offenbach liegt unter anderem auf einer verbesserten Erreichbarkeit und Vernetzung, sowohl auf Mikro- als auch auf Makroebene. Auf der Ebene des Individualverkehrs hat das zur Folge, dass insbesondere das Potential der guten regionalen Vernetzung, das dem Umfeld des innerstädtischen Teils der Bundesstraße B 43 durch die Anbindung an die Autobahn A 661 zuteil wird, genutzt wird. Im Bereich des ÖPNV hebt die Analyse die direkte Anbindung Offenbachs an Frankfurt, den Flughafen und Darmstadt als große Chance hervor. In dem erarbeiteten Szenario der alternativen Zukunft stellt daher vor allem auch das Einzugsgebiet um die S-Bahn-Haltestellen Offenbachs einen Möglichkeitsraum dar. Die ebenfalls in der Analyse der Stadt herausgearbeitete defizitäre

innerstädtische Vernetzung, insbesondere in der mittleren Zone, wird durch die Erweiterung einer bestehenden Buslinie verbessert.

Erklärtes Ziel ist daneben auch die Verbesserung der Lebensqualität durch städtische Grünstrukturen. Aktuell kann Offenbach quantitativ betrachtet zwar viel Grünflächen vorweisen, allerdings sind diese teils in mangelhaftem Zustand und schlecht miteinander vernetzt. Durch eine Verknüpfung sowie eine generelle Sanierung kann das vorhandene Potential ausgeschöpft werden und die Stadt zudem ein Stück weit an den voranschreitenden Klimawandel angepasst werden.

Ebenfalls hervorgehend aus der Analyse, präsentiert sich die Innenstadt, die im Kontext ihres Umfeldes eine starke Heterogenität zeigt, auf städtischer Ebene als

wichtiger Ausgleich zu den teils homogenen Randbezirken, die zunehmend von Einfamilienhausgebieten geprägt sind. Im „Big Plan“ ist daher ein neues, vielfältiges, durchmischtes Quartier vorgesehen, das in erster Linie ein Pendant zur Innenstadt ist und dadurch hilft eine städtische Balance zu wahren.

Nicht zuletzt kann dadurch jedoch sowohl der Wohnungsnot aktiv entgegengewirkt als auch die Wirtschaft gestärkt werden.

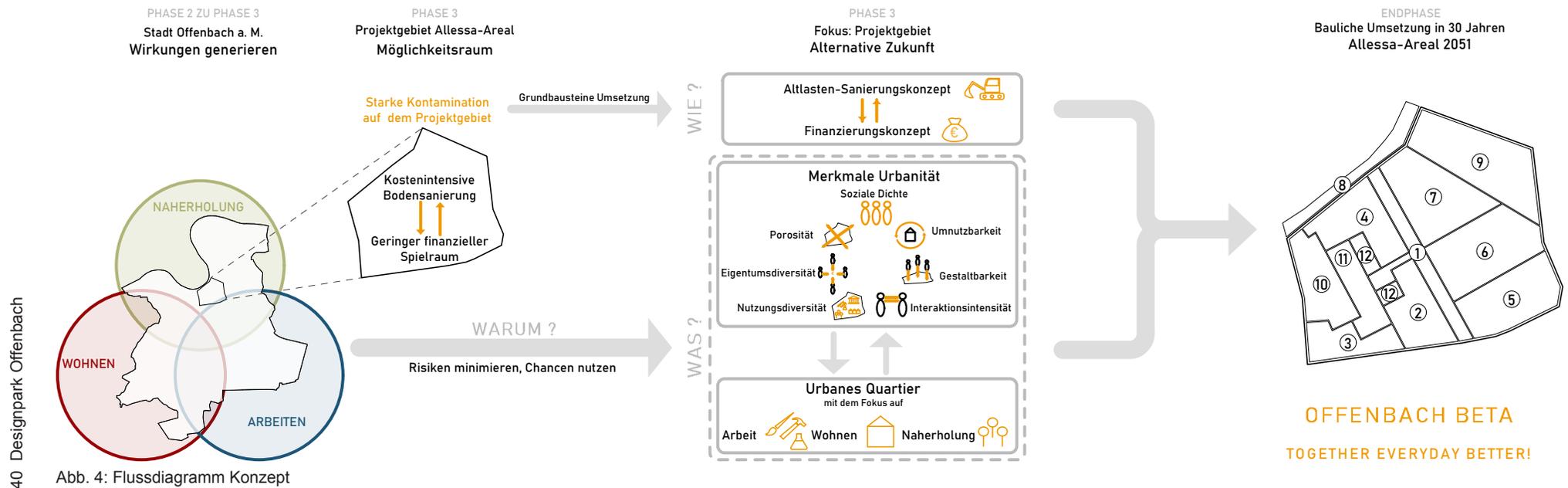


Abb. 4: Flussdiagramm Konzept

## Offenbach Beta Wohnen, Arbeiten und Naherholungsgebiete

Wie das Resultat aus der zweiten Phase des Projekts veranschaulicht, können die im Big Plan herauskristallisierten Fokusbereiche in einem urbanen Quartier materiellen Ausdruck erfahren. Eine nähere Auseinandersetzung mit dem Begriff „Urbanität“ zeigt, dass dieser durch ein Zusammenspiel folgender Faktoren definiert wird: soziale Dichte, Porosität, Eigentumsdiversität, Nutzungsdiversität, Interaktionsintensität, Gestaltbarkeit und Umnutzbarkeit (vgl. M. Angéllil, K. Christiaanse, V.M. Lampugani, C. Schmid, G. Vogt 2016: 146).

Um die aus den Zielsetzungen der alternativen Zukunft abgeleiteten Interventionen im Maßnahmegebiet Designpark umsetzen zu können, ist zudem eine genaue Auseinandersetzung mit der konkreten Situation vor Ort erforderlich. Der Boden auf dem Gelände ist durch die ehemalige industrielle Nutzung stark kontaminiert, sodass einem zukünftigen urbanen Stadtquartier zwangsläufig Sanierungsmaßnahmen vorangestellt werden müssen. In Anbetracht der hohen Kosten, die durch konventionelle Sanierungsmethoden verursacht werden und der schlechten finanziellen Situation Offenbachs werden durch ein differenziertes und zeitlich gestaffeltes Sanierungs- und Finanzierungskonzept sowohl die Ausgaben reduziert als auch Einnahmen zur Kompensation generiert.

### Sanierungskonzept – Drei Stufen Plan

Das o.g. Sanierungskonzept ist zeitlich nach Priorität der Bauabschnitte eingeteilt (siehe Abb. 5). Bei Baufeldern mit höchster Relevanz für die Umsetzung wird ein vollständiger Bodenaustausch durchgeführt. Das ist die kostenintensivste, jedoch auch die am schnellsten realisierbare Methode. Es erfolgt ein Aushub und ein

Deponieren des belasteten Materials. Anschließend wird die Baugrube mit neuem Erdreich verfüllt.

Eine günstigere, jedoch etwas länger andauernde Alternative, ist eine Bodensanierung direkt vor Ort. Bei dieser Option verbleibt das belastete Material im Boden und die Sanierung erfolgt mittels speziellen thermischen- oder Waschverfahren.

Die kostengünstigste, jedoch auch langwierigste Methode im Sanierungskonzept, stellt die Phytosanierung dar. Hierbei werden unterschiedliche Pflanzenarten, wie z.B. Sonnenblumen, angebaut. Hierbei gilt zu beachten, dass die behandelte Fläche regelmäßig gemäht und die Biomasse deponiert werden muss. Bei Bauabschnitten, bei denen erst zu einem späteren Zeitpunkt eine

Sanierung angesetzt ist (siehe Abb. 5), wird eine Phytosanierung gleich am Anfang vorangestellt, um später Kosten einzusparen und die Altlastensanierung für Bürger Offenbachs und Besucher „erlebbare“ zu machen.

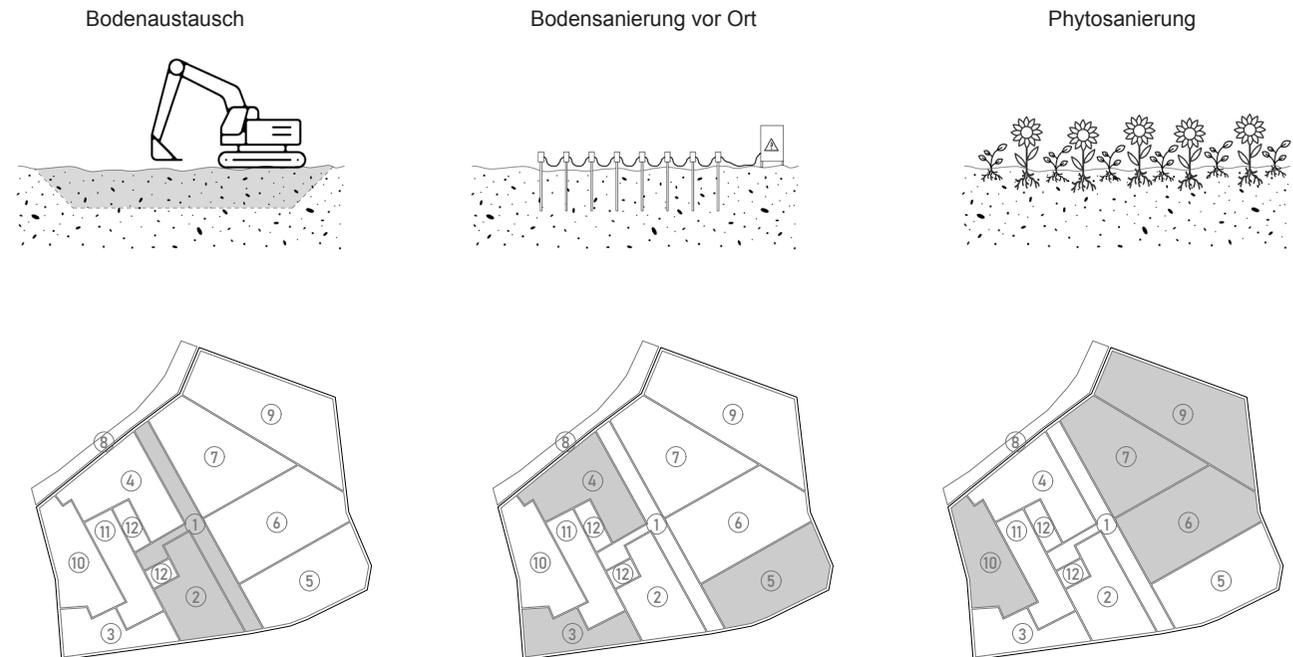


Abb. 5: Sanierungsarten

## Finanzierungskonzept – Der Offenbach Fonds

Für die erfolgreiche Umsetzung des Sanierungskonzepts und die bauliche Umsetzung des Quartiers, benötigt es ein durchdachtes Finanzierungskonzept. Bei herkömmlichen Finanzierungskonzepten, wird mindestens das Ziel der Rentabilität verfolgt, d.h. dass die Einnahmen die Ausgaben decken. Dieser Grundgedanke steht jedoch in Konkurrenz mit der Annahme, dass man die dringend benötigte Wohnnutzungen auf dem Grundstück nur mit einer kostenintensiven Sanierungsmethode umsetzen könne. Dann würde nämlich der tatsächliche Wert des Grundstücks, durch die Ausgaben für die Bodensanierung überschritten, und somit keine Einnahmen generiert werden.

Mit dem zeitlich und räumlich differenzierten Sanierungskonzept gelingt es jedoch, diese Annahme zu widerlegen. Zu Planungs- und

Ausführungsbeginn dominieren hohe Ausgaben durch teure Sanierungsmaßnahmen bei zugleich geringen Einnahmen. Über den Zeitraum bis zum Ende der Ausführung (siehe Abb. 6) ist es genau umgekehrt. Geringe Einnahmen durch kostengünstige Phytosanierung, sowie gleichzeitig hohe Einnahmen durch Vermietung und Verkauf, wie das Diagramm auf Abbildung 6 zeigt. Zur Überbrückung wird neben Investoren der sog. „Offenbach Fonds“ herangezogen nach dem Motto „Offenbacher für Offenbacher“. Bürger können in den Fonds einzahlen und profitieren dabei entweder von einem finanziellen oder einem wohnraumspezifischen Vorteil. Die Offenbacher haben somit die Möglichkeit, in die nachhaltige Entwicklung des Quartiers zu investieren, aktiv bei der Gestaltung mitzuwirken und sich mit dem Projekt zu identifizieren.

## Hybride Gebäudestrukturen

### Adaptierbarkeit, Multifunktionalität und Flexibilität

Ein zentraler Bestandteil des Konzeptes für „Offenbach Beta“ bilden hybride Gebäudestrukturen. Die Raster der Gebäudetypologien lassen eine schnelle Reaktionsfähigkeit durch Umnutzung mit wenig Aufwand und finanziellen Mitteln auf sich ändernde Gegebenheiten, wie z.B. der Corona-Pandemie, auch noch nach der Fertigstellung, zu. Mögliche Umnutzungen zeigt Abbildung 7: Eine Räumlichkeit, die gestern noch ein Großraum Büro war, könnte heute schon eine Wohnung sein. Dieses Konzept lässt ein Höchstmaß an Adaptierbarkeit, Multifunktionalität und Flexibilität im Quartier zu und ist zudem immer an aktuelle Gegebenheiten bestmöglich angepasst.

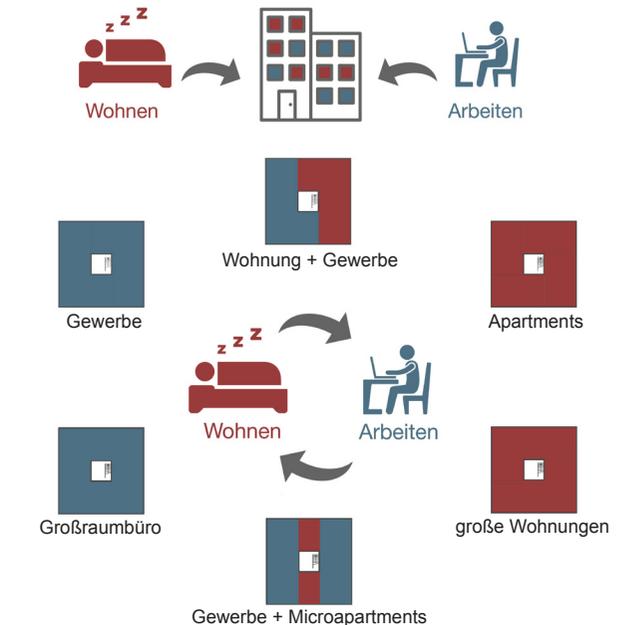
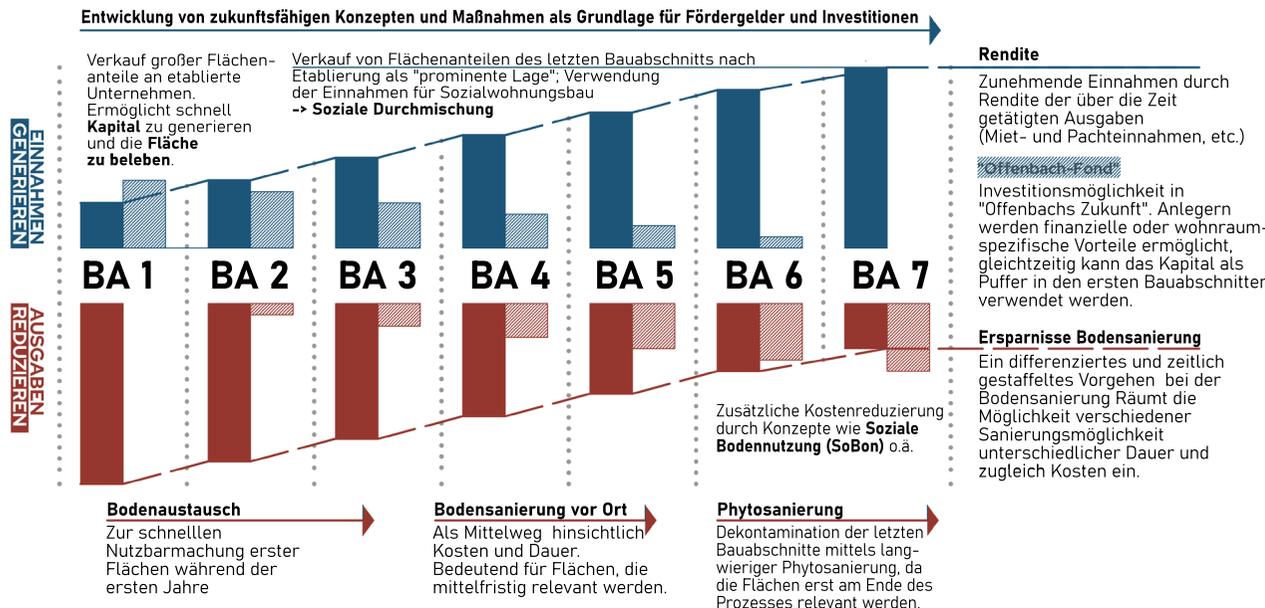


Abb. 6: Finanzierungskonzept

Abb. 7: Hybride Gebäudestrukturen

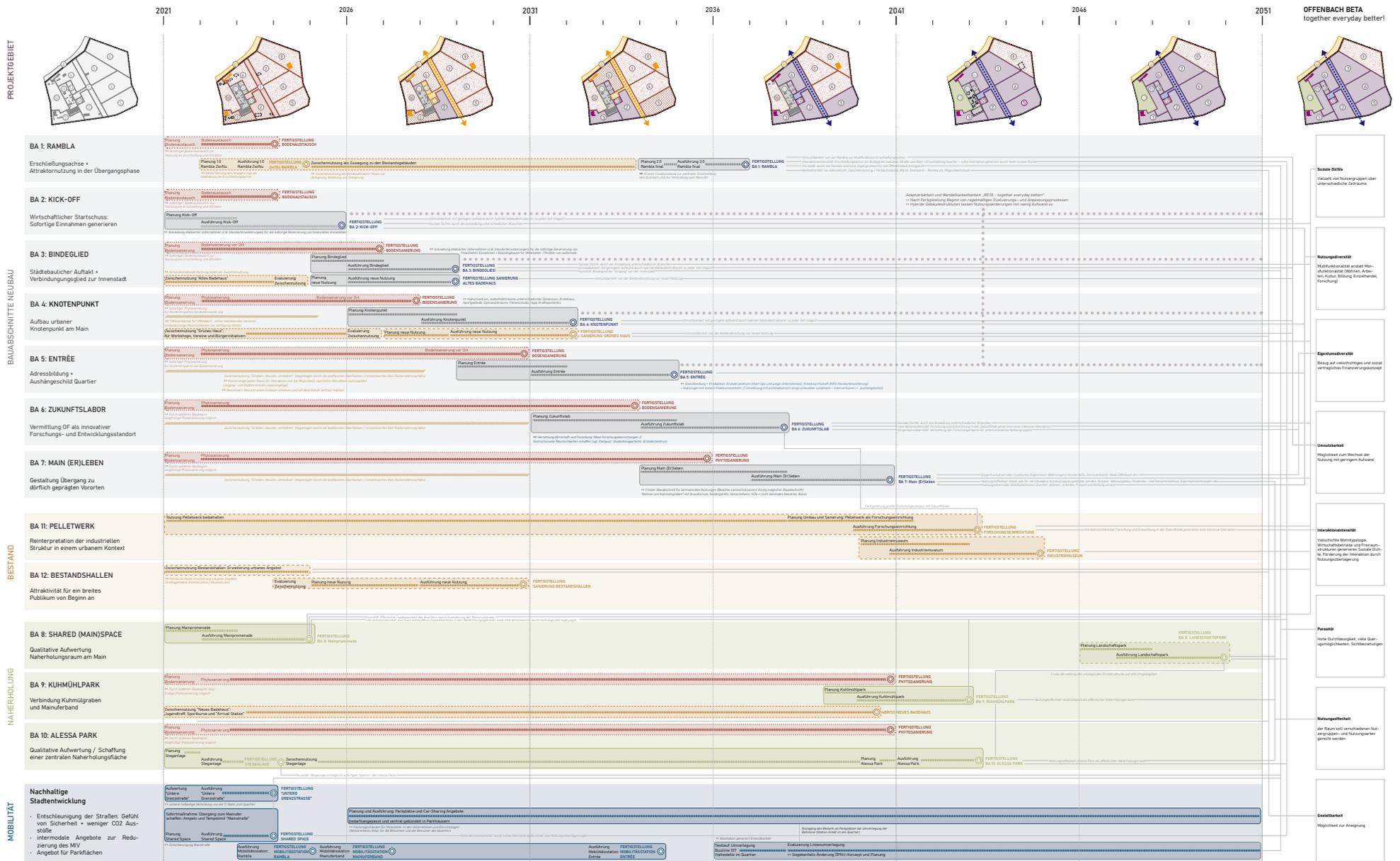


Abb. 8: Timeline - Entwicklungsgebiet Offenbach BETA 2051

## Timeline 2021 - 2051

### Ziele erreichen und Wirkungen generieren

#### Allessa-Areal als lebendiges und urbanes Quartier

Das ausgearbeitete Konzept soll nun innerhalb von 30 Jahren (2021 – 2051) umgesetzt werden. Die erarbeitete Strategie zeigt die Timeline (siehe Abb. 8). Sie fasst die räumliche Erschließung des Projektgebiets, die übergeordneten Themengebiete "neue Bebauung", "Bestandsgebäude", "Naherholungsräume", sowie "Mobilität", gegliedert in die jeweiligen Bauabschnitte (siehe Abb. 9), sowie die schrittweise generierte "Urbanität" auf dem Projektgebiet, durch die Umsetzung der Maßnahmen.

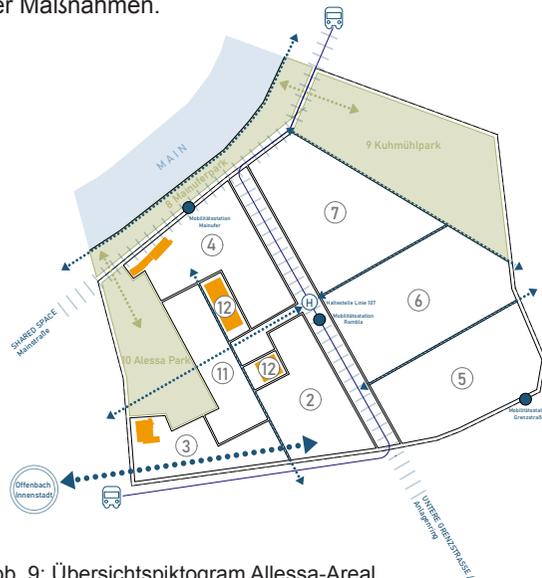


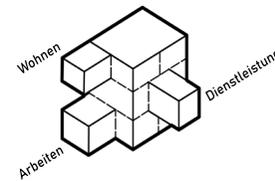
Abb. 9: Übersichtspiktogramm Allessa-Areal

Bei der Planung auf zeitlicher Ebene, wurde auf folgende Punkte Wert gelegt: Zum einen die Nutzung des Bestandes vor Ort in Form von Zwischennutzungen, durch die so früh wie möglich Impulse gesetzt werden sollen, die die Entwicklung des Projektgebiets positiv beeinflussen.

Zum anderen die zeitlich stufenweise, je nach Priorität erfolgende Altlastensanierung, auf der die bauliche Umsetzung bis hin zur Fertigstellung folgt.

Wichtig dabei ist, die anschließende, theoretisch ständige Möglichkeit zur Adaptierbarkeit und Umnutzbarkeit der Gebäude durch hybride Gebäudestrukturen (siehe Abb. 7), auch noch nach der Umsetzung. Sie bilden die Grundbausteine jedes Bauabschnittes.

Jeder Abschnitt erzielt jedoch eine differenzierte Wirkung und hat einen anderen Nutzungsschwerpunkt, welche im Folgenden textlich und grafisch erläutert werden.



Bauabschnitt zwei, genannt "Kick-Off" (siehe Abb. 10), soll direkt an der großen Erschließungsachse als wirtschaftlicher Startschuss agieren und sofort saniert und bebaut werden. Durch die Ansiedlung von etablierten Unternehmen können frühzeitig finanzielle Einnahmen generiert werden, die als wirtschaftliche Grundlage dienen.

Der nächste Bauabschnitt bildet das "Bindeglied" (siehe Abb. 11). Östlich des Gebietes soll es als Verbindung zwischen Innenstadt und neuem Quartier wirken. Im Zentrum entsteht ein urbaner Platz, um den sich das „Alte Badehaus“, welches speziell für externe Arbeitskräfte als Boardinghaus genutzt werden soll, sowie verschiedene informative und kulturelle Einrichtungen, gruppieren. Hier wird eine Bodensanierung vor Ort durchgeführt.

Ebenso wie bei Bauabschnitt vier, der als "Knotenpunkt" (siehe Abb. 12) zwischen Main und dem Projektgebiet agiert. Hier werden wichtige innerstädtische Strukturen,

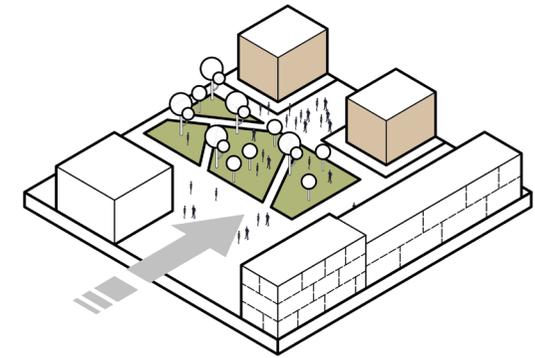


Abb. 10: Bauabschnitt 2 „Kick-Off“

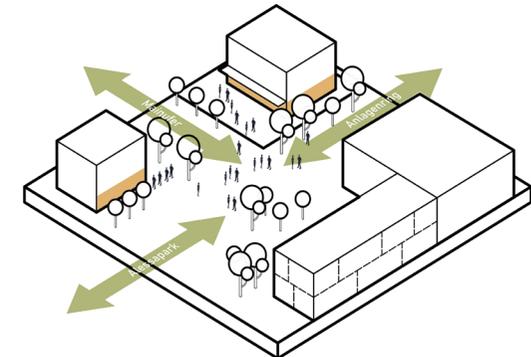


Abb. 11: Bauabschnitt 3 „Bindeglied“

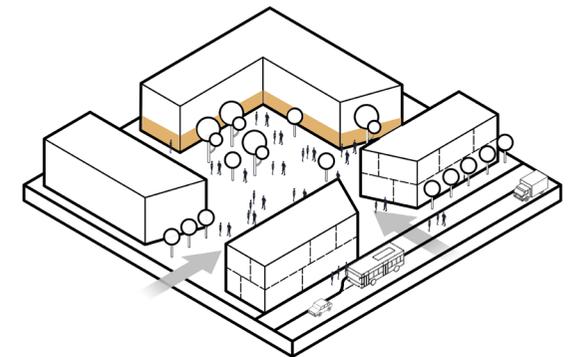


Abb. 12: Bauabschnitt 4 „Knotenpunkt“

wie Naherholungsflächen entlang des Mains sowie die Erweiterung des Anlagenrings, verknüpft.

Neben diverser Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und einem Gesundheitshaus, werden Räumlichkeiten für die Kulturszene und Freizeitaktivitäten bereitgestellt. Durch spannende Blickbeziehungen und architektonisch anspruchsvolle Gebäudeformen werden im „Entrée“ (siehe Abb. 13) Passanten in das Quartier gelockt. Außer der neu geplanten Buslinie entsteht hier Raum für Start-ups sowie Produktions- und Dienstleistungsbetriebe. Die dichte Bebauung entlang der Mülheimer Straße schirmt zum einen die starke Lärmentwicklung ab, zum anderen wird eine hohe Flexibilität und Adaptierbarkeit durch hybride Gebäudestrukturen ermöglicht.

Auch bei diesem Bauabschnitt wird eine Bodensanierung vor Ort durchgeführt. Durch den späteren Beginn der Sanierung, kann jedoch eine Phytosanierung vorangestellt

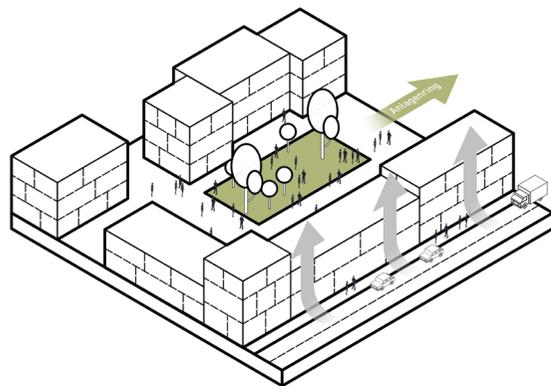


Abb. 13: Bauabschnitt 5 „Entrée“

werden, um später Kosten einsparen zu können.

Bei allen folgenden Bauabschnitten (6,7,8 und 9), wird eine vollständige Phytosanierung durchgeführt. Das betrifft zum einen den Abschnitt „Campusareal“ (siehe Abb. 14). Er vernetzt Forschung und Wirtschaft. Der großzügige Innovationscampus bietet Studenten und Mitarbeitern der Einrichtung einen neuen Ort des Austauschs und der Begegnung.

Durch die Anordnung von Wohngebäuden, Schulen, Kindergärten und Seniorenheimen wird im Bauabschnitt „Main (Er-)Leben“ (siehe Abb. 15) eine soziale Durchmischung gefördert. Es ist durch die Lärmschutzzonen des Frankfurter Flughafens der einzige Bauabschnitt auf dem Allessa-Areal, auf dem die Realisierung von lärmsensibler Architektur möglich ist.

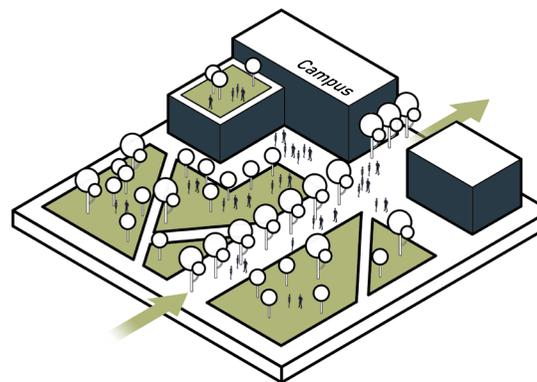


Abb. 14: Bauabschnitt 6 „Campusareal“

## Mobilität

### Nachhaltige Stadtentwicklung durch Erreichbarkeit

Im letzten Abschnitt zeigt die „Timeline“ (siehe Abb. 8) die geplanten Interventionen für die Mobilität, bei der langfristig auf eine nachhaltige Stadtentwicklung abgezielt wird. Dazu gehören im vorliegenden Konzept zunächst einmal die Entschleunigung der sich am Main erstreckenden „Mainstraße“ mit einem Tempolimit und später die Umplanung zu einem Shared Space im Bereich des Areals.

Neben Parkplätzen für externe Mitarbeiter oder Besucher in Form von Parkhäusern, die im späteren Verlauf ebenfalls umgenutzt werden können, werden Mobilitätsstationen im Quartier zur Erweiterung der intermodalen Angebotes errichtet (siehe Abb. 9).

Die Umverlegung der schon bestehenden Buslinie 107 durch das Quartier und über den Bauabschnitt 1, die „Rambla“ (siehe Abb. 14), verbessert die Erreichbarkeit des Quartiers und fördert die Nutzung des ÖPNVs in der Zukunft.

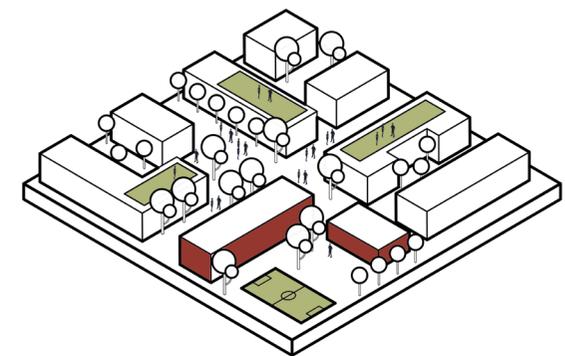


Abb. 15: Bauabschnitt 5 „Main (Er)leben“

## Grüne Freiräume

### Vernetzung und multifunktionale Naherholungsstrukturen

Bauabschnitt eins, die „Rambla“ (siehe Abb. 14) hat oberste Priorität, weshalb ein sofortiger Bodenaustausch erfolgt. Die Erschließungsachse ermöglicht, dass die Bestandshallen sofort erreichbar sind und zwischengenutzt werden können. Durch die Weiterführung des Anlagenrings als städtebauliche Achse inmitten des Quartiers, bildet die „Rambla“ das „grüne Rückgrat“ des Planungsgebietes und übernimmt zudem eine wichtige verknüpfende Funktion des städtischen Grünflächennetzwerkes von Mainufer, Anlagenring und Kuhmühlgraben. Langfristig soll die „Rambla“ auch das soziale Zentrum des Quartiers bilden und neben der reinen Erschließungsfunktion auch Raum für unterschiedliche sportliche, soziale und kulturelle Nutzungen bieten. Vorerst finden diverse Zwischennutzungen wie Food-Trucks, Lebensmittelstände oder eine Skateanlage Platz, welche als Attraktor dienen sollen, Austausch und Interaktion, sowie einen ersten Kontakt zum neuen Quartier ermöglichen.

Durch unterschiedliche Aufwertungen der bestehenden Außenanlagen werden neue Erholungsräume geschaffen. Entlang des Mainufers entsteht eine Promenade, der „Mainuferpark“ (siehe Abb. 15), die wichtige städtische Naherholungsstrukturen verbindet und den Autoverkehr durch einen Belagswechsel entschleunigt. Außerdem erfolgt eine Erweiterung und eine Aufwertung des schon bestehenden „Kuhmühlgrabens“ im Osten des Areals.

Um den Zugang und die Durchwegung des Allessa-Parks trotz der langwierigen Methode der Phytosanierung gewährleisten zu können, entstehen temporäre Steganlagen (siehe Abb. 16), wodurch das romantisierte Bild der „Rückeroberung der Natur im hochurbanen Raum“ vermittelt werden kann.



Abb. 14: Bauabschnitt 1 „Rambla“

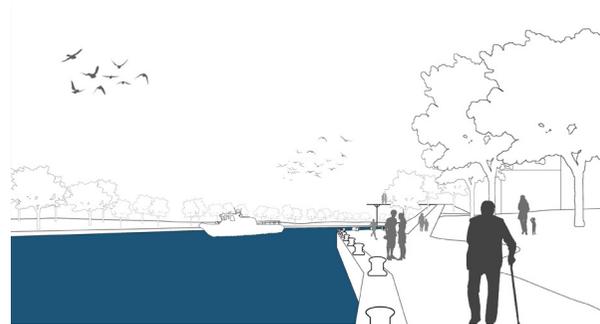


Abb. 15: Bauabschnitt 8 „Mainuferpark“



Abb. 16: Bauabschnitt 10 „Allessa-Park“

## Quellenangaben

Netzwerk Stadt und Landschaft der ETH Zürich, M. Angéil, K. Christiaanse, V.M. Lampugani, C. Schmid, G. Vogt (2016): Urbane Qualitäten - Ein Handbuch am Beispiel der Metropolitanregion Zürich. Hochpatere Stadt Offenbach: HWRM-Plan Main in Hessen, Maßnahmensteckbrief - lokale Planungsebene [online] verfügbar unter: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwmp/main/mass-nahmeplanung/19\\_Steckbrief\\_Offenbach.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwmp/main/mass-nahmeplanung/19_Steckbrief_Offenbach.pdf)

Hessisches Landesamt für geschichtliche Landeskunde (Hg.) (2020): LAGIS Map (online) verfügbar unter: [https://www.lagis-hessen.de/en/mapmaker/wms/shift/e/okr/3477281/gkh/5552750/layer/adv\\_dtk10/c/0](https://www.lagis-hessen.de/en/mapmaker/wms/shift/e/okr/3477281/gkh/5552750/layer/adv_dtk10/c/0) (Aufgerufen am 10.02.2021)

Stadt Offenbach, Statistische Eckdaten auf Bezirksebene (2018) Behörde für Bau und Verkehr Freie und Hansestadt Hamburg (2003): System der Freiraumtypen in Hamburg. [online] verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/3908894/312ffae6546e83ed8a302c3f6ceff1e2/data/>

Regionalverbund FrankfurtRheinMain (2010): Regionaler Flächennutzungsplan Offenbach am Main [online] verfügbar unter: [www.region-frankfurt.de](http://www.region-frankfurt.de)

Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH (Hg.) (2019): Gesamtliniplan Frankfurt am Main 2020 Nahverkehr in Offenbach GmbH (Hg.) (2017): Mobilitätsplan für die Stadt Offenbach - Fortschreibung Nahverkehrsplan Stadt Offenbach 2018-2022 sowie Kartenmaterial. Nahverkehr in Offenbach GmbH; Offenbacher Verkehrs-Betriebe GmbH (Hg.) (2019): Offenbach der große ÖNPV-Stadtplan. Nahverkehr in Offenbach GmbH (Hg.) (2017): Mobilitätsplan für die Stadt Offenbach - Fortschreibung Nahverkehrsplan Stadt Offenbach 2018-2022 sowie Kartenmaterial. Nahverkehr in Offenbach GmbH; Offenbacher Verkehrs-Betriebe GmbH (Hg.) (2019): Offenbach der große ÖNPV-Stadtplan. <https://schwarzplan.eu/?s=frankfurt+am+main> (Aufgerufen am 10.02.21) (Download im DWG-Format) <https://www.umwelt.sachsen.de/lamschutz-durch-siedlungssteuerung-20231.html> [Aufgerufen am: 10.02.21] <https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Der-Himmel-ueber-Offenbach-Frankfurter-Flughafen-Einflugschneise-Fluglaerm-Schutzzone-Baubeschaerung-2154986.html> [zuletzt aufgerufen am: 10.02.21]

# growing OF.

alternative Zukunft Offenbach 2051

Sharon Friedberg, Sophia Mühlberger, Ramona Nübler, Roman Seisenberger, Pauline Sirch

# growing OF.

The city of Offenbach is situated in the thriving Rhein-Main area. The proximity to Frankfurt am Main, the airport and the overall well-developed connection of the region offers many advantages. On the downside Offenbach is often overshadowed by Frankfurt. Therefore, Offenbach must prove itself and step out of the cities shadow and into a bright future. The foundation to achieving this goal is a good plan. The concept "growing of" provides that plan.

First, the most important trends which need to be influenced were selected and reacted to. The need for affordable housing is closely linked to the need for proper and successful integration. Extreme weather, like heat and heavy rain are calling for action. The importance of regionalism can not be denied and is of growing importance. Spatial development and urbanity are issues that must be tackled as well.

All those trends have been taken into consideration in the process of developing an alternative future for Offenbach. The aim is to create a space in which exchange is taking place, new ideas are being shared and developed, a sense of community arises while useful plants grow and create green urban space. Those are the main ideas for creating a new vision for the future development of Offenbach.

Die nebenstehende Grafik zeigt die räumlichen Auswirkungen der alternativen Zukunft. Dabei deuten die Radien, die vom Maßstab entkoppelt sind, die Reichweite der jeweiligen Intervention an. Die „Eroberung“, die eine lokale Wirkung aufweist, stellt mit den Begegnungspfaden und der guten Anbindung die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Gebietes von Beginn an sicher. Ein neuer Radschnellweg entlang des Mainufers sowie eine hochwertige Gestaltung des Freiraums werten den Standort maßgeblich auf. Eine Öffnung des Mainufers zum Allessa-Areal wird somit impliziert und leistet zusammen mit den vernetzten Grünstrukturen einen wichtigen Beitrag zur Regulierung des Mikroklimas. Die Etablierung alternativer Wohnmodelle schafft bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum, die soziale Durchmischung und informelle Vernetzung wird somit gefördert und Segregation gemindert. Damit verschafft sich Offenbach einen Mietkostenvorteil gegenüber Frankfurt und etabliert sich als attraktiver Wohnstandort. Die „Community-Labs“ fassen Wissen als Allgemeingut auf und unterstützen den barrierefreien Zugang zu Bildung. Der Gründungshafen fördert Neugründungen und ermöglicht die Umsetzung von innovativen Ideen. Die „Werk-Räume“ stehen mit anpassungsfähigen Gewerbeflächen und modernen Arbeitsplätzen den Unternehmen zur Verfügung, sodass sich Offenbach als bedeutsamer Wirtschaftsstandort entwickelt. Mit der Forschung zur Ansiedlung der Kurzumtriebsplantage auf dem Gebiet wird nicht nur eine potentielle Entgiftung des belasteten Bodens erreicht, sondern es werden gleichzeitig auch neue Erkenntnisse generiert. Zusammen mit einer bundesweiten Vernetzung präsentiert sich Offenbach nicht nur als Vorbild, sondern auch als wichtiger Forschungsstandort.



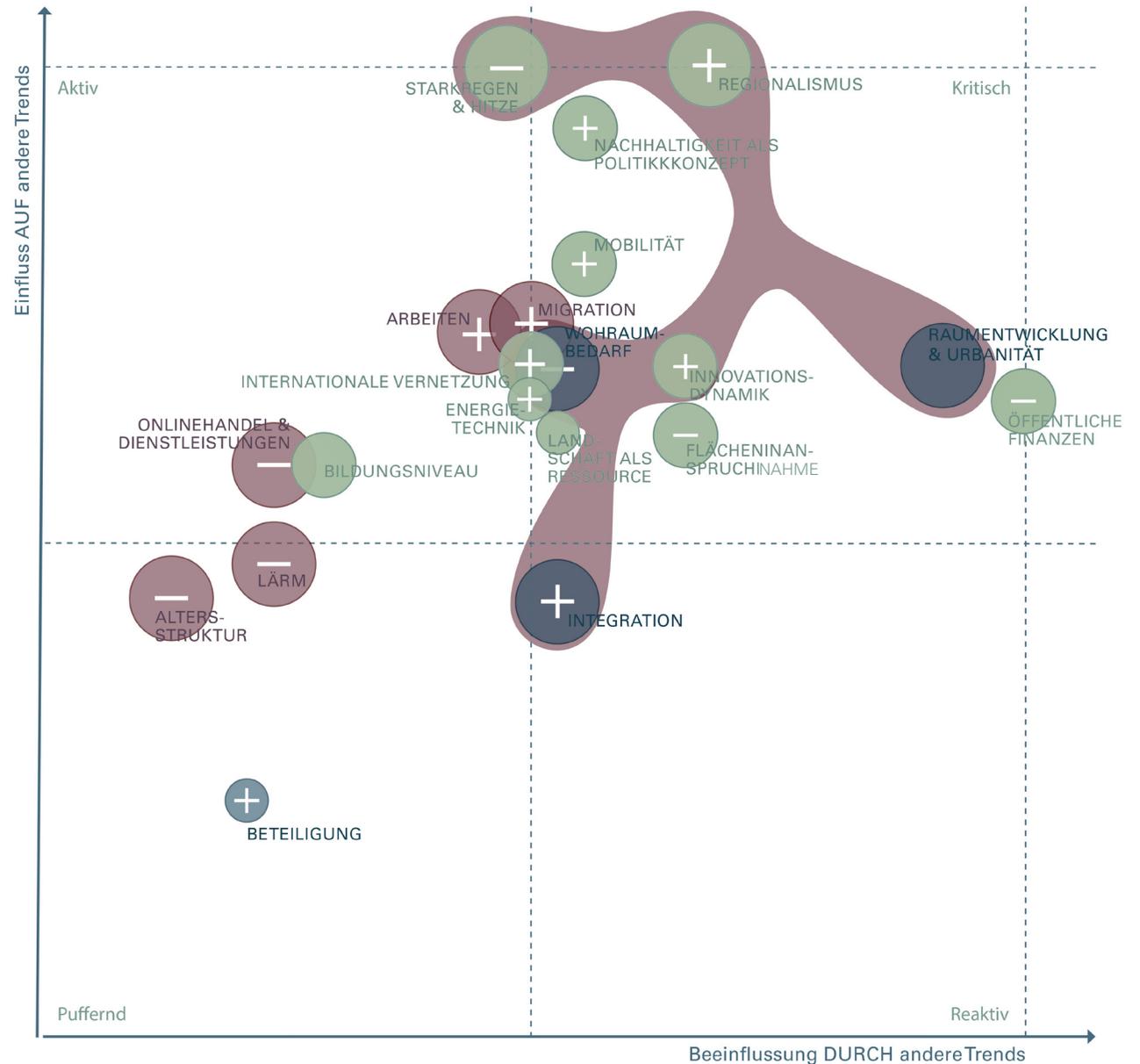


ohne Maßstab 

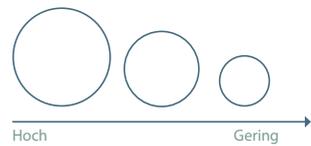
# Trendauswahl

Welche Trends beeinflussen die Entwicklung Offenbachs und können Veränderungen anstoßen? Aus welchen Trends werden sich Chancen aber auch Risiken für die Stadt entwickeln?

Die Zukunft der Stadt steht unter dem Einfluss vieler Trends, welche durch eine Trendanalyse in Beziehung zueinander gesetzt und hinsichtlich ihrer Dominanz, Wirkungsrichtung und Steuerbarkeit bewertet wurden, um die für die Stadtentwicklung relevantesten Trends zu identifizieren. Diese sind in der Trendmatrix dargestellt. Im Gegensatz zu Starkregen & Hitze, welche die größte Auswirkung aufweisen und aktiv beeinflussbar sind, wird die Raumentwicklung & Urbanität stark von anderen Trends beeinflusst. Neben der Innovationsdynamik und dem Wohnraumbedarf weist auch die Integration in Offenbach eine hohe Dominanz auf. Diese Trends lassen sich auf regionaler oder kommunaler Ebene beeinflussen und sind wesentliche Stellschrauben für die zukünftige Entwicklung Offenbachs, sodass in diesem Bereich Interventionen ihre größtmögliche Wirkung entfalten. Bezüglich dieser Trends weist Offenbach standortspezifische Stärken und Schwächen auf.



## DOMINANZ



## WIRKUNGSRICHTUNG

- + positiv
- neutral
- negativ

## HANDLUNGSMÖGLICHKEIT

- passive Handlungsmöglichkeit
- aktive Handlungsmöglichkeit OF
- aktive Handlungsmöglichkeit OF + Region

# SWOT-Analyse

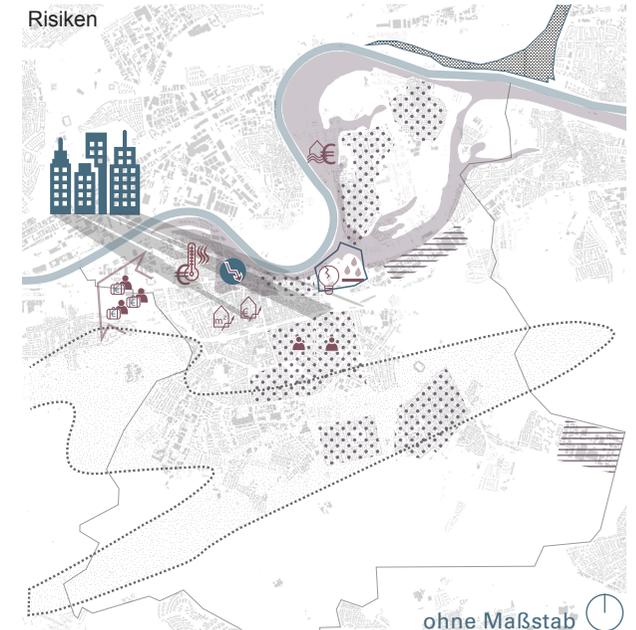
Über die SWOT-Analyse wurden die Wirkungszusammenhänge der Stärken und Schwächen bezüglich deren Chancen und Risiken bewertet. Eine monofunktionale Entwicklung der Flächenreserven steht einem urbanen Stadtkern entgegen. Klimaveränderungen erfordern teure Schutzmaßnahmen, Klimaanpassungsmaßnahmen wiederum wirken dem entgegen. Die durch Schutzgebiete eingeschränkte Siedlungsentwicklung verstärkt das Risiko steigender Mietpreise und der begrenzten Flächenverfügbarkeit. Alternative Wohnmodelle sorgen langfristig für bedarfsgerechten Wohnraum, wodurch die informelle Vernetzung der Bevölkerung gestärkt wird.

Die gut erreichbaren Flächenreserven für Gewerbe, die Nähe zu Frankfurt sowie ein Netzwerk für Gründungshilfen und die Eigendynamik der (Kreativ-) Wirtschaft begünstigen die Profilierung Offenbachs als Kreativwirtschafts- und Innovationsstandort. Bisher hemmt die mangelnde Grundlagenforschung die Ansiedlung von Start-ups. Netzwerkeffekte und interkommunale Kooperationen können diesen Mangel kompensieren. Die alternative Zukunft greift mit gezielten Maßnahmen die beschriebenen zentralen Wirkungszusammenhänge auf.

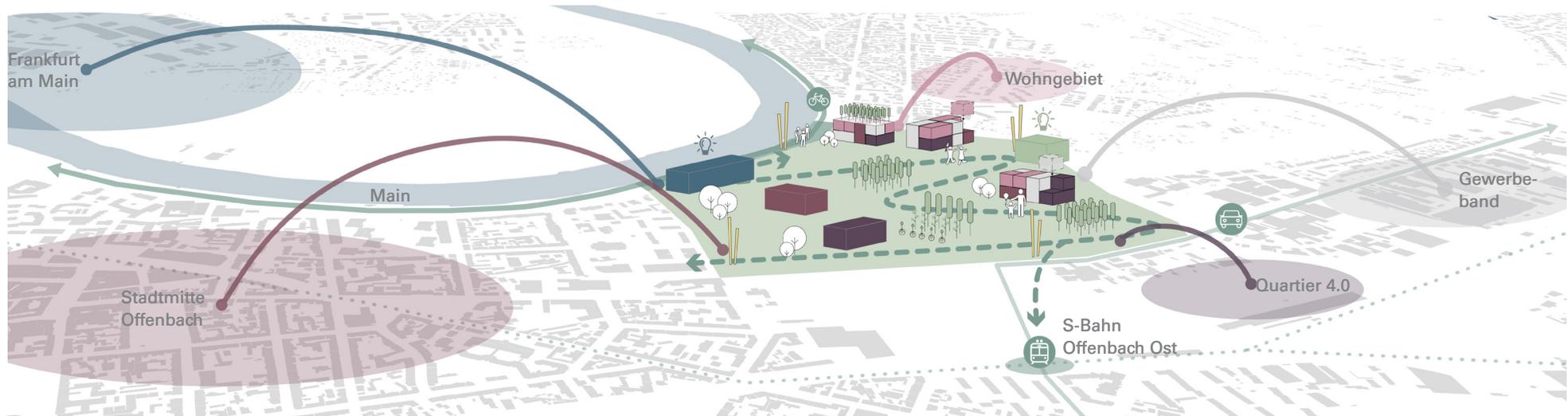
- Verschuldung und hohe Arbeitslosigkeit
- Mangel an bedarfsgerechten Wohnungen
- Negativimage
- Defizit in lokaler Energiegewinnung
- Wegzug nach Integrationsarbeit
- Überhitzunginseln
- Raumentwicklung beschränkt durch Schutzgebiete
- Mangel an Grundlagenforschung
- Überschattung durch Frankfurt am Main



- Gut erreichbare Flächenreserven
- Nähe zu Frankfurt
- Mietkostenvorteil gegenüber Frankfurt
- Eigendynamik der Kreativwirtschaft
- Netzwerk für Gründungshilfen
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Agglomerationsvorteile durch Regionalismus
- Entwicklung gut erreichbarer Reservflächen
- Profilierung als (Kreativ-) Wirtschafts- & Innovationsstandort
- Reduzierung des Fluglärms
- Informelle Vernetzung über Bevölkerungsgruppen hinweg
- Synergien durch interkommunale Zusammenarbeit & verstärkte Agglomerationseffekte
- Regulation von Mikroklima



- Versiegelung
- Trade-Down-Effekt
- Hoher Kostenaufwand durch Schutzmaßnahmen und Beseitigung von Schäden
- Soziale- und räumliche Segregation
- Mietpreisanstieg
- Steigender Wohnbedarf
- Entkopplung von Innovationsdynamik
- Entzugseffekte durch FFM
- Einschränkungen durch Lärmschutzbestimmungen
- Raumentwicklung beschränkt durch Schutzgebiete
- Monofunktionale Wohngebiete
- Monofunktionale Gewerbegebiete
- Sehr gute (über-) regionale Verkehrsanbindung
- Kompakter und urbaner Stadtkern
- Multikultureller Hotspot und gute Integration



## Konzept

Aus den elementaren Chancen und Risiken resultiert der erstrebenswerte Charakter der alternativen Zukunft, zur Stärkung der Chancen und Minimierung der Risiken.

Folgende Leitziele können in Summe die gewünschte Wirkung entfalten: **growing OF. ...**



... useful plants



... green urban space



... ideas



... working & living space



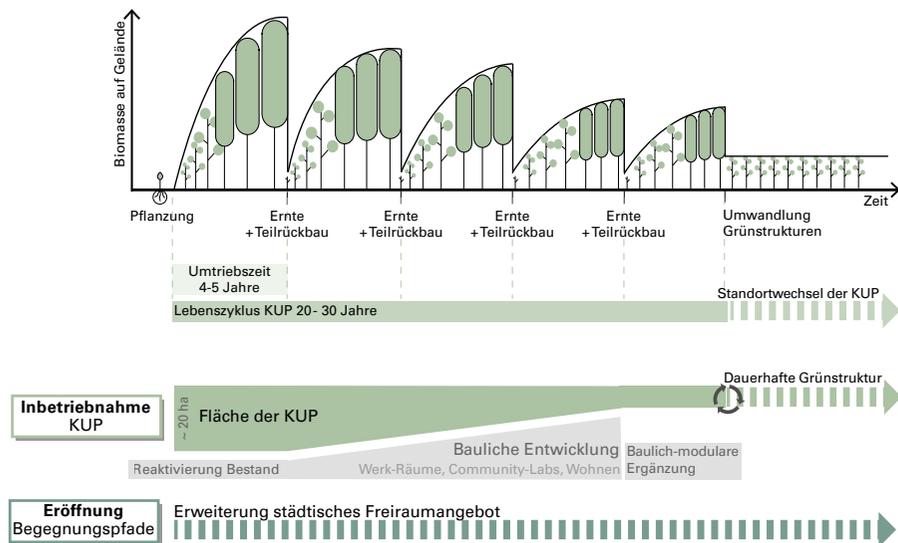
... community

Im Fokus der Entwicklungen steht ein knapp 35 ha großes, am Main und innenstadtnah gelegenes Areal mit wichtiger städtebaulicher Funktion, welches hauptsächlich von monofunktionalen Wohn- und Gewerbegebieten umgeben ist. Im südlich angrenzenden Gebiet ist mit dem Quartier 4.0 eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten in Planung. Bisher stellt das unzugängliche, brachliegende Areal eine Barriere zwischen verschiedenen Funktionen und eine Lücke im Stadtgefüge dar.

Das Konzept growing OF. kombiniert die angrenzenden Nutzungen, integriert besonders die starke Offenbacher Kreativwirtschaft und fördert gezielt Betriebsgründungen in diesem Segment. Ziel ist es, ein innovatives und urbanes Umfeld zu schaffen. Dazu werden Gründungs- und Strategieberatungen sowie entsprechende Arbeitsflächen und Infrastrukturen in Bestandsgebäuden etabliert. Durch gezielte Schlüsselmaßnahmen können sofort vielfältige Entwicklungen in Offenbach angestoßen werden.

Die bauliche Entwicklung wird von einer innovativen und dynamischen Freiraumgestaltung mittels einer Kurzumtriebsplantage (KUP) begleitet, welche die Eroberung des für die Öffentlichkeit jahrelang verschlossenen Areals initiiert. Die KUP wird über weite Teile der Fläche angelegt, bietet neben einem hohen Freizeitwert eine besondere Atmosphäre und übernimmt wichtige mikroklimatische Funktionen. Neben dieser dynamischen Belebung des Gebietes und der kleinteiligen Durchmischung von Nutzungen wird der informelle Austausch über Bevölkerungsgruppen hinweg gefördert. Durch die Etablierung einer vielfältigen Community entstehen außerdem vielerlei Vorteile für Neugründungen oder expandierende regionale Unternehmen.

Der Ansatz growing OF. ermöglicht es mit ausgewählten Interventionen den festgelegten Charakter der alternativen Zukunft zu erreichen.



Getreu dem Leitgedanken growing OF, wird die Instandsetzung des ehemaligen Allessa-Areals von zwei sich gegenseitig beeinflussenden Prozessen umrahmt, die sich flächenmäßig gegenläufig verhalten: Die bauliche Entwicklung sowie die wirtschaftliche Nutzung als Kurzumtriebsplantage.

Während von Beginn an die gesamte Fläche für die Öffentlichkeit im Rahmen der KUP als Erweiterung des städtischen Freiraumangebotes erlebbar und nutzbar gemacht wird, nimmt deren Größe parallel zur fortschreitenden baulichen Entwicklung ab.

Die KUP funktioniert nach dem Prinzip „einmal pflanzen - mehrmals nutzen“ und gliedert sich in 5 Umtriebe mit 4 bis 5 Jahren. Nach jedem Umtrieb folgt jeweils eine Ernte mit Teilernte, um die Flächen schrittweise zu transformieren. So kann dynamisch auf Bedarfe anderer Nutzungen (z. B. Gewerbeflächen, Wohnraum) reagiert werden.

Von der Kurzumtriebsplantage profitieren wie folgt verschiedene Interessensgruppen:

#### Öffentlichkeit & Bürger von Offenbach

- + Erlebarkeit & Nutzbarkeit vs. städtische Brache mit Einfriedung
- + Erweiterung städtisches Freiraumangebot
- + Bewusstseinsförderung für Nachhaltigkeit & Umweltbildung
- + Identifikation & Selbstbewusstsein für Offenbach

#### Umweltbelange

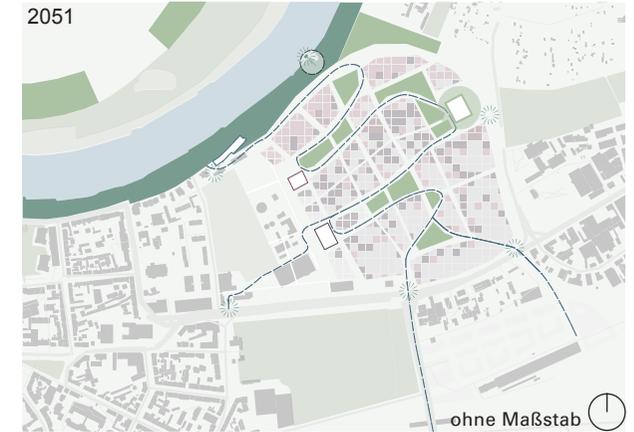
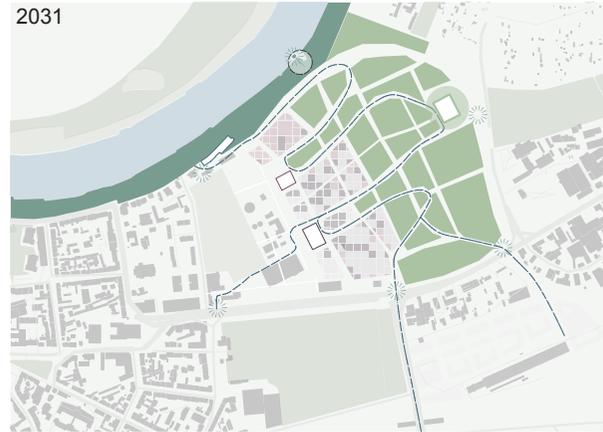
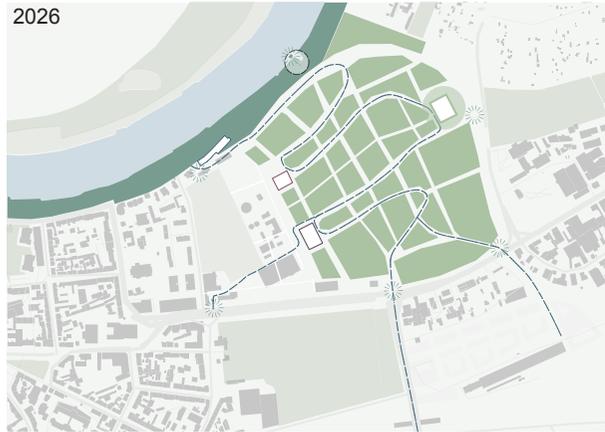
- + Bodenverbesserung durch Phytosanierung & Humusanreicherung
- + Abfederung von Starkregen durch verbesserte Wasserspeicherkapazität
- + Mikroklimatische Regulation
- + Insektenfreundliche Blühfläche
- + Beitrag zu nachwachsender Rohstoffversorgung
- + CO<sub>2</sub>-neutrale Erzeugung von Wärme & Strom

#### Forschung

- + Überregionale Kooperationen & Aufmerksamkeit durch innovativen Ansatz
- + Neue Erkenntnisse zur Phytosanierung
- + Etablierung als dauerhafter Forschungsstützpunkt
- + Großer Versuchsanbau zur Wuchsleistung auf nicht-prioritären Standorten

#### Gewerbe- & Immobilienwirtschaft

- + In-Wert-Setzung durch attraktive Freiräume
- + Popularität durch überregionale Aufmerksamkeit
- + Wirtschaftlicher Ertrag
- + Standortmarketing durch Image: „dynamisch, ökonomisch, ökologisch“
- + Regionaler Rohstoff für Pelletproduktion & Produktdesign



- Kurzumtriebsplantage
- Mainöffnung
- ✱ Inszenierungen
- ~ Begegnungspfad
- Forschungszentrum

## Greenaction und Eroberung

Unter Einbeziehung von Forschungseinrichtungen werden zu Beginn der Gebietsentwicklung zwei Drittel des Areals als Kurzumtriebsplantage (KUP) bepflanzt. Das Bestandsgebäude „Neues Badehaus“ eignet sich hierbei gut als Stützpunkt für die Forschung. Hierbei werden Kooperationen mit überregionalen Institutionen angestrebt. Durch eine Dauerausstellung und einen Infokiosk können sich Interessierte außerdem laufend informieren.

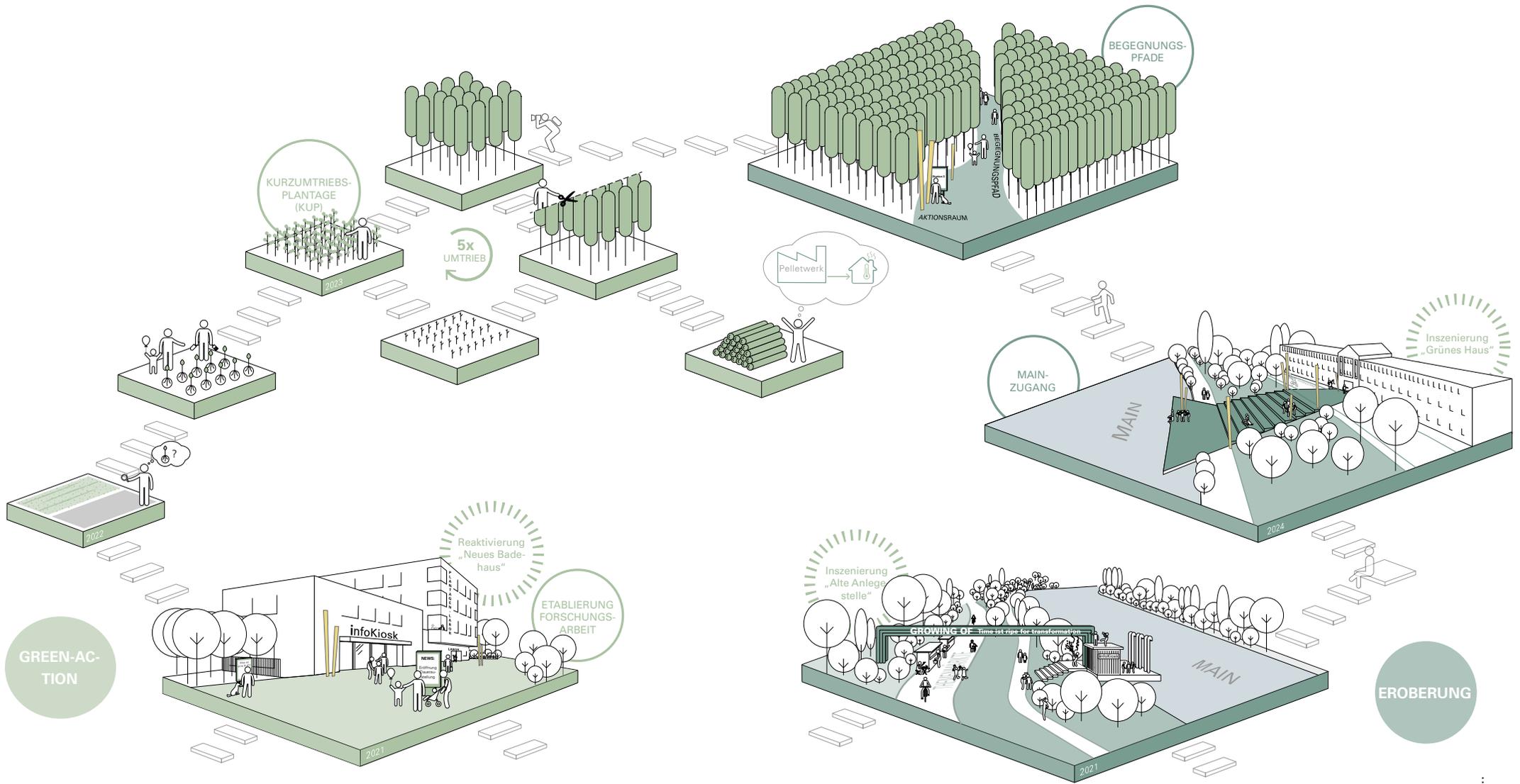
Die Lage am Main bietet großes Potential für das Freiraumangebot der Stadt Offenbach. Der an das Allessa-Areal angrenzende Abschnitt des Mainufers soll im engen Wechselspiel mit dem Freiraum auf dem Gebiet stehen. Die „Alte Anlegestelle“ wird als Infokiosk reaktiviert und fungiert in Kombination mit temporären Themenmärkten als neuer Anziehungspunkt. Durch die Beruhigung der Mainstraße und Nutzung als Fahrradstraße nach StVO 244 kann der Freiraum als verbindendes Element zwischen Mainufer und Allessa-Areal wirken und die Zugänglichkeit auf das Gebiet begünstigen. Die Inszenierung wichtiger Eingänge durch auffällige Kunstinstallationen verstärkt dies.

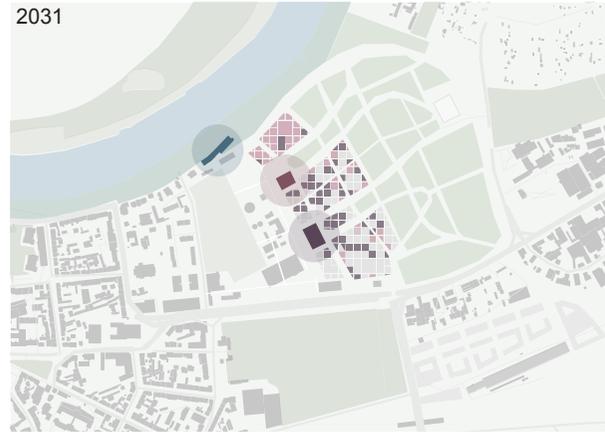
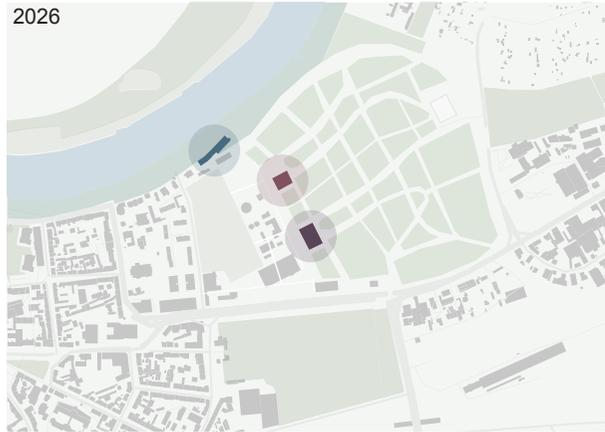
An das Freiraumangebot am Mainufer und an die Zugänge zum Gebiet knüpft ein Begegnungspfad mit Aktionsfeldern an. Dieser verläuft mit einer inszenierten Wegeführung durch die bepflanzen Fläche der KUP und verbindet unterschiedliche Nutzungen in den reaktivierten Bestandsgebäuden miteinander. Der Besucher kann auf diesem Weg das neue Stück Stadt erobern, den dynamischen Freiraum der KUP erleben und die Transformationsprozesse über die Jahre mitverfolgen.

Durch das schnelle Wachstum der angebauten Gehölze entsteht ein sich ständig wandelndes raumbildendes Grünvolumen, welches den Freiraum besonders dynamisch und abwechslungsreich macht. Im Zyklus der Umtriebszeit von vier bis fünf Jahren werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen der KUP nach und nach zu baulichen Nutzungen transformiert. Hierbei wird auf die aktuellen Bedarfe nach Gewerbetypologien und Wohnraum reagiert. Die bauliche Erweiterung orientiert sich an den im Westen reaktivierten Bestandsgebäuden und entwickelt sich nach Osten.

Nachdem der Lebenszyklus der KUP nach knapp 30 Jahren beendet ist, werden einige Flächen langfristig

als Grünstrukturen übernommen. So kann ein gesundes Mikroklima und die Aufenthaltsqualität auf dem Areal weiterhin gewährleistet werden. Ziel ist es, dass das „Neue Badehaus“ dauerhaft als Forschungsstützpunkt auf dem Areal bestehen bleibt. Der Einsatz von Kurzumtriebsplantagen in der Umgebung und der Region soll vom Allessa-Areal aus betreut und weiter optimiert werden. Der Fokus der Forschung wird hierbei auf die Verwendung von Gehölzplantagen zur Altlastensanierung gelegt.





- |  |                   |  |                   |
|--|-------------------|--|-------------------|
|  | Forschungszentrum |  | Gewerbe           |
|  | Gründungshafen    |  | junge Unternehmen |
|  | Community-Lab     |  | Community-Labs    |
|  | Werk-Räume        |  | Wohnen            |

## Gründungshafen, Werk-Räume, Community-Labs und Wohnen

Die Belegung des Gebietes wird außerdem durch eine ausgewogene Mischung aus Werk-Räumen, Gewerbeflächen für Expansionen, Einrichtungen des Community-Labs sowie alternativen Wohnmodellen verstärkt. Die einzelnen Funktionen verteilen sich je nach Ansprüchen und Qualitäten schwerpunktmäßig im Gebiet, woraus kurze Wege, informelle Vernetzungen und multifunktionale Räume resultieren.

Gründungsinteressierte werden im Gründungshafen durch Strategie- und Gründungsberatung unterstützt. Nach erfolgreicher Intensivbetreuungsphase ziehen diese in die Werk-Räume und vernetzen sich in den Community-Labs miteinander. Während die Werk-Räume mit Co-Working-Spaces auf die kleinteilige Unternehmensstruktur der Kreativwirtschaft zugeschnitten sind, fördert die Community den brancheninternen Austausch und wirkt bei der Entwicklung junger Unternehmen unterstützend.

In der zweiten Phase werden diesen jungen Unternehmen Flächen zur Expansion im Areal angeboten, aber auch bestehende Unternehmen in

Offenbach können auf diesen Flächen expandieren. Die bauliche Entwicklung erfolgt im Zusammenspiel mit dem Rückgang der Kurzumtriebsanlage.

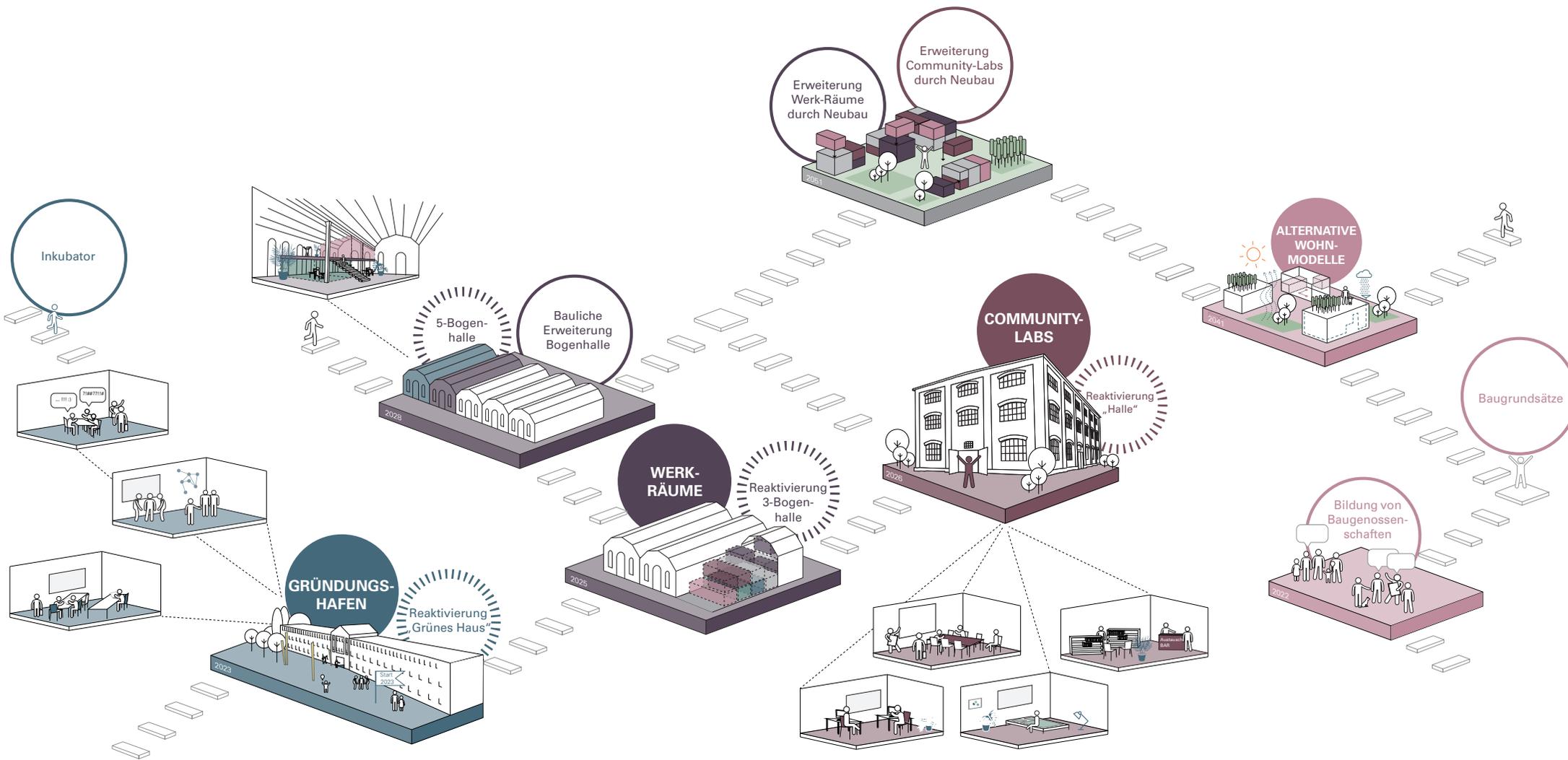
Ergänzend dazu schaffen alternative Wohnmodelle bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum. Damit wird sowohl eine funktionale als auch eine soziale Durchmischung ermöglicht, sodass in Summe ein lebendiges, vielfältiges und dynamisches Quartier entsteht.

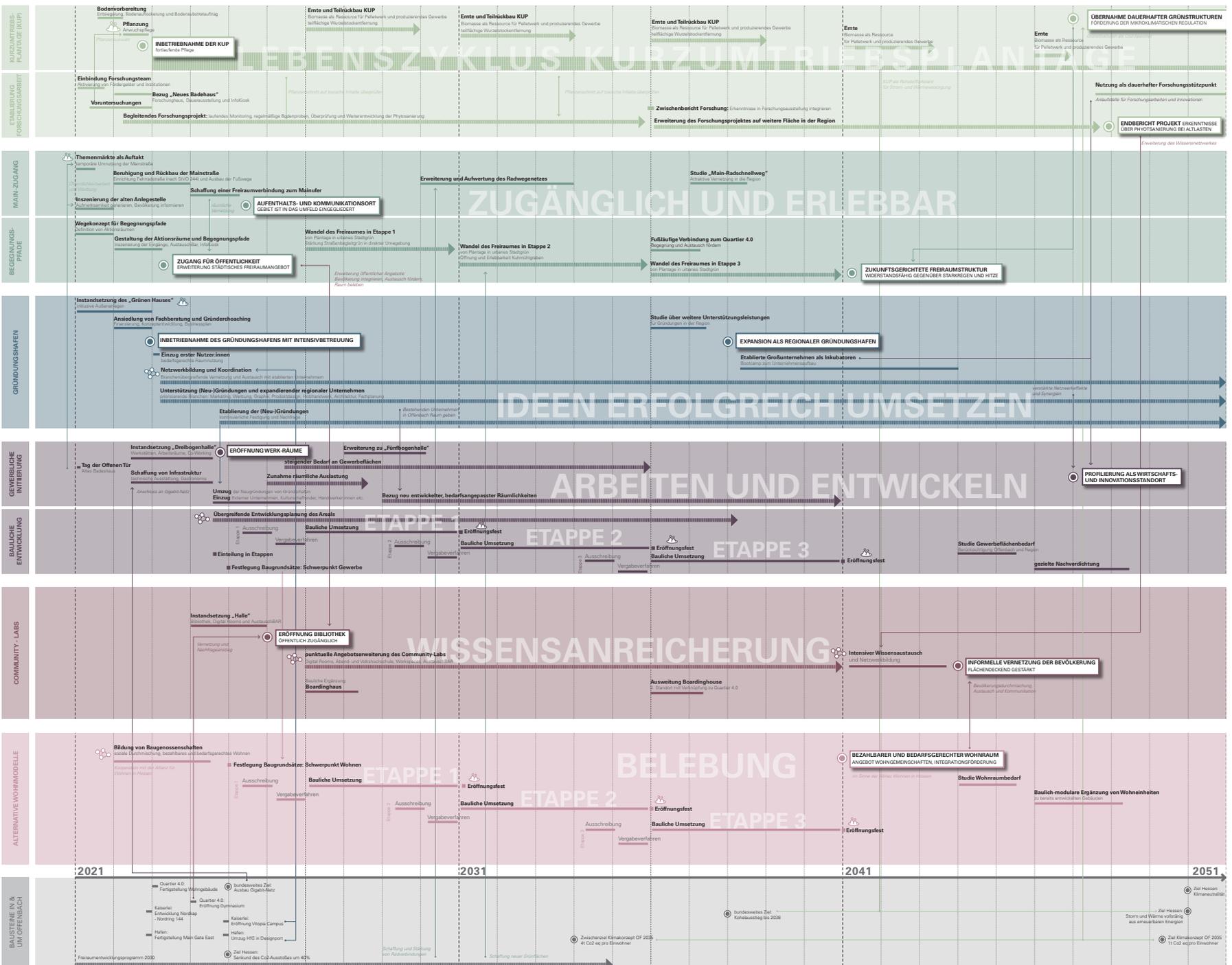
Daraus resultiert eine spannende Freiraumgestaltung, die durch die verschiedenen Wachstumsphasen der Pflanzen der KUP sowie durch die abgestimmten Flächenumnutzungen eine einmalige Dynamik im öffentlichen Raum bewirkt.

Der innovative Ansatz für die Gebietsentwicklung entspricht einem nachhaltigen Vorgehen mit vielfältigen positiven Effekten hinsichtlich Mikroklima, Phytosanierung, Standortmarketing, wirtschaftlicher Erträge und nachwachsender Rohstoffversorgung.

Die Intervention der Kurzumtriebsanlage generiert

eine zukunftsgerichtete und profitable Zwischennutzung, welche sich in einem dynamischen Prozess bis zur vollständigen baulichen Entwicklung des Gebietes wandelt.





co\_space offenbach

Anja Albrecht, Annabell Hoffmann, Hanna Krohberger, Ricarda Mores, Karolin Scharf

# co\_space offenbach

*Provided with the task of designing a long term strategic development plan for an Alternative Future for Offenbach, the spatial development strategy co\_space Offenbach stands for the sustainable use of diverse potentials of the inner-city, brownfield Allessa-Areal. The strategy is guided by selected focus trends: mobility, labour market, integration, household and housing.*

*By using four overarching interventions, which are interlinked through small interventions over time, the strategy builds not only on the strength of the city, but also the prosperous Rhine-Main region. The small-scale nature of the development strategy minimizes risks and ensures the functionality of co\_space Offenbach.*

*The boundaries between working, living and recreation are blurring. The connection of these functions will be crucial in the future to enable different daily routines in a dynamic urban context. In this context, an innovative climate is created for a resilient and competitive economy to build on. Furthermore, the answers to the social challenges of digitalization and individualization are provided by new inclusive concepts. The Offenbach mix combines these requirements and makes the Allessa-Areal an example of sustainable urban transformation. This diversified land use structure integrates the site into the context of the city and positions them both in the region.*

## Offenbacher Mischung

-  Arbeiten
-  Wohnen
-  unterstützende Dienstleistungen
-  Konnektivität
-  Kerne der Vernetzung
-  Zentrale Achse
-  Bestandsgebäude
-  Akzentuierte Erdgeschosszone
-  Pelletwerk
-  Detox Park
-  Park Kuhmühlgraben (dauerhafte Rhizofiltration)
-  Forschungszentrum zur Phytosanierung
-  Main
-  Uferzone und Hochwasserschutz
-  Mobility Hub
-  Bushaltestelle
-  Buslinie
-  Schienen S-Bahn
-  Mobilitätsfläche (+ Nachnutzung)
-  Verkehrsberuhigte Quartiersstraße

-  Route der Industriekultur
-  Lückenschluss zu Bürgel

## Umgebung

-  Straßen
-  Gebäude
-  Grünflächen
-  Räumliche Verbindung
-  Lokale Vernetzung

## ★ Bestandteil von Interventionen

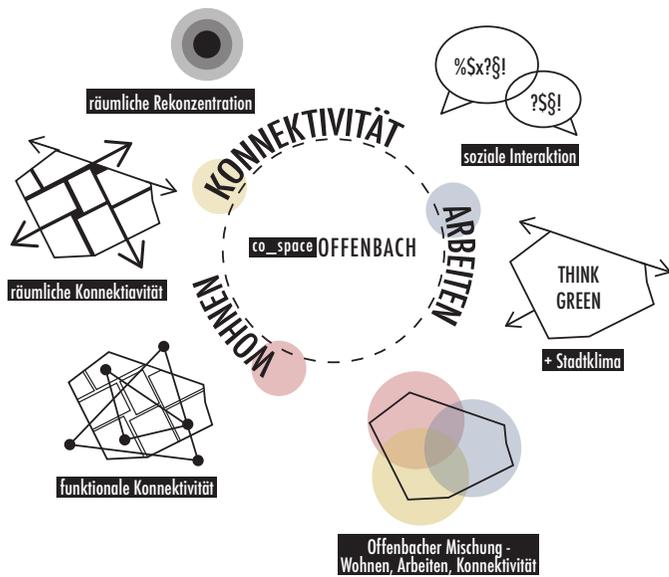
- 1 Phytosanierung
- 2 Route durchs Areal
- 3 co\_local
- 4 Offenbacher Mischung



Alternative Zukunft 2051  
ohne Maßstab

# Entwicklungsstrategie

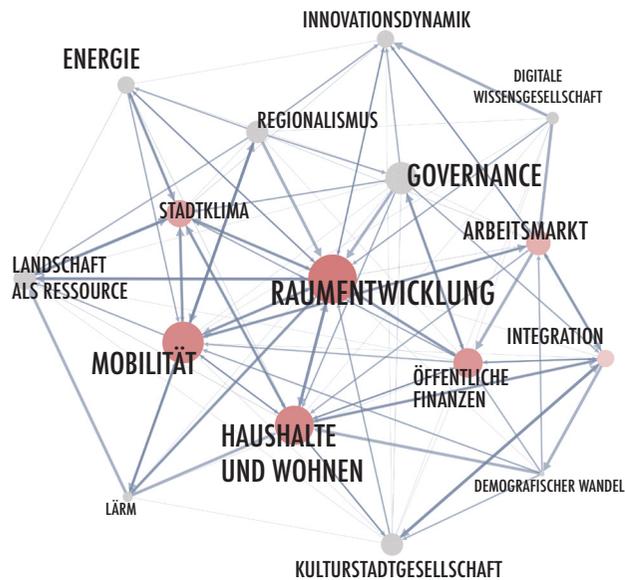
Die Raumentwicklungsstrategie co\_space Offenbach steht für ein erfolgreiches Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten und Konnektivität. Dabei ermöglicht das große Flächenpotential des Allessa-Areals ein urbanes, dynamisches Quartier nachhaltig entstehen zu lassen. Durch übergreifende Interventionen, die sich in Form von kleinen Eingriffen über den Zeitverlauf (2021-2051) vernetzen, baut die Strategie auf den Stärken der Stadt und prosperierenden Region Rhein-Main auf. Die Kleinteiligkeit der Entwicklung erlaubt deren Risikominimierung und gewährleistet die Funktionalität des co\_space Offenbach.



# Trendanalyse

Anhand der Analyse und Bewertung von 18 Zukunftstrends (EBP Schweizer AG, 2016) wurde mit einer Trendmatrix, Netzwerkgrafik und Ego-Netzen die Grundlage für eine mögliche, erwünschte Alternative Zukunft geschaffen. Mithilfe dieser Grundlage wurden sieben besonders bedeutsame Trends für Offenbach identifiziert (vgl. Abb. Trendmatrix). Angesichts ihrer Einstufung als aktiv bzw. kritisch besitzen sie einen hohen Wirkungszusammenhang, da mit ihrer Veränderung unmittelbar auf andere Trends eingewirkt wird und gleichzeitig eine hohe Beeinflussbarkeit durch andere Trends besteht.

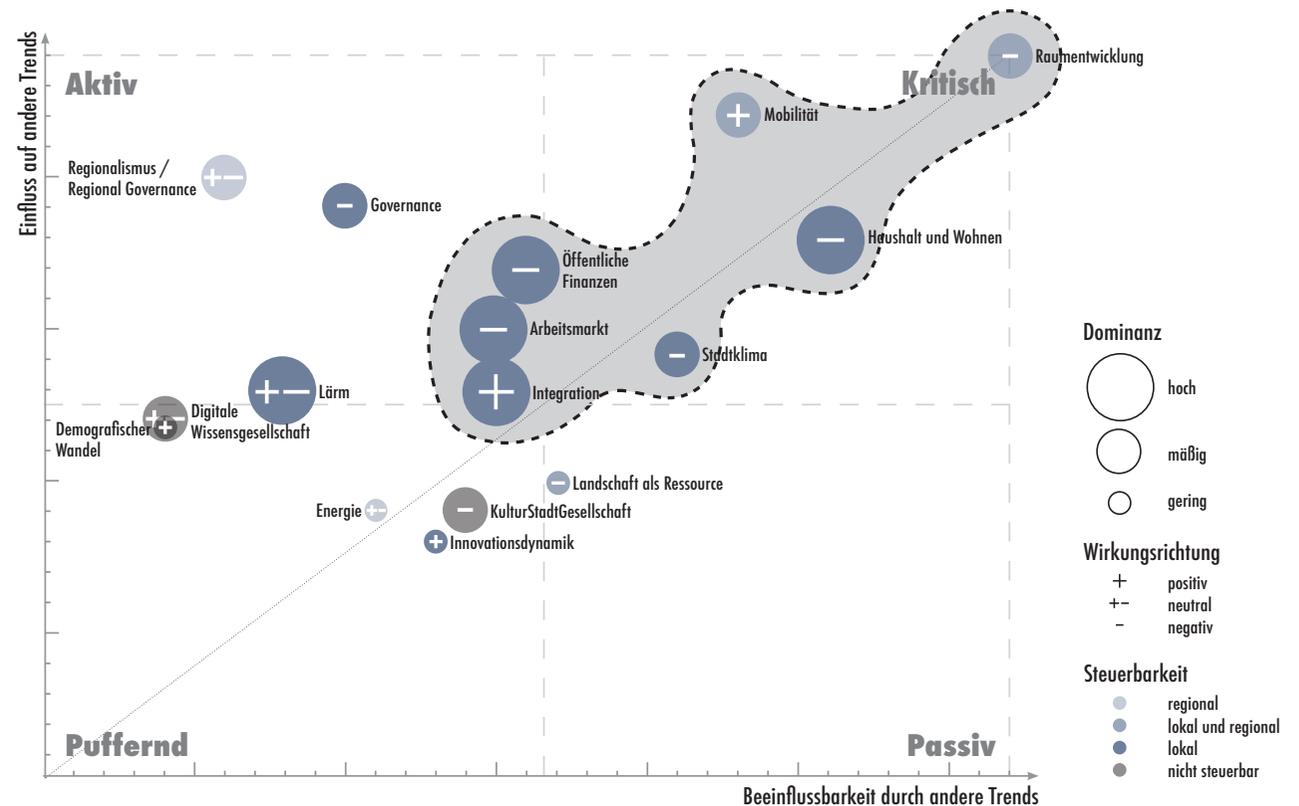
Fünf dieser Trends werden als negativ eingestuft, bergen aber das Potential der lokalen Steuerbarkeit (vgl. Abb. Trendmatrix), womit eine hoheitliche Kompetenz zur direkten Einflussnahme auf die Entwicklung und mögliche



Netzwerkgrafik ausgewählter Trends

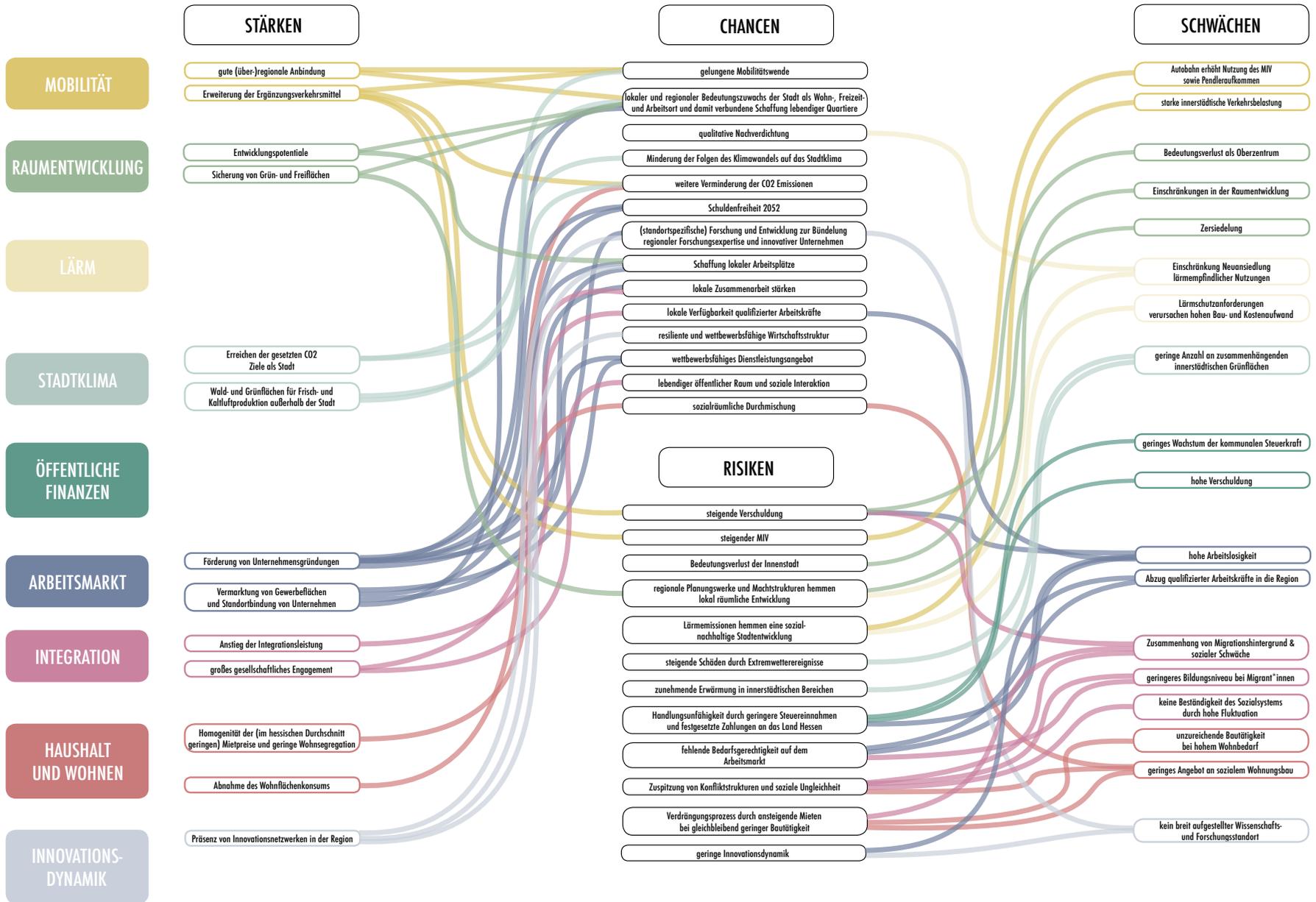
Wandlung ins Positive besteht.

Aus der Trendanalyse geht außerdem das fortlaufende Verschwimmen der Grenzen von Arbeiten, Wohnen und Freizeit hervor. Die Verbindung dieser Funktionen ist zukünftig entscheidend, um unterschiedliche Alltagsroutinen in einem urbanen dynamischen Kontext zu ermöglichen. Die Raumentwicklung kann hier als maßgeblich vernetzender und vernetzter Einflussfaktor genutzt werden (vgl. Abb. Netzwerkgrafik).



Trendmatrix, Fokusausswahl

# SWOT-Analyse



SWOT-Matrix mit ausgewählten Trends

Ziel der Alternativen Zukunft ist das Bewahren der Stärken, Nutzen von Chancen sowie Minimieren von Risiken: In der SWOT-Analyse stehen besonders die Trends Arbeitsmarkt sowie Haushalt und Wohnen hervor.

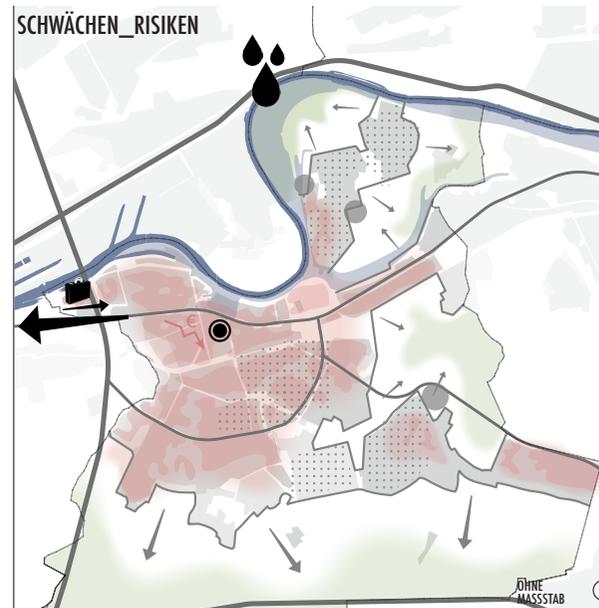
Die schwache Wirtschaftsstruktur wird von hoher Arbeitslosigkeit sowie einem Fachkräftemangel geprägt und geht mit einer starken städtischen Verschuldung einher. Aufgrund dessen zeigt sich Handlungsbedarf, aber auch Potential in der Schaffung insbesondere bedarfsgerechter Arbeitsplätze bei gleichzeitiger Stärkung des Qualifikationsniveaus der Bewohner\*innen.

Durch diversifizierte Ansiedlungen von Unternehmen sowie der Bindung von Forschung und Innovation, kann die Chance genutzt werden, eine resiliente und wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur auszubilden, wodurch zugleich auch eine Stabilisierung öffentlicher Finanzen erfolgen kann (Ebner & Raschke, 2013).

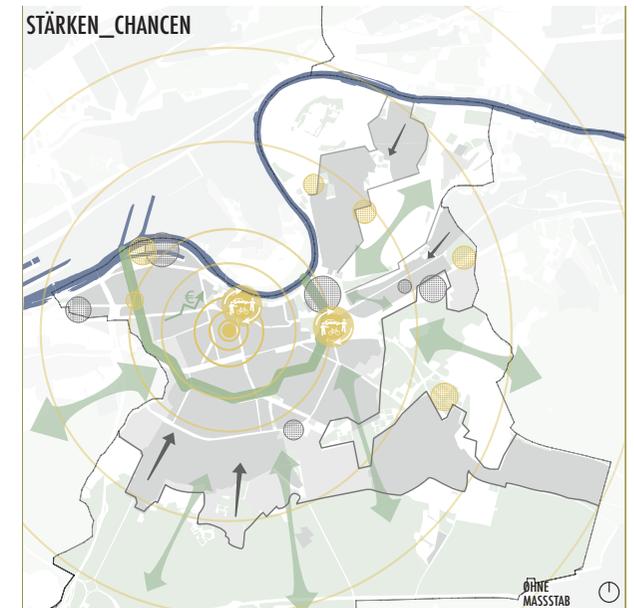
Mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze wird der bereits hohe Wohnraumbedarf verstärkt (Hessen Agentur, 2019; Stadt Offenbach, 2015; Stadt Offenbach, 2020). Diesem kann anhand des bereits geplanten Neubaus nicht begegnet werden. Das große Potential des Allessa-Areals besteht darin, dass dieses eines der wenigen innenstadtnahen Areale ist, auf dem gemäß der Lärmschutzzonen die für Wohnraumnutzung erforderliche soziale Infrastruktur gebaut werden darf.

Mit der Verbindung von Wohn- und Arbeitsumfeld auf dem Allessa-Areal kann ein neues Lebensumfeld im Sinne des co\_space geschaffen werden, der als Gegenentwurf zu monofunktionalen Gebieten steht.

Es wird die Chance genutzt, Offenbach als attraktiven Wohn-, Freizeit- und Arbeitsort in der Region zu etablieren.

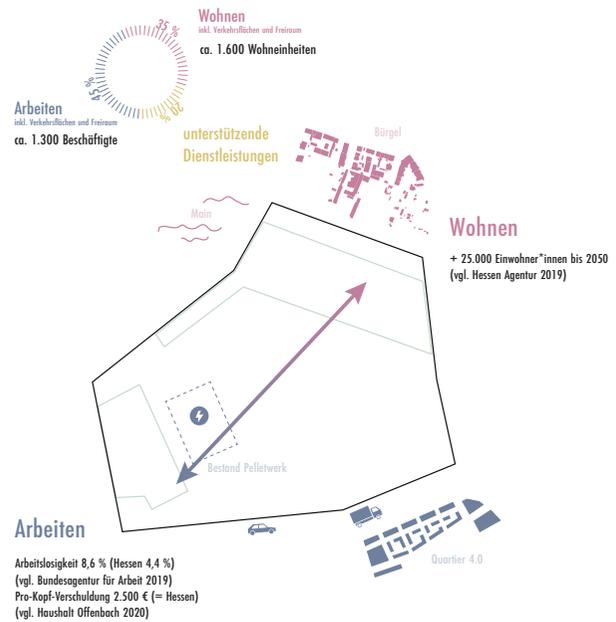
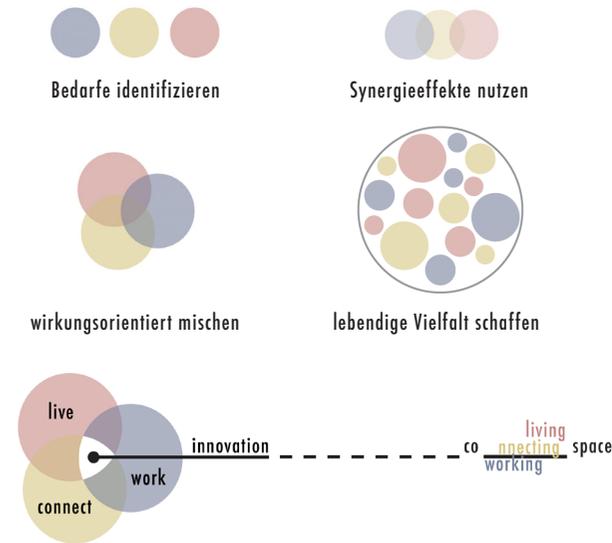


SWOT-Analyse, Schwächen-Risiken Karte



SWOT-Analyse, Stärken-Chancen Karte

# Alternative Zukunft



Anteile der Funktionen an der Mischung

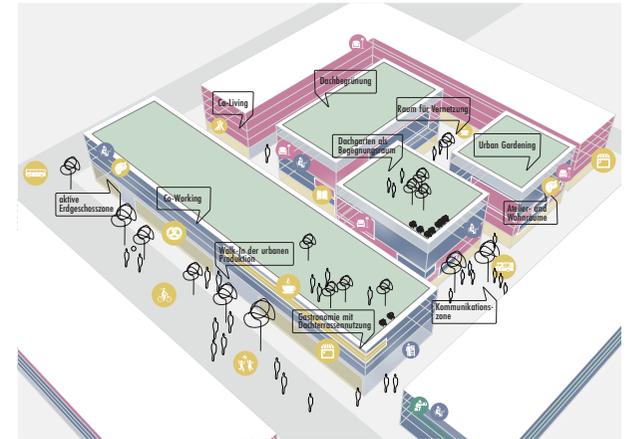
## Offenbacher Mischung

Das Prinzip der Offenbacher Mischung schafft räumliche Nähe nicht nur auf Quartiersebene, sondern auch innerhalb der Typologien und für ganz Offenbach. Auf dem Allessa-Areal können zukünftig 1.300 Beschäftigte ihrer Arbeit nachgehen und 1.600 Wohneinheiten entstehen (Referenzwerte nach BMV, 1995). Die Anteile innerhalb der Mischung orientieren sich an ihren Raumsprüchen. Spezielle Typologien, die diese Ansprüche aufgreifen, ergänzen den aktuellen Standard qualitativ (vgl. Abb. Steckbriefe). Beispielhaft für die Mischung stehen die Kreativwerke als Standorte für KMU der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie urbaner

## Mischungsprinzipien Arbeiten + Wohnen

- Trennung lärmintensiver und lärmempfindlicher Nutzungen
- Nachbarschaft von Wohnen und emissionsarmen Formen von Arbeiten
- WohnWerke als Vermittler
- Gruppierung der funktionierenden Typologien als Hof (Kern des Entwicklungsfeldes)
- Typologie mit der größten Öffentlichkeit zur zentralen Achse

Mischungsprinzipien, Offenbacher Mischung



Perspektivische Darstellung der Offenbacher Mischung

Produktion (u. a. Erbstößer, 2016; Zukunftsinstitut, o.J.). Sie bieten Räume der Vernetzung und des Wissenstransfers. Technologische Innovationen und der Bedarf individualisierter Produkte machen die Nähe zu Wohnen möglich und notwendig (Holthey, 2018; Bathen et al., 2019). Des Weiteren stellen WohnWerke Gebäude dar, in denen Räume des Wohnens und des Arbeitens zusammen funktionieren. Insbesondere die WohnWerke ermöglichen die Kommunikation zwischen den Typologien und vermitteln zwischen den Funktionen. Die vorgeschlagene Gruppierung fördert ein dynamisches Umfeld, das durch den stetigen Austausch geprägt ist.

## co\_local

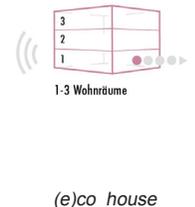
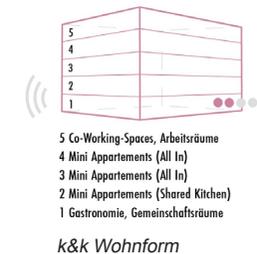
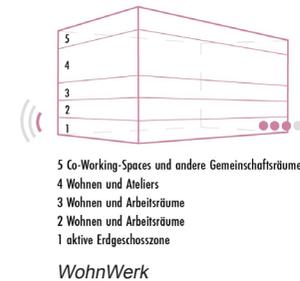
Die Intervention co\_local fasst vier Ansätze, die lokale und regionale Stärken aufnehmen und auf Bedarfe reagieren.

Der Handwerkschef spricht Flächenbedarfe und Raumsprüche von lokalen und regionalen Handwerksbetrieben an und kann Ausgangspunkt für ein Netzwerk an Handwerksbetrieben in Offenbach sein. Bei dieser Typologie handelt es sich um einen Gebäudekomplex, in dem KMUs auf eine gemeinsame Infrastruktur zurückgreifen (BWI, 2014). Dadurch entsteht eine hohe Diversität von Unternehmen, die sich im Optimalfall ergänzen und Synergieeffekte erzeugen. Der Handwerkschef bietet eine wohnungnahe Versorgung für das Quartier und belebt den öffentlichen Raum.

Die bereits angesprochenen Kreativwerke stärken das kreative Netzwerk Offenbachs, indem sie sich darin integrieren (WF Offenbach, o.J.). Sie bieten Raum für unternehmensnahe Dienstleistungen, die wiederum ein spezielles Argument für weitere Unternehmen sind und gegenseitig als Auftraggebende zur Verfügung stehen können. Um aber attraktiv für Unternehmen zu sein und den Bedarf Offenbachs zu decken, braucht es Wohnraum.

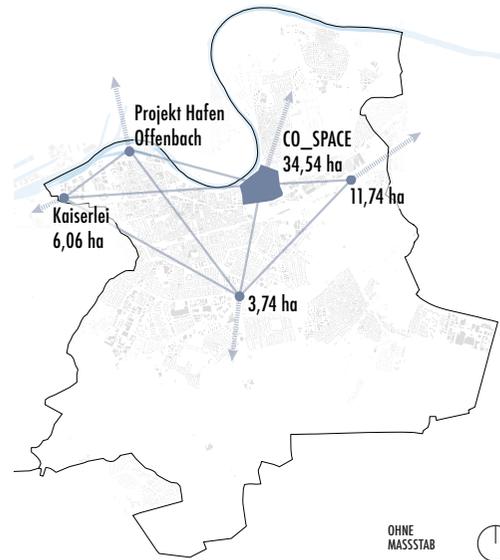
Die k&k Wohnformen sind kleine Wohnungen für eine kurze Wohndauer von drei bis fünf Jahren, insbesondere

Steckbriefe (spezieller) Typologien:



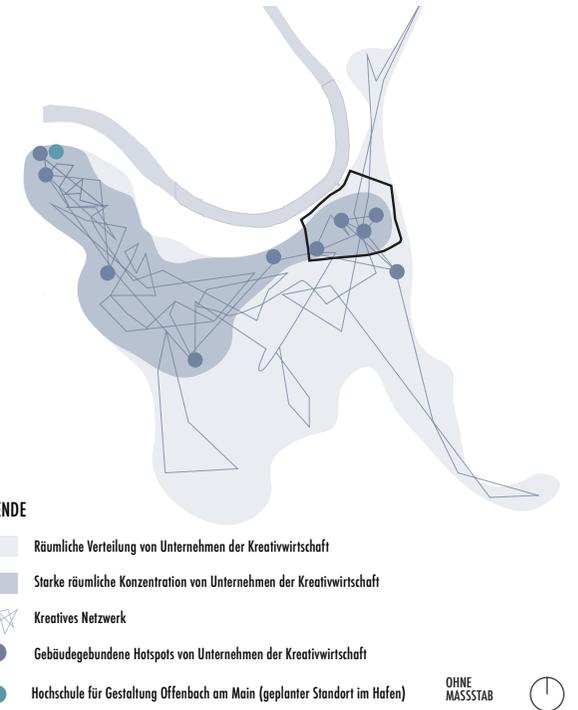
für Auszubildende, Studierende und Young Professionals. Diese werden ergänzt durch Gemeinschaftsflächen, die auch eine Öffnung nach außen bewirken. Es entsteht ein dynamisches, junges Umfeld.

Das interkulturelle Wohnen zeichnet sich hingegen über die Konzeptvergabe von Grundstücken an alternative Träger (Bsp. Baugenossenschaften) aus.



Ausgewiesene Entwicklungspotentiale des Gewerbes (ausgeschrieben im FNP 2010) und mögliche Standorte für weitere Handwerkschöfe

Das Ziel ist, dass unterschiedliche Ethnien zusammenleben und sich das Quartier für die gesamte Breite der Offenbacher Bevölkerung öffnet.



Kreativnetzwerk Offenbach mit Unternehmensstandorten in Anlehnung an Wirtschaftsförderung Offenbach (WF Offenbach), o.J.

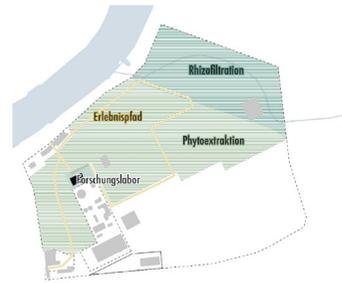
## Phytosanierung

Zu Beginn steht die Phytosanierung der bestehenden Altlasten. Dabei werden mit Hilfe von Pflanzen Bodenkontaminationen entfernt, indem ihre Wurzeln Giftstoffe aus Boden und Wasser ziehen. Anfallende Biomasse kann durch das Pelletwerk weiterverarbeitet werden. (Holst, 2017; Puschenreiter und Wenzel, 2003; Wiener Umwelthanwaltschaft, 2001)

Initiiert wird die Maßnahme durch die Innovationscampus Offenbach GmbH. Diese schreibt das Forschungsgebiet aus und beauftragt Dritte, ein interdisziplinäres Forschungslabor zu errichten. Das sogenannte Co\_Lab ist besonders geeignet, neue Erkenntnisse in den Bereichen Biowissenschaften, Umwelttechnik und Energie zu generieren (Cordes, 2007). Potenzielle regionale Partner\*innen sind die EVO, Forschungsgesellschaften und Universitäten.

Durch die Etablierung von Areal und Stadt als innovativer Forschungsstandort wird die weitere Ansiedlung von Forschungseinrichtungen gefördert sowie Unternehmen und internationale Aufmerksamkeit angezogen.

Darüber hinaus wird die Zugänglichkeit des Areals erhöht. Parks dienen der Freizeitnutzung sowie Grünraumvernetzung und entfalten positive Effekte auf



- Sanierung von Boden, Luft und Wasser
- hohe Anwohner\*innenverträglichkeit
- Nachnutzung der Flächen möglich
- für große Flächen geeignet
- vergleichsweise günstig

Phytoextraktion



Rhizofiltration



Erlebnispfad

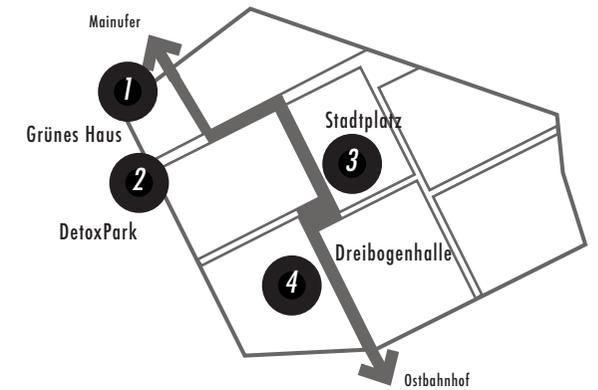


Zweigeteilte Phytosanierung, Zeitraum 2024-2034

das Stadtklima. Zudem wird durch die Altlastensanierung die angestrebte Wohnnutzung möglich.

### Route durchs Areal

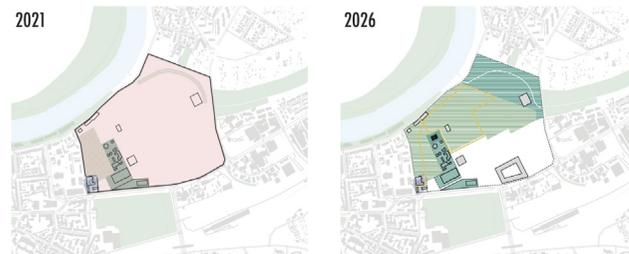
Mit dem Abschluss der Phytosanierung werden der Detox Park und der Park am Kuhmühlgraben eröffnet. Beide sind Teil der Route durchs Areal; einer zentralen Achse, die vom Main, über den Stadtplatz und das Quartier zum Mobilitätspunkt am Ostbahnhof führt. Über diese wird auch die Buslinie 103 umgelenkt (Stadtwerke



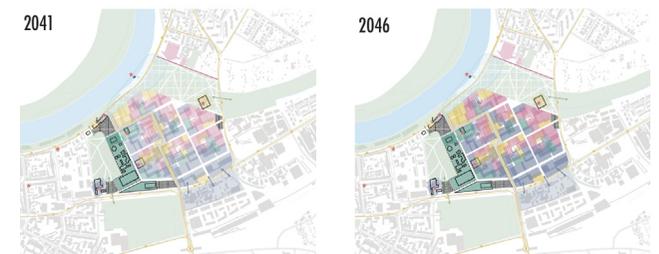
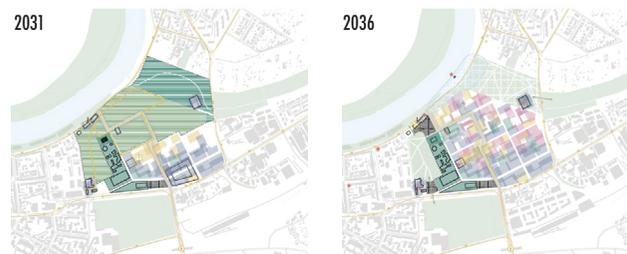
Verortung und Angebote der Route durchs Areal

Offenbach, 2020). Die Route macht das Allessa-Areal nicht nur konkret räumlich zugänglich, sondern auch im Bewusstsein der Offenbacher Bevölkerung.

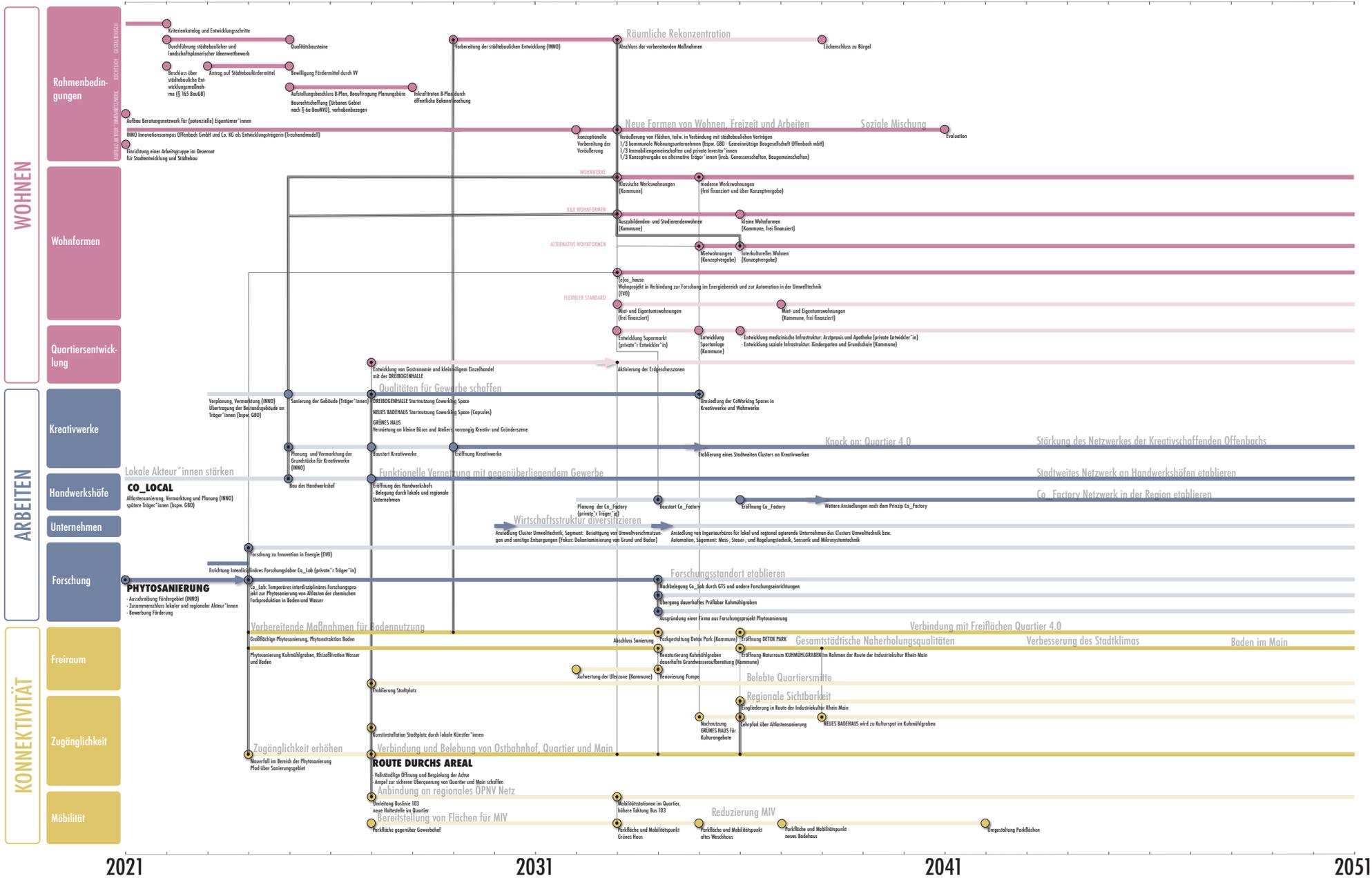
Bestandteile der Achse sind – zusätzlich zum Stadtplatz und den Parks – das Grüne Haus, das ein Quartierszentrum mit vielfältigen Kulturangeboten ist, und die Dreibogenhalle, die als Foodplace und Markthalle für Beschäftigte und Anwohner\*innen dient. Die wertvolle Gebäudesubstanz wird somit einer neuen Nutzung zugeführt. Hinsichtlich des Denkmalschutzes kann diese Intervention einen Beitrag zur Industriekultur leisten und sich in die bestehende Route der Industriekultur integrieren.



Räumlich-zeitliche Entwicklung des Geländes, Zeitraum 2021-2046



# Zeitstrahl



## Zeitstrahl, Erläuterungen

Der Zeitstrahl lässt fünf Phasen der räumlichen Entwicklungsstrategie erkennen, innerhalb derer die vier vorgestellten übergeordneten Hauptinterventionen angestoßen werden und wirken. Die Anfangsphase (2021-2027) ist geprägt von Nutzungsvorbereitenden und öffnenden Interventionen. In der zweiten Entwicklungsphase (2028-2030) wird die Diversifizierung des Gebiets durch die Ansiedlung von Unternehmen und Eröffnung der Kreativwerke gefördert. Die dritte Phase (2031-2035) steht unter dem Zeichen vielfältiger Flächenpotenziale, die nach der Altlastensanierung frei werden. Der Bau von Wohnraum beginnt und Dynamik in der Ansiedlung von Forschung und Branchen entsteht. In der vierten Entwicklungsstufe (2036-2041) werden der Wohnungsbau und die Unternehmensansiedlungen fortgeführt und insbesondere öffentliche Freiräume der Gesellschaft zugänglich gemacht. In der letzten Phase (2042-2051) wirken und interagieren die bestehenden Interventionen, knüpfen an gesamtstädtische sowie regionale Netzwerke an und setzen neue Impulse.

## Fazit

Im Zuge des Projektes ist deutlich geworden, dass Offenbach in Folge des Strukturwandels und des damit einhergehenden Niedergangs als Industriestandort heutzutage vor vielen Herausforderungen steht.

Durch den Kauf des Allessa-Areals hat die Stadt allerdings die Entwicklung des großen Flächenpotenziales selbst in der Hand und kann dort den Grundstein für eine positive Zukunft legen.

Mit der Entwicklungsstrategie `co_space` Offenbach wird eine soziale, ökologische und wirtschaftliche Stärkung der Stadt sowie ihre Positionierung in der Rhein-Main-Region als wettbewerbsfähiger, lebenswerter Standort angestrebt. Um einen erneuten Lock-In zu vermeiden, soll keine erneute wirtschaftliche Spezialisierung erfolgen, sondern stattdessen die entworfene Offenbacher Mischung verfolgt werden. Unter diesem Leitbild wird es der Stadt möglich durch die Maßnahmenpakete Phytosanierung, `Co_Local` und `Route` durchs Areal die Chance der Brachfläche zur Neupositionierung zu nutzen und Offenbach zu einem resilienten und zukunftsfähigen Standort für Menschen und Unternehmen zu machen.

Die zum Jahr 2051 entstandenen Qualitäten durch den `co_space` sind räumliche Konnektivität und Rekonzentration, soziale Interaktion, eine Verbesserung des Stadtklimas sowie funktionale Konnektivität innerhalb von Quartier, Stadt und Region. Damit steht der `co_space` Offenbach als ein zukunftsweisendes Beispiel städtischer Transformation.

## Literaturverzeichnis

- Bathen, A., Bunse, J., Gärtner, S., Meyer, K., Lindner, A., Schambelon, S., Schonlau, M., Westhoff, S. (2019): Handbuch Urbane Produktion. Bochum: © UrbaneProduktion.Ruhr
- BMV (Bundesministerium für Verkehr). 1995. Verkehrliche Mindestanforderungen an die Regional- und Landesplanung in den neuen Bundesländern.
- Cordes, S., Holzkamm, I. (2007). Forschungszentren und Laborgebäude. Organisation, bauliche Konzeption und Ressourcenplanung für Forschungsgebäude der Biowissenschaften, Chemie und Nanotechnologie. In: HIS Hochschul-Informations-System GmbH, 9 | 2007.
- EBP Schweiz AG (Hrsg.) (2016). Trend-Report. Arbeitsgruppe Zukunftsforschung. Zollikon: EBP AG.
- Erbstößer, A. (2016). Produktion in der Stadt. Berliner Mischung 2.0. Technologiestiftung Berlin. doi: [https://www.technologiestiftung-berlin.de/fileadmin/daten/media/publikationen/161005\\_Produktion\\_in\\_der\\_Stadt.pdf](https://www.technologiestiftung-berlin.de/fileadmin/daten/media/publikationen/161005_Produktion_in_der_Stadt.pdf) (08.02.2021)
- Hessen Agentur (2019). Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung. Im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. doi: [https://redaktion.hessen-agentur.de/publication/2019/990\\_Bevoelkerungsvoraussch\\_2019.pdf](https://redaktion.hessen-agentur.de/publication/2019/990_Bevoelkerungsvoraussch_2019.pdf) (09.02.2021)
- Holst, T. (2017). Pflanzen als natürliche Indikatoren der Bodengesundheit. doi: <https://www.grin.com/document/424452> (13.02.2021)
- Holthey, L. (2018). Die produktive Stadt: Wie Industrie 4.0 das Standortwahlverhalten verändert. In: Stadt und Wirtschaft. doi: <http://stadtundwirtschaft.regioconsult-berlin.de/die-produktive-stadt-wie-industrie-4-0-das-standortwahlverhalten-veraendert/#Quellen> (21.01.2021)

- Puschenreiter, M. und Wenzel, W. (2003). Pflanzen als Metall-Schlucker. In: Ländlicher Raum, 1 | 2003.
- Stadt Offenbach (2015). Masterplan Offenbach am Main: 2030. Erarbeitet durch Albert Speer & Partner, ZebraLog und Agentur für Kampagnen.
- Stadt Offenbach (2020). Einwohner der Stadt Offenbach am Main nach Statistischen Bezirken am 31.12.2020. doi: [https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/Statistik\\_und\\_wahlen\\_/dir-18/dir-29/BEV1-2020-Einwohnerstruktur-nach-Stat.Bez.d\\_nd.pdf](https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/Statistik_und_wahlen_/dir-18/dir-29/BEV1-2020-Einwohnerstruktur-nach-Stat.Bez.d_nd.pdf) (11.02.2021)
- Stadtwerke Offenbach (2020). Die Linien der OVB im Überblick. doi: [https://www.offenbach.de/stadtwerke/mobilitaet/bus-und-bahn/Fahrplaene\\_\\_\\_Haltestellen/Die-Linien-der-OVB-im-Ueberblick\\_72568.php](https://www.offenbach.de/stadtwerke/mobilitaet/bus-und-bahn/Fahrplaene___Haltestellen/Die-Linien-der-OVB-im-Ueberblick_72568.php) (28.01.2021)
- Wiener Umweltanwaltschaft (2001). Gifffressende Pflanzen als Bodensanierer: „Made in Austria“. doi: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20010329\\_OTS0065/gifffressende-pflanzen-als-bodensanierer-made-in-austria](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20010329_OTS0065/gifffressende-pflanzen-als-bodensanierer-made-in-austria) (13.02.2021)
- Wirtschaftsförderung Offenbach (WF Offenbach) (o.J.). Plattform der Offenbacher Kreativwirtschaft. doi: <https://www.offenbach.de/microsite/kreativwirtschaft/unternehmen/index.php> (12.02.2021)
- Zukunftsinstitut (2020). Made in the City: Urban Manufacturing. doi: <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/made-in-the-city-urban-manufacturing/> (24.01.2021)

## Abbildungsverzeichnis

Alle verwendeten Abbildungen entsprechen eigener Darstellungen.



# **Offenbach** in progress

Der **Designpark** verbindet!

Maria Knoll, David Piredda

# Offenbach in progress

## Der Designpark verbindet!

Die Entwicklung des Designparks wirft sehr wichtige Fragen über die Zukunft von Offenbach auf und nimmt für das Gebiet, in dem der Park entstehen wird, eine noch größere Bedeutung ein. Das ehemalige Clariant-Gelände ist möglicherweise der letzte Nachweis für die lange industrielle Tradition, auf der die Geburt der Stadt beruht. Doch Offenbach am Main hat sich nicht nur aus wirtschaftlicher, sondern auch aus sozialer Sicht verändert; Kultur und Kreativität bereichern heute den großen Wirtschaftsraum Rhein-Main.

Das ehemalige Clariant-Gelände erfordert daher eine radikale Transformation, die wie in der Vergangenheit in anderen Formen passiert, die Stadt in eine neue Zukunft projiziert.

## Bestandanalyse

### Grünraum und Mobilität

Durch die zentrale Lage in Offenbach ist der Designpark umfassend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Neben den sechs Buslinien, die um den Park fahren, verkehren vier S-Bahnlinien im 5-Minuten-Takt in Richtung OF Marktplatz, Frankfurt Hbf. und zum Flughafen Frankfurt (5- bis 10-Minuten-Takt). In Richtung Südosten fahren zwei S-Bahnlinien (10-Minuten-Takt) in Richtung Hanau, Mühlheim und Rodgau. Das gut ausgebaute Verkehrsnetz führt zu dem Schluss, dass das Allessa-Areal sich insbesondere dafür eignet vor allem Infrastrukturen für Fußgänger und Radfahrer zu entwickeln und erste Schritte in Richtung umweltfreundlicher Verkehrswende einzuleiten.

Große Parkanlagen wie der Wetterpark, Leonhard-Eißnert-Park und Waldpark konzentrieren sich in der südöstlichen, äußeren Lage des Designparks. Prägend sind zudem im Süden die Waldlagen, im Nordosten der Rumpfenheimer Mainbogen, das direkt angrenzende

Kuhmühlthal und der Grünzug entlang des Mains. Besonders prägend auf dem Gelände selbst ist der Allessa-Park, der zurzeit aufgrund von Altlasten gesperrt ist.

Im westlichen Bereich schließen sich viele kleine Parks im Bereich der Innenstadt und am Main an, wie der Martin-Luther-Park, der Dreieichpark oder der Lillipark. Besonders strukturprägend erscheint der Anlagenring, der an einigen Stellen unterbrochen ist. Fußläufig schnell erreichbar (Fußweg von 15 Minuten) sind neben dem nächstgelegenen Alten Friedhof das Kuhmühlthal, sowie der Mainpark und Teile des Anlagenrings.

### Bevölkerung und Wirtschaft

Die Stadt Offenbach hat seit langem mit einer hohen Verschuldung zu kämpfen (vgl. RV FRM 2018). Auch die Arbeitslosenquote und die Anzahl an geringqualifiziert Beschäftigten ist in Offenbach im Vergleich zum Rhein-Main-Gebiet relativ hoch (vgl. RV FRM 2018). Auch der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund (ohne gültigen Aufenthaltstitel) ist überdurchschnittlich hoch (vgl. RV FRM 2018). Dies hat z.B. zur Folge, dass dort bereits eine große Nutzergruppe an prekär lebenden Einwohnern verzeichnet werden kann.

Auf der anderen Seite zeichnet sich die Stadt Offenbach jedoch durch die höchste Gründungsintensität im Rhein-Main-Gebiet aus (vgl. HIHK 2019), sowie durch eine überdurchschnittlich große Vielfalt an unterschiedlichen Kulturen und eine Vielzahl an kulturell und sozial tätigen Vereinen und Initiativen (vgl. Stadt OF o.J.). Im Vergleich zu anderen Kommunen aus der Region ist zudem der Altersdurchschnitt gering und die „Jugendquote“ dagegen hoch (vgl. HIHK 2019). Daraus kann geschlossen werden, dass neben einer großen prekär lebenden Nutzergruppe auch eine Vielzahl an sozialökologischen

und/ oder urban-innovativen Nutzergruppen, traditionelle Nutzergruppen dagegen weniger vorzufinden sind.

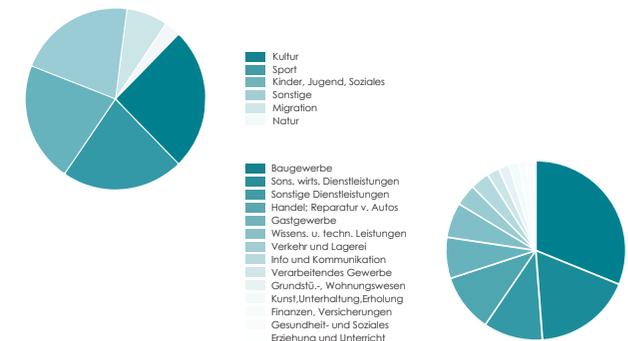
Ein genauerer Blick auf Gewerbeanmeldungen und die angemeldeten Branchen offenbart jedoch, dass mehrheitlich Unternehmen aus dem Baugewerbe, wirtschaftlichen Dienstleistungen oder dem Handel und Reparatur von Fahrzeugen angemeldet werden und nicht wie womöglich erwünscht, kreative und wissensintensive Start-ups (vgl. Stadt OF 2017).

Auch die absoluten Gewerbeanmeldungen sind seit Jahren rückläufig, die Abmeldungen übersteigen bereits die Anmeldungen (vgl. Stadt OF 2017).

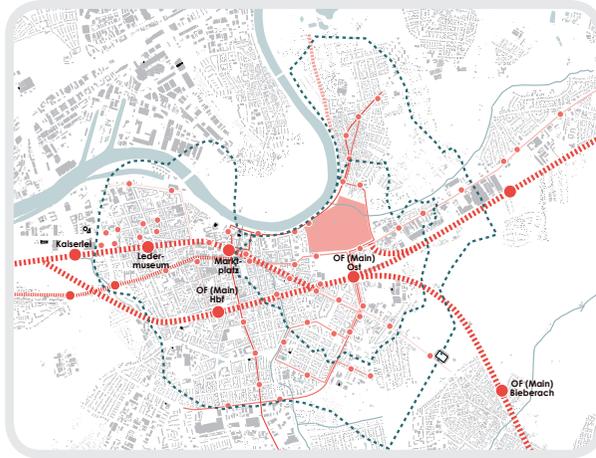
### Fazit

Aus den beschriebenen Gegebenheiten kann deutlich geschlossen werden, dass die Stadt auf eine Ansiedlung von neuen und großen, finanzstarken Unternehmen angewiesen ist, welche wiederum finanzstarke Haushalte und liberal-gebildete Arbeitnehmer in die Stadt bringen. Jedoch sollte nicht vernachlässigt werden, dass auch Anreize für ansässige Unternehmen und Vereine geschaffen werden müssen, um in der Region zu bleiben und im besten Fall lokal zu expandieren.

### Vereine und Unternehmen in Offenbach



# Raum- und Strukturanalyse



- - - S-Bahnlinien (S1, S2, S8, S9)
- - - Tramlinie
- - - Buslinie 101
- - - Buslinie 107
- - - Buslinie 106
- - - Buslinie 103/120
- - - Buslinie 102
- - - 15 min. mit Fahrrad und zu Fuß

In Offenbach und Frankfurt befinden sich zahlreiche Bildungsinstitute (HfG, Filminstitut, Goethe-Universität, sowie Unternehmensstandorte, die in Zukunft weiterentwickelt werden (Hafen, Kaiserlei, Quartier 4.0 etc.), sowie Vereine, die an der synergetischen Entwicklung des Designparks beteiligt sein können.

- Entwickelnde Gewerbestandorte
- Bildungsinstitute
- Natur-, Kunst-, und Kulturvereine

## Nutzergruppenanalyse

### PREKÄRE LEBENSWEIT (P Lw)

- **relativ hoher Anteil** in Offenbach
- Arbeitslose (mit Migrationshintergrund), Geflüchtete, Beschäftigte im Niedriglohnssektor
- häufig soziale Benachteiligung und Ausgrenzungserfahrung
- Wunsch nach Teilhabe und Orientierung
- Zugang zu kulturell niedrigschwelligen Angeboten und Veranstaltungen nötig
- Förderung integrativer (Sport)vereine und kostengünstiger, öffentlicher Aufenthalts- und Sportflächen

### TRADITIONELLE LEBENSWEIT (T Lw)

- **mittlerer bis niedriger Anteil** in Offenbach
- meist ältere Generation (50-80 J.), konservativer Mittelstand
- Veränderungen werden meist als Verschlechterungen gesehen
- geprägt durch Disziplin und Gewissenhaftigkeit
- Zugang zu Digitalisierung und modernen Arbeitsformen fördern
- Durch alters- und kulturübergreifende Veranstaltungen aktive Kommunikationsplattformen aufbauen

### URBAN INNOVATIVE LEBENSWEIT (UI Lw)

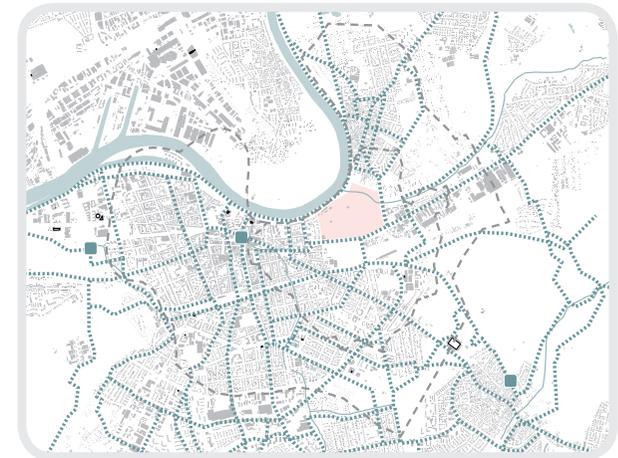
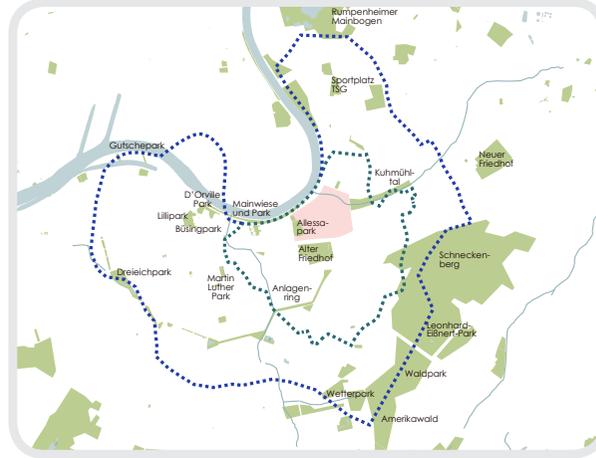
- **mittlerer bis hoher Anteil** in Offenbach
- kreative Arbeiter und Start-ups, Studenten, transnationale Trendsetter
- kognitiv und geografisch mobil, sowie offline und online gut vernetzt
- aktivste Nutzer von Co-Working Spaces, Start-up Centern und Ausstellungsräumen
- benötigen flexible und kreativ herausfordernde Arbeits- und Aufenthaltsräume
- Förderung von regelmäßigem Austausch zwischen kreativen Unternehmen, Studenten und Start-ups

### SOZIALÖKOLOGISCHE LEBENSWEIT (Sö Lw)

- **niedriger bis mittlerer Anteil** in Offenbach
- Gutbürger, Ehrenamtliche in sozialen und lokalen Vereinen, Arbeiter in NGOs
- kritischer Blick auf die Gesellschaft
- Nachhaltigkeit, Fairness, Regionalität und Transparenz sehr wichtig
- Antreiber von sozial und ökologisch politischen Veränderungen
- achten beim Konsum, sowie der Nutzung öffentlicher Räume und Veranstaltungen auf Nachhaltigkeit und ethische Grundsätze

### LIBERAL GEBILDETE LEBENSWEIT (Lg Lw)

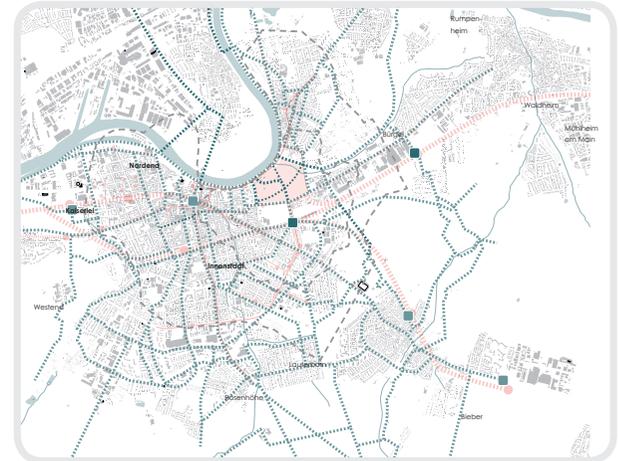
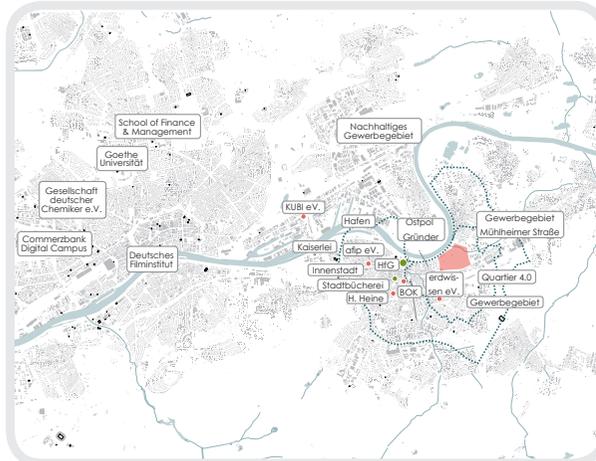
- **niedriger Anteil** in Offenbach
- Studenten, Führungskräfte, Beschäftigte im High-Tech oder höheren Bildungssektor, Multi-Tasker
- aktive Mitgestaltung der Veränderung und kreativer Unternehmensegeist
- Wunsch nach Selbstbestimmung und Selbstentfaltung
- benötigen Zugang zu Expertenmeinungen, Netzwerken und Wissensaustausch
- nutzen wohnortnahe Orte zur Entspannung und multifunktionale Freiräume



- Bike+Ride Stationen (S-Bahn)
- - - Fahrradwege
- - - 15 min. mit Fahrrad und zu Fuß

Die stark frequentierten Radwege sind insbesondere der Mainwanderweg, der Fahrradweg entlang der Mülheimer Straße, von der S-Bahnstation Offenbach (Main) Ost in Richtung Designpark, sowie im Bereich und in Richtung der Innenstadt.

## Grünraum- und Mobilitätskonzept





## PHASE I - RECONNECT THE PEOPLE

Das Gelände befindet sich in einer strategischen Lage, zwischen dem Stadtzentrum und dem Stadtrand von Bürgel, ein paar Minuten zu Fuß und/oder mit dem Fahrrad von beiden entfernt und mit direktem Blick auf den Main und den Mainufer Park.

Die Strategie sieht daher vor, sich auf Richtlinien zu konzentrieren, die bereits in der Vorstellungskraft der Stadt verwurzelt sind. Bestehende Architektur, wie das Grüne Haus oder das Alte Badehaus werden neu genutzt, um die Szene Offenbachs mit Funktionen zu bereichern, die bereits in der Anfangsphase vorhanden sind. Hierzu zählt z.B. der Gründercampus der Co-Working, Ateliers, vielseitige Büros für Selbstständige und Start-up-Inkubatoren anbieten soll. Die Wiederverwendungsphase zielt schrittweise darauf ab, ein System bestehender Architekturen zu schaffen, indem optimale Räume für kleine und mittlere Unternehmen (SME), für

## PHASE II - RECONNECT THE CITY

Die zweite Phase, die durch öffentliche und private Fördermittel unterstützt werden soll, besteht einerseits aus einer kontinuierlichen Stärkung der oben beschriebenen Gegebenheiten. Andererseits sollen neue funktionale Verbindungen geschaffen werden, die an die Vorteile des umfassend ausgebauten öffentlichen Nahverkehrs anknüpfen. Die direkte Anbindung an die S-Bahn und diverse Buslinien, ermöglichen es den Horizont des Designparks zu erweitern und ihn an den Gegebenheiten in Frankfurt, sowie auf die Mobilität von Fußgängern und Radfahrern auszurichten.

Der im Zentrum des Parks neu entstehende Co-Working und Co-living-Campus wird optimal an Fußgänger- und Fahrradrouuten angeschlossen und gemeinsam mit privaten Akteuren geplant und entwickelt.

Studentenwohnungen, Geschäfts- und Besprechungsräume werden als Filter zwischen den zukünftigen innovativen Architekturen, der Etablierung regionaler und mittelständischer

## PHASE III - RECONNECT THE ECONOMY

Die Gründung neuer Unternehmen, mit der Schaffung neuer innovativer Architekturen im Designpark charakterisiert die dritte Phase. Mit der Ankunft und dem Start neuer Unternehmen ist es wichtig, dass neue soziale und funktionale Beziehungen entstehen, die zu Anziehungspunkten für weitere Akteure und Besucher werden können. Insbesondere die Forschungs- und Bildungsprogramme spielen eine wichtige Rolle bei der Erreichung der erklärten Ziele: In Form von Symposien, Wirtschaftsforen und Workshops zielt die Strategie darauf ab, ein Netzwerk

kulturelle und kreative Verbände, für Studenten im Kreativsektor geschaffen werden (z.B. HfG) mit dem Ziel, einen Prozess der Annäherung von Ausbildung und Zusammenarbeit in einer integrierten Arbeits- und Kooperationsperspektive einzuleiten.

Das Grüne Haus und das Alte Badehaus werden die ersten denkmalgeschützten Gebäude sein, die umgebaut werden, um die Räume des Gründercampus zu stärken und zu verbessern. Bereits heute sind dort verschiedene nützliche und erforderliche Funktionen wie Co-Working-Spaces, Ateliers und Büros für Start-ups und Selbstständige und Räume für offene Veranstaltungen untergebracht.

Da sie die formellen Eingänge zum Designpark darstellen, sind sie idealerweise der Beginn der Transformation, welche Studenten, Start-ups und Selbstständigen gewidmet ist.

Unternehmen (SME) und Studenten fungieren. So wird ein informeller Ort geschaffen, an dem die Ideen und das Wissen aller vorhanden sind. Die verschiedenen Akteure können sich treffen, austauschen und sich kontinuierlich weiterentwickeln.

Mehrere bestehende Gebäude werden nicht nur kleinen und mittleren Unternehmen gewidmet sein, mit denen Dialog und Zusammenarbeit eine wichtige Rolle spielen werden, sondern auch neuen innovativen Start-ups, die innerhalb der LABS und des Gründercampus entstehen werden.

Dank der Zusammenarbeit mit kleinen und mittleren Unternehmen und den neuen größeren Unternehmen auf der Ostseite des Designparks wird es möglich sein den Allessa-Park (teilweise) und weitere Gebiete in der Nähe zu renaturieren. Hier können sich Mitarbeiter verschiedener Start-ups und Unternehmen treffen, um Informationen und Wissen auszutauschen.

internationaler Beziehungen zu schaffen, die den Designpark und Offenbach zum Zentrum kreativer Unternehmen und Vereine macht.

In der letzten Phase soll auch der Allessa-Park erneut geöffnet werden, um eine weitere Nord-Süd-Grünverbindung zu erhalten. Eine innovative Agora, in der die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen und Universitäten stattfindet, dient als Ort für die Präsentationen studentischer Projekte, Symposien von Unternehmen oder Kulturveranstaltungen.

### STÄRKEN

- Zusammenhängende Potentialfläche in Besitz der Stadt
- Nähe zur S-Bahnstation Offenbach Ost
- Nähe zur Offenbach Innenstadt
- Sehr gute Erreichbarkeit durch diverse Buslinien/ Bushaltestellen
- Anbindung an den Main-Wanderweg
- Nähe zum Flughafen Frankfurt
- Zahlreiche Offenbach Kunst- und Kulturvereine
- Zahlreiche städtische Angebote für Start-ups
- Bereits vorhandene, nutzbare Bestandsgebäude
- Anbindung an das LSG Kuhlühlgraben

### SCHWÄCHEN

- Belastung des Geländes mit Altlasten
- Schlechte Grünraumversorgung in Offenbach östlich des Designparks
- Hohe Verschuldung der Stadt Offenbach
- Geringer Anteil an High-tech und forschenden Unternehmen und Instituten
- Keine direkte Sicht auf den Main vom Designpark aus
- Keine Erlebbarkeit bzw. Überbauung des Kuhlühlgrabens
- Lärmbelastung durch Mühlheimer Straße und Kettelerstraße
- Südliche Abgrenzung durch Friedhof
- Unattraktiver Weg zwischen S-Bahn und Designpark

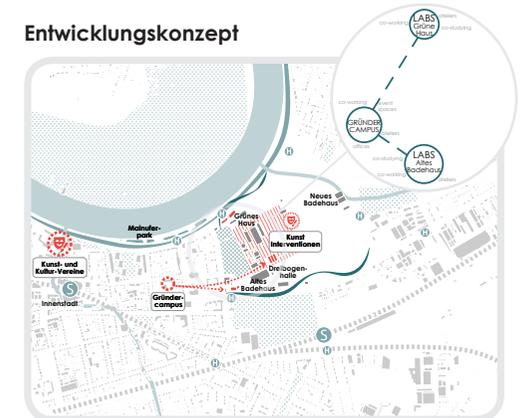
### CHANCEN

- Nähe zur Metropole Frankfurt und diversen Bildungsinstituten
- Nähe zum Produktionsquartier 4.0
- Denkmalgeschützte Gebäude als „Alleinstellungsmerkmal“
- Industriecharakter als besonderes Eventhighlight
- Überdurchschnittlich hohe Vielfalt an unterschiedlichen Kulturen
- Direkte Lage am Main

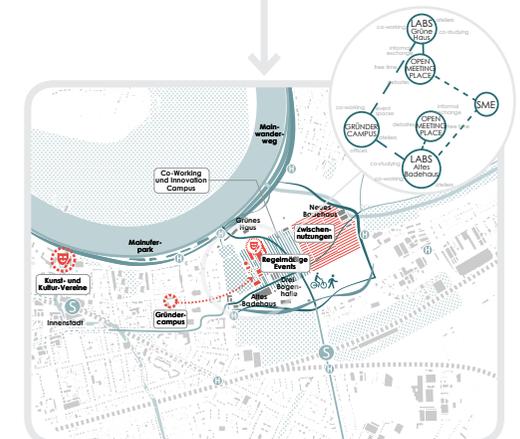
### RISIKEN

- Hoher finanzieller Druck auf schwarze Null
- Geringes Interesse des Vereins an weiteren Beteiligungsverfahren
- Areal wird nach Feierabend zum ausgestorbenen Büroquartier
- Funktionale Abgrenzung durch stark unterschiedliche Nutzungen
- Zu wenige Unternehmen interessieren sich für den Standort

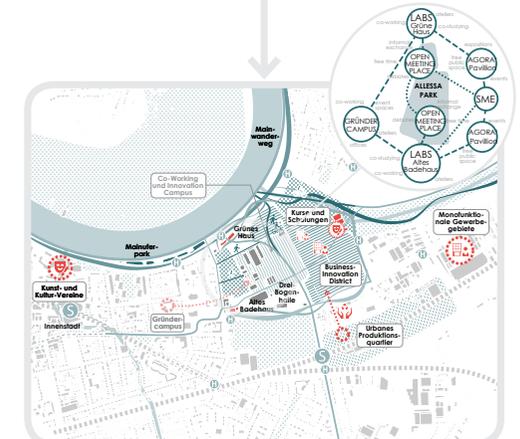
### Entwicklungskonzept



PHASE I - RECONNECT THE PEOPLE



PHASE II - RECONNECT THE CITY



PHASE III - RECONNECT THE ECONOMY



Designpark  
Research



Designpark  
Culture



Designpark  
Education



Designpark  
Leisure

### DIE PROJEKTE

Die Entwicklung verschiedenster Projekte zur Umsetzung der Entwicklungsstrategie zielt darauf ab, verschiedenste Akteure bereits zu Beginn der Planungsphase an dem Projekt partizipieren zu lassen und so einen identitätsstiftenden Ort zu erschaffen, an dem Nutzungen und Räume für unterschiedliche Nutzergruppen angeboten werden können.

Hierdurch werden nicht nur neue, für die Stadt wünschenswerte Gruppen angesprochen (z.B. Liberal Gebildete), sondern auch der weitaus größere Teil der bereits etablierten Nutzergruppen einbezogen und bewusst berücksichtigt (z.B. Urban Innovative, Prekäre).

Die Projekte teilen sich in kurzfristig, mittelfristig und langfristig entwickelnd. **Kurzfristige Projekte** zielen darauf ab mit geringen Mitteln und der Unterstützung von lokalen Akteuren erste Aufmerksamkeit für das Gelände zu generieren und durch Partizipation und offene Events erste Akteure zusammenzubringen und Akzeptanz und Begeisterung zu erzeugen.

**Mittelfristige Projekte** können als „Leuchtturmprojekte“ weitere Entwicklungen auch außerhalb des Designparks anstoßen und ermöglichen den beteiligten Akteuren den Designpark als Knotenpunkt zu nutzen, um ihr Netzwerk und Programm weiter auszubauen.

**Langfristige Projekte** zielen auf eine Gründung und anschließende Stärkung des etablierten Netzwerkes durch regelmäßige Events, aktive Vereine und kreative Workshops, die wiederum unterschiedlichste Nutzergruppen miteinander vernetzen.

### DIE FORSCHER-MESSE

**WANN/WIE OFT** mittelfristig, 1x/Jahr  
**WER** Unternehmen, Unis, OF u. F Studenten/ Absolventen

**FÜR WEN** UI Lw, LG Lw, Sö Lw

#### WAS FINDET STATT

Unterschiedliche Unternehmen und Bildungsinstitute stellen ihre neusten Forschungsergebnisse und technischen Fortschritte der Öffentlichkeit vor und können so zum einen neue Arbeitnehmer anwerben und zum anderen Kooperationspartner und/ oder Sponsoren gewinnen.

### DER COOP-DESIGN VEREIN

**WANN/WIE OFT** langfristig, regelm. Meet ups  
**WER** Unternehmen, Unis, Start-ups Studenten/ Absolventen

**FÜR WEN** UI Lw, LG Lw, Sö Lw

#### WAS FINDET STATT

Der Verein unterstützt Studenten und Absolventen dabei eigene Start-ups zu gründen und innovative Lösungen für aktuelle Fragestellungen zu erarbeiten, indem er den Kontakt zu Unternehmen herstellt und hierdurch Zugang zu spezifischem technischen und wirtschaftlichen Wissen ermöglicht.

### DAS DESIGNPARK STANDORTNETZWERK

**WANN/WIE OFT** langfristig, nach Bedarf  
**WER** lokale und regionale Unternehmen, Start-ups

**FÜR WEN** UI Lw, LG Lw, Sö Lw

#### WAS FINDET STATT

Das Netzwerk erfasst die Standortentwicklung im Designpark und leistet einen Beitrag zum Erhalt von Unternehmen/ Start-ups in Offenbach im Falle einer Erweiterung, indem kurzfristig erfasst werden kann, ob neue Flächen gekauft werden können und welche Sharing-Optionen bestehen.

### DIE "WALL OF PARTICIPATIONAL ART"

**WANN/WIE OFT** kurzfristig, 1-3x  
**WER** Stadt OF, Bürger, Vereine (afip, KUBI eV, ), Geflüchtete

**FÜR WEN** P Lw, Sö Lw, UI Lw

#### WAS FINDET STATT

Kunst- und Integrationsvereine organisieren Partizipationsworkshops, in denen die Mauer um das Allessa-Areal als Leinwand für Ideen und Wünsche der Bürger fungiert und als offene Ausstellungsfläche die Geburt des Designparks einleitet und für die Dauer der Umbauphase einen ersten Ausblick auf die Zukunft des Areals bietet.

### DIE INITIATIVE "KUNST KENNT KEINE FARBEN"

**WANN/WIE OFT** mittelfristig, 1x/Monat  
**WER** Vereine (BOK, KUBI eV), Bürger, Geflüchtete, Studenten

**FÜR WEN** P Lw, T Lw, Sö Lw

#### WAS FINDET STATT

Kunstkurse bringen alteingesessene und traditionsbewusste Bürger und Menschen aller Kulturen zusammen um mittels künstlerischer und kulturübergreifender Werkzeuge und Aktivitäten Toleranz und Verständnis füreinander zu fördern und fremde Werte und Traditionen kennenzulernen.

### DER NATURERLEBNISPFAD "KUHMÜHLTAL"

**WANN/WIE OFT** langfristig, 1x/Monat  
**WER** Vereine (erdwissen, He-He eV), Kinder, Geflüchtete

**FÜR WEN** P Lw, T Lw, Sö Lw

#### WAS FINDET STATT

Zusammen mit Naturkunde-Vereinen wird Kindern und anderen Interessierten aus allen Altersstufen anhand der Renaturierung des Kuhmühltals die Bedeutung der heimischen Flora und Fauna, sowie wasser-nahe Grünräume näher gebracht. Durch Erkundungspfade kann die Entwicklung hautnah miterlebt werden.

### DIE NACHT DER STERNE

**WANN/WIE OFT** kurzfristig, einmalig  
**WER** Vereine (KUBI, He-He eV), alle Bürger, Studenten, Kinder

**FÜR WEN** P Lw, T Lw, Sö Lw, UI Lw

#### WAS FINDET STATT

Die großen unbebauten Freiflächen auf dem Allessa-Areal und die schlechte Beleuchtungssituation werden dazu genutzt um eine Nacht dem Himmel, den Sternen und Planeten zu widmen. Lesungen, Kunstinstallationen und kulturelle Interventionen zum Thema Astronomie und Astrologie ergänzen das nächtliche Spektakel.

### DIE "ROLLING BOOKS"

**WANN/WIE OFT** mittelfristig, 2x/Monat  
**WER** Bibliotheken OF, Unis, alle Bürger, Studenten

**FÜR WEN** P Lw, T Lw, Lg Lw

#### WAS FINDET STATT

Der mobile Bücherbus liefert mobiles Wissen in den Designpark und verwandelt ihn für einige Zeit in eine Open-Air-Bibliothek. Studenten oder Arbeiter können dort während ihrer Mittagspause entspannen und in der Welt der klassischen Literatur oder in einem fesselnden Roman versinken.

### DER "CRAFTING SPACE"

**WANN/WIE OFT** langfristig, 1x/Monat  
**WER** Stadt OF, Ausbildungsgst. (VBO eV), Studenten, Geflüchtete

**FÜR WEN** P Lw, T Lw, Sö Lw

#### WAS FINDET STATT

Ein Shared-space in dem Werkzeuge und Geräte geliehen und genutzt werden dürfen und in dem regelmäßig Workshops zum Erlernen handwerklicher Fähigkeiten angeboten werden, um die DIY-Kultur, sowie traditionelle Handwerkskunst zu fördern und erneut mehr Jugendliche für einen handwerklichen Beruf zu begeistern.

### DAS ALDI POP-UP RESTAURANT

**WANN/WIE OFT** mittelfristig, dauerhaft  
**WER** Discounter, Anwohner

**FÜR WEN** P Lw, T Lw, Sö Lw

#### WAS FINDET STATT

Ein benachbarter Discounter errichtet ein kleines Pop-up Restaurant mit Außenterrasse, welches Lebensmittel direkt aus der dortigen Filiale bezieht und in dem kostengünstige Gerichte angeboten werden. Hierdurch kann bereits am Anfang der Entwicklung eine gastronomische Vielfalt aufgebaut und etabliert werden.

### DIE ALLESSA-PARK WANDELSTEGE

**WANN/WIE OFT** langfristig, opt. dauerhaft  
**WER** Stadt OF, alle Bürger

**FÜR WEN** P Lw, T Lw, Sö Lw, UI Lw, Lg Lw

#### WAS FINDET STATT

Aufgrund der Altlastenbelastung wird der Allessa-Park nicht zeitnah geöffnet werden können. Deshalb stellen Stege, welche durch den Park führen, um diesen von innen zu betrachten aber nicht zu betreten einen Kompromiss zwischen Absperrung und Öffnung dar. Falls eine komplette Öffnung dennoch möglich wird, ermöglicht dies ein einfacher Umbau der Stege.

### DAS MAINSTRASSEN FESTIVAL

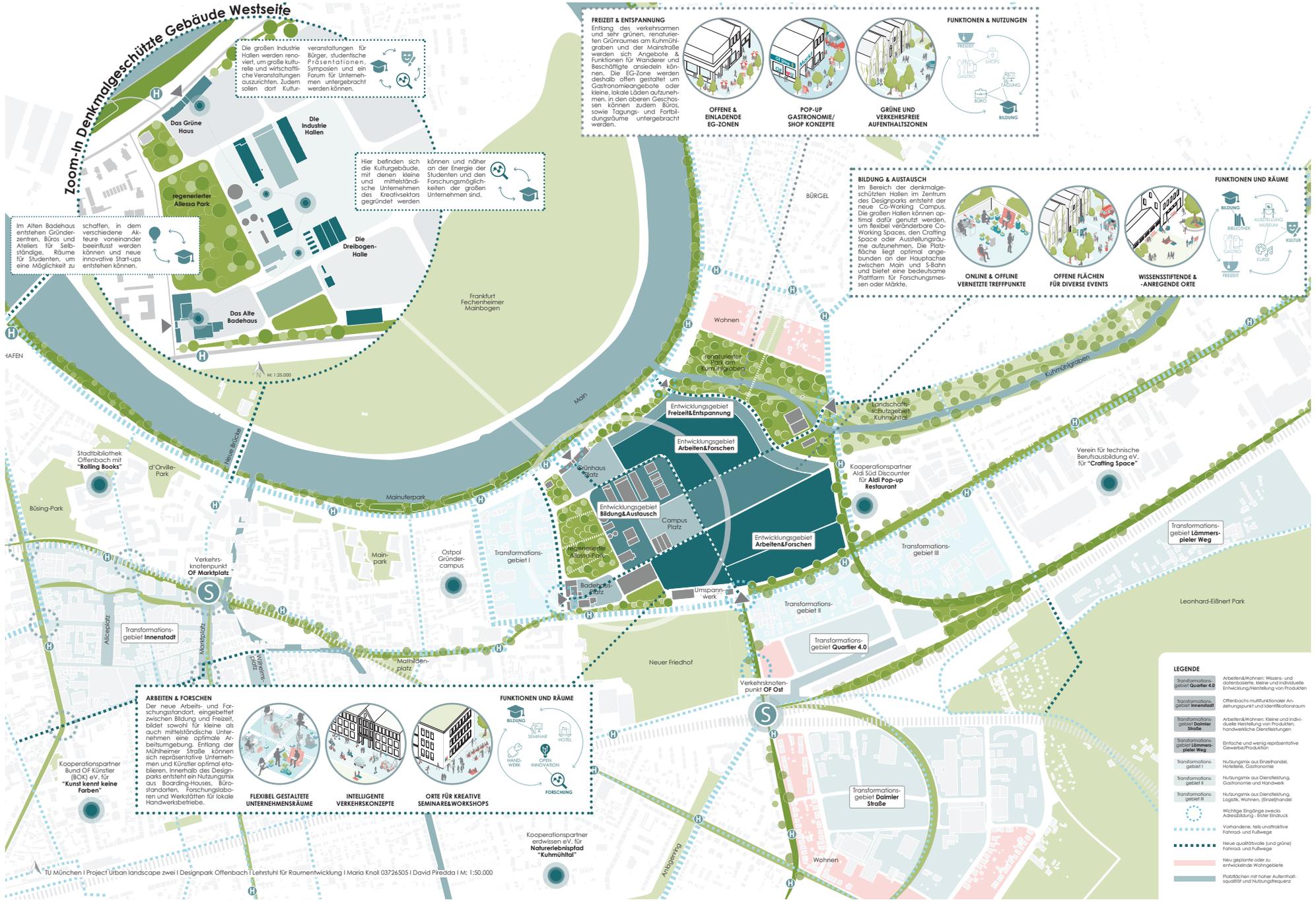
**WANN/WIE OFT** mittelfristig, 2x/ Jahr  
**WER** Stadt OF, Vereine (KUBI, BOK, afip eV), alle Bürger

**FÜR WEN** P Lw, Sö Lw, UI Lw, Lg Lw

#### WAS FINDET STATT

Die Mainstraße zwischen dem Park und dem Main wird für Fahrzeuge gesperrt und mit Parklets, Foodtrucks, Vereinsständen und Pop-up Cafés attraktiv gestaltet.





# Zoom-In Denkmalschutz Gebäude Westseite

Die großen Industrieveranstaltungen für Bürger, studentische Präsentationen, Symposien und ein Forum für Unternehmen zuzurichten. Zudem sollen dort Kulturveranstaltungen untergebracht werden können.

Hier befinden sich die Kulturgebäude, mit denen kleine und mittelständische Unternehmen des Kreativsektors gegründet werden können und näher an der Energie der Studenten und den Forschungsmöglichkeiten der großen Unternehmen sind.

Im Alten Badehaus entstehen Gründerzentren, Büros und Ateliers für Selbstständige. Räume für Studenten, um eine Möglichkeit zu schaffen, in dem verschiedene Akteure voneinander beeinflusst werden können und neue innovative Start-ups entstehen können.

## FREIZEIT & ENTSPANNUNG

Entlang des verkehrsamen und sehr grünen, renaturierten Grünraumes am Kuhlgraben und der Mainstraße werden sich Angebote und Funktionen für Wanderer und Beschäftigte ansiedeln können. Die EG-Zone werden deshalb offen gestaltet um Gastronomieangebote oder kleine, lokale Läden aufzunehmen. In den oberen Geschossen können zudem Büros, sowie Tagungs- und Fortbildungsräume untergebracht werden.



## BILDUNG & AUUSTAUSCH

Im Bereich der denkmalgeschützten Hallen im Zentrum des Designparks entsteht der neue Co-Working Campus. Die großen Hallen können optimal dafür genutzt werden, um flexibel veränderbare Co-Working Spaces, den Crafting Space oder Ausstellungsraum aufzunehmen. Die Platzfläche liegt optimal angebunden an der Hauptstraße zwischen Main und S-Bahn und bietet eine bedeutsame Plattform für Forschungsgesellschaften oder Märkte.



## ARBEITEN & FORSCHEN

Der neue Arbeits- und Forschungsstandort, eingebettet zwischen Bildung und Freizeit, bildet sowohl für kleine als auch mittelständische Unternehmen eine optimale Arbeitsumgebung. Entlang der Mühheimer Straße können sich repräsentative Unternehmen und Künstler optimal ansiedeln. Innerhalb des Designparks entsteht ein Nutzungsmix aus Bürogebäude, Bürostandorten, Forschungslaboren und Werkstätten für lokale Handwerksbetriebe.



## LEGENDE

- Transformationsgebiet **Quartier 4.0**: Arbeiten/Wohnen: Wissens- und datenbasierte, kleine und individuelle Entwicklung/Herstellung von Produkten
- Transformationsgebiet **Innenstadt**: Offenbach multifunktionaler Anziehungspunkt und Identifikationsraum
- Transformationsgebiet **Daimler Straße**: Arbeiten/Wohnen: Kleine und individuelle Herstellung von Produkten, Handwerkliche Dienstleistungen
- Transformationsgebiet **Lämmerspieler Weg**: Einfache und wenig repräsentative Gewerbe/Produktion
- Transformationsgebiet I: Nutzungsmix aus Einzelhandel, Hotellerie, Gastronomie
- Transformationsgebiet II: Nutzungsmix aus Dienstleistung, Logistik, Wohnen, Einzelhandel
- Transformationsgebiet III: Wichtige Bindegänge zwecks Anreiseförderung: Erste Eindruck
- Vorhandene, teils unattraktive Fahrrad- und Fußwege
- Neue qualitative (und grüne) Fahrrad- und Fußwege
- Neu geplante oder zu entwickelnde Wohngebiete
- Platzflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und Nutzungsflexibilität

# Zeitliche Entwicklung



- Leuchtpunkte
- Wichtige Prozess-Starter
- Programme



## RECONNECT THE PEOPLE

Multifunktionale Orte der Kommunikation und Zusammenkunft

Komplementäre Orte des kreativen Schaffens für Studenten und Künstler

Aufenthaltsräume für spezifische Aniegnung

Kooperationen zwischen Studenten, Start-Ups und Unternehmen

Kreativitätsfördernde Workshops und Veranstaltungen für Bürgerinnen und Bürger



## RECONNECT THE CITY

Vom geschlossenen Industrie-standort zu einem offenen Ort der Kollaboration

Funktionale und verkehrliche Anknüpfung an die Region

Funktionale und kognitive Verbindungen mit lokalen und regionalen Unternehmen und Ausbildungsstätten

Neue attraktive Aufenthaltsflächen und Freizeitangebote für Bürgerinnen und Bürger



## RECONNECT THE ECONOMY

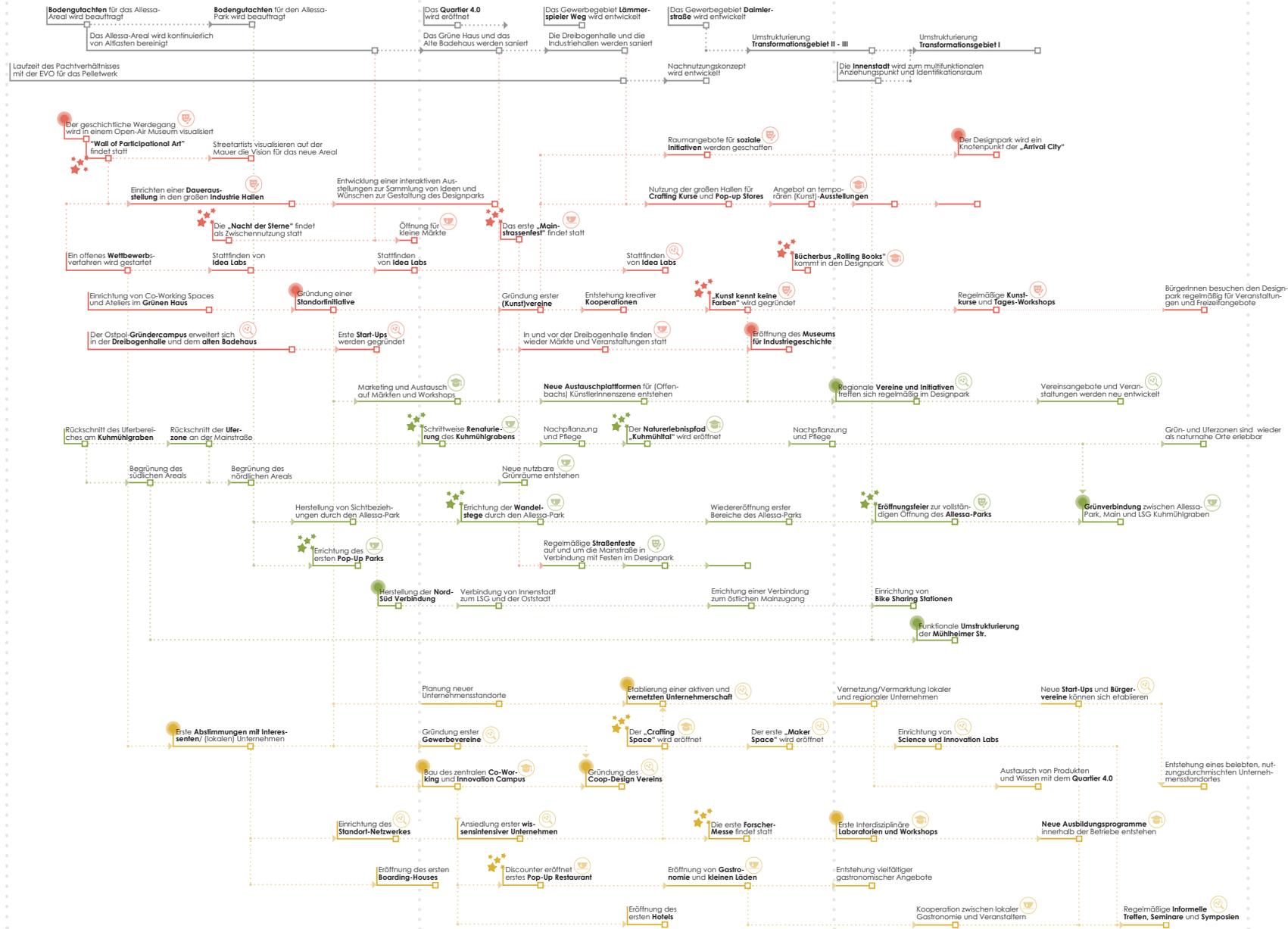
Umwandlung von der Gewerbe-industrie hin zu Wissensökonomie

Arbeiten nach dem Motto Co-Working und Open-Innovation

Beteiligung interdisziplinärer Akteure bei der Entwicklung resilienter Unternehmensstrukturen

Eine attraktive und belebte Arbeitsumgebung

Branchen- und stadübergreifenden Wissensaustauschs



## Quellen

- AS&P GmbH Architekten und Planer (2015): Masterplan Offenbach am Main 2030. Magistrat der Stadt Offenbach am Main – Stadtplanung, Verkehrs, und Baumanagement (Hg.) Calmbach, Marc; Hecht, Jan (o. J.): SINUS-MILIEUS® DEUTSCHLAND. Sinus Markt- und Sozialforschung GmbH (Hg.). Abgerufen von <https://www.sinus-institut.de/sinus-loesungen/sinus-milieus-deutschland/> (Zugriff am 16.07.2020)
- Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e. V. (Hg.) (2019): Gründerreport 2019 der hessischen Industrie- und Handelskammern. Abgerufen von <https://www.hihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/4571630/d34f1cc2c976f6179121e4d7c58386fa/gruenderreport-2019-data.pdf> (Zugriff am 16.07.2020)
- Regionalverband Region Frankfurt-Rhein-Main (RV FRM) (Hg.) (2018): Der Statistik-Viewer des Regionalverbandes. Abgerufen von <https://www.region-frankfurt.de/Services/Statistiken-Prognosen/Statistik-Viewer> (Zugriff am 16.07.2020)
- Stadt Offenbach am Main (Stadt OF) (2017): Statistisches Jahrbuch 2016/ 2017. Stadt Offenbach am Main - Arbeitsförderung, Statistik und Integration (Hg.). 33. Auflage. Abgerufen von <https://www.offenbach.de/rathaus/stadtinfo/offenbach-in-zahlen/statistikveroeffentlichung.php#> (Zugriff am 16.07.2020)
- Stadt Offenbach am Main (Stadt OF) (Hg.) (o. J.): Vereine in Offenbach. Abgerufen von <https://www.offenbach.de/leben-in-of/soziales-gesellschaft/vereine/index.php?p=7306,7238,10415,32467> (Zugriff am 16.07.2020)
- Zukunftsinstitut GmbH (Hg.) (2020): Die Megatrend-Map. Abgerufen von <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/die-megatrend-map/> (Zugriff am 16.07.2020)
- Zukunftsinstitut GmbH (Hg.) (2020): Dossier Lebensstile. Abgerufen von <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/dossier-lebensstile/> (Zugriff am 16.07.2020)



# Hier entsteht (k)ein Designpark

Über emergente Komplexität und behutsames Tempo

Jana Gregorczyk, Franziska Jung

## Über die Strategie.

Die Transformationsstrategie fußt auf drei Säulen, die morphologische, ökonomische und soziale Ebenen zusammenführt. Basis ist die Idee einer offenen, inklusiven und flexiblen Stadtentwicklung, die das Areal in mehreren Etappen und mit behutsamen baulichen Maßnahmen (Sanierungen, Aufstockungen, temporäre Strukturen...) auf neue Nutzungen und Herausforderungen vorbereitet und den Stadtraum mit angrenzenden Quartieren langfristig und resilient verbindet.

**Bebauung.** Die bauliche Struktur des ehemaligen Clariant-Geländes sowie die Lage am Main und in fußläufiger Distanz zur Innenstadt bieten beste Voraussetzungen für die schrittweise Öffnung und Umnutzung des gesamten Geländes. Wichtiger Bestandteil der schrittweisen Transformation sind Synergieeffekte zwischen der identitätsstiftenden, historischen Bausubstanz, einer möglichen öffentlichen Nutzung der Außenräume sowie den Potentialräumen für bauliche Verdichtung. Ein besonderer Schwerpunkt der Transformation ist in der Umgestaltung des (nach Jahren erstmals zugänglichen) öffentlichen Raumes in Orte der Begegnung, des Austauschs und des Verweilens. Alle Aktivitäten auf dem Gelände sollen von Beginn an in den Erdgeschosszonen sichtbar werden, auch neue Bauten öffnen sich zum Außenraum. Was lange im Verborgenen, der Öffentlichkeit nicht zugänglich war, wird nun mit neuen Nutzungen und Aktivitäten unterschiedlichster Art ein inspirierender Ort für Arbeit, Forschung und Innovation – aber auch Freizeit und Erholung.

**All we have is now.** Planning with a high level of uncertainty. Es ist genau diese postindustrielle Fläche, die Nutzer\*innen und Planer\*innen vor die Herausforderung einer ungewissen Zukunft stellt und gleichermaßen Potentiale für eine aufregende, wegweisende Transformation aufleuchten lässt. Doch diese Zukunft kann und sollte von Architekt\*innen, Planer\*innen und den Menschen, die sich bereits heute für das Gebiet interessieren, nicht genau definiert werden. Es ist eben genau

dieser ungeplante, offene, inkonsistente und unvollendete Charakter des Designparks, der seine größte Qualität ausmacht und weiterhin ausmachen kann. Es gilt diese Stärke nicht nur zu erhalten, sondern weiter auszuspielen. Alle neuen Interventionen, Nutzungen und Programme sind stets weitere Indikatoren des Wandels, aber niemals ein Endzustand. Die künftige Entwicklung kann und darf beinhalten, was heute noch nicht oder selten gedacht wird. Für die Zukunft planen bedeutet im Designpark für Offenheit planen.

**Image und Nutzung des Gebiets.** Eigen- und Fremdwahrnehmung. Doch wie entwickelt man eine verlassene, kontaminierte Industriebrache hin zu einer anziehenden Fläche, mit Strahlkraft über die Grenzen der Stadt hinaus? Aufbauend auf Offenbachs Ruf als dreckiger, kleiner, aber kreativer Bruder Frankfurts wird der Designpark Ort pulsierenden Lebens – creating a different kind of icon – mit Anziehungspotential für Kreative und Entwickler\*innen aus der Region und weit darüber hinaus. Dabei geht es nicht nur um neue Teile des Areals, sondern vor allem um eine tiefe Verankerung der neu geschaffenen Strukturen in dem umgebenden „urban fabric“, den sozialen Netzwerkstrukturen und auch der vorhandenen Infrastruktur.

**Paten und Patinnen. Produzent\*innen. Möglichmacher\*innen.** Der Erfolg der Entwicklung wird in Zukunft an den Nutzer\*innen des Geländes gemessen. Wie viele Leute bespielen und beleben das Gelände und wie viel Zeit verbringen sie dort? Ein Transformationsvorhaben, wie das des Designparks braucht permanente Fortentwicklung – dynamisches Wachstum, Transformationskapazitäten und Wandel – die die Dichte und Belebtheit des Areals nach und nach ansteigen lassen. Folglich braucht es eine Plattform, ein Netzwerk des Austauschs – ähnlich dem eines Bienenstocks – bestehend aus Programmen, Events, Konzepten, Aktivitäten und Angeboten für diverse Bedarfe und Wünsche... auch solche, an

die man in der Gegenwart noch nicht denkt (s. Projektvorschläge Plan 3).

Für all diese Vorhaben braucht es Umsetzer\*innen, Möglichmacher\*innen, Leute mit Kapital und einem Sinn für das Gemeinwohl gleichermaßen. Solche, die im Sinne der Stadt auf existierende Qualitäten aufbauen, diese weitertragen und resiliente Nutzungskonzepte für die Zukunft spinnen, die eine schwarze Null langfristig sichern und mehr noch – die Gewerbesteuereinnahmen aufgrund des pulsierenden, mit Fingerspitzengefühl entwickelten Geländes langfristig in die Höhe treiben.

Ausgewählt werden diese Unterstützer\*innen (Investoren) nach Kriterien von Resilienz, Umweltgerechtigkeit und vor allem Flexibilität der Konzepte. Sie schätzen das, was im urbanen Wohnzimmer Offenbachs bereits passiert ist und sind bereit, diese Qualitäten der Öffentlichkeit auch weiterhin bereitzustellen und diese zu fördern. Sie sind Imageträger und Fortentwickler.

Zumeist kommen diese Menschen aus Offenbach selbst, kennen und lieben die Stadt am Main. Zu einem späteren Zeitpunkt der Transformation können die Möglichmacher\*innen aus den Reihen des Designparks selbst kommen, indem sie im Rahmen von Testnutzungen zu etablierende Konzepte entwickelt haben, die sie in einen langfristigen Modus übersetzen möchten. Die Transformation wird grob in drei Phasen unterteilt, die jedoch nicht trennscharf voneinander abzugrenzen sind. In allen Phasen sind grundlegende Prinzipien einzuhalten, die den Erfolg der Strategie sicherstellen.

Diese wiederum ergeben sich aus den Bedarfen, die die einzelnen, für das Areal maßgeschneiderten Projekte mit sich bringen. Jedes Projekt „zahlt ein“ auf ein Konto verschiedener Projektkategorien, die wiederum mit eigenen Zielen verbunden sind und gewisse Aspekte bei der Entwicklung in den Vordergrund stellen. So leisten die Interventionen und Projekte ihren eigenen Beitrag zur langfristig resilienten Entwicklung des Areals. Wann welches Projekt beginnt oder endet, kann den Plänen der Analyse folgend entnommen werden.

# Über emergente Komplexität und behutsames Tempo.

#dreibogenhalle #ausaltmachneu  
 #kletterjunky #deinparkmainpark  
 #arrivalcity #drohnegesichtet #offendenken  
 #technologyinresidence  
 #wirtschaftsförderung #offenfüralle  
 #hfgalumni

#behutsam

#ihk  
 #offenbachammer  
 #allwehaveisnow #bettertogether  
 #robert #keindesignpark #069  
 #offenbachoffensiv #hessentradeinvest  
 #changemaker

## Über die Projektkategorien.

### Magnetwirkung.

Dieses Projekt ist für viele Menschen gleichermaßen anziehend. Es erhöht sukzessive die Passantenfrequenz und wirkt wie ein Magnet im Stadtgefüge. Je nach Nutzung/Projekt ist diese tages- und oder jahreszeitenabhängig.

**Medienwirksamkeit.** Presse-echo & Medienwirksamkeit. Dieses Projekt ist nicht nur ästhetisch ein Gewinn für Offenbach, es macht von sich reden, die Lokalpresse berichtet. Mindestens drei neue Hash-

tags finden sich auf Instagram und so kann es seine Leuchtturmwirkung voll entfalten.

### Freizeit & Naherholung.

Künftig fahren die Offenbacher\*innen am Wochenende und nach Feierabend nicht mehr nach Frankfurt oder Mainz, sondern verbringen ihre freie Zeit auch gerne in der Stadt. Grund dafür ist (unter anderem) dieses Projekt.

### Wirtschaftsmotor.

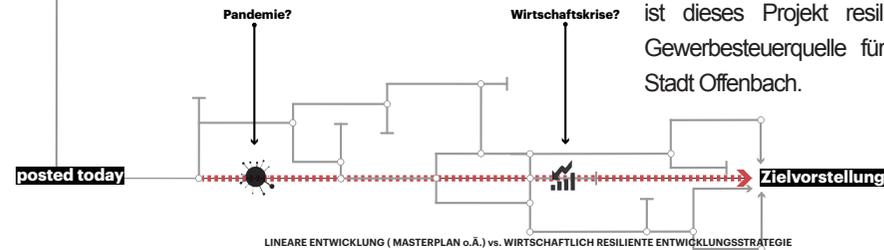
Wirtschaftsmotor & Gewerbesteuer-treiber. Dieses Projekt fungiert als Motor der lokalen Wirtschaft. Dank der langen Projektentwicklungszeiten ist dieses Projekt resiliente Gewerbesteuerquelle für die Stadt Offenbach.

### Umwelt und Resilienz.

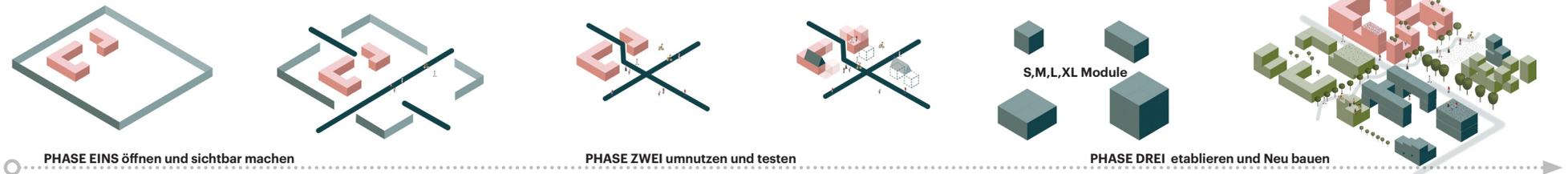
Beitrag zu Umwelt, Nachhaltigkeit und Resilienz des Areals. Dieses Projekt zählt auf das grüne Konto ein und hat damit Vorbildcharakter für die Region und darüber hinaus. Insbesondere bei Extremwetterereignissen oder einem Mainhochwasser leistet das Projekt einen wertvollen Beitrag.

### Urbanes Erbe und Historie.

Hier wird in Szene gesetzt. Durch dieses Projekt wird die Historie des ehemaligen Clariant-Geländes sichtbar. Die Vergangenheit wird narrativ und morphologisch sichtbar in die Gegenwart transportiert. Es wirkt identitätsstiftend, erweitert das Bewusstsein und betont Gebäude, einzelne Bereiche oder kritische Aspekte.



## Phasen der Entwicklung.



## Trends und Treiber.

### Auszüge der Trendanalyse

**Klimaanpassung.** Städte sind Treiber der globalen und lokalen Umweltprobleme und tragen gleichzeitig die Risiken der Umweltveränderungen wie z.B. Wetterextreme (z.B. Stürme, Starkregen, Hitzewellen). Die Anfälligkeit und der Anpassungsdruck durch extreme Wetterereignisse steigen in den Städten weiter an (Starkniederschläge, Hitzeinseln und Hitzenächte, Windschäden, Hochwasserereignisse). Dies erfordert ein Reagieren sowohl auf der Ebene der Stadttechnik und des Städtebaus, wie auf der Ebene der Nutzung der Stadt (Einschränkungen und Verlagerungen von Nutzungsmustern) (vgl. BBSR, 2019: S.33 f).

**Rückkehr der urbanen Produktion.** Die Produktion kehrt wieder in die Städte zurück. Kleine Produktionsmengen (siehe „Batch-size-1-Produktion“) sowie neue, ökologischere und emissionsärmere Produktionsweisen und Miniaturisierung ermöglichen diese Entwicklung. Innerstädtische Produktion setzt auf mehrgeschossige Anlagen („vertical factory“) (vgl. BBSR, 2019: S.26).

**Internationale Migration.** Flucht vor Gewalt, Krieg, wirtschaftlicher Hoffnungslosigkeit und klimabedingten Katastrophen bleiben die zentralen Treiber für internationale Migration in Richtung Europa. Nicht nur auf globaler Ebene, sondern auch in (West-)Europa wird die Disparität größer, prekäre Lebensverhältnisse sind ein Massenphänomen. Die durch Migration steigende kulturelle Vielfalt in der Stadtbevölkerung geht einher mit einer Intensivierung der Nutzungsansprüche an Stadt. Gleichzeitig bestehen enorme Integrationsanforderungen an alle Beteiligten. Es entsteht ein größeres Gefälle an Gestaltungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten zwischen den Bewohnern (vgl. BBSR, 2019: S.46).

**New Work Bewegung.** Die „New Work“- Bewegung gibt vielen der bereits vorgestellten Trends hin zu einer flexibleren und selbstbestimmteren Arbeitsweise einen konzeptionellen Rahmen. Im Vordergrund des Konzepts steht Sinnhaftigkeit der eigenen Tätigkeit, welche Freiräume für Kreativität und die Entfaltung der Persönlichkeit braucht. Standardisierte Abläufe, klassische Hierarchien und Zeitstrukturen werden als überholt angesehen und abgelehnt.

Die Trennung zwischen Arbeit und Freizeit wird durch die mit „New Work“ überschriebene Neuorganisation von Arbeitsräumen und Gebäuden weiter aufgehoben. Das Büro (oder die Produktionsstätte) wird zum sozialen Treffpunkt, die Nachbarschaft zum Büro oder zur verteilten Produktionsstätte (vgl. BBSR (2019): S.42).

**Gewerbeparks in der Stadt von übermorgen.** Gewerbeparks entstanden ab Mitte der 1970er-Jahre als eine Art Weiterentwicklung der Industrieparks. Getrieben durch die „Wissensgesellschaft“ entstanden flexible Flächentypen, z.B. Mischformen zwischen Büro und Lager für Forschungs- und Entwicklungsbereiche. Logistikparks am Stadtrand oder – als aktuelle Entwicklung – die Rückkehr der Gewerbeparks in Stadtnähe als kreative Quartiere, Gewerbe- oder Innovationscampus, sind weitere Formen (vgl. BBSR (2019): S.79).

Natürliche Ressourcen werden immer wertvoller – die Bedeutung der Kreislaufwirtschaft nimmt zu. Einzelne Teile des Gewerbeparks verbinden sich zu einer Einheit, die unterschiedliche Produktionsschritte der Wiederverwertung von Rohstoffen übernehmen. Kreislaufwirtschaft mit regionalem Fokus und umweltfreundliche Herstellungsprozesse sind grundlegende Vorgaben in Gewerbeparks. Recycling bzw. Rückführung von Wertstoffen werden mitgedacht. Umfassende Umweltauflagen, steigendes

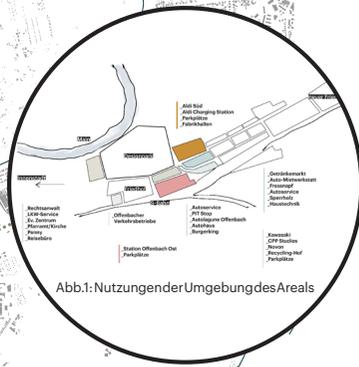
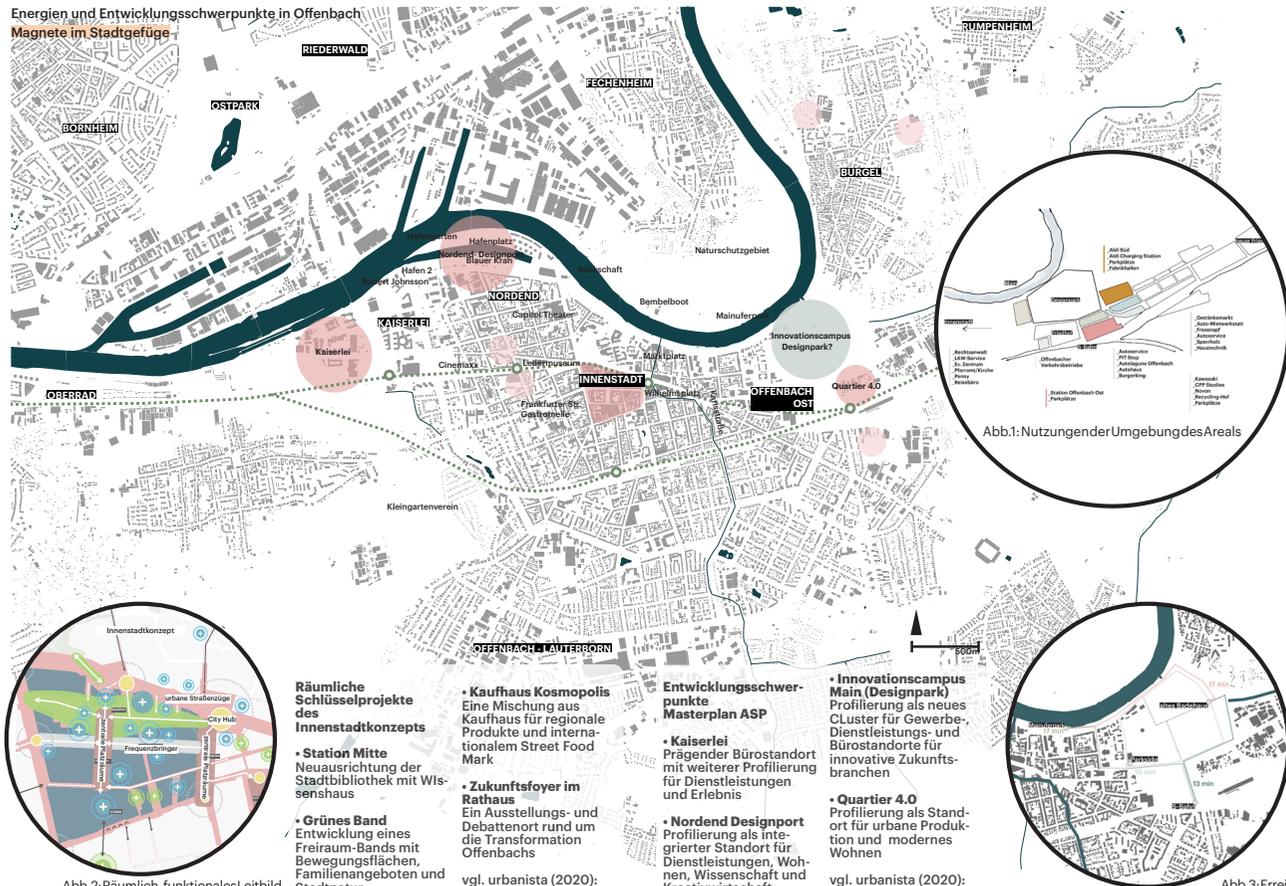
Gesundheitsbewusstsein sowie Transparenz- und Nachhaltigkeitsansprüche bei den Konsumenten begründen diese Haltung im Gewerbe (vgl. BBSR (2019): S.79 f).

Produktionsabläufe – insbesondere die relativ sauberen – sind nicht mehr ortsgebunden und lassen sich räumlich flexibel und kurzfristig aufbauen. Klimatische Bedingungen, Verfügbarkeit von Personal oder Rohstoffen, Nähe zu Absatzmärkten sowie Energie- oder Raumkosten sind wichtige Entscheidungsparameter für die „wandernden Fabriken“. Kurzfristige Mietverträge, beschleunigte Genehmigungsverfahren sowie einfache und flexible Produktionsgebäude gehören zum Basisangebot der Gewerbeparks (vgl. ebd.). (Stadt von übermorgen, urbanista, 2019)

**Rohstoffe übernehmen.** Kreislaufwirtschaft mit regionalem Fokus und umweltfreundliche Herstellungsprozesse sind grundlegende Vorgaben in Gewerbeparks. Recycling bzw. Rückführung von Wertstoffen werden mitgedacht. Umfassende Umweltauflagen, steigendes Gesundheitsbewusstsein sowie Transparenz- und Nachhaltigkeitsansprüche bei den Konsumenten begründen diese Haltung im Gewerbe.

# Auszüge der Analyse - das Areal, die Stadt, die Umgebung.

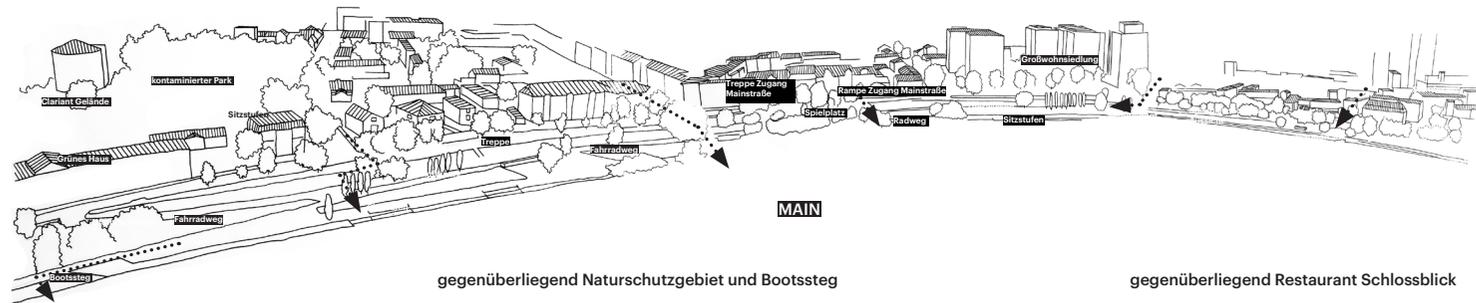
Energien und Entwicklungsschwerpunkte in Offenbach  
Magnete im Stadtgefüge



- Räumliche Schlüsselprojekte des Innenstadtkonzepts**
- **Station Mitte**  
Neuausrichtung der Stadtbibliothek mit Wissenshaus
  - **Grünes Band**  
Entwicklung eines Freiraum-Bands mit Bewegungsflächen, Familienangeboten und Stadtnatur
- **Kaufhaus Kosmopolis**  
Eine Mischung aus Kaufhaus für regionale Produkte und internationalem Street Food Markt
- **Zukunftsfoyer im Rathaus**  
Ein Ausstellungs- und Debattenort rund um die Transformation Offenbachs
- vgl. urbanista (2020): S.73 ff
- Entwicklungsschwerpunkte Masterplan ASP**
- **Kaiserlei**  
Prägender Bürostandort mit weiterer Profilierung für Dienstleistungen und Erlebnis
  - **Nordend Designport**  
Profilierung als integrierter Standort für Dienstleistungen, Wohnen, Wissenschaft und Kreativwirtschaft
- **Innovationcampus Main (Designpark)**  
Profilierung als neues Cluster für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürostandorte für innovative Zukunftsbereichen
- **Quartier 4.0**  
Profilierung als Standort für urbane Produktion und modernes Wohnen
- vgl. urbanista (2020): S.27



## Das Mainufer.



# Wietere Trends und Treiber.



**Produktivität und Wirtschaftsstärke**

- das Bruttoinlandsprodukt liefert einen Beleg für die Wirtschaftsstärke der Region
- die Arbeitsproduktivität (BIP je Erwerbstätigen) ist mit durchschnittlich etwa 79.000 Euro ein nationaler Spitzenwert (vgl. urbanista (2020): S.37)



- Städte mit der höchsten relativen Bevölkerungszunahme (2012-2017)**
1. Leipzig
  2. Potsdam
  3. Regensburg
  4. Frankfurt am Main (8,6%)
  5. Offenbach am Main (8,3%)
  6. Augsburg
  7. Berlin
  8. Darmstadt (7,0%)
  9. Fürth
  - (...)
  15. Mainz (6,1%)

- mit insgesamt rund 5,7 Mio. Einwohnern ist Frankfurt Rhein-Main nach Rhein-Ruhr, Berlin-Brandenburg und München die viertgrößte Metropolregion Deutschlands
- von den 15 Städten mit der stärksten relativen Bevölkerungszunahme zwischen 2012 und 2017 befinden sich vier in Frankfurt Rhein/Main (vgl. urbanista (2020): S.36)

**Junge und internationale Stadgesellschaft**

**+ 19.200**  
zwischen 2010 und 2019  
(vgl. urbanista (2020): S.39)

**Bevölkerungsanstieg**

**Offenbach 40,5**  
**Hessen 43,7**  
**Deutschland 44,2**

Durchschnittsalter der Bevölkerung in Jahren  
Quelle: statistisches Jahrbuch, Stadt Offenbach

- Menschen aus 160 Nationen
- circa 39 Prozent der Bevölkerung besitzen keinen deutschen Pass
- 63 Prozent haben Migrationshintergrund
- eine der internationalsten Städte des Landes (vgl. urbanista (2020): S.38)

# Die Projekte im Überblick.



Das ist Dieter.

## Technology in Residence

### Wo? Dreibogenhalle

**Wer?** Dieter 40, nat ein Softwareunternehmen in Frankfurt. Seit Jahren überlegt er zu expandieren, doch in der Mainmetropole ist das einfach zu teuer. Frankfurts kleine, kreative Schwester war ihm schon immer sympathisch. Seit er von der Entwicklung des Designparks gehört hat, möchte er ein so noch nie da gewesenes Programm starten: Das Technology in Residence Programm. Was es bislang nur für Künstler gab, begeistert nun auch Tech Freaks. Sein Unternehmen lädt Nachwuchstalente ein, ein Jahr lang in den Räumlichkeiten der Dreibogenhalle Prototypen für dein Unternehmen zu entwickeln. Der Austausch findet in regelmäßigen stattfindenden Hackathons statt, die Entwickler aus ganz Europa anlocken.

**Wann?** 2034

**Trend?** Rückkehr der urbanen Produktion

**Kategorie?** Magnetwirkung, Freizeit & Naherholung

## MAINspace Coworking und Testräume

### Wo? Grünes Haus

**Wer?** Felix ist 31, Architekt und Gründer des Schwarzraum Kollektivs. Mit dem Schwarzraum hat er einen Ort geschaffen, an dem Künstler, Architekten, Urbanisten, Stadtplaner und alle Interessierten zusammenkommen. Das Kollektiv hat in der Vergangenheit bereits ein Coliving & Working Projekt auf die Beine gestellt und würde sich gerne vergrößern. In den Räumen des Grünen Hauses können sie so einen Co-Working Space auf die Beine stellen, der Räumlichkeiten unterschiedlicher Größe bereithält. Sollte der Designpark in Zukunft auch für Wohnnutzungen freigegeben sein, schwebt Felix bereits Coliving Konzepte vor. Bis es so weit ist, bietet der MAIN Space Co-working Komplex die Basis der Entwicklung des Designparks. Hier finden regelmäßige Austauschtreffen, offene Ateliertage und Fortbildungen statt.

**Wann?** 2025

**Trend?** New Work

**Kategorie?** Wirtschaftsmotor & Gewerbesteuer treiber



Das ist Felix.

## DJI Drohnen testgelände gestalten

### Wo? Brachfläche Südosten des Areals

**Wer?** CEO Max von der Drohnenfirma DJI in Frankfurt lebt seit kurzem in Offenbach. Er und sein Team sind laufend auf der Suche nach Flächen, um neue Drohnenmodelle zu testen und daran angeschlossenen Raum für Experimente und technische Innovationen zu haben. In Zukunft sollen seine Drohnen aus der Luft

**Wann?** 2030

**Trend?** Mobilität der Zukunft

nicht nur Foto- und Videoaufnahmen machen, sondern auch Paket- oder gar Personenvon AnachB befördern. Während die Drohnen sich im Designpark beweisen müssen, können die Altlastensanierungen stattfinden. Max sieht schon das DJI Headquarter auf dem Areal am Main, wenn der Boden erst einmal Bauland geworden ist...

**Kategorie?** Beitrag zu Umwelt & Resilienz des Geländes, Presse-echo & Medienaufmerksamkeit



Das ist Max.

## MountAIN Kletterturm

### Wo? Pelletwerk

**Wer?** Lena ist 28 und passionierte Kletterin. Sie hat einen Master of Arts in Erlebnispädagogik gemacht und sucht nun nach einer beruflichen Perspektive. Wenn sie das alte Pelletwerk sieht, denkt sie an das Ruhrgebiet, wo einige einstmalig industriell geprägten Strukturen zu

**Wann?** 2023

**Trend?** Vielfalt der Lebensstile

Klettertürmen umgenutzt werden. Lena hat früh geerbt und kann mit einem Gründer\*innen Kredit das Konzept umsetzen. Freunde aus den umliegenden Boulderhallen wie dem Mainzer Blockwerk helfen ihr dabei.

**Kategorie?** Magnetwirkung, Wirtschaftsmotor & Gewerbesteuer treiber



Das ist Lena.

## MAINgraben Renaturierung und Neugestaltung

### Wo? Kuhmühlgraben

**Wer?** Die Jugendgruppe des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) Rhein Main hat in der Vergangenheit schon viele Umweltschutzprojekte in der Region umgesetzt. Oskar, 23 ist von Beginn an dabei und steckt gerade mitten in seiner Abschlussarbeit des Umweltingenieur Bachelorstudiengangs an der Hochschule Bingen. Dabei beschäftigt er sich vor allem mit Bodengutachten und Forstwirtschaft. Das ehemalige Clariant- Gelände dient ihm dabei als ideales Praxisbeispiel. Mit der BUND Truppe im Rücken hat er genug Engagierte vor Ort, die sich aus naturschutztechnischen Aspekten Gedanken um die Zukunft des Areals machen. Oskar entwirft einen 12 Punkte Plan, wie das gesamte Gelände, vor allem die Uferbereiche des Grabens wieder unbedenklich für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann. In einer Wochenendaktion beginnen sie die Böschung des Kuhmühlgrabens zurückzuschneiden.

**Wann?** 2022

**Trend?** Klimaanpassung  
**Kategorie?** Wirtschaftsmotor & Gewerbesteuer treiber



Das ist Oskar.

# Die Projekte im Überblick.



Das ist Emilie.

## MAINbad

**Wo? Mainufer**

**Wer?** Emilie ist 31, hat vor mehreren Jahren ihr Innenarchitekturstudium abgeschlossen und seitdem für einige Agenturen in Skandinavien Holzmöbel entworfen. Bereits im Studium entdeckte sie ihre Liebe für den nachwachsenden Rohstoff. Nachdem sie diesen Sommer viel Zeit in Kopenhagen und Berlin verbracht hat und die Ausstellung Swim City besuchte, wurde die Idee einer Badeinsel geboren. Offenbach am Meer nennen ihre Freunde das Projekt und helfen tatkräftig bei der Umsetzung. Schon bald ist die Badeinsel ein Treffpunkt für Jung und Alt geworden, ein echter Magnet am Mainufer.

**Wann?** 2021

**Trend?** Urbanisierung  
**Kategorie?** Magnetwirkung, Freizeit & Naherholung

## Neubau Coliving Campus und Handwerkerhöfe

**Wo? Brachfläche Südosten des Areals**

**Wer?** Aufgrund der emergenten Komplexität in Stadtentwicklungsprozessen, können neue Wohn- und Arbeitsformen die in der Gegenwart geplant werden nur mit möglichst flexiblen Flächentypen, Mischformen aus Büro und Lager, Forschung und Entwicklung und Wohnen reagieren. Für Paula, 46, Unternehmensberaterin aus Wiesbaden, ist die Antwort das Wiederbeleben des Konzepts der Handwerkerhöfe auf dem Areal des Designparks. Somit wird altes und neues Handwerk wieder dort angesiedelt, wo die Arbeitsleistung auch gebraucht wird, Personal und andere Ressourcen schnell verfügbar sind. Das Konzept der Handwerkerhöfe mit Co-Living Angeboten hält neben geteilten Gütern auch kurze Mietverträge und Raumeinheiten in diversen Größen bereit. Für das Umfeld unbedenkliche Produktionsprozesse finden direkt vor Ort in entsprechend einfachen und flexiblen Gebäudestrukturen statt. Mit dieser Nutzung lässt Paula gemeinsam mit einer befreundeten Tischlerin, einen Teil der Historie des Areals und auch der Stadt Offenbach wieder aufstehen.



Das ist Paula.

**Wann?** 2040  
**Trend?** Rückkehr urbaner Produktion, New Work, Co-Living models

**Kategorie?** Wirtschaftsmotor & Gewerbesteuerstreiber

## MAINstream Rooftopbar

**Wo? Dachterasse des neuen Badehauses**

**Wer?** Paul 24, studiert Kunst an der Hochschule für Gestaltung Offenbach. An den Wochenenden widmet er seine Nächte der elektronischen Tanzmusik. Inspiriert durch die Beats des Robert Johnson hat er sein eigenes kleines Label gegründet. Nur

ein paar mehr Gigs fehlen ihm noch, denn Übung macht bekanntlich den Meister. Gemeinsam mit ein paar Freunden würde er gerne die Dachterasse des alten Badehauses umnutzen und eine Bar mit DJ Pult an vorderster Front betreiben.

**Wann?** 2025

**Trend?** Urbanisierung, Vielfalt der Lebensstile

**Kategorie?** Magnetwirkung, Freizeit & Naherholung



Das ist Paul.

## MAINtenance House of Arrival

**Wo? Altes Badehaus**

**Wer?** Helmut ist 67, seit zwei Jahren in Rente und langweilt sich. Er hat mit „turbiniennale“ 2016 eine Idee entwickelt, wie er seine freie Zeit gewinnbringend für möglichst viele Leute einsetzen kann. Im Sinne der Arrival City Offenbach will er das Ankommen und Einfinden noch einfacher machen. Im Stile des Bellevue de Mo-

naco in München will er ein mit Geflüchteten organisiertes Restaurant eröffnen. Dort wird man in Zukunft allerdings nicht nur essen können, sondern kann auch Dolmetscherdienste in Anspruch nehmen und sich bei Anträgen und Papierangelegenheiten zur Seite stehen lassen.

**Wann?** 2030

**Trend?** Internationale Migration

**Kategorie?** Presseecho & Medienaufmerksamkeit, Urbanes Erbe in Szene setzen



Das ist Helmut.

## MAINcycle Fahrradwerkstatt

**Wo? Neues Badehaus, Erdgeschoss**

**Wer?** Hannes ist 35 Jahre alt und Diplombüroarchitekt. Seit nunmehr 5 Jahren lebt er in Offenbach und arbeitet für eine Frankfurter Werkzeugmanufaktur. Seine eigentliche Leidenschaft ist das Mountainbikefahren, gemeinsam mit seinem besten Freund Lukas betreibt er nach Feierabend eine Werkstatt für

Fahrradrahmenbau in einem Hinterhof der Karlstraße, die ersten Prototypen sind bereits im Test. Hannes Freundin serviert dazu den besten Kaffee aus der Lieblingsbrotbackmaschine. Im neuen Badehaus finden sie im Erdgeschoss geeignete Flächen.

**Kategorie?** Magnetwirkung, Wirtschaftsmotor & Gewerbesteuerstreiber

**Wann?** 2027

**Trend?** New Work



Das ist Hannes.

## MAINstraße Shared Space

**Wo? Neues Badehauses**

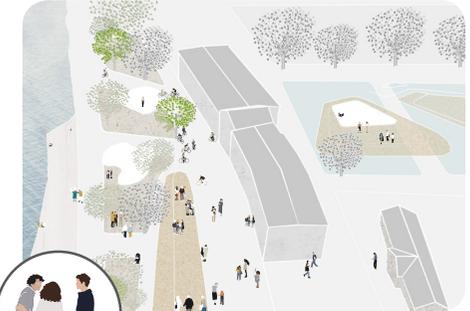
**Wer?** Die gerechte Verteilung des öffentlichen Raumes hat sich die Initiative Stadtbiotop Offenbach auf die Fahnen geschrieben. Mehr Platz für Fußgänger und Radfahrer verspricht auch in Zukunft eine lebenswertere Stadt für alle. So wird die Mainstraße auf der gesamten Fläche des Designparks

zum shared space. Alle Verkehrsteilnehmer\*innen sind auf gegenseitige Rücksichtnahme angewiesen, es darf maximal 30km/h schnell gefahren werden. Ausnahmen wie Krankenwagen oder Polizei bestätigen die Regel. Es entsteht ein neuer, von den Menschen erobertbarer öffentlicher Raum.

**Wann?** 2021

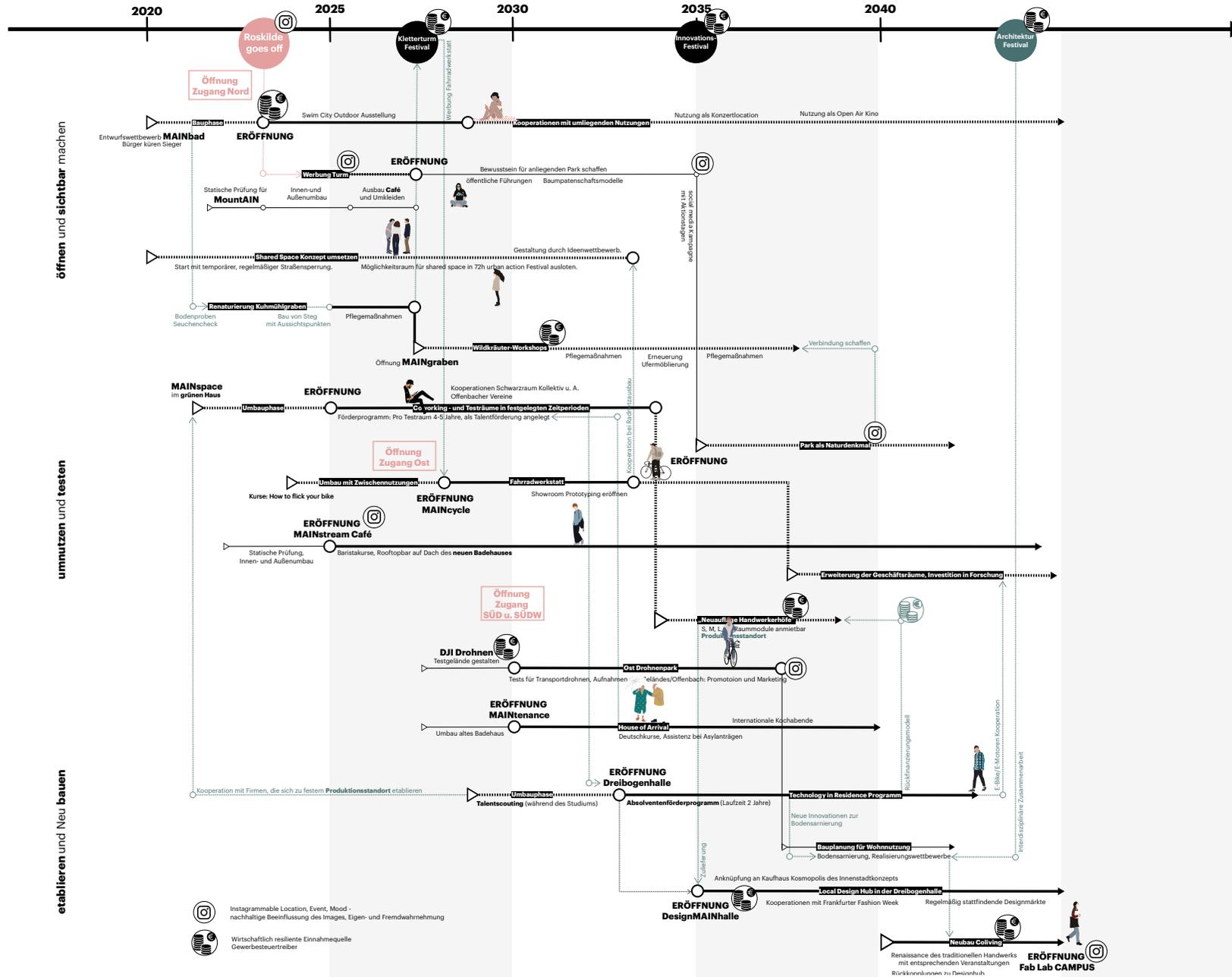
**Trend?** Mobilität der Zukunft

**Kategorie?** Beitrag zu Umwelt & Resilienz des Geländes, Presseecho & Medienaufmerksamkeit



Das sind die Gründer des Stadtbiotops.

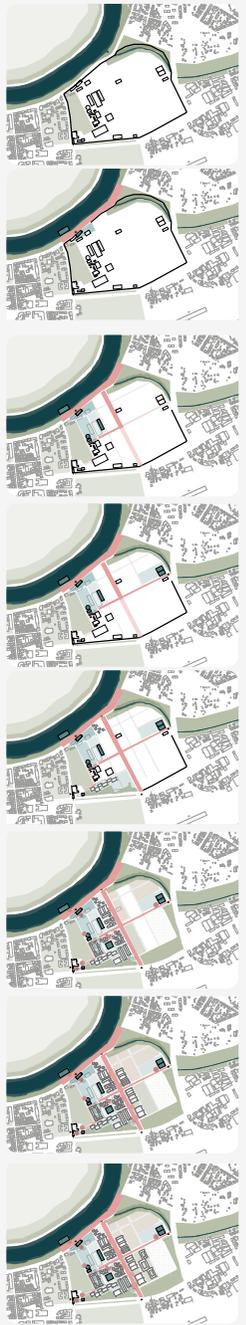
# Zeitleiste - Phasenweise Entwicklung des Areals.



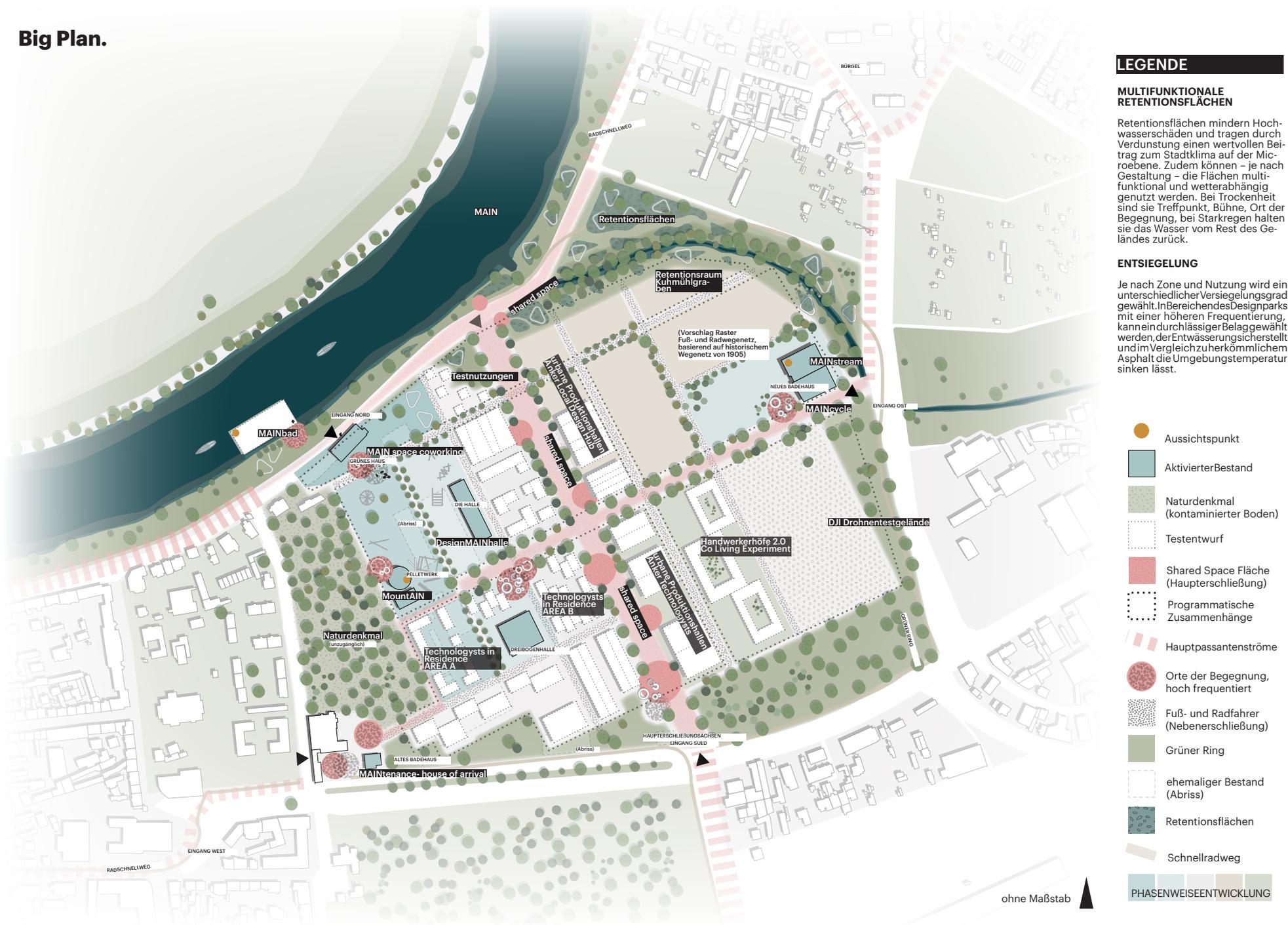
PHASE EINS öffnen und sichtbar machen

PHASE ZWEI umnutzen und testen

PHASE DREI etablieren und neu bauen



# Big Plan.



## LEGENDE

### MULTIFUNKTIONALE RETENTIONSFLÄCHEN

Retentionsflächen mindern Hochwasserschäden und tragen durch Verdunstung einen wertvollen Beitrag zum Stadtklima auf der Microebene. Zudem können – je nach Gestaltung – die Flächen multifunktional und wetterabhängig genutzt werden. Bei Trockenheit sind sie Treffpunkt, Bühne, Ort der Begegnung, bei Starkregen halten sie das Wasser vom Rest des Geländes zurück.

### ENTSIEGELUNG

Je nach Zone und Nutzung wird ein unterschiedlicher Versiegelungsgrad gewählt. In Bereichen des Designparks mit einer höheren Frequentierung, kann ein durchlässiger Belag gewählt werden, der Entwässerung sicherstellt und im Vergleich zu herkömmlichem Asphalt die Umgebungstemperatur sinken lässt.

- Aussichtspunkt
- Aktivierter Bestand
- Naturdenkmal (kontaminierter Boden)
- Testentwurf
- Shared Space Fläche (Haupterschließung)
- Programmatische Zusammenhänge
- Hauptpassantenströme
- Orte der Begegnung, hoch frequentiert
- Fuß- und Radfahrer (Neberschließung)
- Grüner Ring
- ehemaliger Bestand (Abriss)
- Retentionsflächen
- Schnellradweg
- PHASENWEISE ENTWICKLUNG

ohne Maßstab

# Hinweise | *Remarks*

## **Urheberrecht | *Copyright***

Die in dieser Broschüre dargestellten räumlichen Entwicklungsstrategien sind als Werke der Studierenden urheberrechtlich umfassend geschützt. Alle Nutzungs- und Verwertungsrechte liegen bei den Verfasser\*innen der Arbeiten.

Dies gilt ebenso für alle verwendeten Abbildungen in den jeweiligen Kapiteln (vgl. Inhaltsverzeichnis) soweit nicht anders gekennzeichnet.

Bei Interesse an den Arbeiten besteht die Möglichkeit über den Lehrstuhl Kontakt zu den Verfasser\*innen der Arbeiten aufzunehmen.

## **Gendergerechte Sprache**

In dieser Broschüre verwendete geschlechterbezogene Bezeichnungen sind Ausdruck der jeweiligen Autor\*innen der Beiträge und wurden von der herausgebenden Institution nicht beeinflusst oder bearbeitet.

# Danksagung | Acknowledgements

## Beiträge

Workshop/ Input Analysen Strategien Visualisierung

### **Philipp Krass**

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung, Stadtplaner AKBW

berchtoldkrass space&options

Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft, Karlsruhe

Workshop/ Input Branding und Kommunikation

### **Julia Schlegel**

Architect DI, PhD

Digitale Exkursion Sommersemester

### **Lina Djouiai, HfG Offenbach**

### **Studierende HfG Offenbach**

Digitale Exkursion Wintersemester

### **Jana Gregorczyk**

### **Franziska Jung**

## Projektpartner Offenbach

### **Hochschule für Gestaltung Offenbach am Main School of Design**

Prof. Frank Zebner, Dekan Fachbereich

Design / Lehrgebiet Industrial Design

Lina Djouiai, Senior Designer

Karlotta Klußmann, Senior Designer

### **Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach am Main**

Ria Baumann, Standortfragen, Wirtschaftsstruktur

### **Hessen Trade & Invest GmbH (Land Hessen)**

Dr. Carsten Ott, Abteilungsleiter

Technologie & Innovation

### **INNO Innovationscampus**

### **Offenbach GmbH & Co. KG**

Daniela Matha, Geschäftsführerin

Božica Niermann, Bereichsleiterin

Quartiere und Infrastruktur

### **IHK Offenbach**

Frank Achenbach, Mitglied der Geschäftsführung,

Geschäftsführer Offenbach offensiv e.V.

Frank Irmscher, Bereichsleiter Innovation,

Netzwerkmanager design to business

# Impressum

Herausgeber:  
Technische Universität München  
Fakultät für Architektur

## **Lehrstuhl für Raumentwicklung Chair of Urban Development**

Prof. Dr. Alain Thierstein  
Dr. Nadia Alaily-Mattar  
Markus Weinig  
Diane Arvanitakis

Arcisstraße 21  
D 80333 München  
T: +49-(0)89-289-22489  
F: +49-(0)89-289-22576

Mai 2021

Design: Diane Arvanitakis  
Redaktion: Diane Arvanitakis,  
Markus Weinig

Auflage: 50 Stück

