OFFEN DENKEN

Zukunftskonzept Innenstadt



Offenbach am Main OF

OFFENSIV OFFENBACH

urbanista

Impressum

Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Amt für Wirtschaftsfördernung und
Liegenschaften; Amt für Stadtplanung,
Verkehrs- und Baumanagement

Projektverantwortliche:
Jürgen Amberger
Birgitt Möbus
Simon Valerius
Marion Rüber-Steins

Offenbach Offensiv e.V.
c/o Industrie- und Handelskammer
Offenbach am Main

Projektverantwortliche:
Frank Achenbach
Laura Becker

Bearbeitung

Strategie, Prozess, Redaktion, Gestaltung

**urbanista | Stadtentwicklung,
Stadtforschung und Partizipation**

Projektverantwortliche:
Dr.-Ing. Julian Petrin
Dipl.-Ing. Sven Lohmeyer
Jana Gregorczyk

Illustration:
Johanna Springer

Zukunftsclub Innenstadt

Co-Autorinnen und Co-Autoren

Frank Achenbach, Hans Jörg André,
Stefan Becker, Kilian Bumiller, Agnes Christ,
Matthias Dahmer, Lina Djouiai,
Youssef El Machit, Prof. Wolfgang Henseler,
Franziska Hoefer, Eva Kirchhoff,
Nicole Köster, Loimi Brautmann,
Birgitt Möbus, Bozica Niermann,
Dr. Dietmar Noé, Fabian Riemenschneider,
Prof. Dipl.-Ing. Horst Roman-Müller,
Marion Rüber-Steins, René Rudolph,
Anna Scheuermann, Paola Wechs

Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 5
Eine neue Erzählung der Innenstadt 6
Der Weg zum Zukunftskonzept 10
Räumlicher Fokus des Zukunftskonzepts 12

Teil 1 Ausgangspunkt:
Das Innenstadt-Versprechen **14**

Teil 2 Lagebild:
Wie steht es in Offenbach um das Innenstadt-Versprechen? **22**

Teil 3 Lagebild:
Wie steht um die Dynamik der Innenstadt? **34**

Teil 4 Ziele des Konzepts:
Was muss getan werden? **46**

Teil 5 Ansatzpunkte:
Welche Trends und Gelegenheiten muss man ergreifen? **54**

Teil 6 Vision
So soll sich die Innenstadt in zehn Jahren entwickelt haben **58**

Teil 7 Fundament
Zukunftsprojekte für die Innenstadt **70**
– Räumliche Schlüsselprojekte 73
– Impulsprojekte 95
– Basic-Projekte 121

Teil 8 Umsetzung
Strategischer Rahmen **136**




Lotz
Offenbacher
RESTAURANT
E
R
Ä
T
E
jeans express

Vorwort

Offenbachs Innenstadt steht unter Entwicklungsdruck. Der Einzelhandel – die bisherige Leitbranche der City – steckt seit Jahren in einem ein tiefgreifenden Strukturwandel. Online-Handel, Nachfolgeproblematiken sowie zu hohe Mieteinnahme-Erwartungen der Immobilieneigentümer sind nur einige der Faktoren, die Einfluss auf diese Entwicklung haben. Die Folge: Die City hat in Bezug auf ihren Besatz, ihr Erscheinungsbild und die Wahrnehmung der Menschen in den vergangenen Jahren an Erlebnis- und Angebotsqualität eingebüßt. Während Offenbach als Gesamtstadt dabei ist, seine Erzählung positiv neu aufzuladen und sich einen Ruf als kreative und spannende Stadt voller Möglichkeiten aufzubauen, scheint die Innenstadt weitgehend von den positiven Energien der Stadt entkoppelt zu sein. In ihrem aktuellen Zustand konterkartiert die Innenstadt Offenbachs die Gesamterzählung der Stadt geradezu.

Wie kann sich die City vor dem Hintergrund dieser Problemlagen und dieses Strukturwandels aufstellen, um eine lebendige und attraktive Mitte für die gesamte Stadt zu bleiben? Die Stadt Offenbach und der Verein Offenbach Offensiv stellen sich diesen Herausforderungen und wollen mit dem Zukunftskonzept einen beherzten Blick nach vorn werfen. Das Zukunftskonzept soll Wege für eine Neuerfindung der Innenstadt aufzeigen. Denn Veränderungen bedeuten immer auch Chancen, die durch entschlossenes Handeln genutzt werden können.





Dr. Felix Schwenke
Oberbürgermeister

Afred Clouth
Vorstandsvorsitzender
Offenbach offensiv e.V.

Eine neue Erzählung der Innenstadt

Nach dem erfolgreichen Masterplan-Prozess mit Leitlinien und Schlüsselprojekten für die Stadtentwicklung bis 2030 steht nun die Innenstadt im Fokus. Das Zukunftskonzept Innenstadt widmet sich der zentralen Frage, warum die Menschen auch in Zukunft noch die Innenstadt besuchen und liefert hierfür strategische Weichenstellungen und konzeptionelle Antworten.

Seit 2008 etwa ringt die Offenbacher Innenstadt um ihre Attraktivität als Einkaufsstandort. Festmachen lässt sich dies an der allgemeinen Kaufkraft für die Stadt Offenbach, die 2008 unter die Marke des nationalen Durchschnitts gesunken ist, einer rückläufigen Einzelhandelszentralität sowie der Schließung und Entmietung wichtiger Magnetbetriebe und Passagen (Saturn, dm-Drogeriemarkt, City-Passage). Betrachtet man die Besuchsfrequenzen im Zeitraum der letzten zehn Jahre, so zeichnet sich ein sehr ambivalentes Bild ab. In einigen Bereichen der Fußgängerzone konnten die Frequenzen zulegen (Große Marktstraße und Aliceplatz / Stadthof) – im Gesamtbereich kam es jedoch zu starken Veränderungen und zwischenzeitlich zu teils dramatischen Einbrüchen.

Funktionsverlust und Strukturwandel

Auch aus weiter zurückliegenden Entwicklungen lassen sich Rückschlüsse auf die aktuelle Situation der Innenstadt ableiten. Seit den 1990er Jahren hat die Stadtmitte etwa durch die Schließung von Sport- und Kulturangeboten, den Wegzug von Verwaltungseinrichtungen und die Umstellung des regionalen Verkehrssystems deutliche Funktionsverluste hinnehmen müssen. Gleichzeitig erfolgte in der Stadt ein tiefgreifender Strukturwandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort. So verlor die Stadt Ende des 20. Jahrhunderts und noch bis in die jüngste Vergangenheit 15 000 ihrer 50 000 Arbeitsplätze und verzeichnet seither eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote. Zwar ist der Wandel zum modernen Dienstleistungsstandort zwischenzeitlich vollzogen, mehr als 10 000 neue Arbeitsplätze sind entstanden, doch werden die dort neu geschaffenen Arbeitsplätze in starkem Maße von Arbeitspendler*innen aus der Region besetzt. Dies ist unter anderem darin begründet, dass Offenbach im Herzen des Rhein-Main-Gebiets als „Arrival City" Ankunftsort von Migrant*innen aus aller Welt ist – in starkem Maße auch von Menschen mit geringem Bildungsniveau, die keinen Zugang zu den neuen hochqualifizierten Arbeitsplätzen in der Stadt finden können.

Das Zusammenwirken der hier skizzierten Entwicklungen begründet, dass Offenbach eine vergleichsweise geringe Kaufkraft aufweist. Dies wirkt sich seit Jahren auf den Einzelhandelsbesatz der Innenstadt und den Charakter, respektive die Anmutung der Warenpräsentation der Gewerbebetriebe aus: Angebote im Niedrigpreissegment dominieren gegenüber hochwertigen Angeboten für bürgerliche Zielgruppen.

Bestehende Konzepte und Maßnahmen

In einem breiten Beteiligungsprozess wurde 2009, nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche" und Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts, ein Zukunftsbild für die Innenstadt skizziert, das im Wesentlichen auf eine Stärkung des Einzelhandels als auch künftig tragender Funktion (vor allem in der Fußgängerzone) ausgerichtet war. Ein Bündel





Warum kommen die Menschen in Zukunft in die Innenstadt? Und welche Rolle wird die Innenstadt zukünftig in der Gesamtstadt Offenbach spielen?



Welche Werkzeuge benötigt ein Wandel der Innenstadt? Und wie lässt sich ein Wandel ökonomisch organisieren?



Wie weit kann und soll eine Veränderung gehen? Und welche neuen Projekte passen zu Offenbach?

Das Zukunftskonzept Innenstadt baut auf der These auf, dass eine Innenstadt in Zukunft nicht mehr alleine durch den Handel funktioniert und geprägt ist.

städtebaulicher und anderer Maßnahmen sollte mehr Gestalt- und Aufenthaltsqualität schaffen sowie die Ansiedelung neuer innovativer Gewerbekonzepte ermöglichen. Gleichzeitig wurde erkannt, dass den Einzelhandel ergänzende Funktionen wie eine Intensivierung der Wohnnutzung, kulturelle Einrichtungen, Außengastronomie sowie besondere Veranstaltungen Chancen zur Belebung der Innenstadt darstellen und gefördert werden sollten. Die Umsetzungsphase des Städtebauförderungsprogramms nähert sich inzwischen dem Ende. Die im Integrierten Handlungskonzept aufgezeigten kommunalen Maßnahmen wurden in weiten Teilen umgesetzt bzw. sind noch in Arbeit. Weiter werden derzeit vorbereitende Untersuchungen zum Erlass einer Sanierungssatzung durchgeführt, die einen zusätzlichen Investitionsschub in die Bausubstanz anstoßen soll.

Anlass für ein neues Zukunftskonzept

Insgesamt hat sich in den vergangenen knapp zehn Jahren das Stadtbild zwar verbessert und auch die Angebotsfläche hat zum Beispiel mit dem KOMM eine starke Modernisierung erfahren, doch der erhoffte durchgreifende Aufschwung für den Einzelhandel blieb aus. Entsprechend hat sich die Aufbruchstimmung verbraucht und es bedarf neuer Impulse zur Belebung der Innenstadt und zur Wiederbelebung des Aktionsbündnisses. Dabei stellt sich erneut die Frage nach der Bedeutung und Zukunft des Einzelhandels, die durch die Entwicklung des Internethandels nun auch bundes- und europaweit immer mehr an Brisanz gewinnt.

Es gilt, die räumliche Ausdehnung und das Gefüge der Innenstadt zu reflektieren, neu zu bewerten und nach Schlüsselakteuren und Organisationsstrukturen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Innenstadt zu suchen. Vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage der Stadt und aktuell anstehender Entwicklungen, die weitere Handelsflächen in die Stadt bringen werden, ist es höchste Zeit für strategische Weichenstellungen und neue konzeptionelle Antworten. Gleichzeitig bietet der Zuzug von rund 5 000 Menschen mit durchschnittlichem und überdurchschnittlichem Arbeitseinkommen in den vergangenen vier Jahren die Chance, diese als neue Gäste der Innenstadt zu gewinnen.

These und Ziel des Zukunftskonzepts

Das neue Zukunftskonzept Innenstadt baut auf der These auf, dass eine Innenstadt in Zukunft nicht mehr vorrangig durch den Handel funktioniert und geprägt ist. Es zeigt auf, welche Rolle die Innenstadt in der Gesamtstadt Offenbach sowie in der Region spielen kann und welche Funktionen sie in Ergänzung zum Handel prägen können, um Besuchsfrequenz, Aufenthaltsqualität und Verweildauer zu stärken. Ziel ist es, eine lebendige und attraktive Innenstadt zu erhalten, die als Kern einer gut erreichbaren Stadt der kurzen Wege die Rolle der gesellschaftlichen Mitte einnimmt und Offenbach mit seiner Energie, seiner Internationalität und auch seiner Verschiedenartigkeit repräsentiert.

Das Zukunftskonzept zeigt hierzu Wege und Möglichkeiten auf. Es schlägt neben Zielen und Strategien auch konkrete Maßnahmen und Projekte sowie einen Rahmen zur Umsetzung vor. Das Konzept dient somit als gemeinsam entwickelter und inspirierender Kompass für die Entwicklung der Offenbacher Innenstadt, der alle relevanten Teilbereiche integriert und allen an der Umsetzung beteiligten Aktuerinnen und Akteuren eine verlässliche Orientierung bietet.

Der Weg zum Zukunftskonzept

Um die skizzierten Ziele zu erreichen und dem stadtweiten Interesse am Thema Innenstadt gerecht zu werden, sollte die Erarbeitung des Zukunftskonzepts auf einem gemeinschaftlichen Fundament stattfinden. Der Arbeitsprozess wurde daher von Beginn an als Wechselspiel aus fachlicher Impulsgebung sowie der gezielten Mitwirkung eines breiten Akteurskreises angelegt.

1

Thesen und Gespräche



Die Arbeit am Zukunftskonzept startete mit einer Sammlung von insgesamt 18 Thesen zur Entwicklung der Innenstadt. Ist die Innenstadt in Zukunft ein zentral gemanagtes Freiluft-Einkaufszentrum? Oder wurde sie teilweise abgerissen und in einen urbanen Park umgewandelt? Diese Thesen wurden am Tag des Masterplans im November 2018 vorgestellt und mit interessierten Offenbacherinnen und Offenbachern diskutiert. Weitere Hintergründe und Thesen wurden anschließend mit eingeladenen Personen aus den Bereichen Handel und Immobilienbesitz im Rahmen eines gemeinsamen Frühstücks diskutiert.

2

Erste Bürgerwerkstatt



Etwa 250 Offenbacherinnen und Offenbacher folgten im Januar 2019 einer Einladung in die leerstehende 30. Etage des City Towers. Hoch über den Dächern der Innenstadt konnten sie sich über den offiziellen Start des Zukunftskonzepts informieren und sich an verschiedenen Themenstationen und mittels einer speziellen Umfrage mit ihren persönlichen Ideen und Sichtweisen zur Innenstadt in den Prozess einbringen. Die vielen Hinweise und Beiträge zur Raumwahrnehmung und zu wahrgenommenen Problemen dienten im Rahmen der Erstellung des Zukunftskonzepts als inhaltliche Grundlage und wichtige Orientierung.

Zukunftsclub Innenstadt



3

Im Zentrum des Prozesses stand der „Zukunftsclub Innenstadt“ – eine Gruppe aus etwa 20 ambitionierten Vertreterinnen und Vertretern aus den Bereichen Wirtschaft, Wohnen, Kultur, Gastronomie und Soziales. Gemeinsam mit dieser Gruppe diskutierte und erarbeitete urbanista im Laufe von vier halbtägigen Workshops die wesentlichen Inhalte und Projekte des Zukunftskonzepts.

4

Zweite Bürgerwerkstatt



Die von urbanista gemeinsam mit dem Zukunftsclub entwickelten Inhalte und Projekte wurden im Mai 2019 auf einer zweiten öffentlichen Veranstaltung im City Tower zur Diskussion gestellt. Nach einer umfangreichen Präsentation der Ziele und Hintergründe des Prozesses konnten die Gäste sich hier einen umfassenden Überblick über die vorgeschlagenen Projekte verschaffen. In einem bewusst werkstattartig gehaltenen Setting konnten die Gäste gezielt Nachfragen stellen, einzelne Aspekte der Projekte kommentieren und Feedback geben.

5

Zukunftskonzept Innenstadt



In einer abschließenden Arbeitsphase wurden die Projektvorschläge durch urbanista weiterentwickelt, zu einem stringenten Zukunftskonzept zusammengeführt und in Hinblick auf ihre mögliche Umsetzung weitergedacht. Gemeinsam mit der Lenkungsgruppe für das Zukunftskonzept entwickelte urbanista einen strategischen Steuerungsrahmen, der den Wandel der Innenstadt in den nächsten zehn bis 15 Jahren ermöglicht und Wege zur Umsetzung aufzeigt.

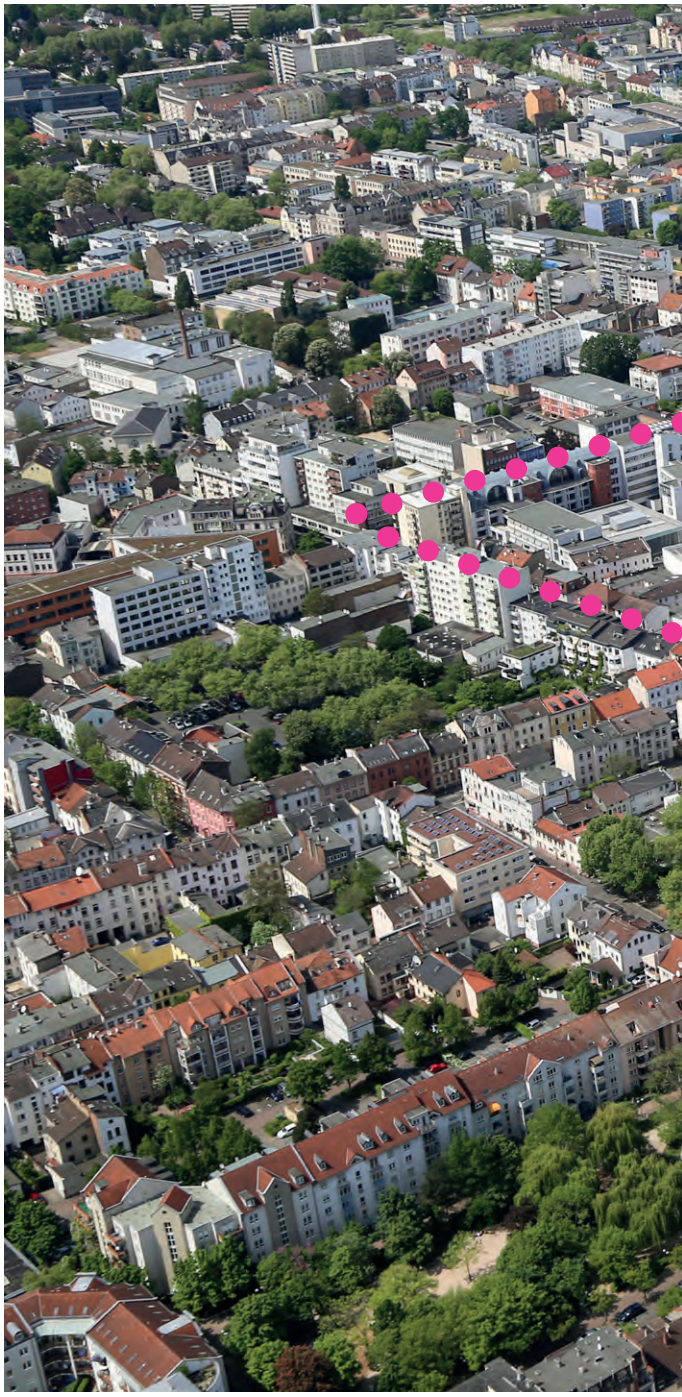
Räumlicher Fokus des Zukunftskonzepts

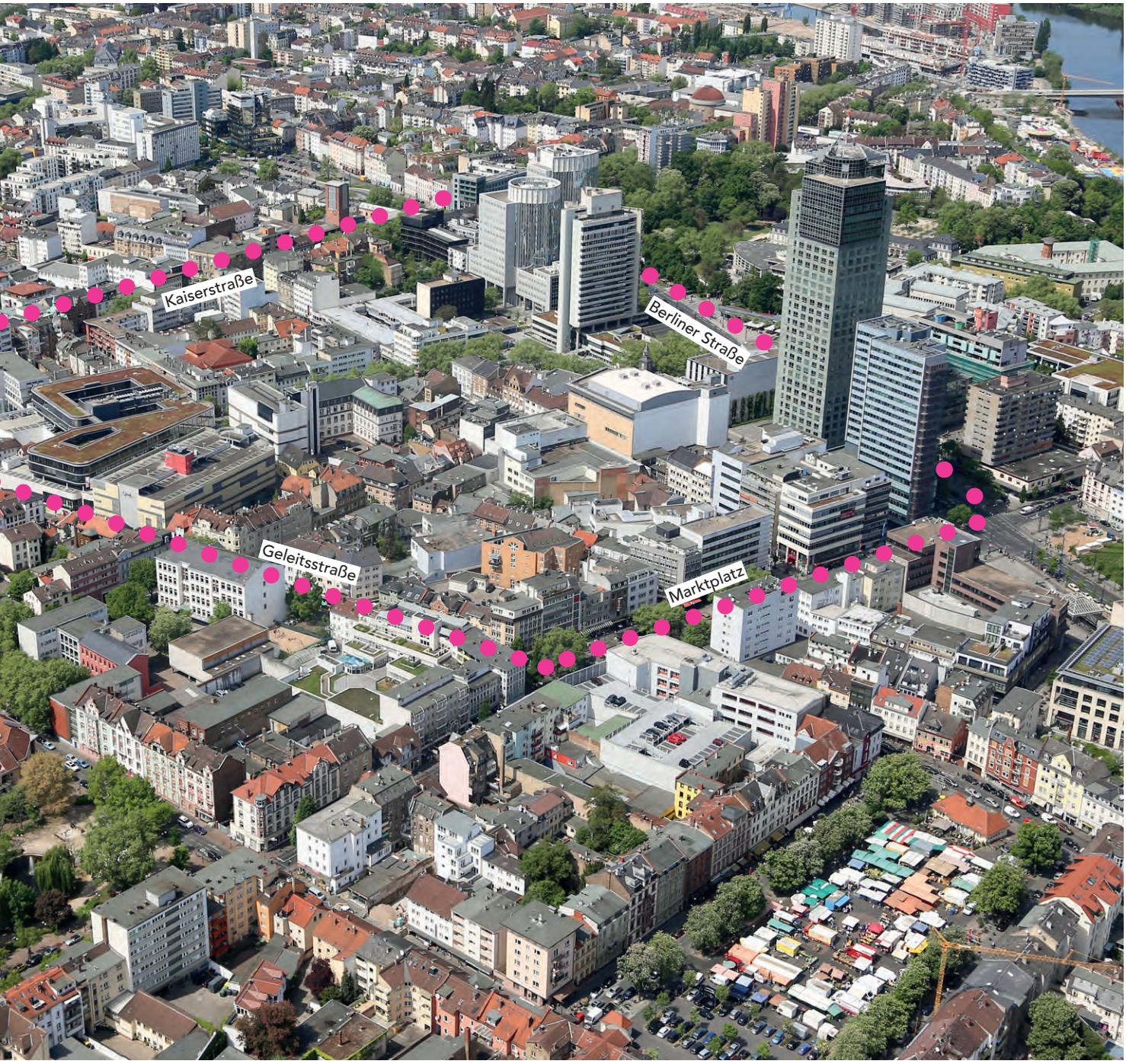
Das Plangebiet für das Zukunftskonzept erstreckt sich auf den zentralen City- und Fußgängerzonenbereich zwischen der Berliner Straße im Norden, dem Marktplatz im Osten, der Geleitsstraße im Süden und der Kaiserstraße im Westen. Der Fokus des Konzepts richtet sich damit auf einen klar abgegrenzten Quadranten mit einer Fläche von etwa 14 Hektar.

Bis wohin reicht die Innenstadt? Welche Straßen gehören dazu? Und auf welche Bereiche sollte sich das Zukunftskonzept konzentrieren? Diese Fragen wurde im Rahmen des Arbeitsprozesses intensiv diskutiert. Bei der ersten Bürgerwerkstatt etwa konnten die Offenbacherinnen und Offenbacher ihre Innenstadt ganz spontan und subjektiv neu abstecken. Durch freies Zeichnen konnten sie bestimmen, welche Bereiche ihrer Meinung nach dazugehören und welche nicht. In der Überlagerung der Zeichnungen ergibt sich ein „gefühlter Innenstadtbereich", der vom Bahnhof bis zum Main und vom Wilhelmsplatz bis zum Ledermuseum reicht. Für das Zukunftskonzept ist dieser Bereich ein erster Anhaltspunkt, aber noch nicht die handlungsleitende räumliche Orientierung.

Im Zukunftsclub und in Gesprächen mit Fachleuten und lokalen Akteuren wurde die Frage nach den räumlichen Zusammenhängen und der Abgrenzung des Plangebiets ebenfalls diskutiert. Dabei wurde schnell deutlich, dass sich das Zukunftskonzept auf den City-Kernbereich um die Frankfurter Straße und die Große Marktstraße konzentrieren soll. Durch seine geografische Lage und seine Funktion ist dieser Bereich von immenser Bedeutung für die Gesamtstadt – sowohl ökonomisch als auch kulturell. Hier wird der Wandel im Handel besonders spürbar. Hier entscheidet sich, welches Bild die Menschen von der Mitte Offenbachs mit nach Hause nehmen. Hier liegen demnach die größten Herausforderungen und damit die größten Chancen verborgen.

Der räumliche Fokus des Zukunftskonzepts ist daher bewusst eng gewählt – auch wenn in den Augen vieler der Wilhelmsplatz und Fragen nach der Verbindung mit dem Main oder nach Brückenschlägen z.B. zum Hauptbahnhof sicherlich wichtig sind und zukünftig eine gewichtige Rolle spielen sollten.




Kaiserstraße
Berliner Straße
Geleitsstraße
Marktplatz

Teil 1: Ausgangspunkt

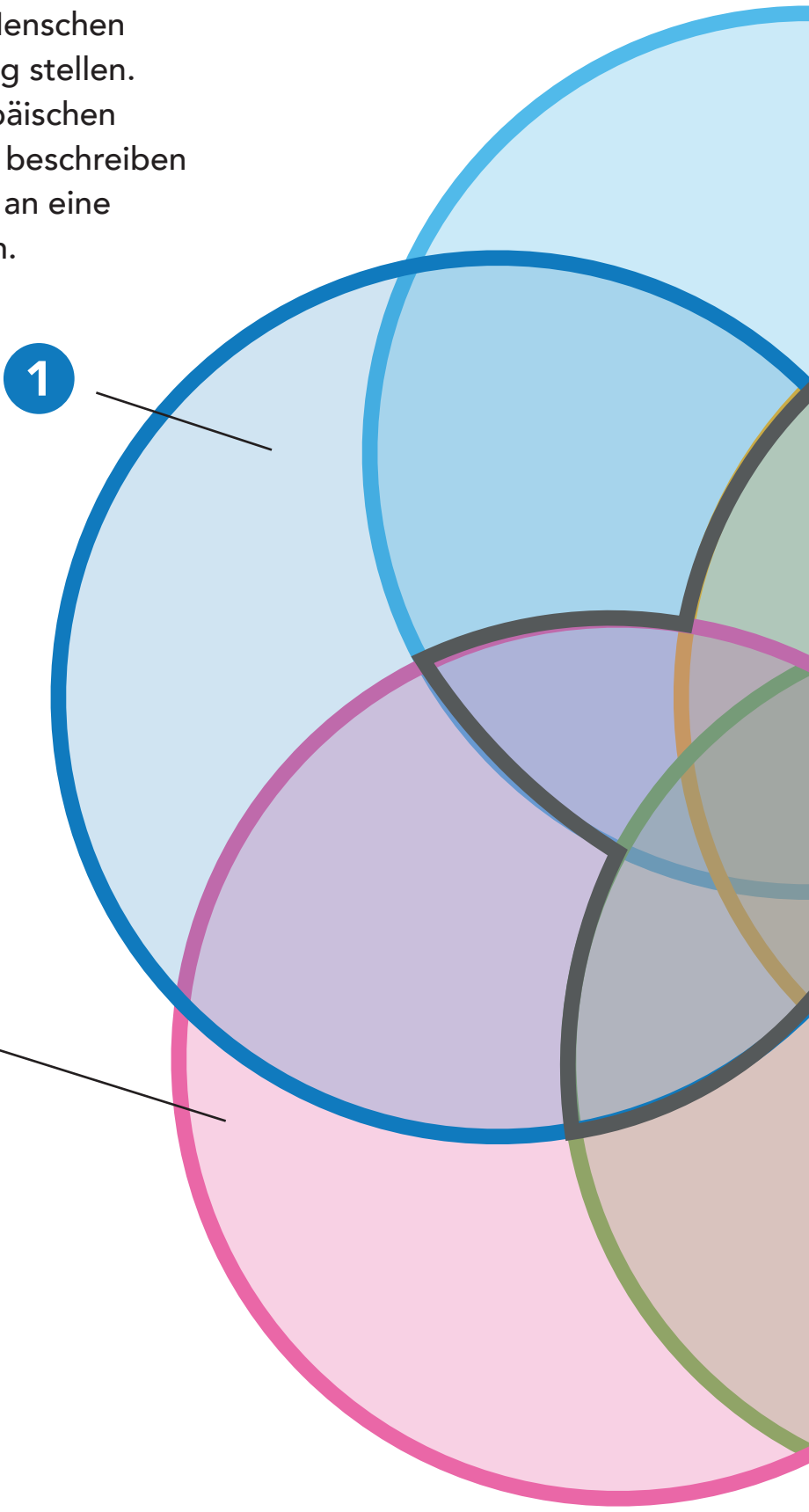
Das Innenstadt-Versprechen



Ausgangspunkt und roter Faden des Zukunftskonzepts sind fünf Ebenen einer funktionierenden Innenstadt, die Bedürfnisse und Anforderungen der Menschen in Bezug auf eine Großstadt-Innenstadt widerspiegeln. So wie eine Stadt im Ganzen ein „Stadtversprechen“ in sich trägt – zum Beispiel auf Entfaltungsmöglichkeiten, Teilhabe oder urbane „Erlebnisvielfalt“ – so trägt auch eine Innenstadt ein „Innenstadt-Versprechen“ in sich: das Versprechen auf die Realisierung spezifischer Bedürfnisse an eben diesem Ort.

Idealbild aus fünf Ebenen

Das Innenstadt-Versprechen fächert sich in fünf Ebenen auf, die sich aus dem Konzept der sogenannten Daseins-Grundfunktionen ableiten – der Bedürfnisse, die Menschen ganz allgemein an ihre Umgebung stellen. Sie alle sollten sich in einer europäischen Innenstadt realisieren lassen und beschreiben so die Ansprüche, die Menschen an eine großstädtische Innenstadt stellen.



Handel und Versorgung

Die Innenstadt ist der zentrale Ort des Handels und der Versorgung in der Stadt. Hier bekommt man alles, was eine Stadt bieten sollte – insbesondere die Dinge, die über den täglichen Bedarf hinausgehen. Das Sortiment und die Breite des Warenangebots spiegeln den Wohlstand der Stadt wider.

Wohnen

Die heutigen Innenstädte und einstigen Stadtkerne sind wichtige und besondere Wohnorte. Erst aus der Dichte ihrer Bewohnerschaft und Arbeitsstätten konnte sich die Grundstruktur der City bilden. Es gibt die Erwartung und Hoffnung vieler Menschen auf ein gewisses Maß an Alltagsleben zu verschiedenen Tageszeiten auch in der City.



2 Arbeit

Die Innenstadt ist ein wichtiger Arbeitsort – für verschiedene Branchen und nicht nur für die im Handel Tätigen. Hier werden Geschäfte gemacht, hier konzentrieren sich Dienstleistungen und Unternehmen.

3 Teilhabe und Repräsentation

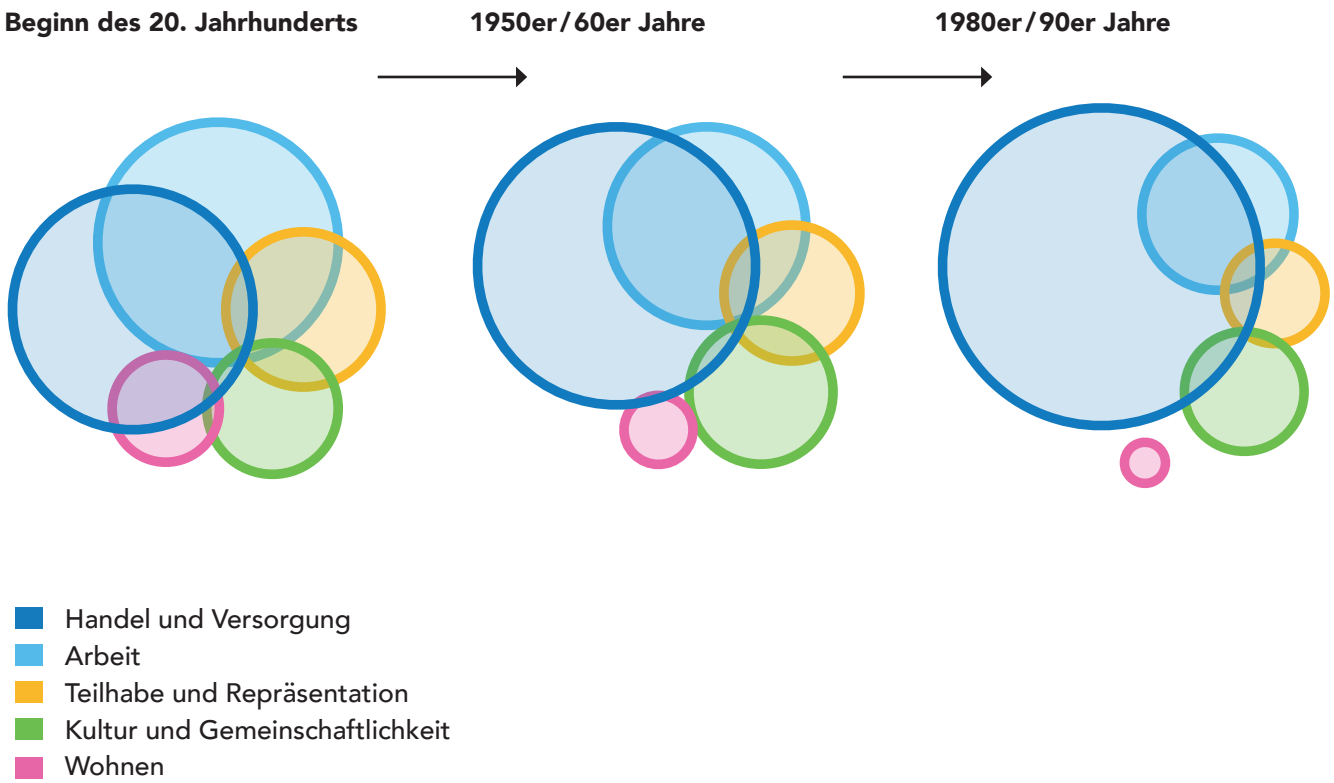
Die Innenstadt ist ein Ort der Teilhabe und Repräsentation – auf politischer wie individueller Ebene. Wie in einem antiken Forum treffen hier die Gruppen der Stadtgesellschaft aufeinander. Hier werden wichtige politische Entscheidungen getroffen, hier zeigt und trifft man sich zum privaten, geschäftlichen oder politischen Austausch.

4 Kultur und Gemeinschaftlichkeit

Die Innenstadt ist ein Ort der Muße, der Kultur, der Kommunikation und Gemeinschaftlichkeit. Hier gibt es die großen Theater und Museen der Stadt, hier kann man zu fast allen Zeiten des Tages essen, trinken, sich auf Plätzen und in Grünanlagen treffen und zerstreuen.

Historische Verschiebung des Innenstadt-Versprechens

Über Jahrhunderte hinweg hielten die Städte das Versprechen einer lebendigen und vielseitigen Innenstadt intakt. Heute hat sich das Bild gewandelt – in Offenbach wie in vielen anderen Städten auch. Durch die Industrialisierung, den Prozess der Citybildung, durch Kriegszerstörungen und insbesondere durch die Wiederaufbauplanung der Nachkriegszeit sind in Offenbach und andernorts viele Strukturen, die das Über- und Nebeneinander der einzelnen Ebenen ermöglicht haben, verschwunden. Über Jahrzehnte hinweg dominierten Trends zur Monokultur – Handel und Dienstleistungen bestimmten zusehends das Bild. Heute sind durch aktuelle Entwicklungen im Einzelhanden an vielen Orten auch diese beiden Säulen des Innenstadt-Versprechens in Frage gestellt – und damit das Funktionieren der Innenstadt insgesamt.









Herrnstraße, Marktplatz und Frankfurter Straße zu Beginn des 20. Jahrhunders
Quelle: Stadtarchiv Offenbach

Beginn des 20. Jahrhunderts

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts und in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts kam es in Deutschland im Zuge Industrialisierung nicht nur zu einem starken Stadtwachstum sondern auch zu erheblichen Veränderungen in den historischen Zentren der Städte. Die rasant wachsende Bevölkerung und die durch neue Verkehrsmittel steigende Bedeutung der Innenstädte für das Umland führten zu einer erhöhten Nachfrage nach Geschäften, Banken, Büros und Bildungseinrichtungen. Diese Nutzungen konzentrierten sich allesamt in der Stadtmitte und führten somit zu einer gravierenden Veränderung des städtischen Bodenmarkts und zur Herausbildung eines zentralen Geschäftsbezirks (Stichwort Citybildung) nach Beispiel der City of London, in der sich dieser Prozess schon viel früher beobachten ließ.

Während sich der Einzelhandel in Form von Ladengeschäften, Passagen und Kaufhäusern in den Innenstädten immer mehr etablieren konnte – in Offenbach eröffnete im Jahr 1905 das „Kaufhaus M. Schneider" – wurden kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe schrittweise aus dem Zentrum verdrängt. Auch die Wohnnutzung in der Stadtmitte begann unter den problematischen Verhältnissen in den meist mittelalterlichen Innenstädten zu bröckeln und wurde durch die Citybildung zunehmend verdrängt. Später geriet sie schließlich durch die „Charta von Athen" aus dem Jahre 1933, welche die Funktionstrennung zum Leitbild der Stadtplanung erklärte, in den meisten Innenstädten bis heute zur Randerscheinung.

1950er/60er Jahre

Nach dem Zweiten Weltkrieg lagen die meisten deutschen Innenstädte in Trümmern. Der Wiederaufbau in den 1950er Jahren erfolgte – in Offenbach und in den meisten Städten auch – nach dem Leitbild der autogerechten Stadt und veränderte ihr Erscheinungsbild grundlegend. Alte Straßen wurden verbreitert und neue Durchbruchstraßen für den Autoverkehr angelegt, während die Immobilienbranche in den Stadtzentren vornehmlich den Bau reiner Bürobauten und Geschäftshäuser wie am Offenbacher Marktplatz forcierte. Durch den Wiederaufbau wurde die Citybildung noch einmal verstärkt, was dazu führte, dass die westdeutschen Innenstädte in den 1960er Jahren deutlich weniger Wohnungen und kleinere Betriebe aufwiesen als vor dem Krieg.

Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs und der einsetzenden Suburbanisierung erwuchs durch die Eröffnung von modernen Einkaufszentren und Fachmärkten auf der Grünen Wiese jedoch schnell eine neue Konkurrenz für die Innenstädte. Die Stadtplanung reagierte hierauf durch eine gezielte Umwandlung und Umgestaltung der Innenstädte als „Einkaufs-City" mit auf das Flanieren spezialisierten Geschäftsbereichen und Warenhäusern. Entstanden sind in Offenbach damals neben den Fußgängerzonen Frankfurter Straße und Große Marktstraße auch die Fußgängerflächen am Marktplatz und die sogenannte zweite Ebene mit ihren Betonbrücken in den Obergeschossen.

Insgesamt war diese Entwicklungsstrategie so erfolgreich, dass die Fußgängerzone in den meisten Städten seitdem gar als Synonym für die Innenstadt als solche gilt. Doch was ursprünglich als Mittel gedacht war, das öffentlichen Leben im Kern der Stadt zu halten und die ins Umland abwandernden Menschen mit ihrer Kaufkraft zum Einkaufen, Flanieren und Ausgehen in die Stadt zu locken, reduzierte die Innenstadt im Laufe der Zeit auf die dominante Funktion des Handels und des Konsums.







Marktplatz und Frankfurter Straße in den 1950er und 60er Jahren
Quelle: Stadtarchiv Offenbach





Frankfurter Straße in den 1980er und 90er Jahren
Quelle: Stadtarchiv Offenbach

1980er/90er Jahre

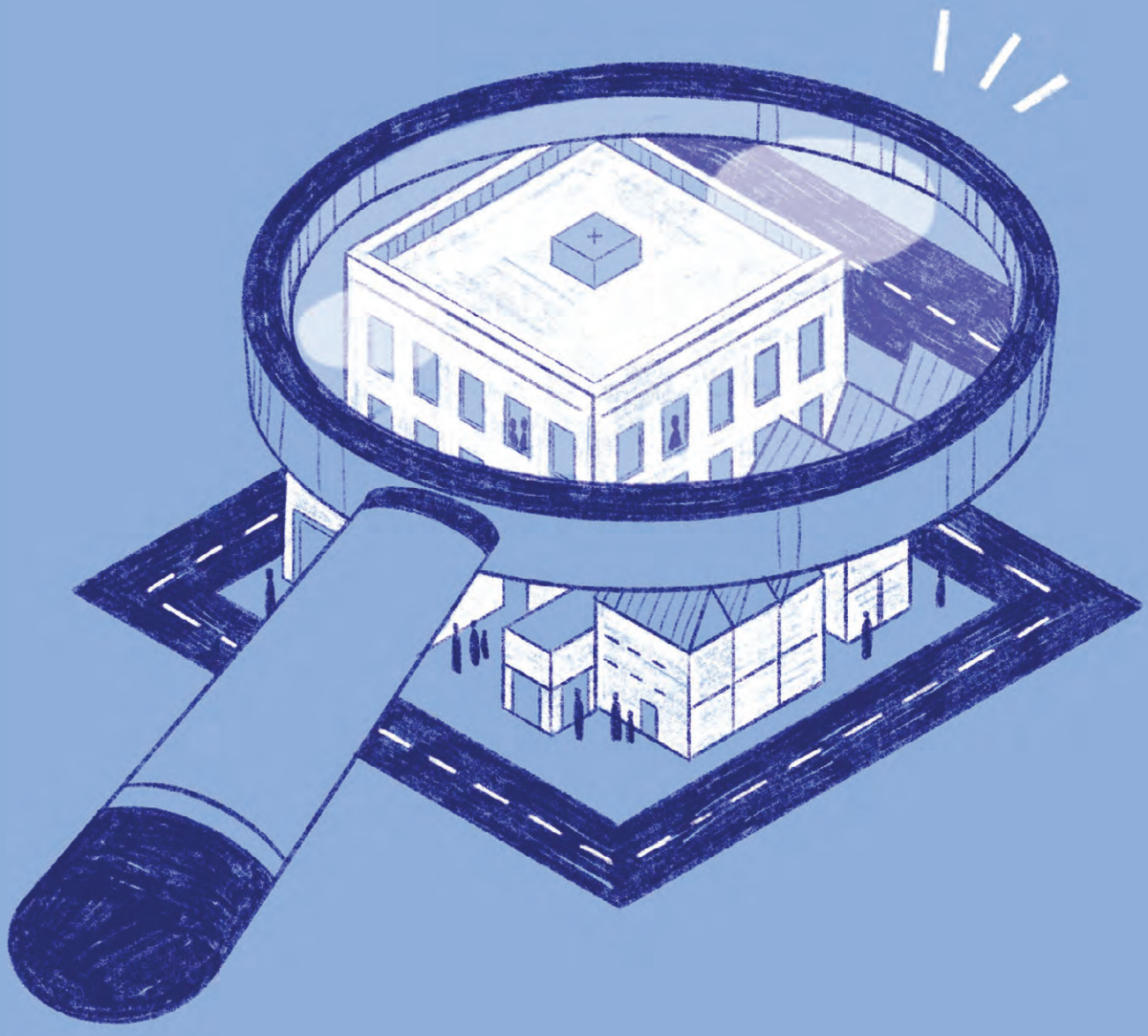
Die Dominanz des Einzelhandels setzte sich auch in den folgenden Jahrzehnten – im wesentlichen bis heute – fort. Die hohe Nachfrage nach Citylagen führte zu konstant hohen bzw. stetig steigenden Renditeerwartungen und Immobilienpreisen innerhalb der Fußgängerzonen. Da die Mieten in zunehmendem Maße nur noch von finanzkräftigen Filialisten aufgebracht werden konnten, wurden kleine und inhabergeführte Geschäfte, das Handwerk und auch die Kulturnutzung mehr und mehr in andere Stadtbereiche verdrängt.

Zu einem ersten Bruch in der Erfolgsstory Fußgängerzone kam es etwa seit den 1980er Jahren, als in Deutschland die ersten Warenhäuser schlossen und so größere Leerstände in den Innenstädten auftauchten. Der beginnende Niedergang der Warenhäuser konnte seit den 1990er Jahren jedoch durch den sprunghaften Erfolg der Shopping Center aufgefangen werden, welche die Einkaufsstadt räumlich noch einmal massiv erweiterten.

Seit den 1990er Jahren haben die Innenstädte darüber hinaus etwa durch die Schließung von Sport- und Kulturangeboten, den Wegzug von Institutionen und Verwaltungseinrichtungen in andere Stadtbereiche und einen allgemeinen Rückzug der öffentlichen Hand weitere Funktionsverluste erfahren. Übrig blieb vielerorts eine Stadtmitte, die mit neuen Events und Entertainment-Angeboten vorrangig auf den Konsum fokussierte und deren Entwicklung auf die Belange des Einzelhandels redzuiert wurde, deren Fragilität seitdem jedoch immer deutlicher zutage tritt.

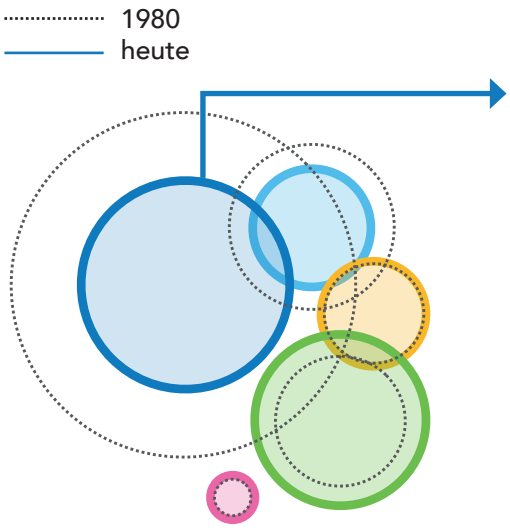
Teil 2: Lagebild

Wie steht es in Offenbach um das Innenstadt-Versprechen?

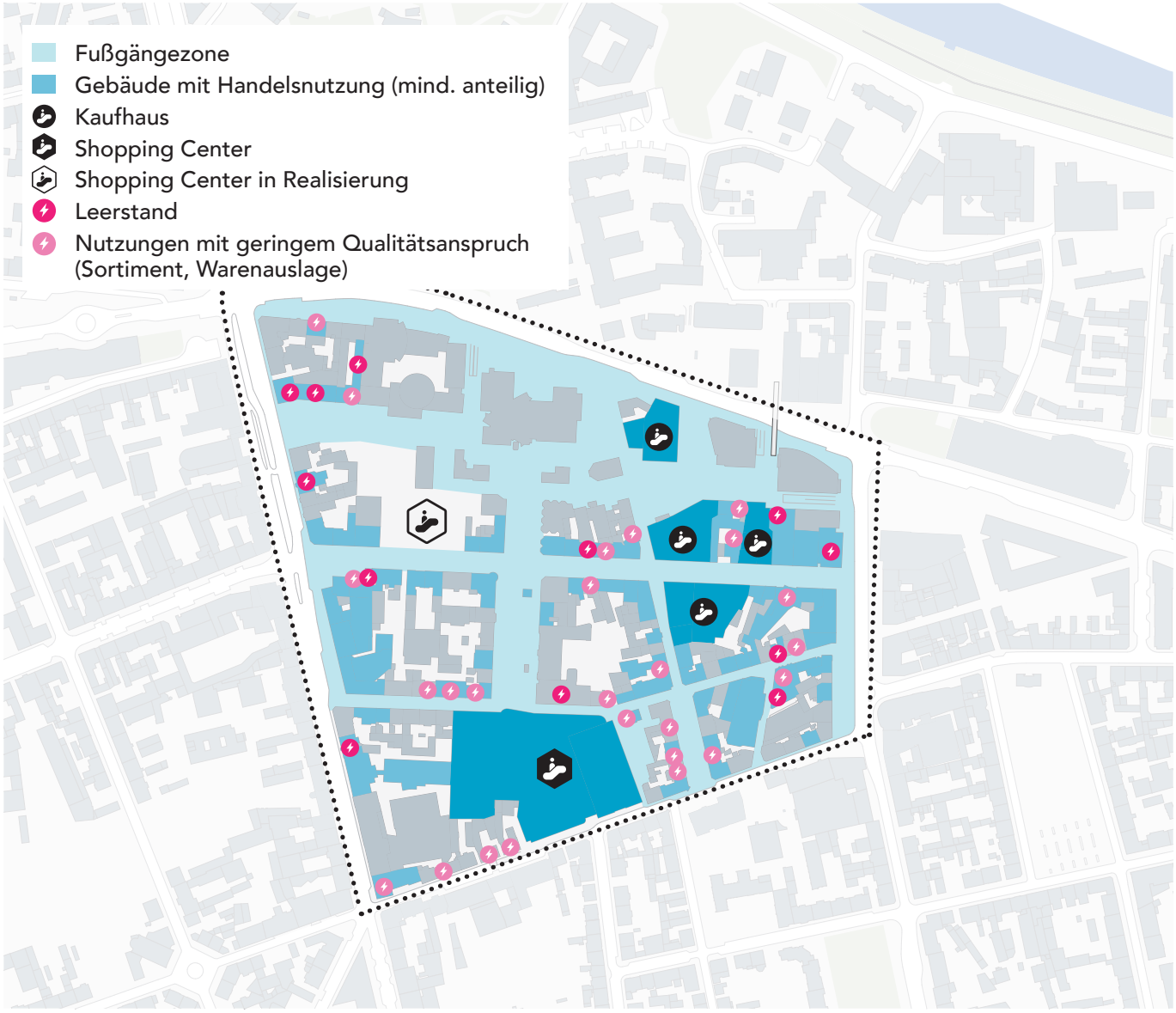


Ausgehend vom Idealbild des Innenstadt-Versprechens und seiner fünf Ebenen fasst das Zukunftskonzept ein Lagebild der Offenbacher Innenstadt zusammen. Das Lagebild stellt in einer kurzen Übersicht dar, wie sich die fünf Ebenen räumlich ausprägen, wie sie sich in den letzten Jahrzehnten verschoben haben und versucht, relevante Indikatoren und Einflussfaktoren für diese Entwicklung zu benennen. Das Lagebild basiert auf der Auswertung statistischer Daten, städtischer Konzepte, einer eigenen Stadtraumanalyse sowie der Einschätzung verschiedener projektbeteiligter Expertinnen und Experten.

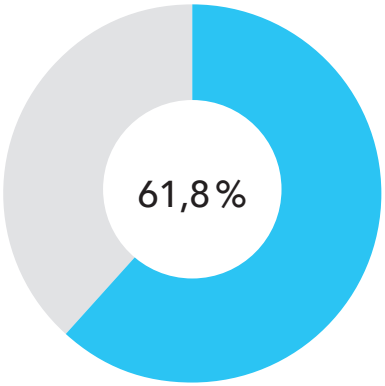
Die Innenstadt als Ort des Handels und der Versorgung



Der Handel ist immer noch die standortprägende und dominierende Funktion. Offenbachs Innenstadt ist jedoch durch die typischen Probleme von vergleichbaren Citylagen geprägt: Verdrängung von traditionsreichen und inhabergeführten Läden durch Filialisten, Downgrading des Angebots und eine erhöhte Fluktuation in Verbindung mit temporärem Leerstand.



Quelle: jährliche Erhebungen der Stadt Offenbach



Quelle: Brockhoff & Partner
Bezugsraum: Frankfurter Straße / Große Marktstraße / Marktplatz

Filialisierung

Der hohe Anteil von Filialen größerer Handelsunternehmen in der Innenstadt (61,8 %) verdeutlicht die anhaltende Verdrängung inhabergeführter und ortsprägender Geschäfte. Die Filialisierung ist das Ergebnis eines Austauschs und einer zunehmenden Professionalisierung der Akteure. Die Folge: Das Warenangebot wird weniger vielfältig und zunehmend austauschbar – und mit ihm das Gesicht der Innenstadt.



Mietpreisniveau

Der Blick auf aktuelle Immobilienangebote zeigt nicht nur deutliche Preisunterschiede zwischen den verschiedenen Innenstadtlagen – er verdeutlicht vor allem den Preisdruck, der innerhalb des Betrachtungsraums des Zukunftskonzepts vorherrscht. Damit verbunden sind nicht nur hohe Hürden für kleine inhabergeführte Geschäfte, sondern grundsätzliche Eintrittsbarrieren für alternative Nutzungsformen und Konzepte mit geringer Flächenproduktivität und Umsatzspanne.

1 **60€ / m²**
Frankfurter Straße 4
(6000€ für 100m²)

2 **32€ / m²**
Walter-Passage
(1600€ für 50m²)

3 **17€ / m²**
Frankfurter Straße 27
(13500€ für 780m²)

4 **40€ / m²**
Frankfurter Straße 42
(2000€ für 50m²)

5 **11€ / m²**
Frankfurter Straße 42
(2800€ für 250m²)

6 **17,5€ / m²**
Frankfurter Straße 42
(2800€ für 160m²)

Quelle: Recherche in Online-Immobilienportalen, 2019

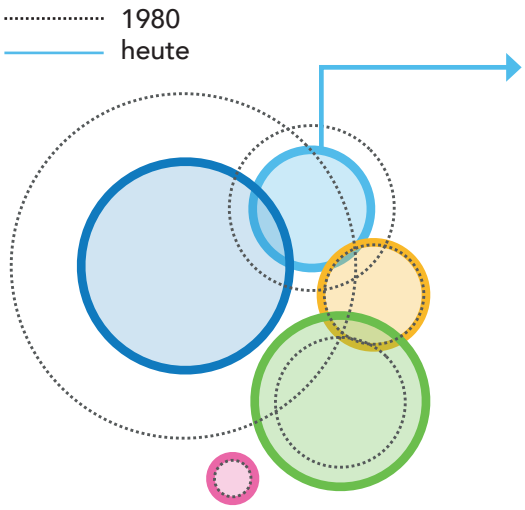
Leerstand & Angebotsqualität

In weiten Teilen der Innenstadt addieren sich Leerstände und Nutzungen mit geringem Qualitätsanspruch mit bestehenden stadträumlichen Defiziten. In der Summe ergeben sich an zu vielen Stellen unattraktive Erdgeschossbereiche, die sich negativ auf den Raumeindruck und somit auf die Attraktivität des gesamten Standorts auswirken.

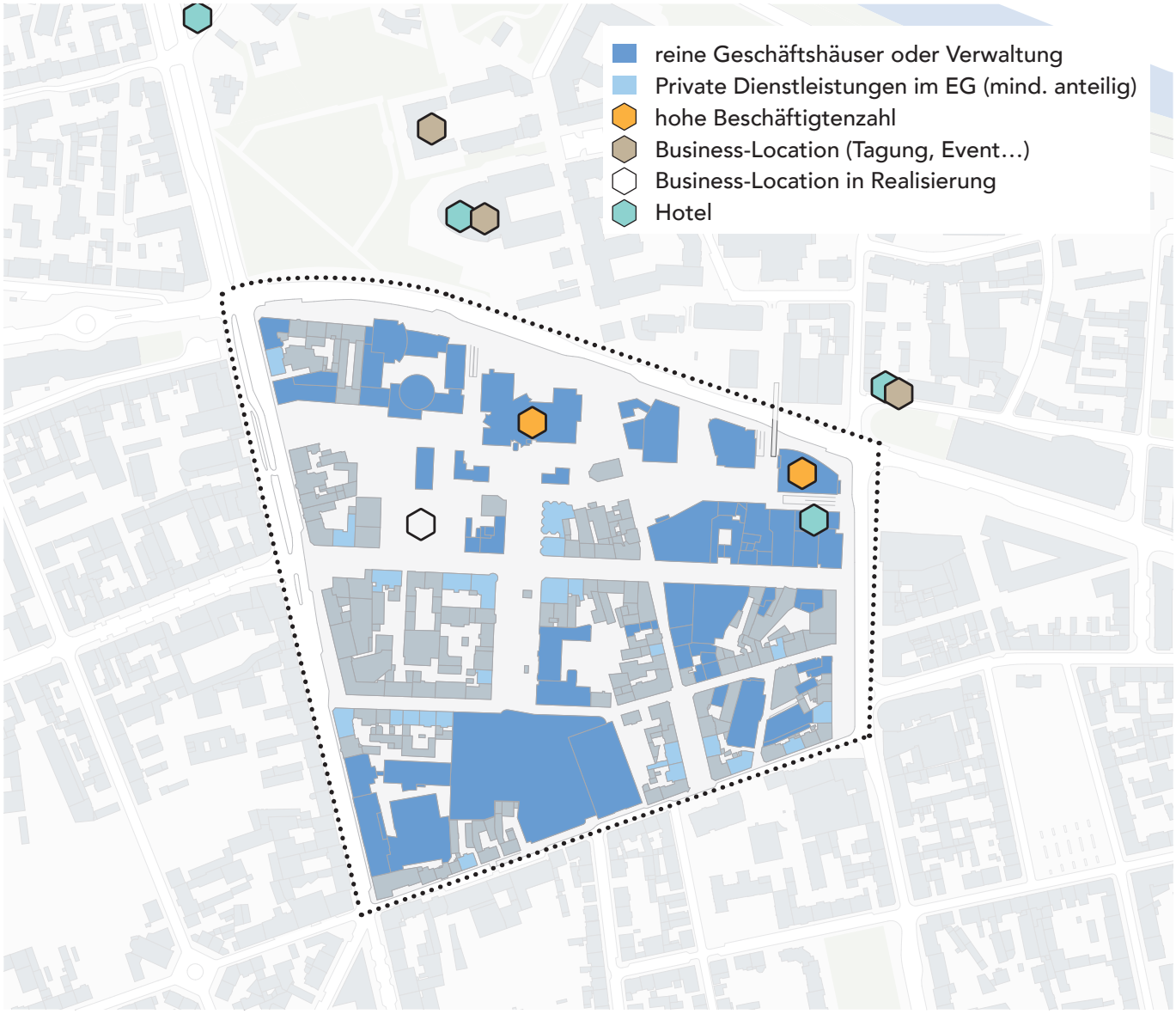




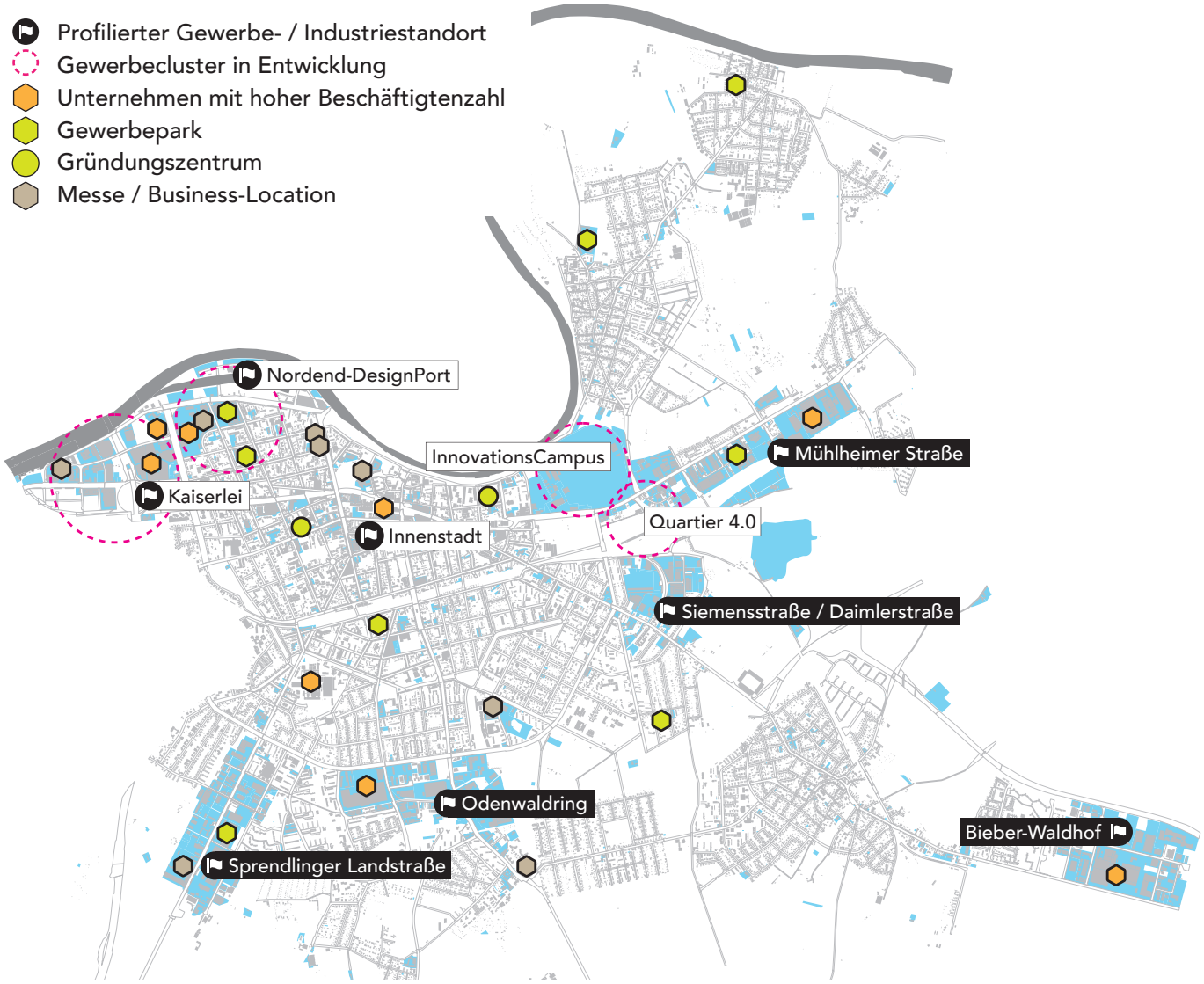
Die Innenstadt als Arbeitsort



Die Funktion als Arbeitsort hat sich in Offenbach in den vergangenen 30 Jahren trotz Abwanderung wichtiger Einrichtungen wie z.B. der Kreisverwaltung des Landkreises Offenbach nur geringfügig abgeschwächt. Allerdings ist der engere Citybereich als Adresse für Unternehmen nur wenig profiliert. Durch den Wandel der Arbeitswelt und neue, konkurrierende Standorte könnten City-Dienstleistungen aber künftig verstärkt an andere Orte der Stadt abwandern.



Quelle: Nutzungen gemäßg Liegenschaftskataster



Quelle: Stadt Offenbach, Wirtschaftsförderung

Gewerbestandorte in Offenbach

Über das gesamte Offenbacher Stadtgebiet verteilen sich über 75 Hektar ausgewiesene Gewerbe- und Industrieflächen sowie mehrere Gewerbeparks und Gründerzentren. Als Ergebnis des Masterplan-Prozesses befinden darüber hinaus vier große und ambitionierte Gewerbecluster in der Entwicklung, in denen die Stadt eine aktive Flächenpolitik im Zentrum des Rhein-Main-Gebietes betreibt. Im Konzert dieser etablierten und neu entstehenden Adressen positioniert sich die Innenstadt primär als Adresse für Einzelhandel und Dienstleistungen. Mit diesem Profil sieht sich die Innenstadt jedoch in Zukunft unausweichlich neuer starker Konkurrenz gegenüber, die zu einer Schwächung ihrer Funktion als Arbeitsort führen könnten.

Kaiserlei
Prägender Bürostandort mit weiterer Profilierung für Dienstleistungen und Erlebnis.

Nordend-Designport
Profilierung als integrierter Standort für Dienstleistungen, Wohnen, Wissenschaft und Kreativwirtschaft

Innovationscampus Main
Profilierung als neues Cluster für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürostandorte für innovative Zukunftsbranchen

Quartier 4.0
Profilierung als Standort für urbane Produktion und modernes Wohnen

Sprendlinger Landstraße
Standort für Logistik, Produktion und Forschung

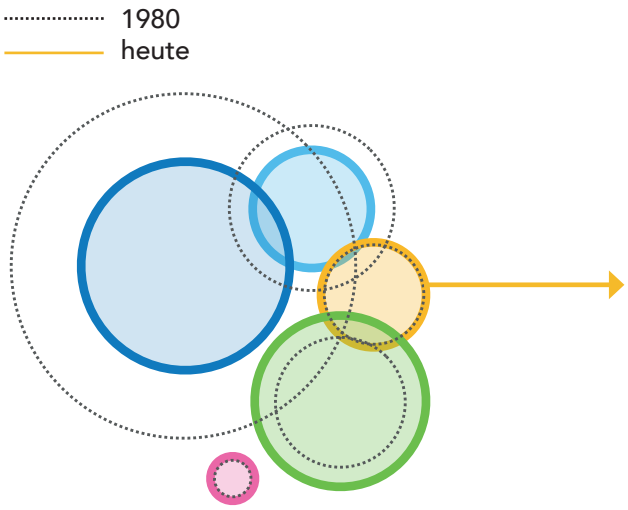
Odenwaldring / Spessartring
Standort für großflächigen Handel und Dienstleistungen

Siemensstraße / Daimlerstraße
Klassischer Gewerbegebietsstandort mit kleinteiligen Entwicklungsmöglichkeiten

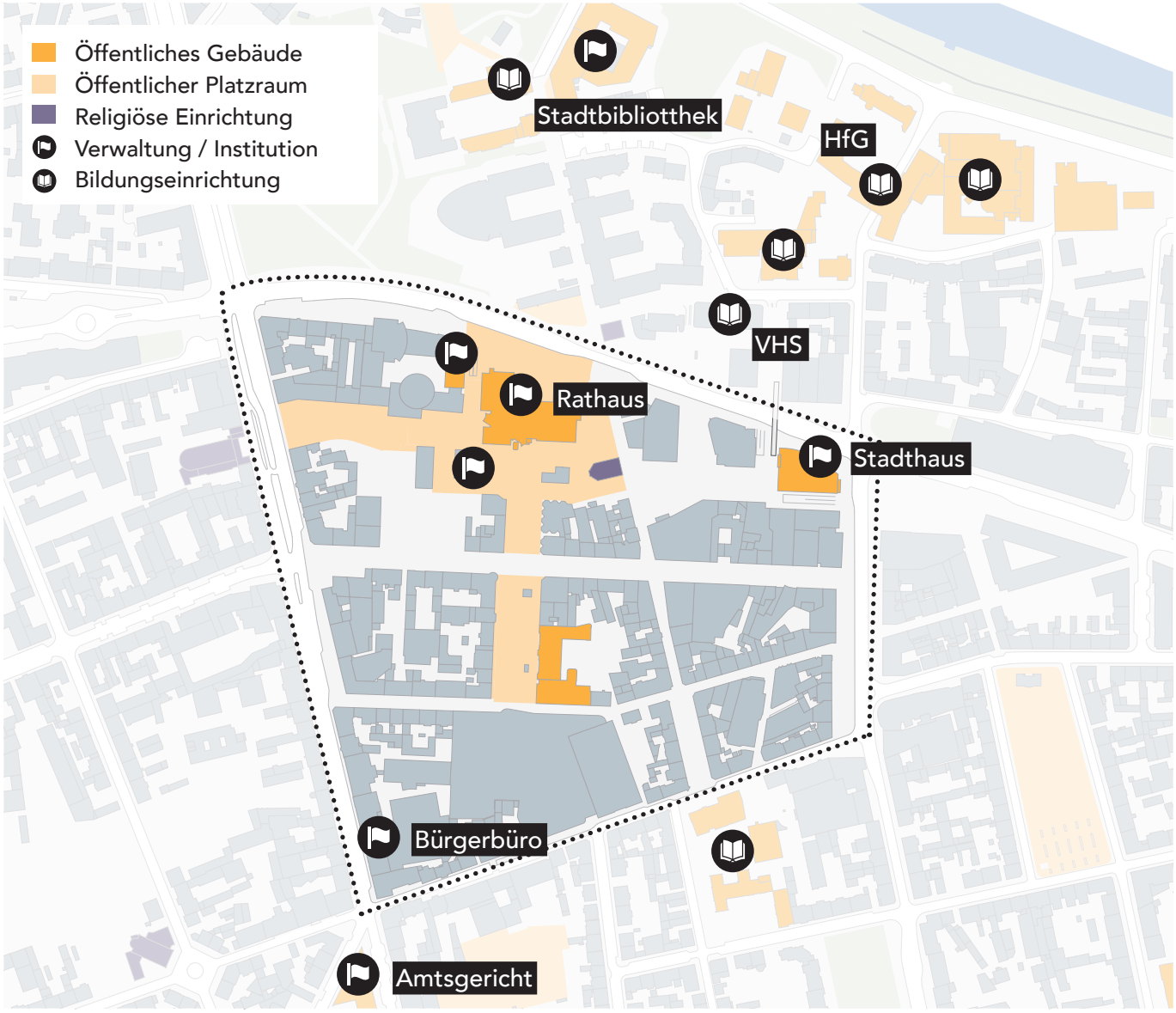
Mühlheimer Straße
Industrie- und Gewerbegebiet mit über 100 Betrieben aus Produktion, Dienstleistung und Handel

Bieber-Waldhof
Standort für verarbeitendes und produzierendes Gewerbe

Die Innenstadt als Ort der Teilhabe und Repräsentation

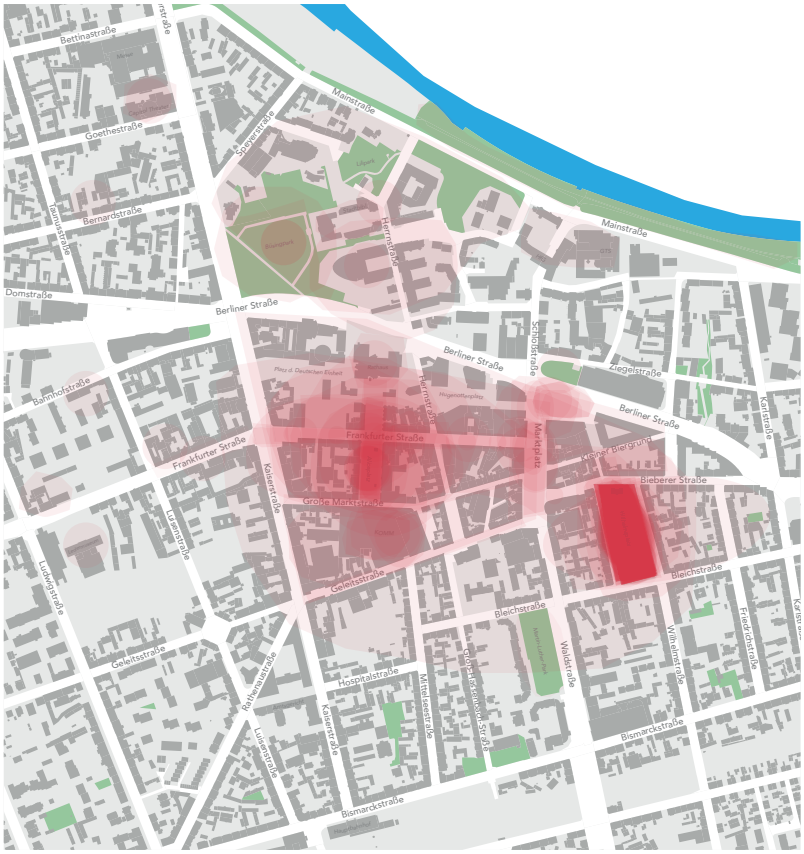


Offenbachs Citybereich ist nur bedingt der „öffentliche Salon“ der Stadt. Zwar schlägt im Rathaus das politische Herz der Stadt, viele Institutionen mit öffentlicher Wirkung (z. B. IHK, HfG) liegen aber außerhalb des Citybereichs. Auch verfügt die Innenstadt über keinen öffentlichen Raum, der sich als Salon oder Corso der gesamten Stadtgesellschaft etabliert hat.



Herz der Innenstadt

Wo schlägt das Herz der Innenstadt? Die Gäste der ersten öffentlichen Bürgerwerkstatt zum Zukunftskonzept hatten die Möglichkeit, diese Frage durch freies Zeichnen zu beantworten. In der Überlagerung der Zeichnungen aller Gästen werden so die funktionalen als auch emotionalen Kernbereiche der Innenstadt sichtbar. Ganz klar zu erkennen ist, dass der Herzschlag der Innenstadt von eine Art Doppelkammer-System bestehend aus Wilhelmsplatz und der Aliceplatz-Stadthof-Achse angetrieben wird. Die Einkaufsstraßen spielen bei der Beantwortung dieser Frage nur eine relativ geringe Rolle, genau wie der Bereich um den Marktplatz, der vor 100 Jahren sicherlich noch als wichtiger Kernbereich angesehen worden ist.

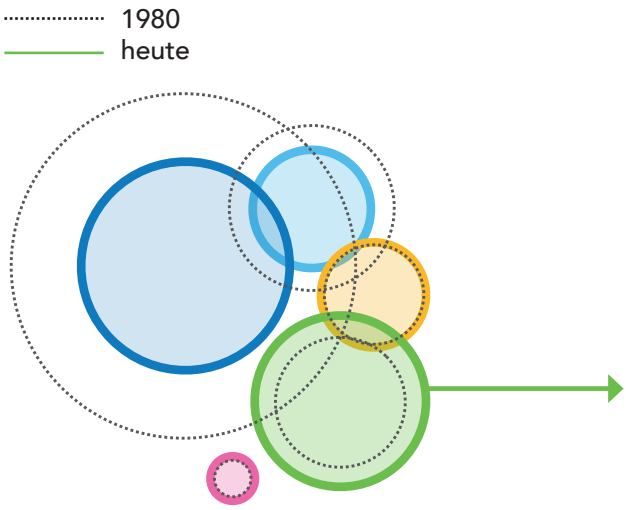


Prägende Identitätsorte

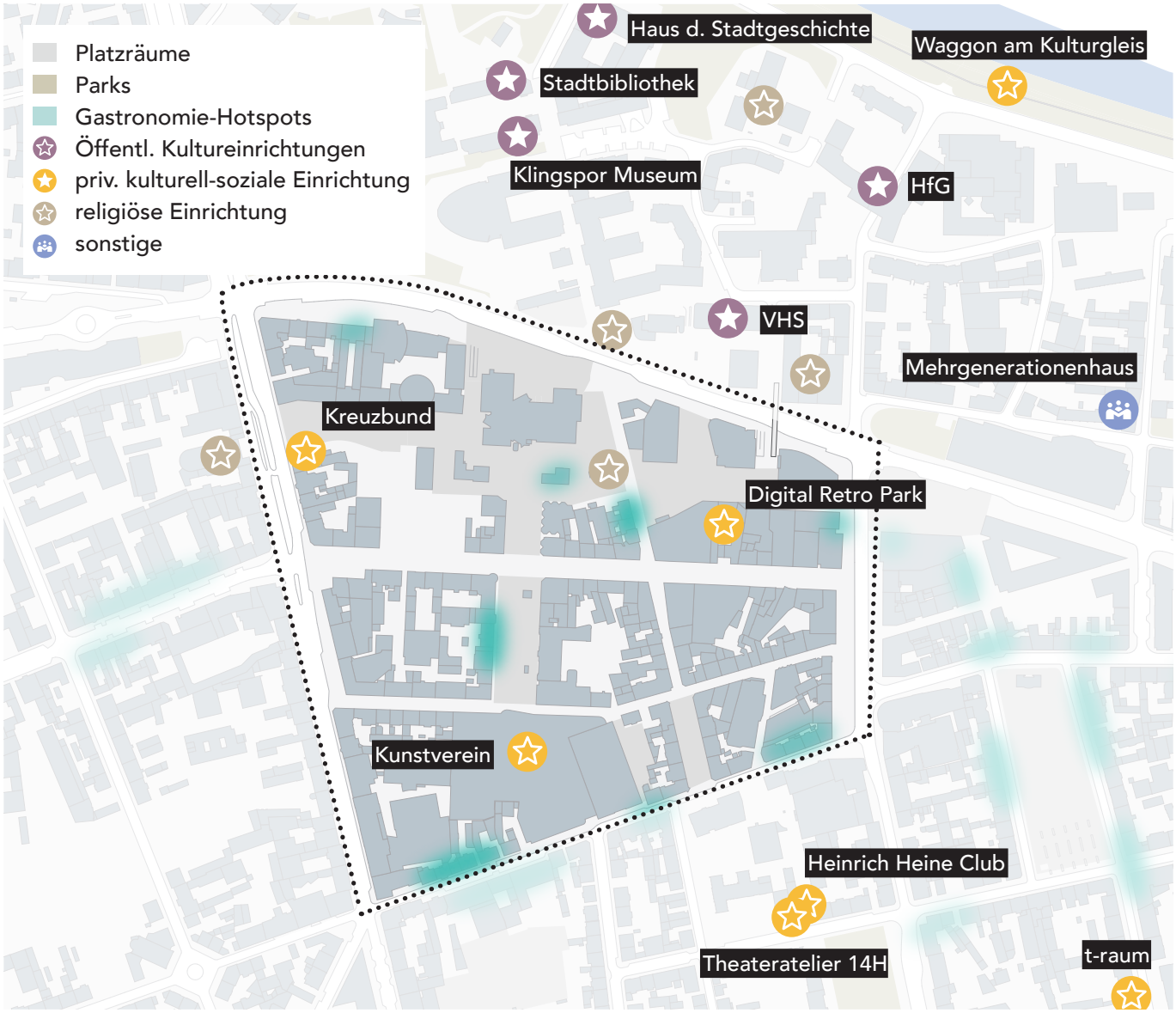
Bei der ersten Bürgerwerkstatt hatten die Gäste außerdem die Möglichkeit, die Frage nach prägenden Identitätsorten in der Innenstadt zeichnerisch zu verorten – unabhängig davon, was genau unter diesem Begriff jeweils persönlich verstanden wird. In der Überlagerung der Zeichnungen ergibt sich ein recht facettenreiches Bild aus vielen Einzelpunkten bzw. -bereichen. Sowohl im engeren Citybereich als auch in den umliegenden Bereichen werden verschiedene Orte als prägend angesehen. Interessant, dass hier nicht nur die „guten Stuben" Wilhelmsplatz und Kulturkarree genannt wurden, sondern auch einige eher raue, moderne und kantige Bereiche des Stadtbilds wie das Hochhaus-Ensemble oder der Marktplatz.



Die Innenstadt als Ort der Kultur und Gemeinschaftlichkeit



Als Ort der „Muße" – der Kultur, Freizeit und Gastronomie ist die engere Innenstadt ebenfalls nur schwach profiliert. Zwar ist das gastronomische Angebot in den vergangenen 20 Jahren facettenreicher geworden, die eigentlichen Orte der Freizeit liegen aber um die Innenstadt herum. Gleichzeitig mangelt es der City an Aufenthaltsqualitäten ohne Konsumzwang.



Gästezahlen der Kultureinrichtungen

Die wichtigsten öffentlichen Kultureinrichtugen Offenbachs befinden sich alle nicht im engeren Innenstadtbereich, sondern in dessen näherer Umgebung. Durch ihre räumliche Ballung und ihre Zusammenfassung als Kulturkarree bilden die Kulturorte eine eigenständige Adresse und tragen somit nur mittelbar zur Belebung der Stadtmitte und zu ihrer Versorung mit Aufenthaltsqualitäten und -möglichkeiten ohne Konsumzwang bei.



Stadtbibliothek
266 800
(2017)



Klingspormuseum
14 100
(2017)



Volkshochschule
14 700
(2017)



Capitol
59 000
(2017)



Ledermuseum
20 900
(2017)



Wetterpark
17 400
(2017)

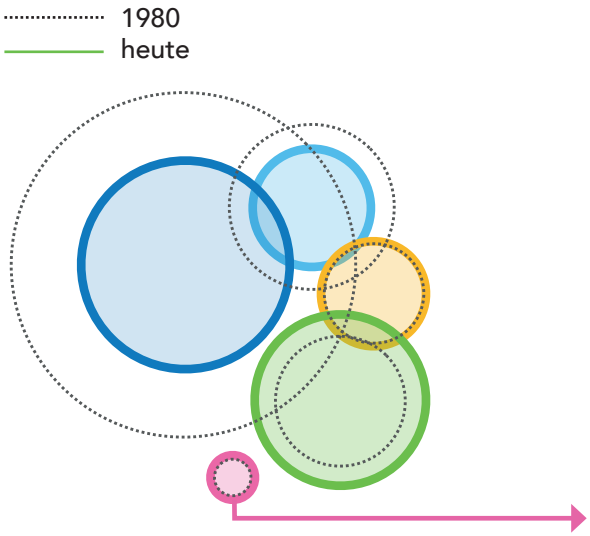
Quelle: Statistisches Jahrbuch 2017

Feste und Veranstaltungen in der Innenstadt

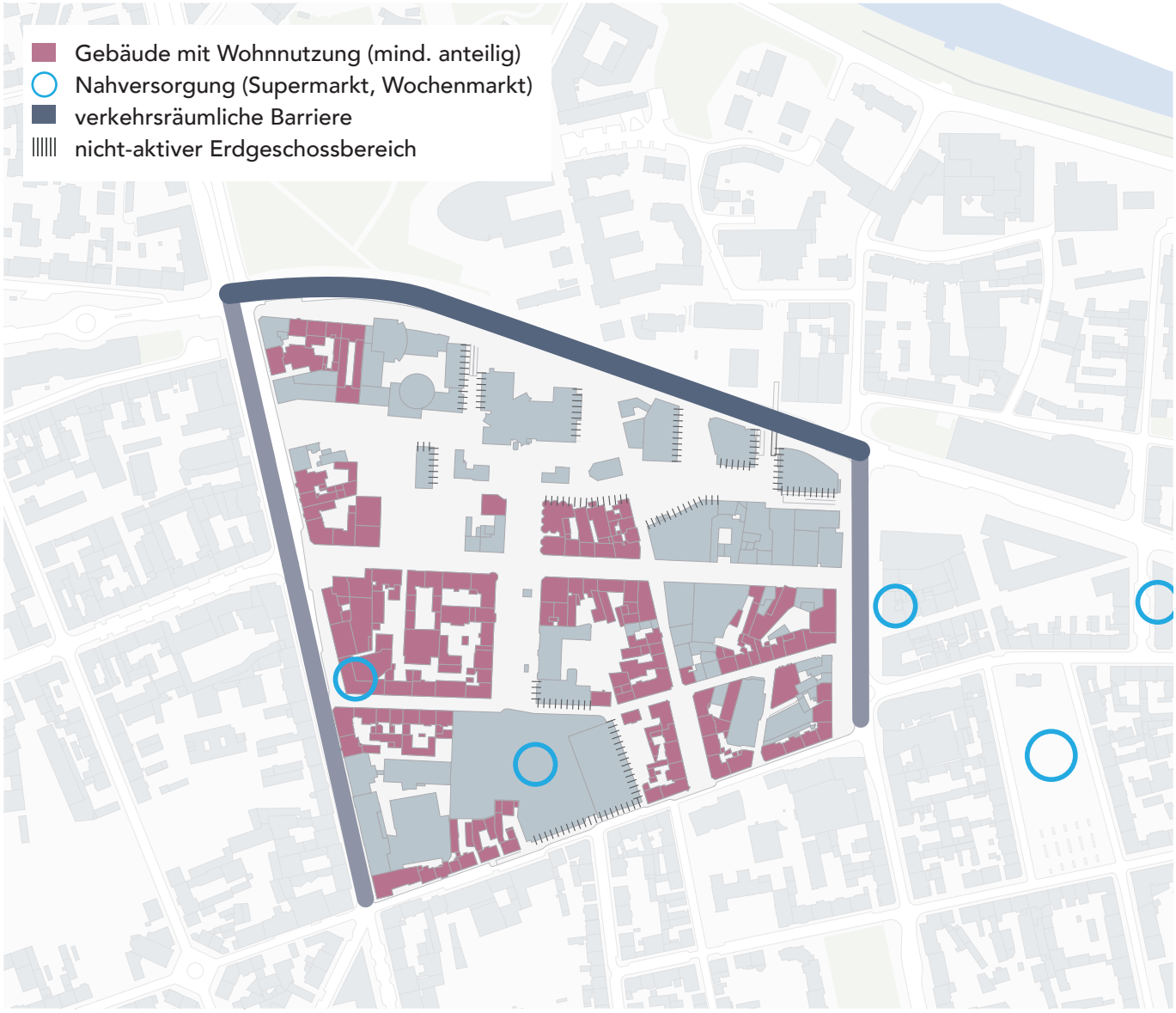
Mainuferfest, Lichterfest, Kulturfest der Nationen – im Umfeld der Innenstadt finden über das Jahr verteilt einige bunte und beliebte Feste statt. Betrachtet man jedoch nur den engeren Citybereich, dünnt sich das Bild ein wenig aus. Größere Festlichkeiten im Fokusraum des Innenstadtkonzepts ballen sich vor allem im Zeitraum von Mai bis August. Auch ohne die Innenstadt dauerhaft zu bespielen und somit zu „eventisieren", bieten sich also durchaus noch Ansatzpunkte für weitere Anlässe, welche die Stadtgesellschaft in der Innenstadt zusammenkommen lassen.



Die Innenstadt als Wohnort

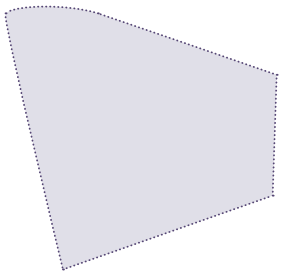


Die Wohnfunktion ist in Offenbachs Citybereich schwach ausgeprägt – zu schwach, um ein eigenständiges Wohnquartier mit Identität auszubilden. Die hohe Fluktuation der Bevölkerung erschwert die Ausbildung stabiler sozialer Strukturen. Die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere strahlen kaum in die Innenstadt aus. Dazu tragen auch die teils starken stadträumlichen Brüche, zahlreiche nicht-aktive Erdgeschossbereiche und Verkehrsräume mit Barrierewirkung bei.



Für den Betrachtungsraum ist die Wohnnutzung nicht detailliert analysiert, so dass hier kaum genaue Angaben gemacht werden können. Grundlage der hier dargestellten Aspekte sind die statistischen Daten für die Bezirke Wilhelmschule und HfG sowie Daten für den Bereich des geplanten Sanierungsgebiets Innenstadt.

Bevölkerungsdichte



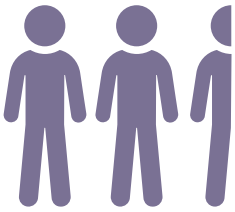
Größe des Fokusraums: 14 Hektar

Dichte: 150 Personen / Hektar

Die Innenstadt gehört zu den Stadtbereichen mit der höchsten städtebaulichen Dichte, was sich jedoch nicht in der höchsten Einwohnerdichte niederschlägt. Betrachtet man nur den Fokusraum des Zukunftskonzepts, ergibt sich ein Näherungswert von etwa 2000 Personen, die hier wohnen – keine kritische Masse, die in der Lage ist, die Innenstadt ganzjährig auch abseits der Geschäftszeiten zu beleben.

Haushaltsgrößen

Im Durchschnitt wohnen im innerstädtischen Bereich etwa 2,7 Personen in einem Haushalt. Die Haushalte sind somit in der Regel größer als im gesamtstädtischen statistischen Mittel – hier sind es nur 1,9 Personen pro Haushalt.

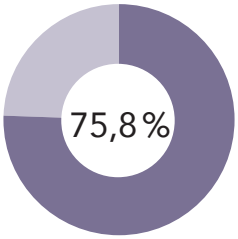


Durchschnittsalter

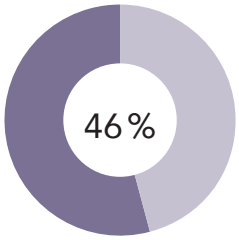
Das Durchschnittsalter im innerstädtischen Bereich liegt bei 37,6 Jahren. Die Bevölkerung ist demnach im Schnitt jünger als im gesamtstädtischen Durchschnitt, der 40,5 Jahre beträgt.

Internationalität

Der innerstädtische Bereich ist ein sehr international geprägter Wohnort. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund beträgt hier 75,8 Prozent und damit noch deutlich mehr als im gesamtstädtischen Durchschnitt (61,6 Prozent).



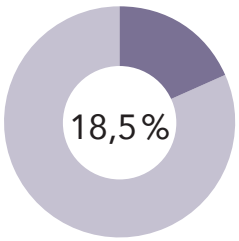
Wohndauer bis 3 Jahre



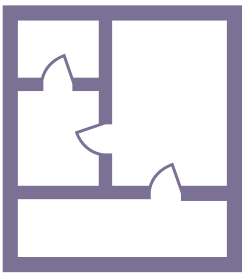
Der innerstädtische Bereich ist von einer hohen Fluktuation gekennzeichnet. Fast die Hälfte aller Bewohnerinnen und Bewohner wohnen hier weniger als drei Jahre. Die Fluktuation liegt hier insgesamt über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, der 39% beträgt.

Haushalte mit Kindern

In weniger als einem Fünftel der Haushalte im innerstädtischen Bereich leben Kinder unter 18 Jahren – damit liegt der Wert jedoch nur knapp unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 20 Prozent.



Wohnungsgrößen

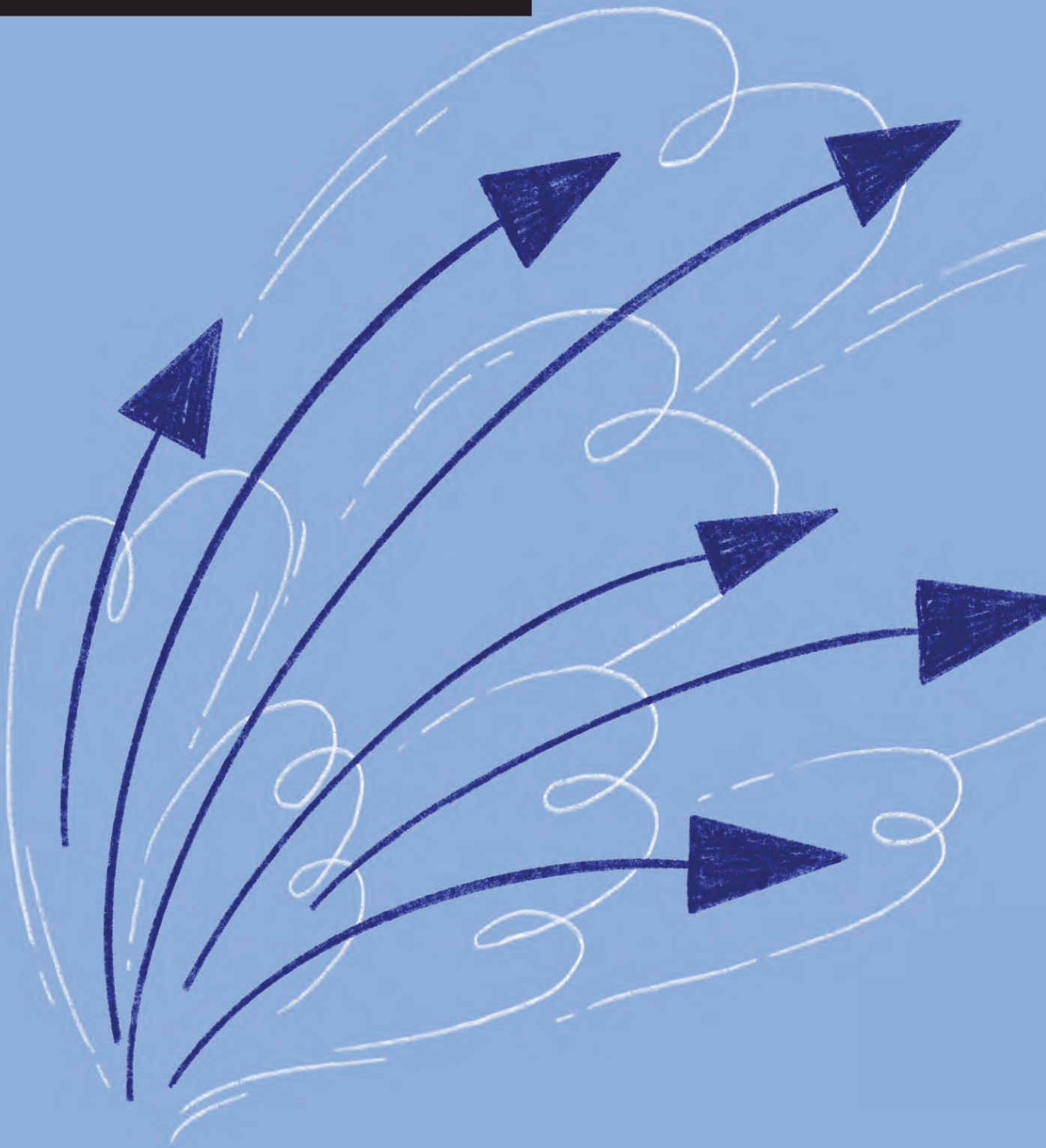


Statistisch sind im innerstädtischen Bereich 44 Prozent der Wohnungen und damit erheblich mehr als im gesamtstädtischen Durchschnitt von rund 36 Prozent kleine Wohnungen mit einer Größe von unter 60 m².

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2017 und Masterplan Offenbach.

Teil 3: Lagebild

Wie steht es um die Dynamik der Innenstadt?



Der zweite Teil des Lagebildes widmet sich den verschiednen Energien, die Einfluss auf die Innenstadt ausüben bzw. in Zukunft ausüben können. Hierbei handelt es sich sowohl um Dynamiken aus der Region als auch um Energien, die durch Projekte und Entwicklungen in Offenbach selbst erzeugt werden. Durch diese Ebene entsteht neben der funktionalen Betrachtung in Teil eins ein größeres Bild über die Herausforderungen und Chancen der Innenstadt.

Dynamik der Region

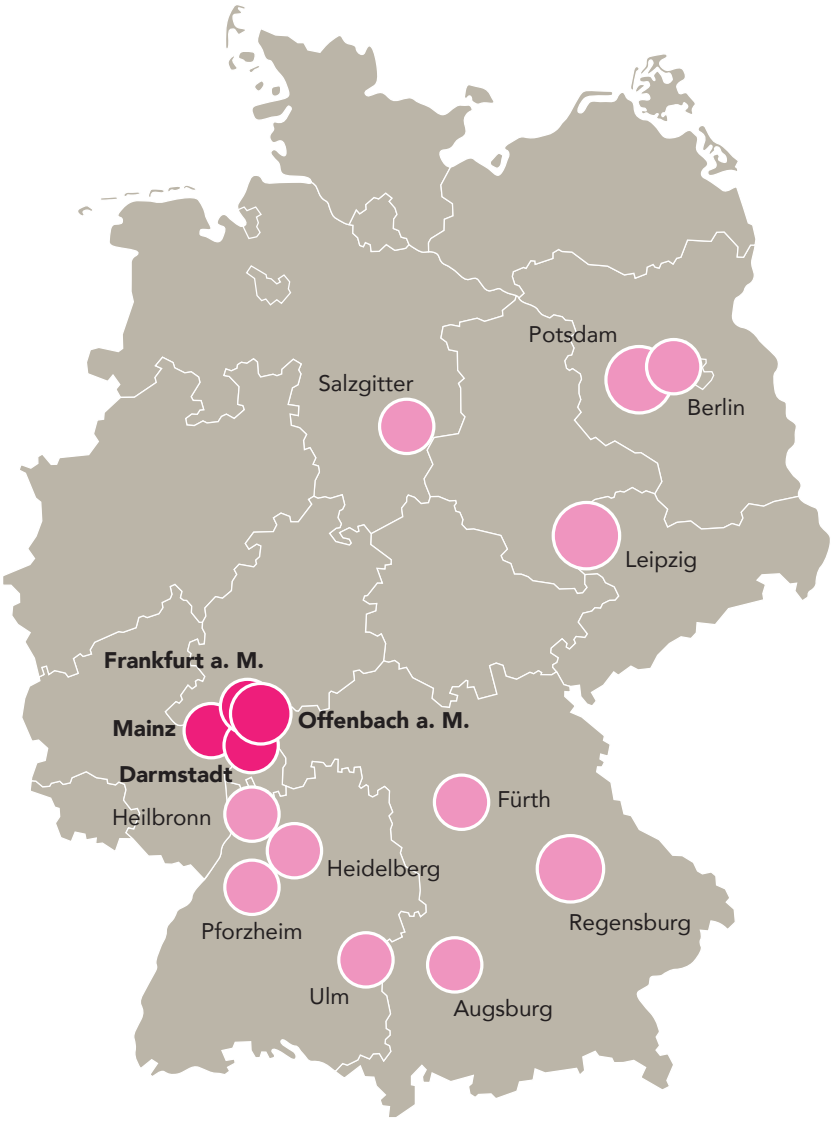
Offenbach ist geografisch, strukturell und funktional in die Region FrankfurtRheinMain eingebunden. In diesem hochgradig vernetzten Ballungsraum muss sich die Stadt im „Konzert der Zentren" behaupten, kann jedoch auch auf vielfältige Weise von der regionalen Dynamik und Infrastruktur profitieren und sich hier mit einem eigenständigen Profil positionieren.

Pulsierende und prosperierende Region

Mit insgesamt rund 5,7 Millionen Einwohnern ist FrankfurtRheinMain nach Rhein-Ruhr, Berlin-Brandenburg und München die viertgrößte Metropolregion Deutschlands. Sie ist zugleich ein enorm dynamischer und prosperierender Wirtschaftsraum, der Menschen von nah und fern anzieht. Von den 15 Städten mit der stärksten relativen Bevölkerungszunahme zwischen 2012 und 2017 befinden sich ganze vier in FrankfurtRheinMain.

Städte mit der höchsten relativen Bevölkerungszunahme
(2012–2017)

1. Leipzig (11,7%)
2. Potsdam (10,2%)
3. Regensburg (9,1%)
4. **Frankfurt am Main (8,6%)**
5. **Offenbach am Main (8,3%)**
6. Augsburg (7,4%)
7. Berlin 7,1%)
8. **Darmstadt (7,0%)**
9. Fürth (6,9%)
10. Heidelberg (6,8%)
11. Pforzheim (6,8%)
12. Salzgitter (6,6%)
13. Ulm (6,5%)
14. Heilbronn (6,5%)
15. **Mainz (6,1%)**



Quelle: BBSR Bonn, 2017

Anziehungskraft der urbanen Kerne

Die gesamte Region hat in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. So stieg die Einwohnerzahl von 5,46 Mio. in 2011 auf inzwischen über 5,7 Mio. kontinuierlich an – das entspricht einem Zuwachs von über 250.000 Personen, was in etwa der Gesamtbevölkerung der Stadt Braunschweig entspricht. Dabei ist insbesondere in den Kernstädten ein besonders hohes Wachstum zu erkennen. »Hot Spots« mit Zuwachsraten von über fünf Prozent sind die urbanen Kerne Frankfurt, Offenbach, Darmstadt und Mainz.

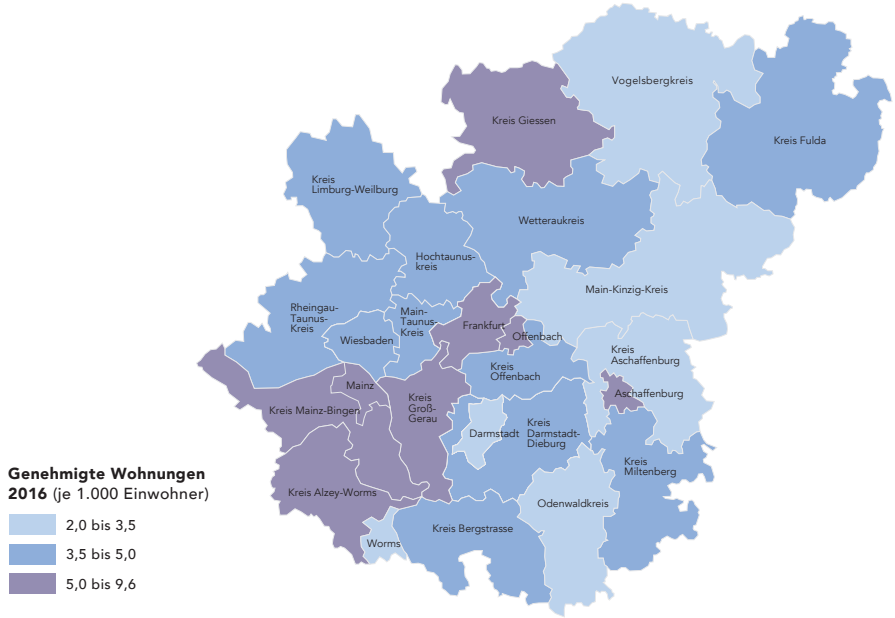


Bevölkerungsentwicklung 2011–2016 (in % Zensus)

- bis 5,0%
- 5% – 10%

Druck auf die Wohnungsmärkte

Der kontinuierliche Zuzug in die Region erzeugt einen hohen Druck auf den Wohnungsmarkt, dem die Städte durch die Schaffung von neuem Wohnraum begegnen müssen. Die Bautätigkeit kann dabei mit der Entwicklung kaum Schritt halten. Regionaler Spitzenreiter bei den erteilten Baugenehmigungen ist Offenbach mit 9,6 Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner (Wert von 2016) gefolgt von Frankfurt mit 7,6.

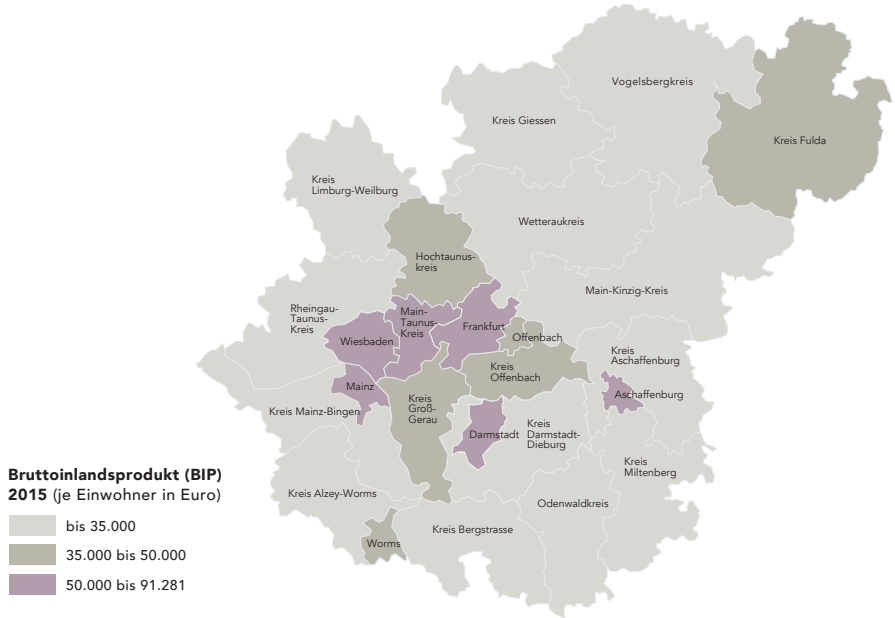


Genehmigte Wohnungen 2016 (je 1.000 Einwohner)

- 2,0 bis 3,5
- 3,5 bis 5,0
- 5,0 bis 9,6

Produktivität und Wirtschaftsstärke

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) liefert einen Beleg für die Wirtschaftsstärke der Region. Hier erwirtschaften etwa drei Millionen Erwerbstätige ein Bruttoinlandsprodukt von über 240 Milliarden Euro. Im Vergleich zu 2012 konnte konnte das BIP bis 2018 um 15,6 Prozent zulegen. Die Arbeitsproduktivität (BIP je Erwerbstätigen) in Frankfurt-RheinMain erreicht mit durchschnittlich etwa 79.000 Euro einen nationalen Spitzenwert.



Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2015 (je Einwohner in Euro)

- bis 35.000
- 35.000 bis 50.000
- 50.000 bis 91.281

Quelle: Wissensregion Frankfurt RheinMain, Wissensatlas 2018

Dynamik der Stadt Offenbach

Offenbach wurde in den vergangenen Jahren vom Immobilienboom der Region erfasst. Die Stadt ist jedoch nicht nur ein Spielball der Marktkräfte, sondern hat sich mit ihrem Masterplan 2030 aktiv positioniert. Sie hat sich langfristige Ziele und Leitplanken gesetzt sowie eine auf Wachstum ausgerichtete Stadtentwicklung selbst initiiert. Offenbachs „neue Gründerzeit“ wird jedoch in erheblichen Maße durch ihre sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen und eine schwierige Haushaltssituation gehemmt.

+ 19 200

Bevölkerungsanstieg zwischen 2010 und 2019

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Stadt Offenbach

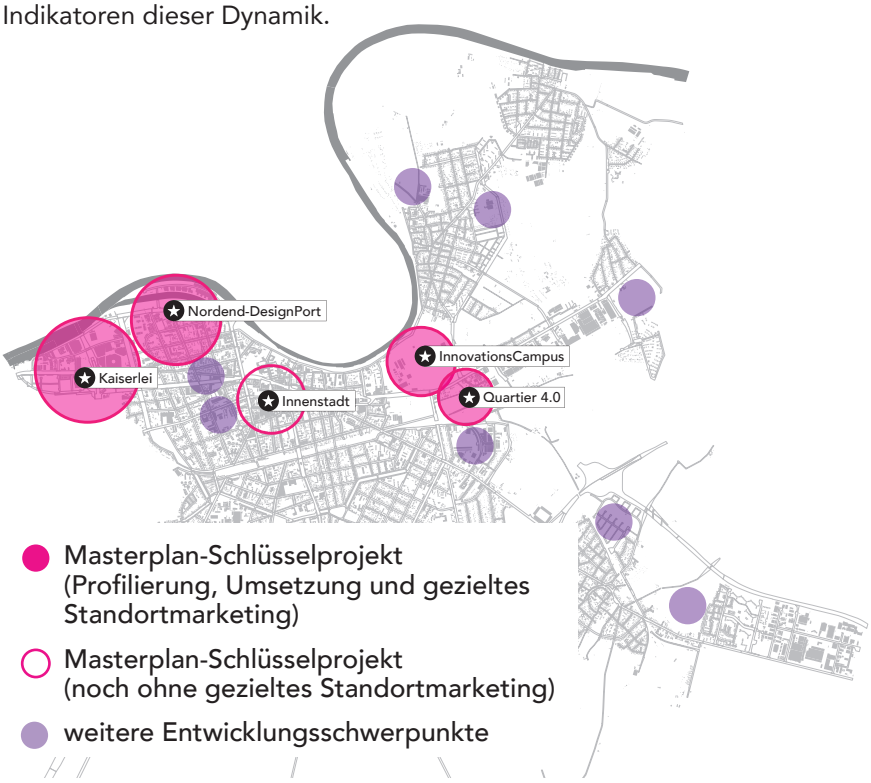
Wachsende Stadt

Offenbach ist eine der relativ zu ihrer Größe am stärksten wachsenden Städte der Republik. Am 30. Juni 2019 lebten laut Statistikamt 138 933 Menschen in Offenbach. Im Vergleich zum Jahr 2010 bedeutet dies einen Anstieg um 19 200 Personen. Im Schnitt gewinnt die Stadt demnach jährlich fast 2 000 Menschen hinzu – eine enorme Entwicklungsdynamik, die sich mit dem Stadtwachstum der Gründerzeit vergleichen lässt. Dieser rasante Anstieg ist nicht nur auf mehr Geburten zurückzuführen, sondern vor allem auf Zuzüge aus anderen Teilen Hessens und aus dem Ausland.

Früchte des Masterplan-Prozesses

Nach der Veröffentlichung des Masterplans 2030 im Jahr 2015, dessen Umsetzung mit zehn beschlossenen Schlüsselprojekten angegangen wird, ist eine steigende Attraktivität des Standorts Offenbach als Wohnort, aber auch bei Start-Ups, Existenzgründungen und Kreativen zu beobachten. Sinkende Leerstände im gesamten Stadtgebiet, eine steigende Zahl bei der Wirtschaftsförderung eingehender Flächenanfragen und sichtbare Baufortschritte und Vermietungsstände im Hafen und an anderen Standorten sind nur einige Indikatoren dieser Dynamik.

Mit den zahlreichen neuen, teils höherpreisigen Wohn- und Gewerbeprojekten verfolgt Offenbach das Ziel, seine Einnahmen aus der Gewerbe- und Einkommensteuer, zu erhöhen, um so einen ausgeglichenen Haushalt zu erzielen. Der steigende Anteil von Menschen mit höheren Einkommen ist gleichzeitig ein langfristiges Potenzial für die Entwicklung der Innenstadt, deren Entwicklung zwar ebenfalls als Schlüsselprojekt definiert ist, aber noch keinem klaren Vermarktungskonzept folgt.



junge und internationale Stadtgesellschaft

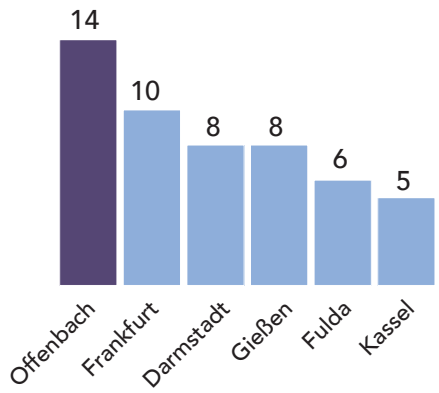
ø Offenbach: 40,5 Jahre
ø Hessen: 43,7 Jahre
ø Deutschland: 44,2 Jahre

Durchschnittsalter der Bevölkerung
(in 2019)

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Stadt Offenbach

Mit Menschen aus 160 Nationen (etwa 39 Prozent der Bevölkerung besitzen in 2019 keinen deutschen Pass, 63 Prozent haben einen Migrationshintergrund) eine der internationalsten Städte des Landes und gleichzeitig eine der jüngsten. Das Durchschnittsalter in Offenbach beträgt im Schnitt gerade mal 40 Jahre und liegt damit deutlich unter dem Landes- und Bundesschnitt. Jung und international, dazu geprägt von einer historischen Tradition der Toleranz und einer sichtbaren Positionierung als Arrival City – all dies sind Faktoren, die in der Stadtforschung als starke Potenziale angesehen werden. Gleichzeitig steht Offenbach vor der enormen Aufgabe, eine große Gruppe an schlecht ausgebildeten Zugewanderten mit Sprachschwierigkeiten und zum Teil geringer Bleibeperspektive erfolgreich zu integrieren.

Gründungsintensität und kreative Energien



Gründungen je 1000 Personen
(in 2018)

Quelle: Institut für Mittelstandsforschung; Hessenschau

Offenbach gilt mit seinem Ökosystem aus Hochschulen, Netzwerken, Fördereinrichtungen und dem Markt des Ballungsgebiets als einer der attraktivsten Standorte für Gründerinnen und Gründer. Die Stadt weist nicht nur die meisten Gründungen in Hessen auf, sondern belegt auch in nationalen Ranking des Institut für Mittelstandsforschung seit mehr als 10 Jahren den Spitzenplatz.

Die Stadt hat sich einen Ruf als Kreativstadt und Innovations-Ort erworben – gestützt durch die HfG und ihr Netzwerk, durch eine aktive Szene von Kreativen und „Stadtmachern" und durch eine Reihe von Unternehmen und projektierten Standorten mit Fokus auf Innovationsthemen. Die Zahl der Unternehmen der Kreativwirtschaft wächst stetig – und auch wenn nicht jede Gründung zum Start-up von morgen oder zum Mittelstandsbetrieb anwächst, bedeutet das Wachstum dieser Zukunftsbranche in Verbindung mit der fast schon traditionellen Offenbacher Gründungsintensität doch eine erhebliche produktive Energie für die Stadt.

Schuldenlast

7 248 €

Kommunale Schulden der Stadt pro Person (in 2017)

Quelle: Hessischer Rechnungshof, Kommunalbericht 2018; Wissensregion Frankfurt RheinMain, Wissensatlas 2018

Offenbach weist in der Region den höchsten Anteil privater Schulden auf. 17,8 Prozent der Bevölkerung waren Ende 2016 verschuldet – und damit fast jede fünfte Privatperson, Neben dieser und weiteren sozialen Problemlagen leidet die Stadt massiv unter einer hohen kommunalen Verschuldung. Ende 2017 wies Offenbach mit 7 248 Euro pro Person den höchsten Schuldenstand im Kernhaushalt aller kreisfreien hessischen Städte auf.

Seit dem Jahr 2013 steht Offenbach unter dem Schutzschirm des Landes Hessen und damit unter kommunaler Finanzaufsicht mit entsprechenden haushaltsrechtlichen Zwängen. Unter dem Schutzschirm strebt die Stadt bis 2022 einen ausgeglichenen Haushalt im Jahresergebnis an.

In dieser Lage verfügt die Stadt jedoch nur über geringe Spielräume, um nötige Investitionen in die Infrastruktur zu tätigen oder etwa durch aktive Flächenpolitik das Stadtwachstum aktiv mitzugestalten. Die Chancen des Wachstums können in dieser Lage nicht vollumfänglich genutzt werden.

Dynamik der Innenstadt

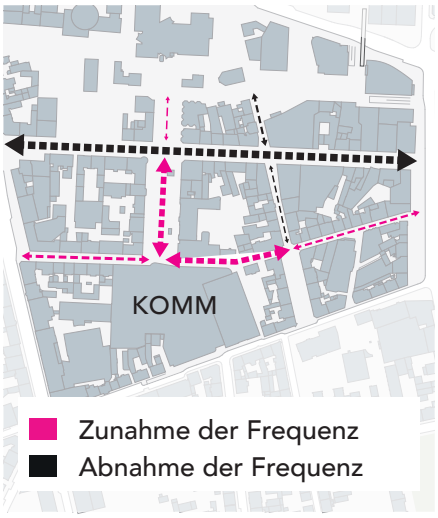
Offenbachs Innenstadt ist durch ihre starke Ausrichtung als Einkaufs-City gekennzeichnet. Die Dynamik des Standorts lässt sich daher gut durch klassische Instrumente der Konsumforschung und Wirtschaftsgeografie beschreiben. Betrachtet man die Kennzahlen für die lokale Kaufkraft, Zentralität des Standortes in Bezug auf den Einzelhandel und die Frequenzen der Passanten, zeigen sich deutliche Verwerfungen, Verschiebungen und strukturelle Probleme. Mehr noch: Die Innenstadt ist auf dem Weg, ihre Funktion als Oberzentrum zu verlieren.

Veränderung der Passantenfrequenz

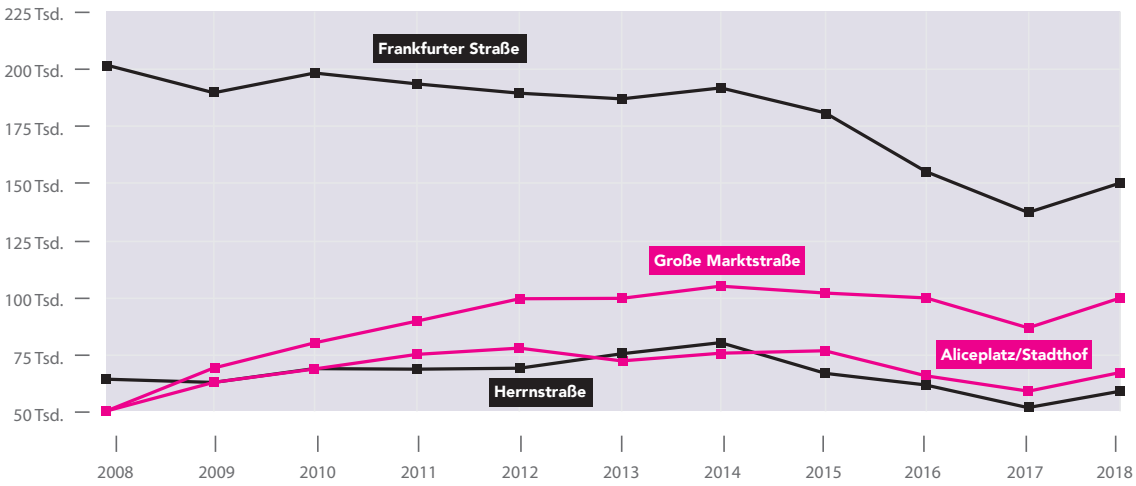
Durch jährliche Passantenzählungen des Instituts für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt am Main liegt für die Offenbacher Innenstadt ein umfangreiches Bild über die Veränderungen der Besucherfrequenzen vor.

Die Zahlen belegen die Dynamik, welche durch die Eröffnung des Einkaufszentrums KOMM im Jahr 2009 und durch kontinuierliche bauliche Aufwertungsmaßnahmen in den Folgejahren ausging. So stiegen die Passantenzahlen in der Innenstadt bis ins Jahr 2014 zunächst jährlich an. 2015 kam es zu einem leichten Rückgang, 2016 und 2017 zu recht drastischen Einbrüchen der Passantenfrequenzen in der gesamten Fußgängerzone. 2018 sind die Frequenzen wieder markant gestiegen, was jedoch auch an dem im Vergleich zu den Vorjahreszählungen ausgesprochen schönen Wetter liegen könnte.

Betrachtet man den gesamten Zeitraum von 2008 bis 2018, zeigt sich eine deutliche Verlagerung der Passantenströme in den Bereich um das KOMM und ein, trotz zuletzt positiver Tendenz, insgesamt deutlicher Relevanzverlust der traditionellen 1a-Lagen in der Frankfurter Straße und der Herrnstraße. Laut der Erhebungen Goethe-Universität Frankfurt am Main ist der Anteil der Frankfurter Straße an allen Innenstadtbesuchern und -besucherinnen von 53% auf 37% gesunken, während die große Marktstraße ihren Anteil mehr als verdoppelt hat.

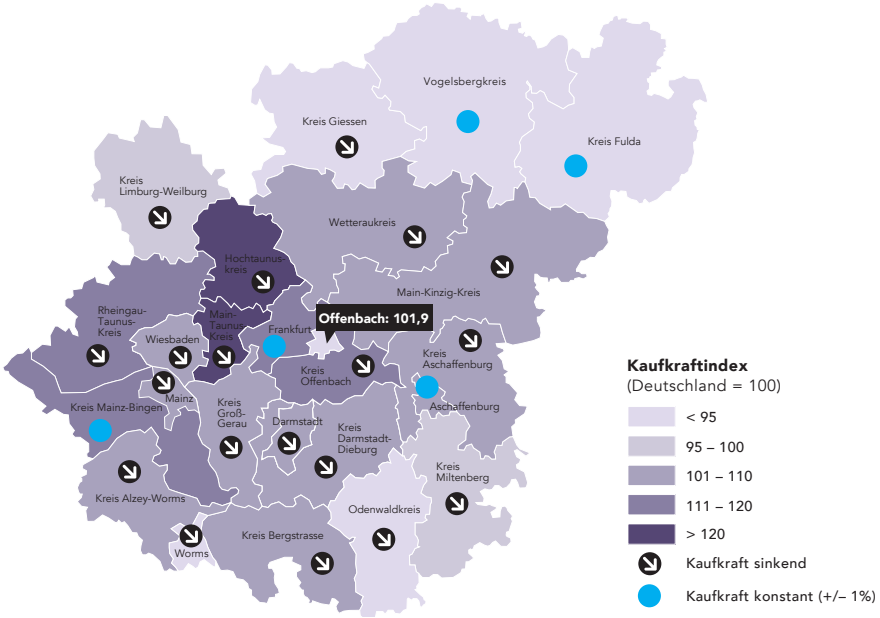


Quelle: Erhebungen des Instituts für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt am Main, 2018



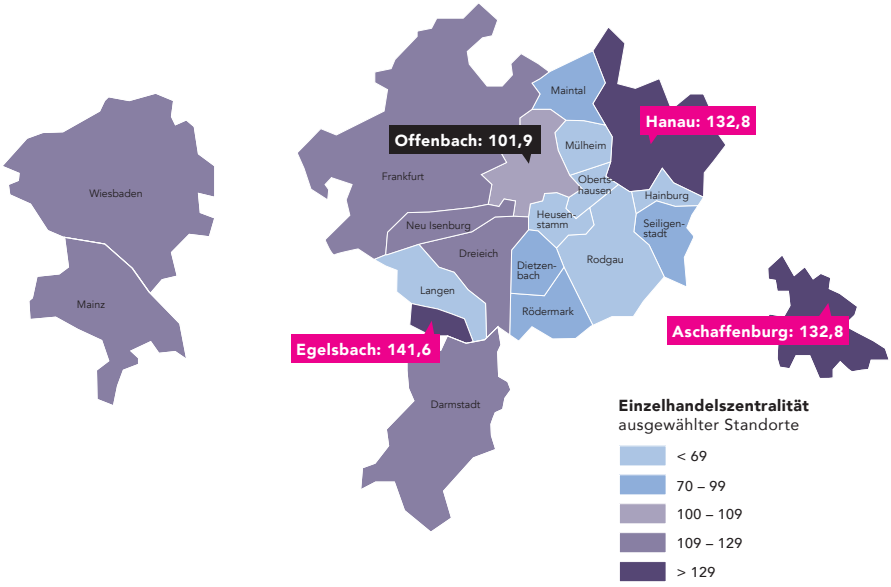
Geringe Kaufkraft

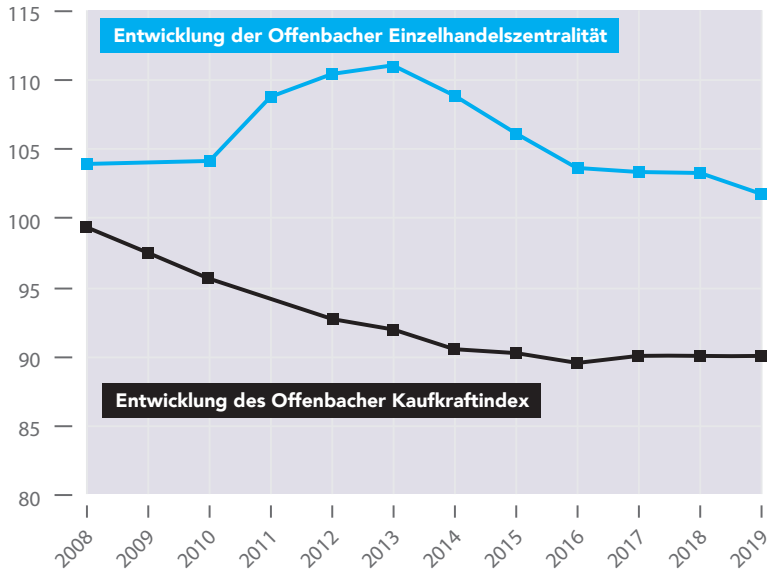
Die Kaufkraft einer Stadt oder eines Kreises bildet das Konsumpotenzial für den lokalen und umliegenden Einzelhandel ab und lässt sich am sogenannten Kaufkraftindex festmachen. Dieser bezieht sich auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (Wert 100). Offenbach weist im regionalen Vergleich nicht nur die niedrigsten Einkommen der privaten Haushalte auf, sondern hat mit einem Wert von 90,2 auch die niedrigste lokale Kaufkraft. Die umliegenden Kreise weisen höhere Kaufkraftwerte auf – Potenzial, das von Offenbach als Oberzentrum also prinzipiell abgeschöpft werden kann.



Geringe Kaufkraftbindung

Ob eine Stadt als Handelsstandort attraktiv ist, lässt sich durch ihre Einzelhandelszentralität (oder auch: Kaufkraftbindung) darstellen. Diese Kennzahl gibt an, wie viel Umsatz im Einzelhandel der Stadt im Verhältnis zur vorhandenen Kaufkraft gemacht wird. Ein Wert von über 100 bedeutet, dass die Stadt die örtliche Kaufkraft nicht nur bindet, sondern so attraktiv ist, dass sie Kundinnen und Kunden von außerhalb anzieht. Offenbach weist eine Einzelhandelszentralität von 101,9 auf, womit die Stadt nur unwesentlich mehr Kaufkraft anzieht als örtlich vorhanden ist. Für ein Oberzentrum ist dies ein problematischer Wert, der sowohl durch fehlende Angebote vor Ort, den zunehemenden Onlinehandel und die sehr starke regionale Konkurrenz begründet werden kann. Nicht nur Frankfurt, sondern die naheliegenden Städte Aschaffenburg und Hanau weisen sehr hohe Zentralitätswerte auf und binden somit die Kaufkraft der umliegenden Gemeinden, die als potenzielle Kaufkraft für den Einzelhandel in Offenbach verloren geht.

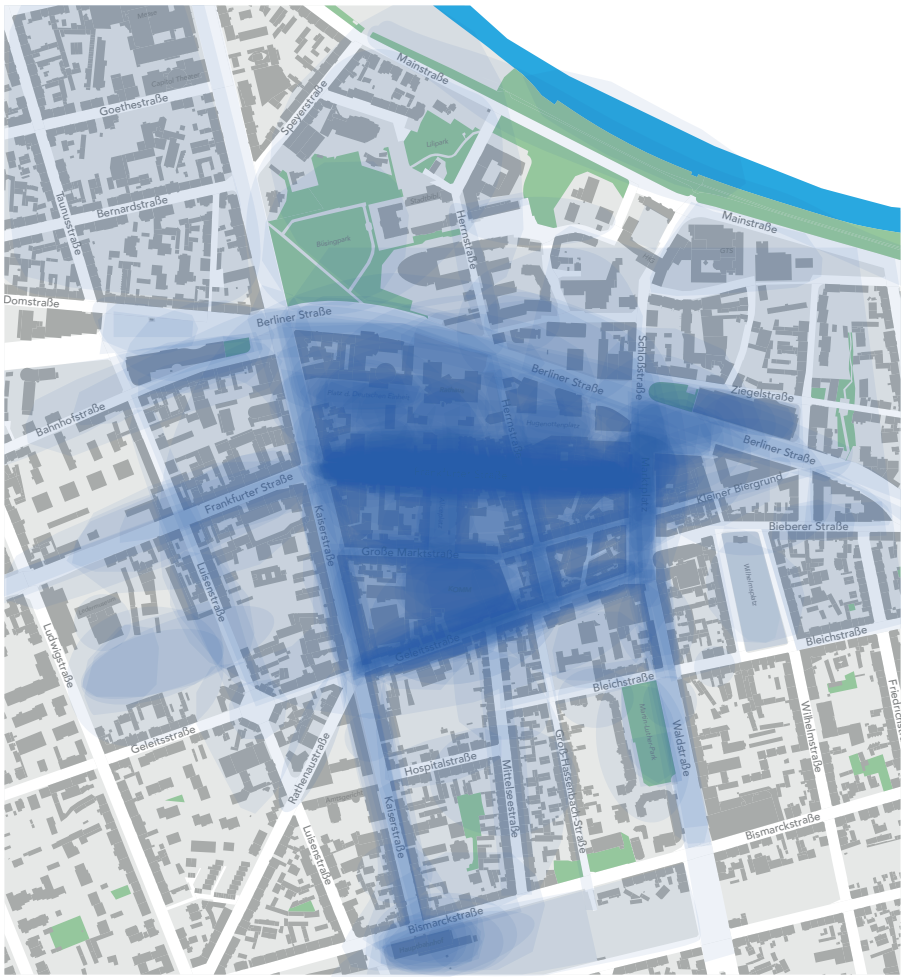




Quellen: Wissensregion Frankfurt RheinMain, Wissensatlas 2018; GfK Geomarketing, Stadt Offenbach und IHK Offenbach

Gefühlte Dynamik der Innenstadt

Für den Blick auf die Innenstadt spielt neben der analytischen Ebene der Kennzahlen und Statistik auch die emotionale Ebene eine wichtige Rolle. Im Beteiligungsprozess zum Zukunftsbild wurden die Offenbacherinnen und Offenbacher gebeten, ihr ganz persönliches Bild der Innenstadt zu zeichnen. Durch eine Umfrage zur Raumwahrnehmung konnten sie zeichnerisch darstellen, wie sie das Zentrum Offenbachs, mit seinen Räumen, Dynamiken und Problemen sehen, verstehen und bewerten. Die Ergebnisse vermitteln einen Eindruck des mentalen Bilds der Innenstadt, das in der Stadtgesellschaft vorherrscht.



Wahrgenommener Verlust an Qualität

Welche Bereiche der Innenstadt haben in den letzten Jahren an Qualität verloren? Die Gäste der ersten öffentlichen Werkstatt konnten zur Beantwortung dieser Frage Orte, Straßenzüge oder Stadtbereiche zeichnerisch frei markieren, die ihrer Meinung nach eine negative Entwicklung zu verzeichnen haben.

In der Überlagerung der Zeichnungen werden so weite Innenstadtbereiche mit gefühlter Abwärtstendenz sichtbar. Deutlich zutage treten hier die zentralen Fußgängerzonen Frankfurter Straße und Große Marktstraße. Aber auch die entwicklungen in der Geleitsstraße, der Herrnstraße, um den Marktplatz und in Richtung Hauptbahnhof wurden als negativ eingeschätzt und dementsprechend oft markiert.



Gefühlte Aufwärtstendenz

Neben Bereichen mit gefühlter abwärtstendenz konnten die Gäste der ersten öffentlichen Werkstatt außerdem Orte, Straßenzüge oder Stadtbereiche zeichnerisch frei markieren, die ihrer Meinung nach an Qualität gewonnen haben.

In der Überlagerung der Zeichnungen werden somit Potenzialräume und Räume mit bereits sichtbarer oder gefühlter Aufwärtstendenz sichtbar. In dieser Grafik zeigt sich, dass die Gestaltungsmaßnahmen im Bereich des Aliceplatzes und des Stadthofs als erste Impulse und Verbesserungen wahrgenommen werden, die jedoch noch nicht auf die gesamte Innenstadt ausstrahlen. Die weiteren Bereiche mit gefühlt positiver Entwicklung liegen allesamt um den engeren Citybereich verteilt



Zukünftige Schwerpunkte

Durch die Beantwortung einer weiteren Frage konnten die Gäste der ersten öffentlichen Werkstatt Orte, Straßenzüge oder Stadtbereiche markieren, die ihrer Meinung nach in Zukunft eine wichtige Rolle für die Innenstadt spielen werden.

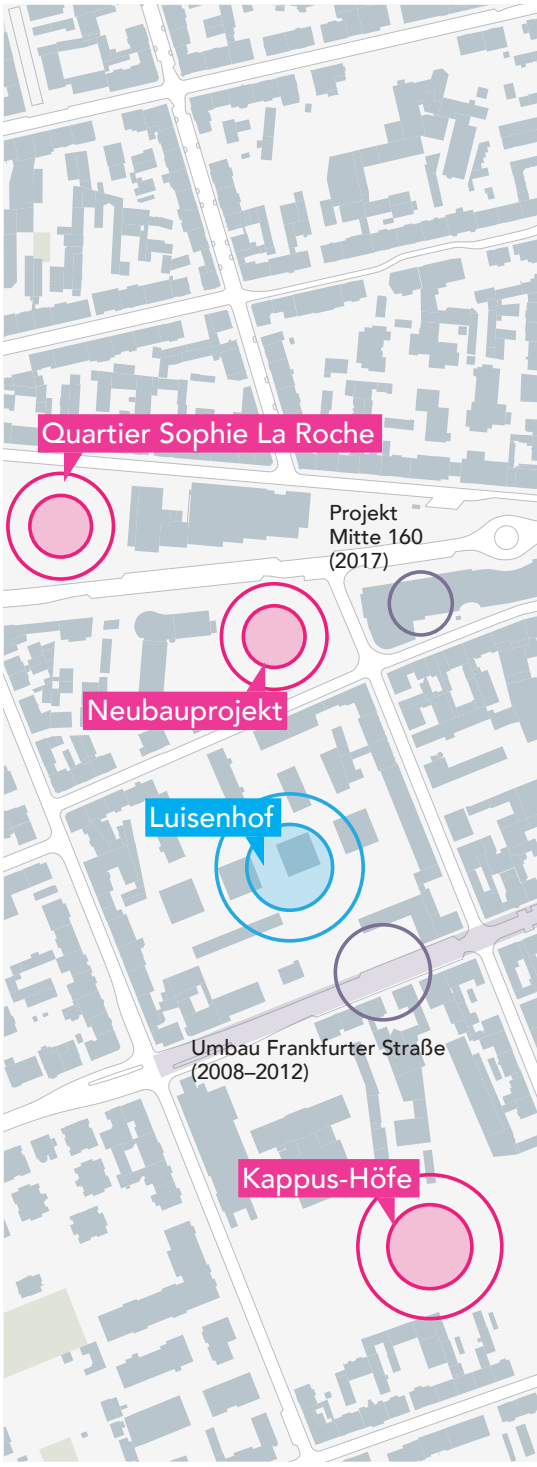
In der Überlagerung der Zeichnungen treten keine einzelnen und punktuellen Räume zutage. Stattdessen zeigt sich, dass aus Sicht der Offenbacherinnen und Offenbacher auch der engere Citybereich weiterhin eine hohe Relevanz haben wird.

Projekte im Kontext Innenstadt

Der Blick auf umgesetzte, zur Zeit laufende sowie geplante Projekte im Umfeld der Innenstadt zeigt, dass große Anstrengungen unternommen werden, um das Stadtzentrum attraktiver zu machen. Das Kernproblem des Strukturwandels im innerstädtischen Handel und der geringen Funktionsmischung adressieren all diese Maßnahmen jedoch noch nicht. Darüber hinaus folgen sie noch keinem übergeordneten Zielbild und daher auch keinem gut kommunizierbaren Standortkonzept.

Im Rahmen des Zentrenprogramms „Aktive Kernbereiche“ sind in den letzten 10 Jahren einige Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume und privaten Gebäude auf den Weg gebracht und umgesetzt worden. Und spätestens mit dem Masterplan 2030 wurde die Stärkung der Innenstadt als eines von zehn Schlüsselprojekten der Stadtentwicklung verankert. Darüber hinaus zeigt sich, dass innerstädtische Standorte auf dem Immobilienmarkt stark gefragt sind. Der westliche Innenstadtrand zwischen Luisenstraße und Ludwigstraße entwickelt sich zu einem neuen Wohnschwerpunkt und das Zusammenspiel von Neubauprojekten im Umfeld des Marktplatzes mit der geplanten Umgestaltung des Straßenraums kann zu einem spürbaren Wandel des Stadtbilds in diesem Bereich beitragen. Auch vom neuen Einkaufszentrum Rathaus Plaza werden sich deutliche Impulse für die Frankfurter Straße erhofft.

Die sichtbare Planungs- und Bautätigkeit ist jedoch trügerisch. Die neuen Wohnquartiere werden kaum eine kritische Masse von neuen Innenstadt-Gästen erzeugen, zumal diese von den Qualitäten der Innenstadt erst einmal überzeugt werden müssen. Und auch die geplanten Geschäftshäuser können noch keinen tiefgreifenden Wandel bewirken, da sie insgesamt noch zu stark in die alte Erzählung der reinen „Einkaufs-City“ einzahlen. Sie bieten einige neue Angebote und Flächen, darüber hinaus erneuern und reparieren sie die Baustruktur – in der Vielfalt ihrer Nutzungen folgen sie jedoch noch keinem abgestimmten Gesamtkonzept. Mit der geplanten Verlegung der HfG erleidet die Innenstadt darüber hinaus sogar noch einen weiteren herben Funktionsverlust.



Projekte und Maßnahmen

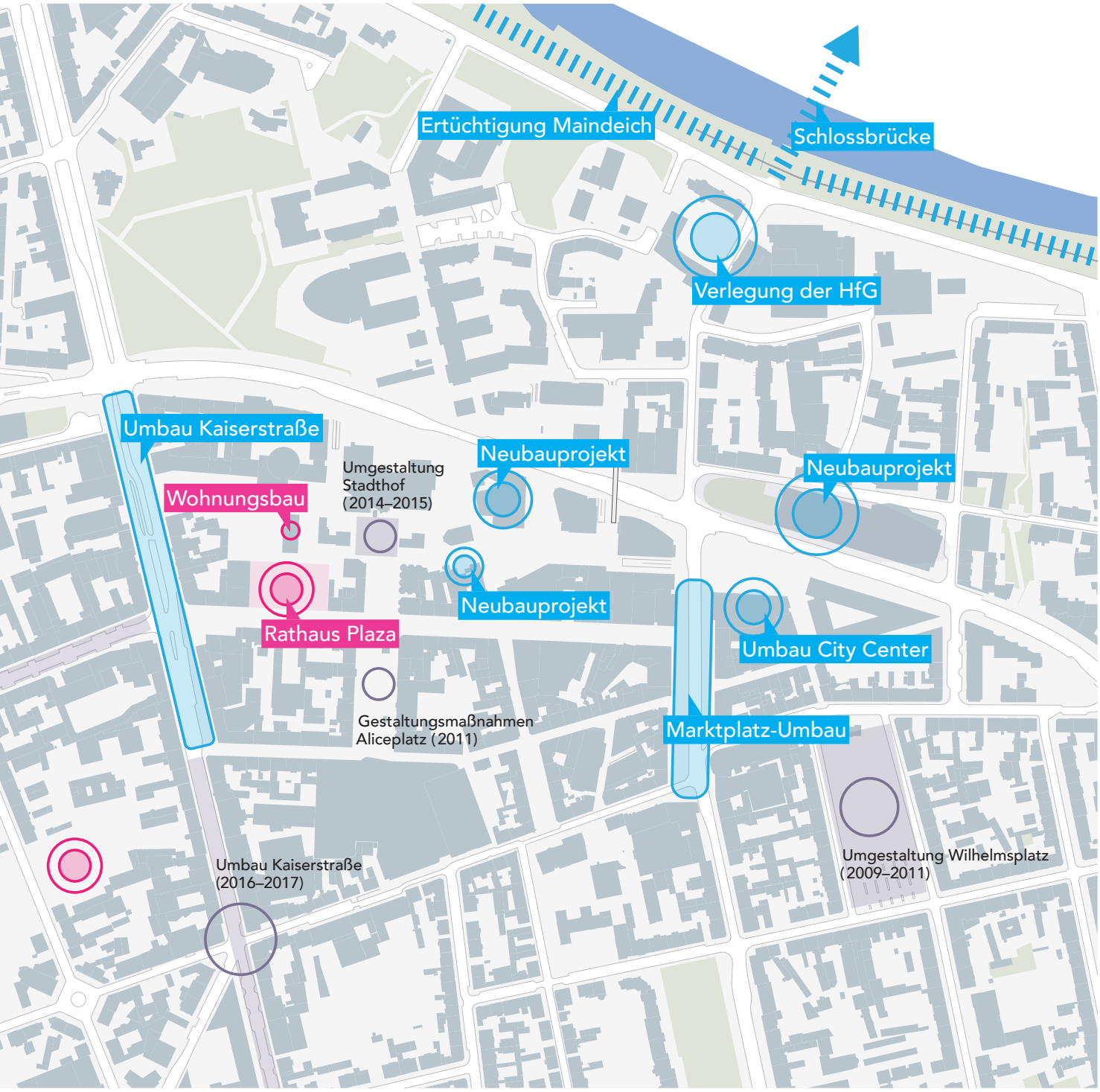
- in Diskussion oder Planung
- in Umsetzung
- abgeschlossen

Übegeordnete Konzepte

jüngere Rahmenplanungen
Masterplan Offenbach 2030
Sanierungsgebiet Innenstadt
Bebauungsplan Innenstadt
Integriertes Entwicklungskonzept
Hegiss 2 – Südliche Innenstadt

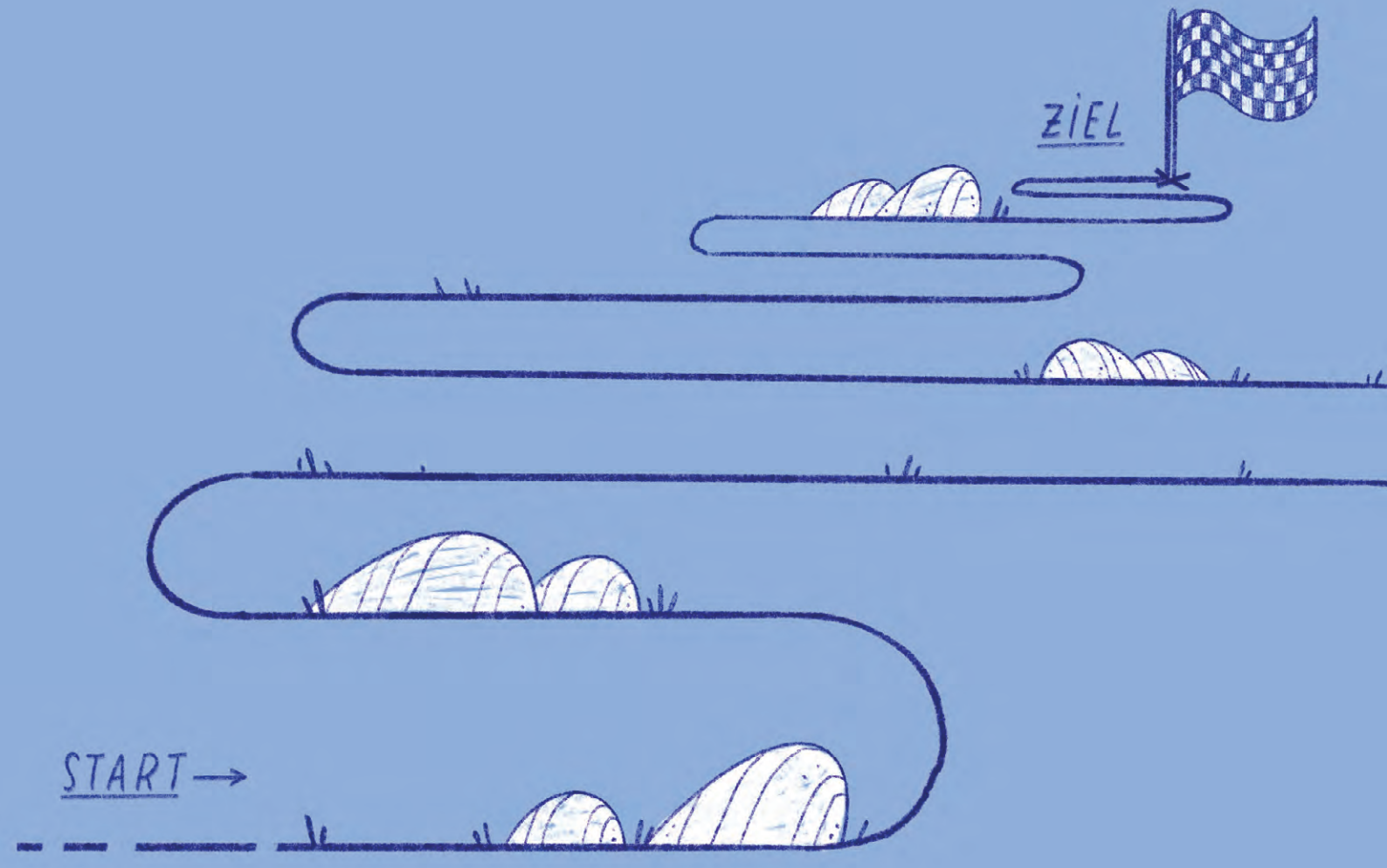
Fachkonzepte
Fassadenprogramm
Vergnügungsstättenkonzept
Lichtmasterplan
Gestaltungshandbuch
Werbeanlagensatzung
Sondernutzungssatzung
Nahmobilitätsplan

Festekonzept
Konzept Mensch+Natur
Karree Offenbach
Nahverkehrsplan 2018 – 2022
Klimaanpassungskonzept
Verkehrsmanagementplan



Teil 4: Ziele des Konzepts

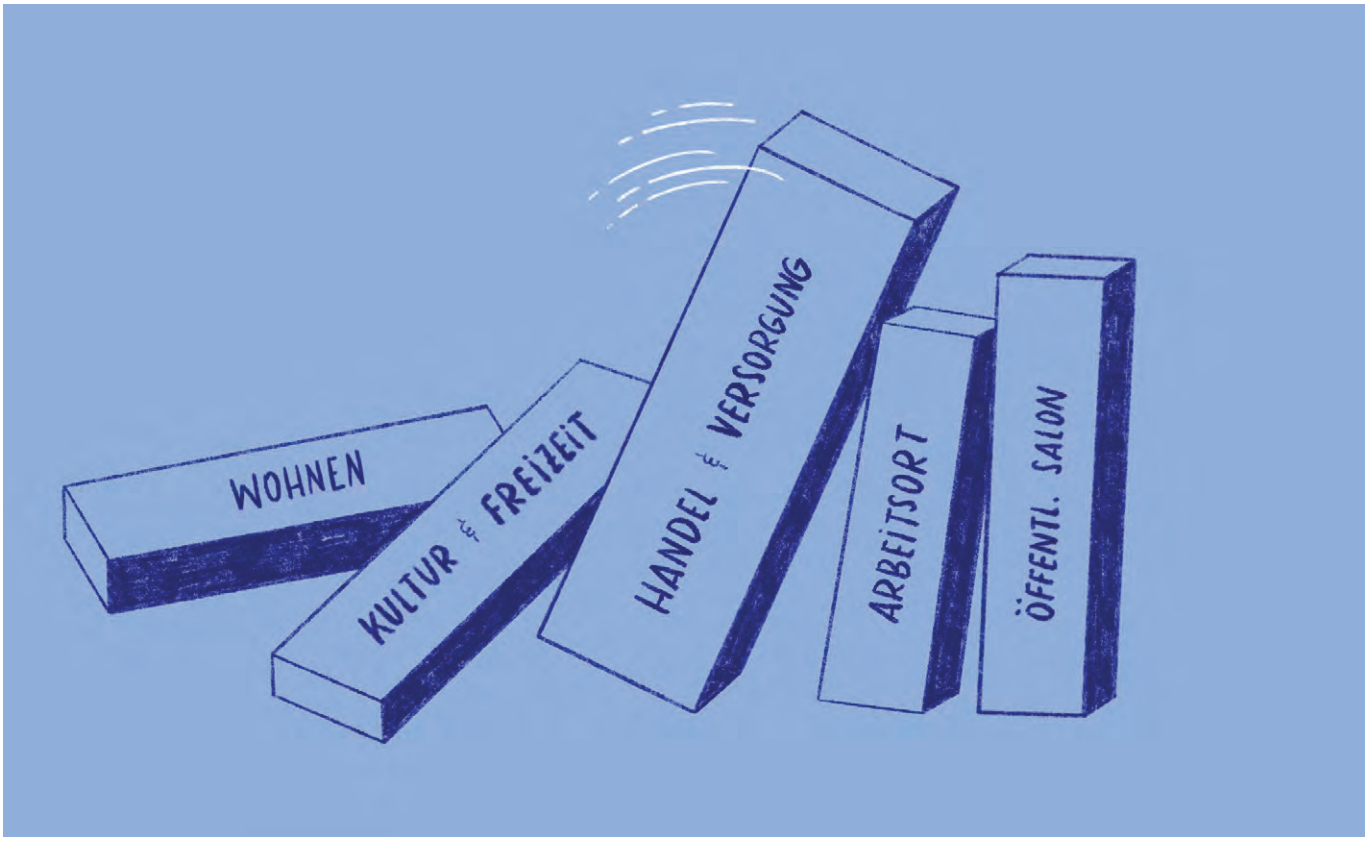
Was muss getan werden?



Die Ebene der Ziele widmet sich dem strategischen Blick nach vorne in die Zukunft. Sie beschreibt, ausgehend vom Lagebild und den analysierten Problemen, wie sich die Innenstadt zukünftig entwickeln soll. Sie benennt darüber hinaus strategische Ansätze, mit denen die gewünschte Entwicklung angeschoben werden kann und gibt somit allen Akteuren aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft Orientierung für die wesentlichen Bereiche der Innenstadtentwicklung.

Kritische Befunde

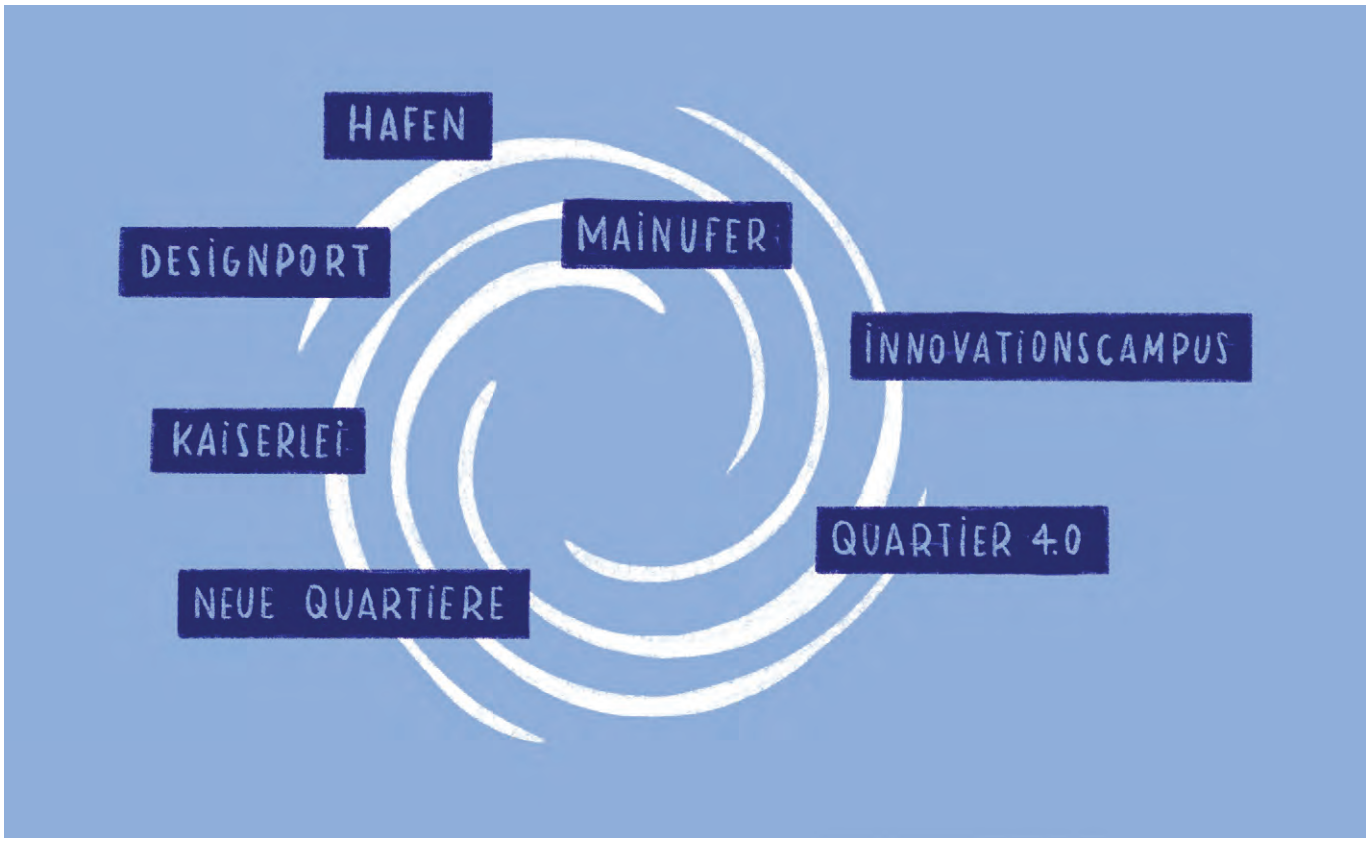
Auf Basis der Untersuchung der aktuellen Ausprägung des Innenstadt-Versprechens und der wahrnehmbaren Dynamik müssen der Offenbacher Innenstadt strukturelle Probleme konstatiert werden.



Die verbliebenen Säulen der Innenstadt wackeln

Legt man das Innenstadt-Versprechen zugrunde, zeichnet sich für Offenbachs engere Innenstadt das selbe Bild ab, das sich in vielen Innenstädten Deutschlands abzeichnet. Sowohl in Bezug auf ihren Besatz, ihr Erscheinungsbild und die Einschätzung der Menschen hat die City in den vergangenen Jahren an Erlebnis- und Angebotsqualität eingebüßt. Der stationäre Handel als dominierende Funktion steckt in einem tiefgreifenden Strukturwandel und die weiteren Funktionen sind nicht stark genug ausgeprägt, um wirksame Gegengewichte zu setzen und die Innenstadt somit zu stabilisieren. Der Citybereich ist weder als Adresse für Unternehmen, noch als Ort der Kultur, Freizeit und Gastronomie profiliert. Offenbachs engerer City-Bereich ist nur bedingt der „öffentliche Salon" der Stadt und auch die Wohnfunktion ist hier nur schwach ausgeprägt.

Es muss konstatiert werden, dass die Innenstadt als Stadtraum zu monofunktional aufgestellt ist und ihr Versprechen nicht mehr erfüllt. Die geplanten und laufenden Projekte im Kontext der Innenstadt geben erste Antworten, zahlen insgesamt aber noch zu sehr in die alte Erzählung der reinen Einkaufs-Innenstadt ein und können somit noch keinen spürbaren Wandel einleiten.



Die Innenstadt ist entkoppelt von der Dynamik der Stadt

Offenbach als Gesamtstadt ist dabei, sein „Stadtversprechen" positiv neu aufzuladen. Offenbach wächst und der Erfolg des Masterplan-Prozesses trägt sichtbar Früchte. Offenbachs Erzählung als bunte und kreative kleine Schwester Frankfurts funktioniert also grundsätzlich gut. Die Positionierung als Arrival City und Stadt der gelebten Vielfalt hat deutschlandweite Beachtung gefunden. Die seit jeher ausgeprägte kulturelle und soziale Vielfalt der Stadt macht Offenbach zu einem gesellschaftlichen Labor in positivem Sinne. Die kulturelle Dynamik entfaltet ökonomische Energie und trägt zum Außenbild einer interessanten, „echten" und urbanen Stadt positiv bei.

Es muss jedoch konstatiert werden, dass sich die aktuelle Dynamik der Stadt nicht in der Innenstadt abbildet. Die Innenstadt kann nicht nur ihr „Versprechen" zunehmend wenig einlösen, sie scheint auch weitgehend von den positiven Energien der Stadt entkoppelt zu sein. In ihrem aktuellen Zustand konterkartiert die engere Innenstadt Offenbachs die Gesamterzählung der Stadt geradezu. Die Innenstadt wird nicht nur von den Offenbacherinnen und Offenbachern als Problem wahrgenommen. Sie wird zu einem echten Standortnachteil für den ambitionierten Weg, auf den sich die Stadt begeben hat.

Übergeordnete Ziele

Die dargestellten Befunde unterstreichen die Handlungsbedarfe, denen sich dieses Konzept widmet und die ein entschlossenes Handeln erfordern. Das Zukunftskonzept umfasst deshalb drei übergeordnete, langfristige Ziele für die Entwicklung der Innenstadt. Zu jedem Ziel werden wesentliche Aspekte genannt und Strategien zur Umsetzung aufgezeigt. Erst durch das Zusammenspiel der Strategien im Rahmen eines integrierten Gesamtkonzepts werden die Ziele erreicht werden können.

1 Das Innenstadt-Versprechen muss erneuert werden.

- Die Innenstadt muss sich von ihrer monofunktionalen Ausrichtung lösen und zu einem vollwertigen Stück Stadt werden.
- Die Innenstadt muss zu einem Ort werden, der zu allen Tageszeiten belebt ist – und ein Ort, an dem sich möglichst viele Menschen und soziale Milieus wohlfühlen.
- Die Innenstadt muss vielfältige Anlässe zum Besuch bieten und eine möglichst große Bandbreite von „Stadtbedürfnissen" erfüllen.

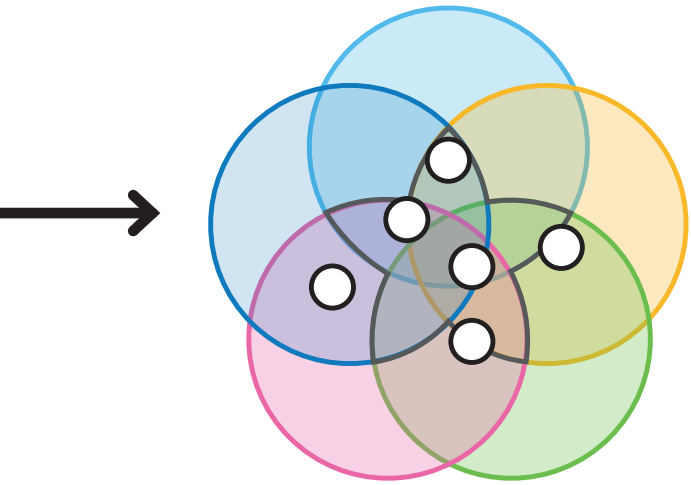
2 Die Innenstadt muss die Dynamik und Buntheit Offenbachs abbilden.

- Die Innenstadt muss Offenbach mit seiner Energie, seiner Internationalität und auch seiner Verschiedenartigkeit „repräsentieren".
- Die Dynamik der Stadt muss auch in den Kernbereich der Innenstadt sichtbar werden.

3 Die Räume und Infrastrukturen der Innenstadt müssen fit für die Zukunft gemacht werden.

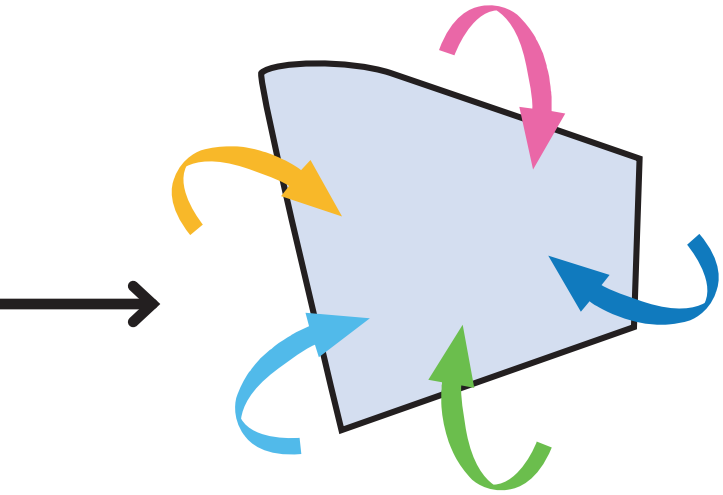
- In der Innenstadt müssen leistungsfähige und flexible Strukturen für technische Systeme und für eine zukunftsfähige Mobilität geschaffen werden.
- Die Räume der Innenstadt müssen hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität und ihres Beitrags zu einem gesunden Stadtklima qualifiziert werden.

Strategien



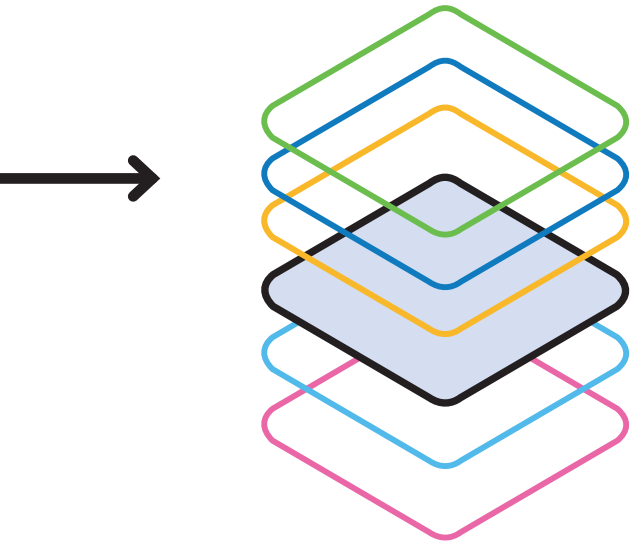
Alle fünf Säulen des Innenstadt-Versprechens stärken

Die Erneuerung des Versprechens kann durch eine gezielte Stärkung und ausgewogenere Mischung seiner fünf Säulen angestoßen werden. Grundidee hierbei ist die Schaffung von Orten und Angeboten, die mehr als nur eine Sache können – an denen sich die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen treffen und die somit mehrere Säulen auf einmal stärken. Hierbei geht es um nutzungsgemischte Räume, Erlebnisorte und Treffpunkte (dauerhaft sowie temporär), die immer wieder neue Anlässe für den Besuch der bieten und die gesamte Stadtgesellschaft ansprechen.



Neue Energien und Akteure in die Innenstadt holen

Die Aufladung der Innenstadt mit neuen Energien kann über die Einbindung lokaler als auch externer Akteure erfolgen. Bei dieser Strategie geht daher zum einen um die Ansiedlung von etablierten Offenbacher Institutionen und Projekten durch Showrooms oder Satelliten-Standorte in der Innenstadt. Darüber hinaus zielt diese Strategie auf die gezielte Positionierung der Innenstadt als Möglichkeitsraum für innovative Nutzungsarten und Stadtmacher von nah und fern. Durch die Schaffung von Spielräumen und Möglichkeiten für engagierte Akteure und Gruppen können diese eigene Impulse setzen und einen Beitrag zur Belebung der Innenstadt leisten.

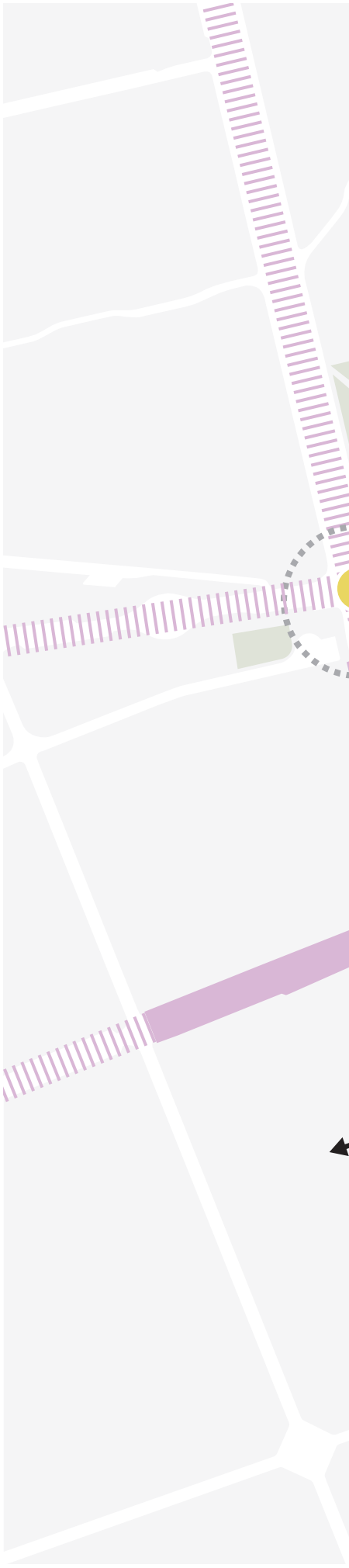


Zukunftsfähige Strukturen und Rahmenbedingungen schaffen

Um die Innenstadt angesichts der großen gesellschaftlichen Themen Digitalisierung, Klimawandel und Mobilitätswende langfristig aufzustellen, kommt vor allem dem öffentlichen Raum sowie den Infrastrukturen eine entscheidende Rolle zu. Grundidee dieser Strategie ist demnach die technische Ausstattung und Förderung von zukunftsfähigen Mobilitätsangeboten, Netz-Infrastrukturen und Raumqualitäten. Hierbei gilt es, flexible Grundlagen und Strukturen zu schaffen, die Themen zu kombinieren und von digitalen Optionen und Bedürfnissen her zu denken.

Räumlich-funktionales Leitbild

Für die Umsetzung der Strategien lassen sich in der Innenstadt räumliche Ansatzpunkte identifizieren. Hier könnten sich die, in folgenden Kapiteln genannten, konkreten Handlungsoptionen und Projektvorschläge konzentrieren. Planerisches Handeln im Kontext der Innenstadt erfordert dabei sowohl ein Einwirken auf private Akteure und auf laufende Planungen und Konzepte. Eine langfristige Umsetzung über politische Konstellationen hinweg erfordert darüber hinaus flexible, anpassungsfähige und dennoch verbindliche Planwerke.



Offenbach Mitte
Schwerpunktbereich und Fokus der Innenstadt-Entwicklung

urbane Straßenzüge
nutzungsgemischt und geprägt durch aktive Erdgeschosse

zentrale Platzräume
Orte des Zusammenkommens und der Identität

Frequenzbringer
Konzentration von Handel und Erlebnis

Nutzungserweiterung
neue Impulse, Angebote und Magnete

Innenstadtgrün
Freiraumqualitäten und Pocket Parks

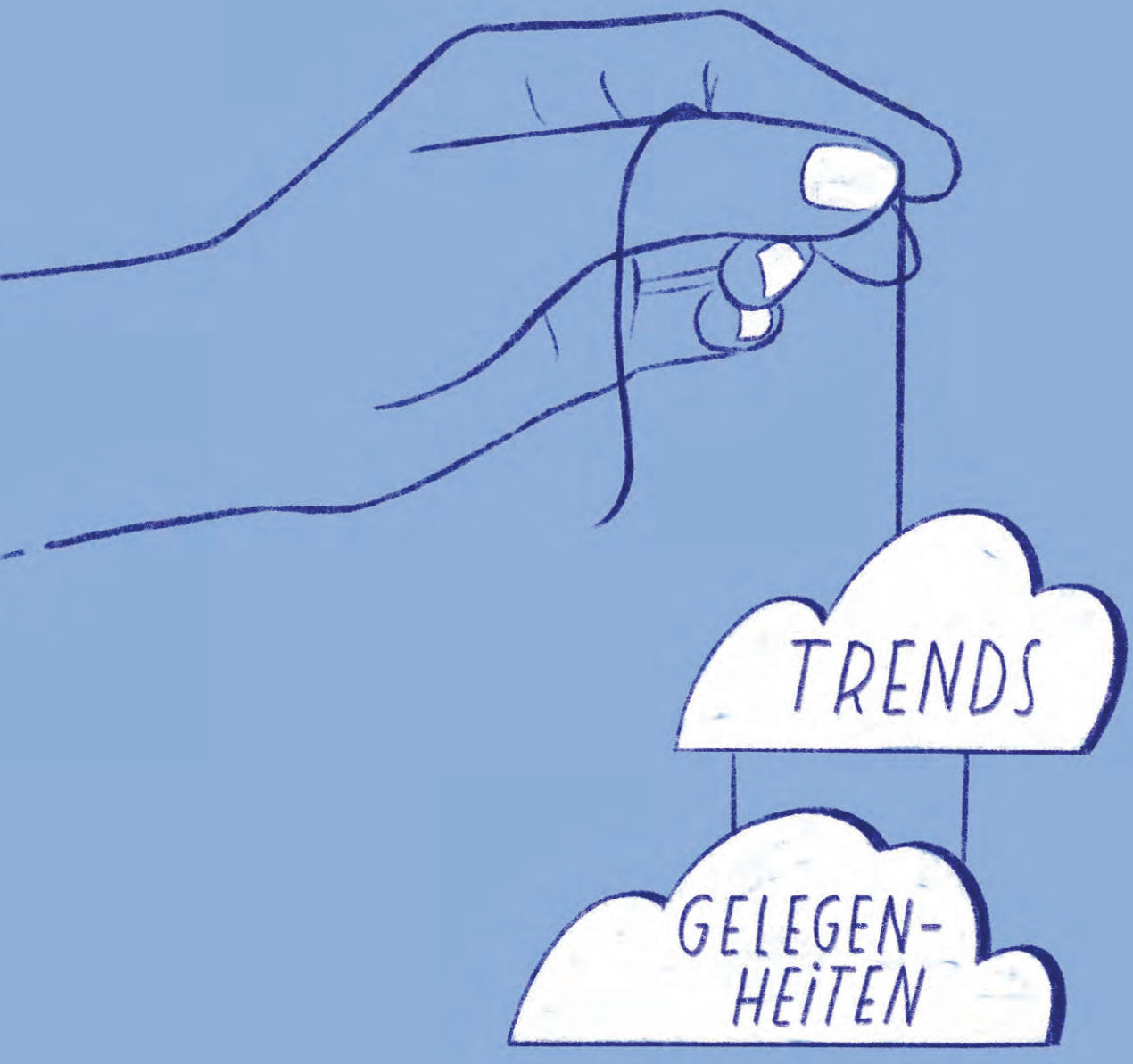
City-Hubs
Umsteigeknoten, Mobilitätsangebote und Logistik

Eingänge zur Innenstadt
Orte des Ankommens, Visitenkarten und erste Eindrücke


Stadthof
Frankfurter Str.
Aliceplatz
Marktplatz
KOMM
Wilhelmsplatz

Teil 5: Ansatzpunkte

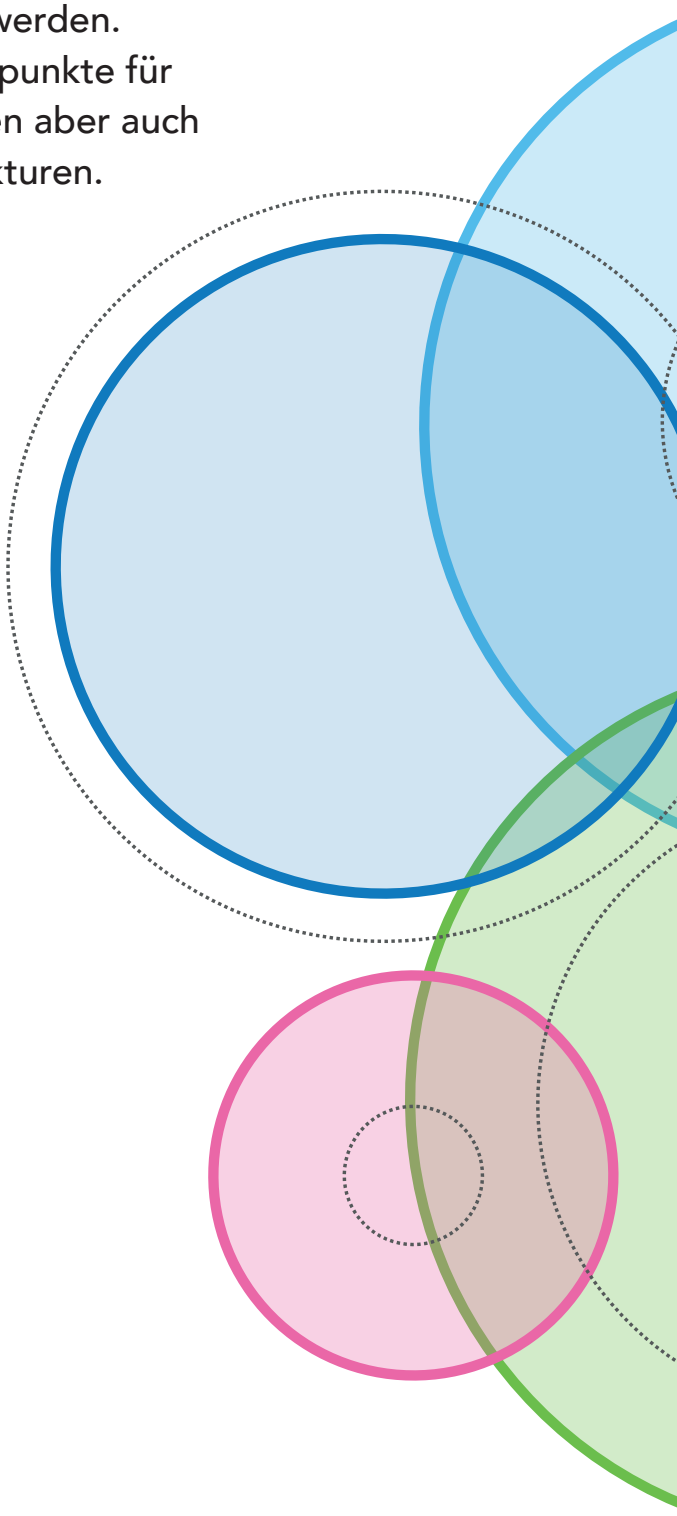
Welche Trends und Gelegenheiten muss man ergreifen?



Alle strategischen Überlegungen zur Entwicklung der Innenstadt sind im Kontext aktueller und zukünftiger Veränderungen auf sozialer, technologischer, ökonomischer, ökologischer und politisch-sozialer Ebene zu sehen. Es gilt daher, neben aktuellen Aufgaben auch langfristige Entwicklungen in den Blick zu nehmen und Trends als Gelegenheiten gezielt zu nutzen.

Gesellschaftliche Ansatzpunkte und Gelegenheiten

Diese Grafik gibt einen Überblick über einige der wichtigsten gesellschaftlichen Trends, die auf die fünf Ebenen des Innenstadt-Versprechens in Zukunft einwirken werden. All diese Trends bieten vielfältige Anknüpfungspunkte für eine gezielte Entwicklung der Innenstadt, stellen aber auch spezifische Anforderungen an Räume und Strukturen.



Arbeit

- Normalarbeits-Verhältnisse sind auf dem Rückzug – flexible individuelle Zeitregimes und Arbeitsort-Konstellationen prägen den Alltag von immer mehr Menschen. Das führt zu neuen „Mischorten“ (Third Places), in denen sich Arbeit und andere Aspekte des Alltags überlagern.
- Der Erwerbsaspekt von Tätigkeiten wird zunehmend durch den Sinnaspekt überlagert. Es besteht die Chance, neue Arbeitsorte und Unternehmen für die Innenstadt zu gewinnen, die sinnstiftend für die Innenstadt als Ganzes sind.
- Arbeit wird gemeinschaftlicher und „öffentlicher“ – Erdgeschosse werden zu Mischformen von Büro, Gastronomie und Einzelhandel.
- Digital gestützte Produktionsverfahren befördern die Rückkehr von Kleinserien- und Manufaktur-Produktion in die Innenstadt.

Wohnen

- Neue Wohnformen: Die Vielfalt städtischer Lebensstile führt zu neuen Wohnleitbildern und Typologien. Diese suchen nach Räumen – auch, oder gerade in hochverdichteten Stadtteilen.
- Temporalität: Erwerbsbiografien und Lebensalltage verlaufen weniger geradlinig. Häufigere Wechsel des Arbeitsplatzes und des Wohnortes sorgen für eine Nachfrage nach flexiblen Wohnformen auf Zeit.
- Hybridität: Arbeiten im Homeoffice oder der Wunsch nach räumlicher Nähe von Wohnung und Werkstatt oder Atelier sorgen für eine Zunahme von Mischnutzungen im Wohnungsbau.
- Gemeinschaftlichkeit: Für immer mehr Bevölkerungsgruppen definiert sich Wohnqualität nicht nur über Ausstattung der Wohnung, sondern über die Gemeinschaft und geteilte Zusatz-Nutzungen.



Handel und Versorgung

- Konvergenz: Die Verschmelzung von Online-Handel, digitalen Präsentationsformen und der Qualität „anfassbarer" Waren und individueller Beratung von Mensch zu Mensch – eine Chance für neue Akteure und Angebote.
- Erlebnisorientierung / Hybridisierung: Einzelhandel vermischt sich mit anderen Angeboten und „Innenstadtfunktionen" – es entstehen hybride Orte, die über ihre Erlebnisqualität Attraktivität ausstrahlen.
- Individualisierung / Fluidisierung: Konsumbedürfnisse und Moden wandeln sich immer schneller und „atomisieren" sich infolge der weiteren Ausdifferenzierung sozialer und kultureller Milieus. Im Kontrast zur statischen „Mainstream-Innenstadt" wird die Innenstadt der Zukunft durch stetige Erneuerung, Pop-Up-Konzepte, und fluide Akteurskonstellationen geprägt sein.

Teilhabe und Repräsentation

- Mit dem Bedürfnis nach Selbstwirksamkeit und Selbstbestimmung fordern immer mehr Menschen Möglichkeiten zur Mitgestaltung ihrer Stadt ein. Städte nutzen diese Energie und gehen neue Kooperationen ein.
- In einer supervielfältigen Gesellschaft steigt der Bedarf nach neuen „Mitten", in denen Begegnung, Austausch und Diskurs stattfinden kann.
- In den Städten ist eine Zunahme und Diversifizierung der immobilienwirtschaftlichen Akteure zu beobachten. Baugruppen, Stiftungen, Vereine und Genossenschaften gewinnen an Bedeutung.
- Insbesondere in großen Städten ist durch den Urbanisierungsdruck und die Dynamik des Immobilienmarktes eine Rückkehr zur aktiven Bodenpolitik zu beobachten. Dieser Paradigmenwechsel könnte Einfluss auf weitere Bereiche der Stadtentwicklung haben.

Kultur und Gemeinschaftlichkeit

- Wertewandel: Die Sättigung der Grundbedürfnisse ist für viele Menschen gegeben. Postmaterielle Ziele, Freizeit und Kultur rücken in den Vordergrund.
- Supervielfalt: In Folge der steigenden Vielfalt von Lebensstilen entstehen sehr individuelle Bedürfnisse nach Freizeit- und Kulturangeboten.
- Digitale Lebensstile: Insbesondere die sog. digital natives stellen hohe Anforderungen an die digitalen Angebote und Infrastrukturen einer Stadt. Sie nutzen auch die Stadt anders. Dies bietet Gelegenheiten, öffentliche Räume gänzlich neu zu denken.
- Auswärtskultur: Im urbanen Kontext wird die Stadt zum erweiterten Wohnzimmer. Ausgehen, Essen und Trinken werden alltäglicher.

Teil 6: Vision

So soll sich die Innenstadt in zehn Jahren entwickelt haben



Offenbach im Jahr 2030: Die Innenstadt ist nicht einfach nur im Wandel. Sie gilt inzwischen als bundesweites Beispiel für die Neuerfindung einer Innenstadt. Denn sie hat gezeigt, wie man den Weg von einer kriselnden Shopping-City zu einer vielfältigen und blühenden „Stadtmitte für alle“ gehen kann.




BEWEGUNGS- UND SPIELBEREICH
ÖFFENTLICH DEBATTIEREN
GARDENING
INTERNATIONALES STREETFOOD
KREATIVE ENERGIE
HIER WIRD PRODUZIERT
DEN AUSBLICK GENIESSEN
STADT MITGESTALTEN
HOTEL
CO-WORKING SPACE
ZUGÄNGLICHE DACHFLÄCHEN
WERKSTÄTTEN



Die City hat ihr „Versprechen“ an die Menschen erneuert. Sie hat sich von ihrer Handels- Monokultur abgewandt und ist (wieder) ein vollwertiges Stück Stadt geworden, das eine große Bandbreite von „Stadtbedürfnissen“ erfüllt. Heute wird in der City gemeinschaftlich gearbeitet, es wird produziert, man trifft sich in Cafés oder der Station Mitte, es gibt Debatten im Rathaus, Konzerte unter freiem Himmel, Ausstellungen und Vorträge in den offenen Ateliers. Man kann hier auch noch shoppen – Lokales, Überraschendes, eben die Dinge, die es auf der Zeil oder in den Malls nicht gibt. Wer das Besondere, Echte sucht, kommt in die City nach Offenbach.



Im Zentrum des Wandels stehen konkrete Orte wie das „Kaufhaus Kosmopolis“. Diese Orte sind Keimzellen des Wandels, von denen die Erneuerung der Innenstadt ihren Ausgangspunkt genommen hat. An diesen „hybriden“ Orten kommen die Menschen auf neue Art zusammen, die Bedürfnisse und Aktivitäten mischen sich. Hier werden neue Anlässe geschaffen, in die Innenstadt zu kommen, hier werden Menschen angezogen, die der Innenstadt schon lange den Rücken gekehrt hatten.


PRODUKTE
AUS DER
REGION
STREETFOOD
GETRÄNKE
MIET MICH
HANDMADE
AUS
OFFENBACH

Die neu entstandenen Orte bringen nicht nur neue Angebote in die Innenstadt – sie sind zugleich auch Treffpunkte und Schaufenster der vielen kreativen Energien Offenbachs. Im „Made.of Designhaus“ etwa kann man problemlos einen halben Tag verbringen, dabei essen, Leute treffen, Vorträgen lauschen und ganz allgemein einen Überblick über vielen Themen, Produkte und Projekte bekommen, mit denen sich die Menschen in der Stadt beschäftigen und die in der Stadt entstehen.




DESIGN AUS
FENBACH
GASTRO


BÜCHER



Fragt man die Leute nach der Innnenstadt, sagen sie: „Wow, dieser Ort hat sich verändert!“. Durch gemeinsame Anstrengungen und unter Mitwirkung Vieler wurden in der Innenstadt Freiräume und Treffpunkte geschaffen, an denen man sich wohlfühlt. Die Offenbacherinnen und Offenbacher haben ihren Stadtkern als eine Art Agora wiedererobert – als Ort, an dem alle zusammenkommen und Zeit verbringen.

Offenbach ist heute einer der wenigen Orte in Deutschland, an dem mehr Geschäfte eröffnen als schließen. Einzigartig ist, dass es sich bei den Neueröffnungen nicht um Filialisten handelt, sondern um kleine und unabhängige Betriebe. Die neuen Orte, die urbanen Entrepreneure, die neu Zugezogenen, die Menschen mit Ideen und Lust auf Stadt – sie alle haben einen Wandel ausgelöst und neue Energien in die City geholt. Die Innenstadt hat damit die Dynamik der gesamten Stadt beflügelt. Sie hat den vielen Menschen, die Offenbach voranbringen, eine gemeinsame Mitte gegeben. Die Innenstadt ist wieder zum Herz der Stadt geworden.




CONCEPT·STORE
KULTURZENTRU
TESTRAUM
KINO
JA! DIGITALES BEZAHLEN.
OH! SCHAU MAL! DAS IST AUCH NEU.

Teil 7: Fundament

Zukunftsprojekte für die Innenstadt



Das Zukunftskonzept soll durch eine Reihe von Projekten auf räumlicher und organisatorischer Ebene umgesetzt werden, welche die fünf Ebenen des Innenstadt-Versprechens stärken und mit Leben füllen. Sie alle folgen dem Credo, möglichst viele Nutzungen gleichzeitig zu bedienen, sie also zu integrieren. Gerade durch diese Überlagerung entstehen innovative, lebendige und hybride Orte, die zu Keimzellen des Wandels werden.

Projektübersicht

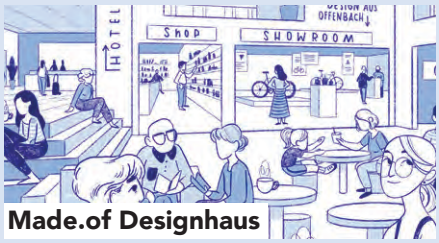
In diesem Konzept werden insgesamt 14 Zukunftsprojekte vorgeschlagen, die sich drei Kategorien zuordnen lassen.

Räumliche Schlüsselprojekte


Station Mitte



Kaufhaus Kosmopolis



Made.of Designhaus


Grünes Band



Zukunftsfoyer im Rathaus

Impulsprojekte


Testraum-Allee


Lückenfüller


Dachsteiger


Urban Art Biennale

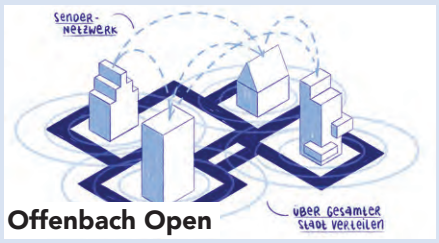

Feste-Programm


Wohnen+

Basic-Projekte


Stadtraum-Offensive


Mobilitätssystem Innenstadt



Offenbach Open

Räumliche Schlüsselprojekte

Räumliche Schlüsselprojekte sind Projekte, die konkret neue Orte und damit neue Angebote in der Innenstadt schaffen. Sie vereinen dabei immer verschiedene Nutzungen miteinander – zum Beispiel Handel und Kultur – und bieten so neue Anlässe für unterschiedliche Zielgruppen, die Innenstadt zu besuchen und zu erleben. Hier kommen die Menschen und ihre Aktivitäten auf neue Art zusammen, die Bedürfnisse mischen sich. Diese Projekte fungieren somit als Magnete und stehen als Keimzellen im Zentrum des Wandels. Ihre bauliche Ausprägung verändert die Innenstadt nachhaltig.



Räumliches Schlüsselprojekt

Station Mitte

Neuausrichtung der Stadtbibliothek mit Wissenshaus, öffentlichem Wohnzimmer und Kulturzentrum



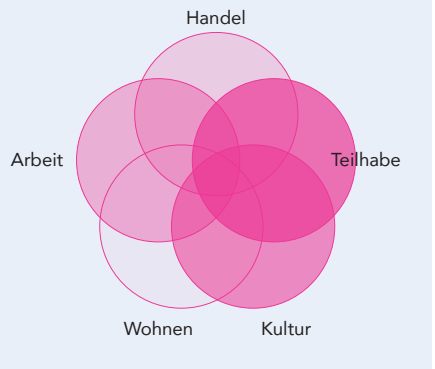
Projektbeschreibung

Station Mitte ist die Quelle des Wissens und ein neuer zentraler Treffpunkt für die gesamte Stadtgesellschaft Offenbachs – ein bauliches Bekenntnis zu lebenslangem Lernen, Kultur und bürgerschaftlichem Engagement.

Station Mitte geht weit über die Funktion einer Bibliothek hinaus. Sie ist ein öffentlicher Raum, an dem Bildung und soziales Miteinander rund um Bücher, digitale Medien und Kultur stattfinden. Hier kann man arbeiten, sich weiterbilden und austauschen. Hier kann man aber auch gemeinsam Essen gehen, den Tag verbringen, spielen und die Zeit vergessen. Station Mitte ist darüber hinaus auch ein Kulturzentrum, welches zu Vorträgen und Konzerten einlädt und in dem Vereine, Bildungsträger und Initiativen aus der Region ihre Aktivitäten bündeln. Mit ihrer flexiblen Lernlandschaft, ihrem vielfältigen Programm und ihrem Standort in der Innenstadt spricht die Station Mitte viele neue Zielgruppen im Vergleich zur vormaligen Stadtbibliothek in der Herrnstraße an.

Vorbilder dieses neuen Highlights in der Innenstadt sind die wiedereröffnete Stadtteilbibliothek in Köln-Kalk und die mordernen skandinavischen Bibliotheken der Gegenwart, die seit der Jahrtausendwende den alten Bautyp Bibliothek immer mehr in Richtung Kultur- und Bürgerzentrum weiterentwickeln.

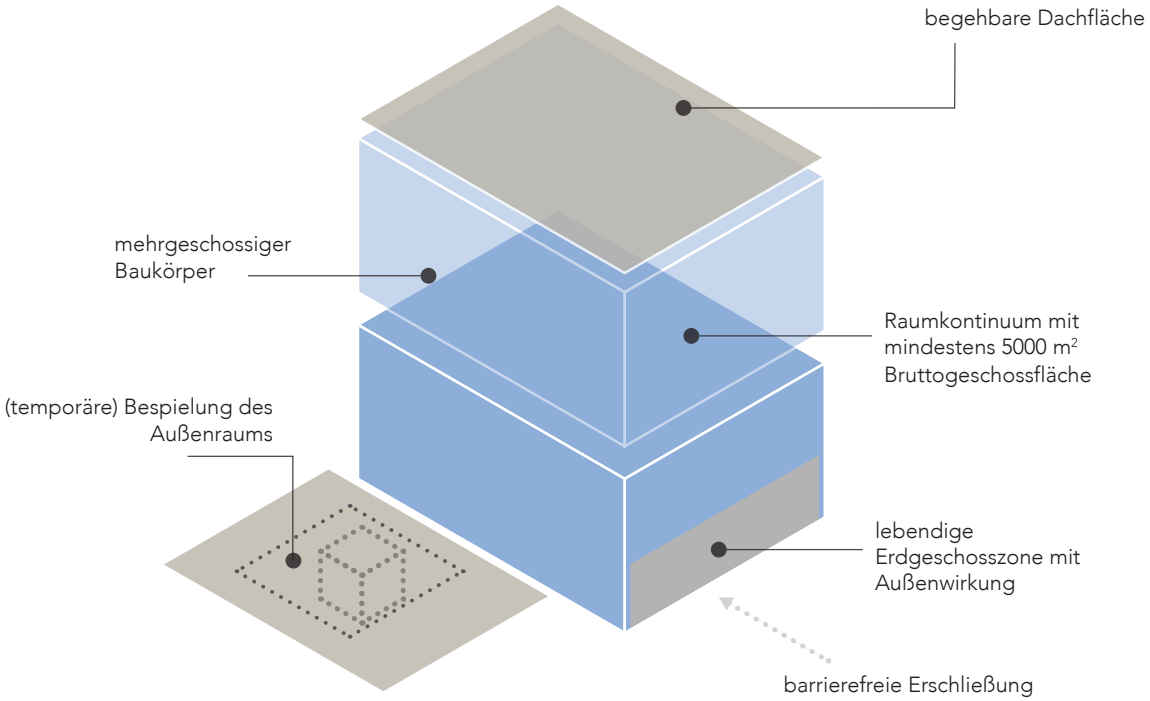
Beitrag zum Innenstadt-Versprechen



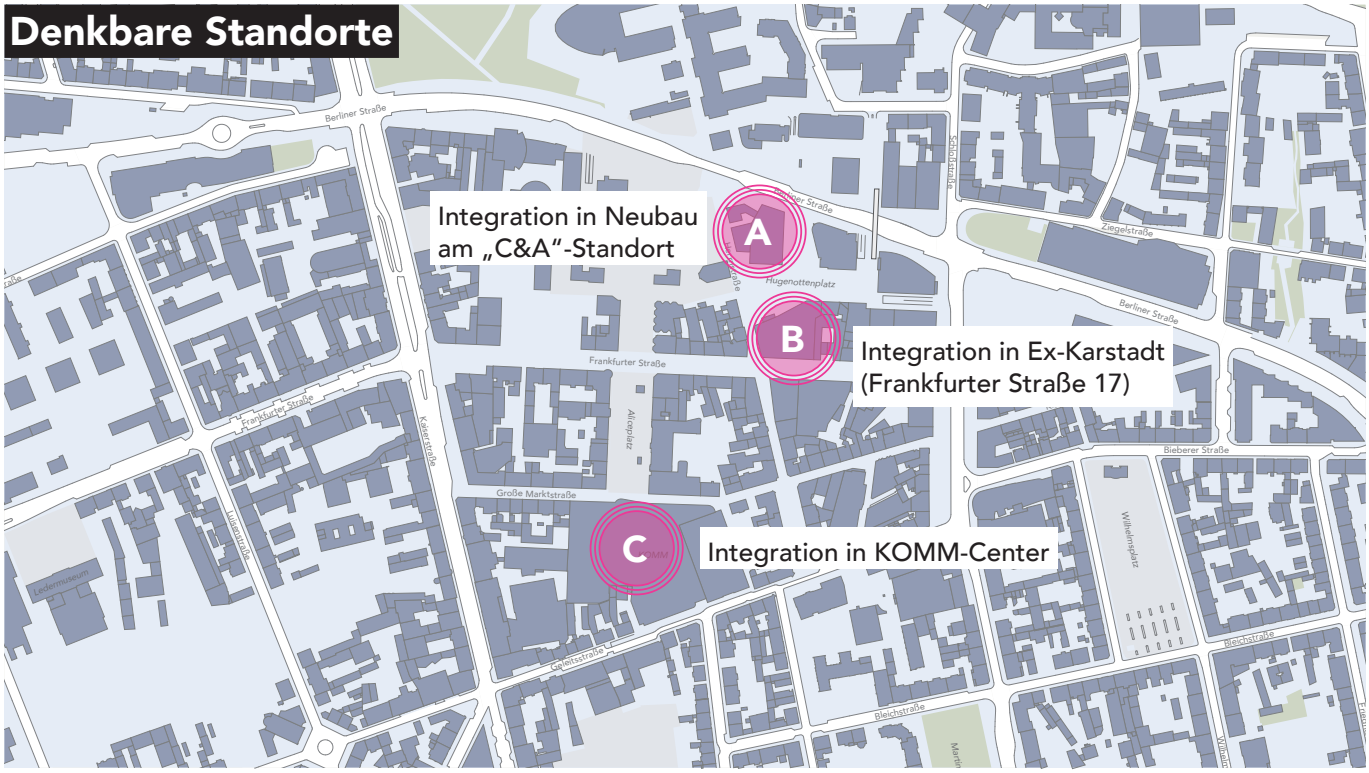
Bausteine

- Öffentliche Bücherhalle
- Gastronomie, Café
- Veranstaltungs- und Ausstellungsbereich
- Galerie-Etage
- Räume für Vereine
- frei mietbare Räume
- Auditorium
- außerschulisches Lernzentrum
- Medienräume (Kino, Film-/ Tonstudio)

Anforderungen



Denkbare Standorte



Beteiligte

Projektträger*innen

- Stadtbibliothek der Stadt OF

weitere Beteiligte

- Volkshochschule
- Gastronomiebetrieb
- Jugendamt
- Schulen
- Vereine
- Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement
- Bauaufsichtsamt

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €) | mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €) | großes Projekt (bis 5.000 000 €) | **sehr großes Projekt** (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Detailplanung des Projekts (Betriebskonzept, Finanzierungsmodell, Standortsuche)
- Betreuung eines hochbaulichen Wettbewerbs
- Planung und bauliche Umsetzung (Bauleitplanung, Ausführungsplanung etc.)
- Mitarbeiter*innen für laufenden Betrieb

zusätzliche fachliche Expertise

- architektonische Expertise im Bereich öffentlicher Bildungsbauten
- Erfahrungswissen aus anderen Städten
- Bibliothekar*innen und Mitarbeiter*innen der Stadtbibliothek Offenbach
- Expertise im Bereich Kulturmanagement

kommunikative Mittel

- Befragung der Offenbacher*innen zu Bedarfen und Wünschen für die künftige Bibliothek
- Einsatz des Bücherbusses, der an verschiedenen Orten der Innenstadt für die Bibliothek der Zukunft wirbt

sonstige Ressourcen

- politische Unterstützung zur Akquirierung von Fördergeldern und deren Verwaltung
- klare Prioritätensetzung gegebüber anderen Bauvorhaben

Qualitätskriterien

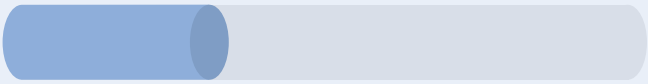
- moderne technische Ausstattung
- Differenzierung unterschiedlicher Bereiche: Recherchearbeitsplätze, Lernlandschaft, Leseinseln
- architektonische Qualität der Räume in Hinblick auf Flexibilität und unterschiedliche Nutzungsanforderungen
- Atmosphäre und Aufenthaltsqualität
- kuratierte Veranstaltungsreihen
- Raum für Diskussionen zu gesellschaftsrelevanten Themen
- Diversität innerhalb der Nutzer*innen
- internationale Ausrichtung

Zielgruppen

- breiter Querschnitt interessierter Bürger*innen Offenbachs
- Studierende des Rhein-Main-Gebiets
- Kinder- und Jugendliche
- Vereine und bürgerschaftliche Initiativen
- Gäste der Stadt Offenbach

Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



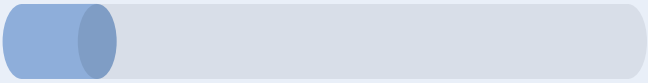
- Kofinanzierung eines Um- oder Neubaus
- Finanzierung des laufenden Betriebs

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



- EU-Förderung für Stadtteilkulturzentren denkbar
- Sonderprogramme über Themen Integration und Inklusion

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Eigenbetrieb und -finanzierung der Gastronomie
- Teilfinanzierung über Stiftungen denkbar
- Sponsoring als mögliche Ergänzung

Umsetzungspfad



1. Standortvergleich

- Vergleichende Standortuntersuchung alternativer Szenarien für die zukunftsweisende Entwicklung der Stadtbibliothek

Standortpräferenz

2. Visionserstellung

- Erfahrungsaustausch mit moderenen Bildungsbauten
- Co-kreative Erstellung eines Raumprogramms

Vision & Programm

3. Projektentwicklung

- Betriebsmodell klären
- Teilöffentliche oder private Finanzierungsoptionen durchspielen
- Ansprache und Verhandlung mit Projektträger*innen
- Bewerbung auf Förderprogramme

Umsetzungs- und Finanzierungskonzept

4. Architektonisches Konzept

- Auslobung und Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbs

Architektonischer Entwurf

5. Bauliche Umsetzung

- Öffentlichkeitswirksame Veranstaltungsreihe bereits während der Bauzeit
- Umsetzungsmodell klären und durchführen

Räumliches Schlüsselprojekt

Kaufhaus Kosmopolis

Eine Mischung aus Kaufhaus für regionale Produkte und internationalem Streetfood-Markt



Projektbeschreibung

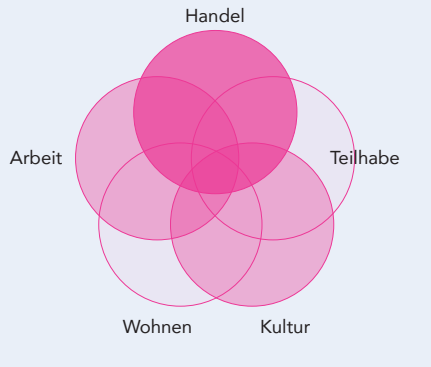
Das Kaufhaus Kosmopolis ist ein sozialer und kultureller Treffpunkt, der die regionalen und internationalen Einflüsse Offenbachs auf außergewöhnliche Art und Weise miteinander verbindet. Dieser Ort ist sowohl Schaufenster, Laden, Bühne und kulinarische Oase mitten in der Innenstadt.

Hier gibt es eine enorme Vielfalt an Produkten aus Offenbach und der Region wie etwa besondere Lebensmittel, Handwerk und Selstgemachtes aller Art. Händler *innen – und solche die es werden wollen – können sich ein Regal, einen Schaukasten oder einen ganzen Verkaufsstand mieten und ihre Produkte oder Dienstleistungen anbieten – übrigens auch im Netz im dazugehörigen Kosmopolis Webshop. So erhalten die vielen kreativen Produzent*innen sowohl offline als auch online eine Bühne und damit die Chance, auch ohne das Risiko eines eigenen Geschäfts bekannt zu werden.

Über die große Produktvielfalt hinweg bietet diese kleine Oase jedoch noch einiges mehr. Nach dem Vorbild von Streetfood-Märkten anderer Großstädte gibt es hier Garküchen und Straßenrestaurants, die frisch zubereitete Gerichte aus der ganzen Welt servieren. Aufenthaltsbereiche und Sitznischen laden zu Aufenthalt, Plaudern und Beobachten des bunten Treibens ein. Wem die Marmelade beim Frühstücksangebot der Kaffeekantine besonders gut schmeckt, kann nebenan gleich zwei Gläser für den eigenen Vorratsschrank erwerben.

Abgerundet wird das Gesamtkonzept durch ein begleitendes Kulturprogramm. Im angeschlossenen Veranstaltungsbereich finden regelmäßig Konzerte, Jazzfrühstück, Kochkurse und Vorträge statt.

Beitrag zum Innenstadt-Versprechen

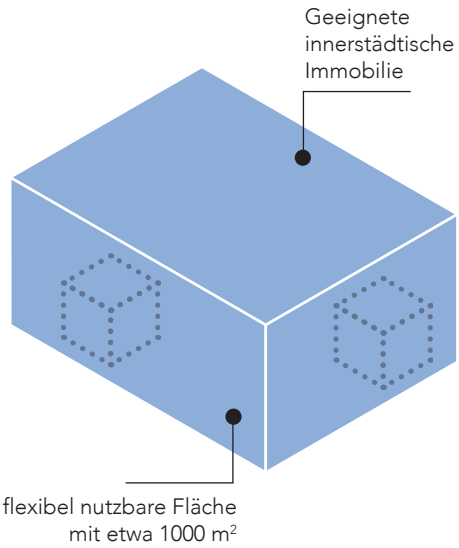


Bausteine

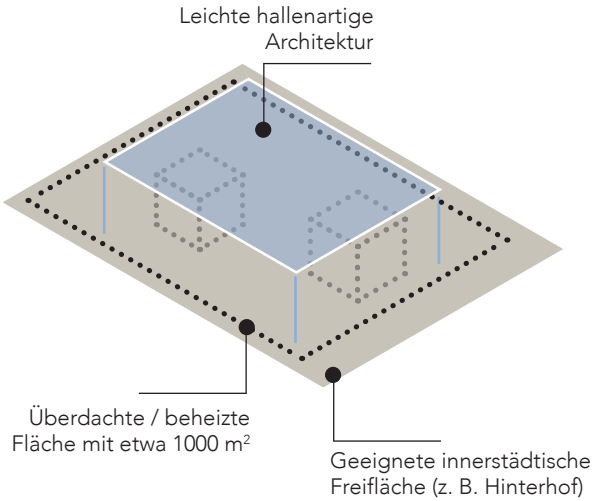
- Stände für internationales Streetfood
- Präsentationsflächen für regionale Produkte
- Integrierter Onlineshop und Lieferservice
- Nahrungsmittelproduktion vor Ort
- Kultur- und Veranstaltungsfläche
- Aufenthaltsbereiche und Sitzmöglichkeiten

Anforderungen

Variante 1: Indoor-Lösung



Variante 2: Fliegender Bau



Denkbare Standorte



Beteiligte

Projektträger*innen

- Wirtschaftsförderung der Stadt OF und IHK Offenbach

weitere Beteiligte

- Betriebsgesellschaft mit Gastro-/ und Einzelhandelserfahrung
- lokale Produzent*innen aller Art (Handwerk, Design, Nahrungsmittel…)
- Gastronomiebetriebe
- Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement
- Bauaufsichtsamt
- Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €) | mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €) | **großes Projekt** (bis 5.000 000 €) | sehr großes Projekt (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Standortsuche und aktive Suche nach geeigneter Betriebsgesellschaft
- Unterstützung der Detailplanung und baulichen Umsetzung
- Begleitung der baulichen Umsetzung

zusätzliche fachliche Expertise

- Expertise zu ähnlichen Handelskonzepten
- Expertise zu ähnlichen Streetfood-Konzepten
- Expertise zu flexibler Low-Budget-Architektur

kommunikative Mittel

- Mittel zur Ansprache und Gewinnung einer geeigneten Betriebsgesellschaft

sonstige Ressourcen

- laufende Suche nach geeigneten Ausstellern
- politische Unterstützung zur Akquirierung von Fördergeldern und deren Verwaltung

Qualitätskriterien

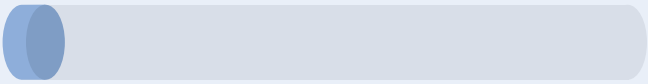
- Grad der Internationalität des Streetfood-Angebots
- Vielfalt der angebotenen Produkte (regional, saisonal, typisch Offenbach)
- Wahrnehmung als Ergänzung zum Wilhelmsplatz und nicht als Konkurrenz
- Diversität der Nutzer*innen
- Aufenthaltsqualtät und Atmosphäre
- Besucherfrequenz tagsüber und abends

Zielgruppen

- breiter Querschnitt der Stadtgesellschaft
- regionale Produzent*innen von Handwerk, Nahrungsmitteln, Kunst, Design
- regionale Gastronomiebetriebe
- Gäste der Stadt Offenbach

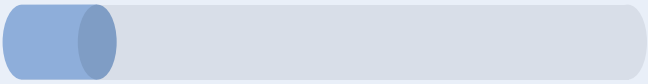
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



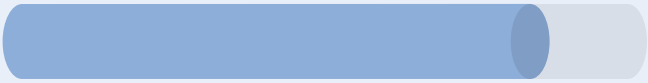
- Möglichkeiten der Unterstützung durch Genehmigungen, Sondernutzugnen etc.
- Unterstützung durch Wirtschaftsförderung (Beratung und Vermittlung)

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



- Darlehen für Existenzgründung
- Unterstützungungen für Investitionen
- EFRE-Förderung denkbar

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Projektfinanzierung zum größten Teil über privatwirtschaftftliches Investment

Umsetzungspfad



1. Grundlagen

- Erfahrungsaustausch mit ähnlichen Handeslkonzepten (wie etwa „Kiezkaufhaus“ oder „´s Fachl“) und mit ähnlichen Streetfood-Konzepten (z. B. Stadt Esbjerg, Dänemark)

2. Standortsuche

- Umnutzungen im Bestand mitdenken

3. Projektkonstellation

- Aktive Ansprache und Suche nach einer geeigneten Betriebs- und Projektentwicklungsgesellschaft

4. Projektentwicklung

- Detaillierung von Betriebsmodell, Raumprogramm etc.
- Architektonisches Konzept und Design entwickeln

5. Bauliche Umsetzung

- PopUp-Aktionen bereits während der Bauzeit
- Umsetzungsmodell

Räumliches Schlüsselprojekt

Made.of Designhaus

Ein Design- und Ausstellungszentrum mit offenen Werkstätten und temporärem Wohnen



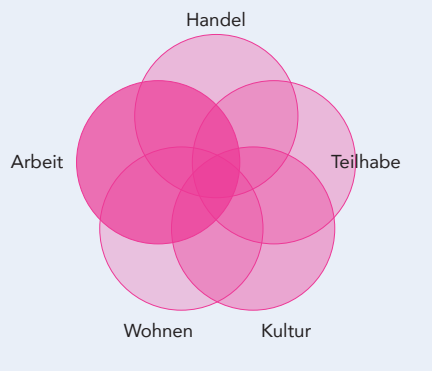
Projektbeschreibung

Unter Beteiligung der IHK, der HfG und anderer regionaler Akteure entsteht in der Innenstadt ein öffentlicher Showroom des Designparks Offenbach und damit ein prominentes Schaufenster der vielen kreativen Energien, für die Offenbach deutschlandweit bekannt ist.

Das Made.of ist eine bunte Mischung aus Werkstatt, Startup-Center, Ausstellungshaus, Tagungsort und Hotel nach Vorbild des Projekts „Unperfekthaus" in Essen und dem Projekt „Think Space" in Helsinki. In diesem Haus dreht sich alles um Design und Gestaltung an der Schnittstelle von Technik, Gesellschaft und Kultur. Im Mittelpunkt steht dabei ein großes Angebot an Arbeitsräumen, eine offene Werkstatt mit modernen Produktionsmitteln wie 3D-Druckern, Laser-Cuttern etc. und eine gemeinsame Ausstellungsfläche. Das gesamte Haus ist offen für Besucher*innen. Sie können sich durch die verschiedenen Bereiche bewegen und erhalten so spannende Einblicke in die Entstehung der Projekte. Mehr noch: Sie werden bei der Entstehung und Entwicklung der Projekte mit einbezogen und so zu einem wichtigen Bestandteil des Gesamtkonzepts.

Ebenso wichtig ist der Aspekt des temporären Wohnens in Form von Atelier- und Studierenden-Apartments sowie dem integrierten Hotel. Diese Wohnbausteine sorgen für ein permanentes Grundrauschen an Aktivität und einen beständigen Strom neuer Einflüsse.

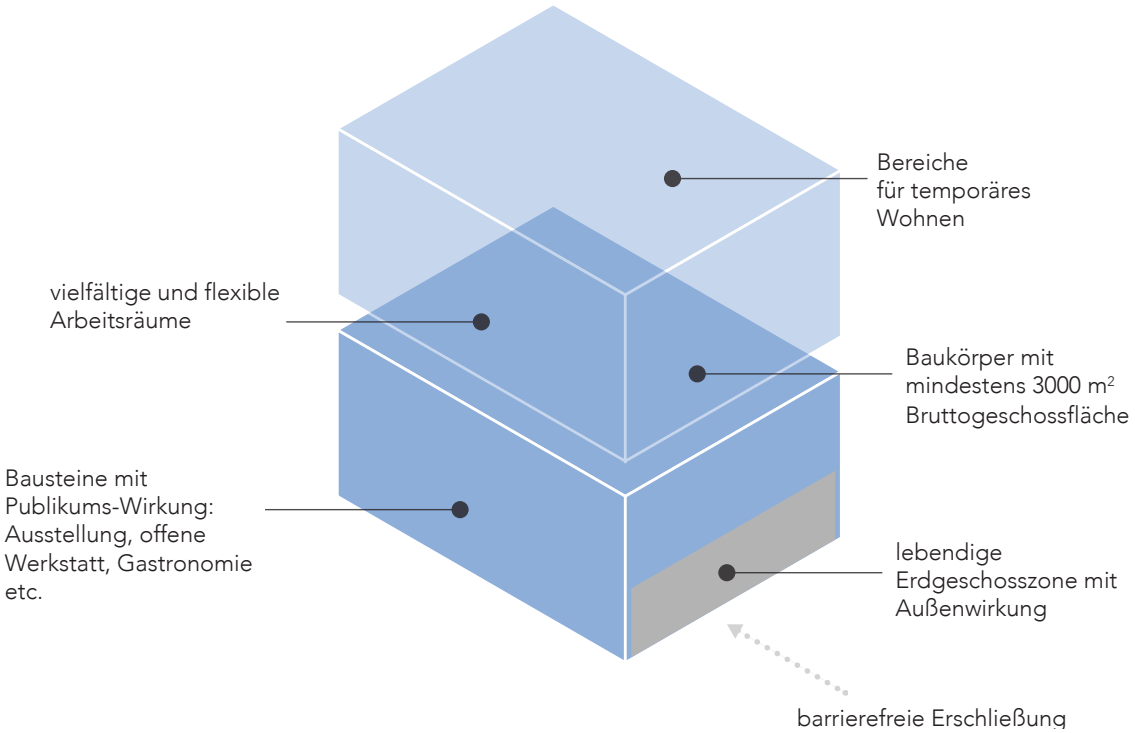
Beitrag zum Innenstadt-Versprechen



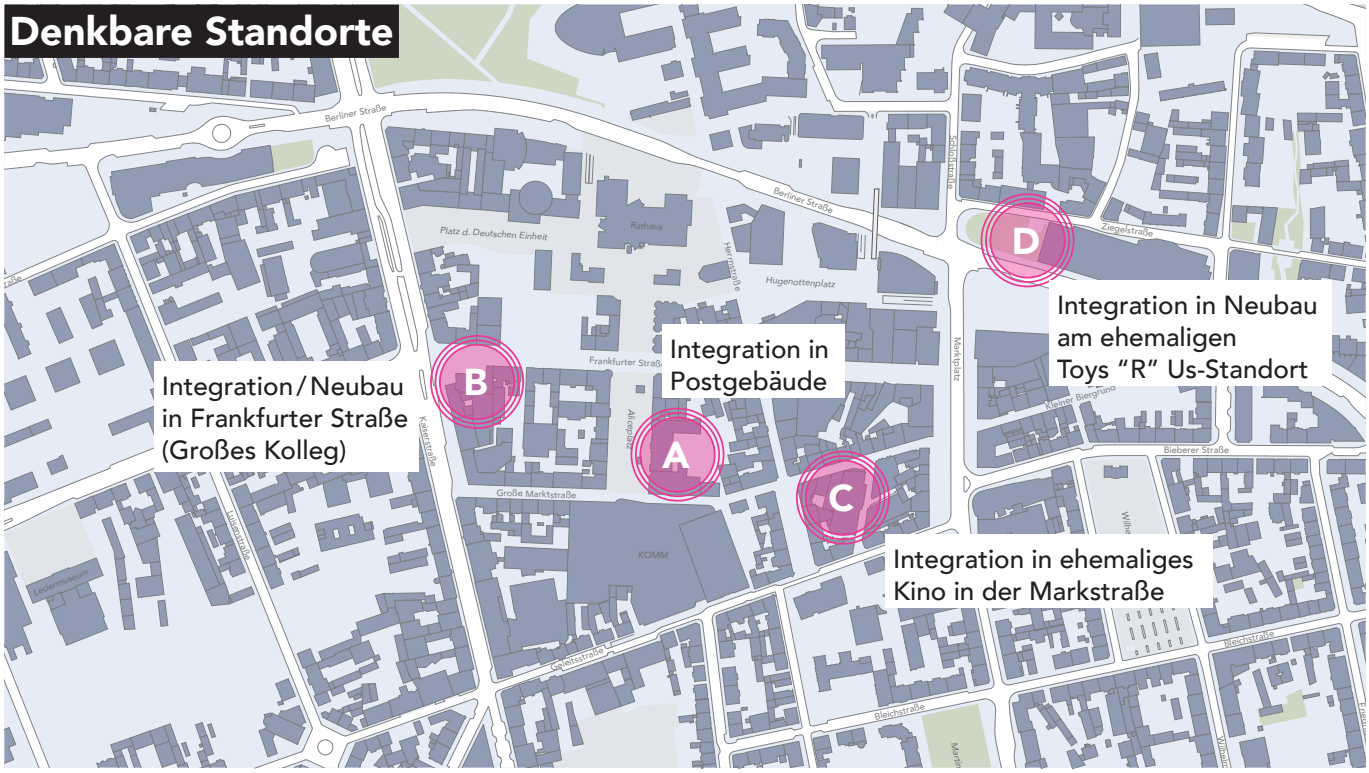
Bausteine

- Ausstellungsfläche
- Ateliers, Werkstätten, Arbeitsräume
- Makerspace / Fablab
- Gastronomie
- Co-Working
- Einzelhandelsfläche
- Veranstaltungsfläche für Vorträge
- Studentisches Wohnen
- Hotel und Boardinghaus

Anforderungen



Denkbare Standorte



Beteiligte

Projektträger*innen

- IHK Offenbach, Wirtschaftsförderung und HfG

weitere Beteiligte

- Projektentwicklungs-Gesellschaft
- Betriebsgesellschaft
- Gastronomiebetrieb
- Hotelbetrieb
- lokale Designer*innen
- Kulturprojekte
- Studierende
- Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement
- Bauaufsichtsamt

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €) | mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €) | großes Projekt (bis 5.000 000 €) | **sehr großes Projekt** (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Detailplanung des Projekts (Betriebskonzept, Finanzierungsmodell, Standortsuche)
- Betreuung eines hochbaulichen Wettbewerbs
- Betreuung der Planung und baulichen Umsetzung (Bauleitplanung, Ausführungsplanung etc.)
- Mitarbeiter*innen für laufenden Betrieb

zusätzliche fachliche Expertise

- architektonische Expertise
- Erfahrungswissen aus anderen Städten
- Expertise im Bereich Betriebsmanagement

kommunikative Mittel

- Bandbreite kommunikativer Mittel für Print, Web und Social Media

sonstige Ressourcen

- politische Unterstützung zur Akquirierung von Fördergeldern und deren Verwaltung

Qualitätskriterien

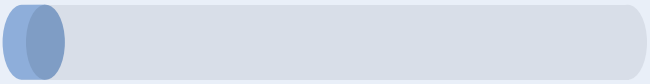
- moderne technische Ausstattung
- architektonische Qualität der Räume in Hinblick auf Flexibilität und unterschiedliche Nutzungsanforderungen
- Differenzierung unterschiedlicher Bereiche
- Atmosphäre und Aufenthaltsqualität
- kuratierte Veranstaltungsreihen
- Adressierung gesellschaftsrelevanter Themen
- Diversität innerhalb der Nutzer*innen

Zielgruppen

- Kreativwirtschaft
- lokale Designer*innen
- Startups
- Verbände
- Hochschulen
- Studierende
- Schulen
- Interessierte Bevölkerung
- Gäste der Stadt Offenbach

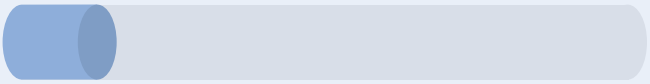
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



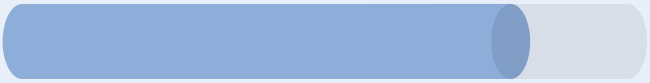
- Unterstützung durch Wirtschaftsförderung (Beratung und Vermittlung)

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



- Möglichkeiten zur Einwerbung von Fördermitteln aus universitärem Bereich
- EFRE-Förderung denkbar

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Projektfinanzierung zum größten Teil über privatwirtschaftftliches Investment
- zusätzliches Engagement der Offenbacher Wirtschaft denkbar

Umsetzungspfad

Vision & Programm

Standort

Umsetzungs- und Finanzierungskonzept

Architektonischer Entwurf

1. Grundlagen

- Erfahrungsaustausch mit Referenzprojekten (z. B. Unperfekthaus in Essen, Think Space in Helsinki)
- Co-kreativer Workshop zu Raumprogramm
- Machbarkeitsstudie erstellen

2. Standortsuche

- Umnutzungen im Bestand mitdenken

3. Projektentwicklung

- Bewerbung auf Förderprogramme
- Teilöffentliche oder private Finanzierungsoptionen durchspielen
- Ansprache und Verhandlung mit Projektträger*innen

4. Architektonisches Konzept

- Auslobung und Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbs

5. Bauliche Umsetzung

- Öffentlichkeitswirksame Veranstaltungsreihe bereits während der Bauzeit
- Umsetzungsmodell klären und durchführen

Räumliches Schlüsselprojekt

Grünes Band

Entwicklung eines Freiraum-Bands mit Bewegungsflächen, Familienangeboten und Stadtnatur



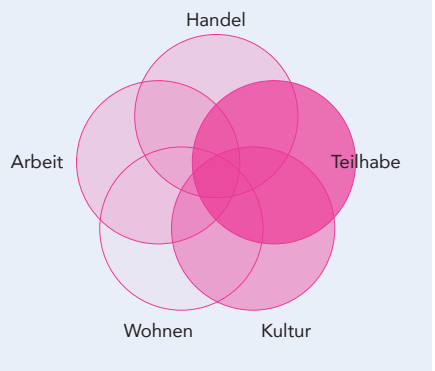
Projektbeschreibung

Picknicken, spielen, gärtnern und vieles mehr – die Palette der Aktivitäten unter freiem Himmel wird erheblich erweitert. Ausgehend vom Büsingpark bahnt sich entlang des Platzes der Deutschen Einheit über den Hugenottenplatz bis zum Marktplatz ein zusammenhängendes Band aus begrünten Plätzen, begrünten Fassaden und farbenfroh gestalteten Bereichen seinen Weg durch die Innenstadt.

Je nach Jahreszeit gibt es die Möglichkeit, Obst in der Stadt zu ernten, Blumen selber zu pflücken oder Kürbisse zu schnitzen. Das Grüne Band leistet dabei nicht nur einen Beitrag zum Stadtklima, sondern bietet durch eine Vielzahl an Spiel- und Bewegungsangeboten zahlreiche Attraktionen speziell für Kinder und Familien. Denn gerade die junge Bewohnerschaft Offenbachs kommt in der Innenstadt bislang zu kurz.

Das Projekt „Grünes Band" entsteht nicht binnen eines Jahres – Bäume und Pflanzen benötigen einige Zeit zum Wachsen. Daher werden zunächst punktuell und mit einfachen Mitteln erste Hochbeete gebaut, die wörtlich Keimzellen für einen künftig urbanen Dschungel sind. Um die entstehenden Grünräume auf unterschiedlichen Leveln erlebbar zu machen, werden Dachlandschaften und Fassaden mit einbezogen und neue Wegeverbindungen in Form von grünen „Brückenschlägen" in die umliegenden Stadtbereiche geschaffen.

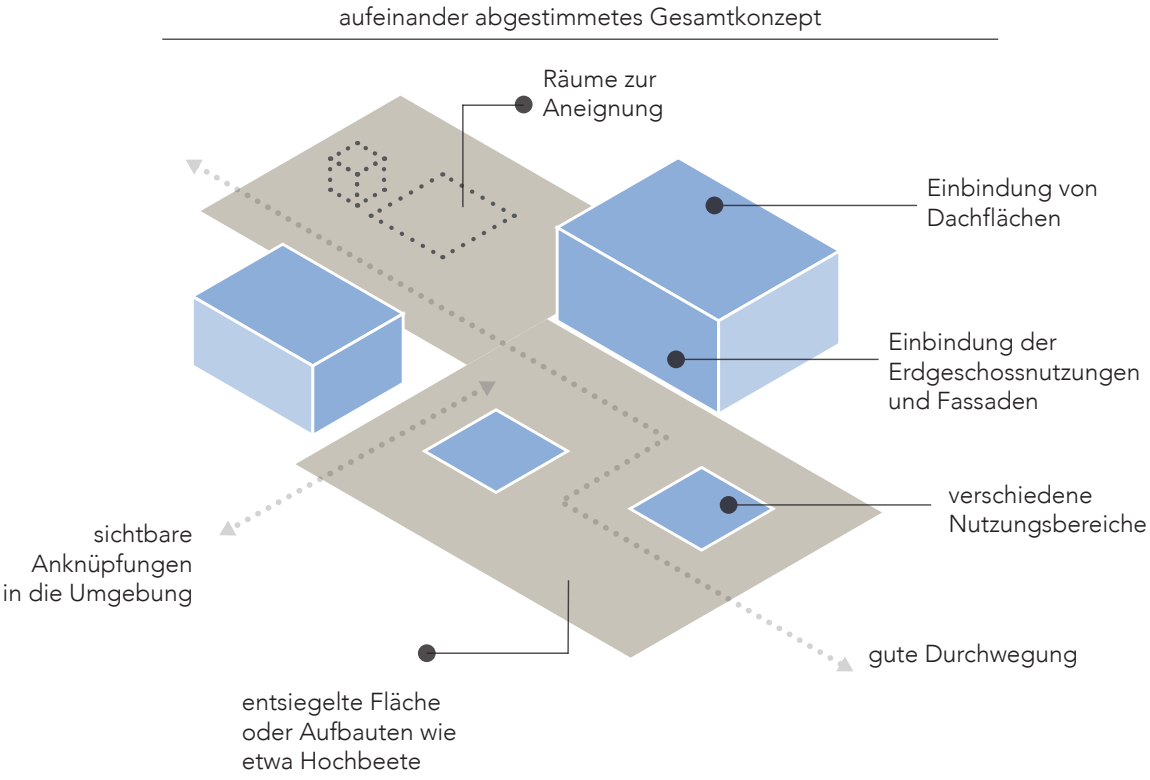
Beitrag zum Innenstadt-Versprechen



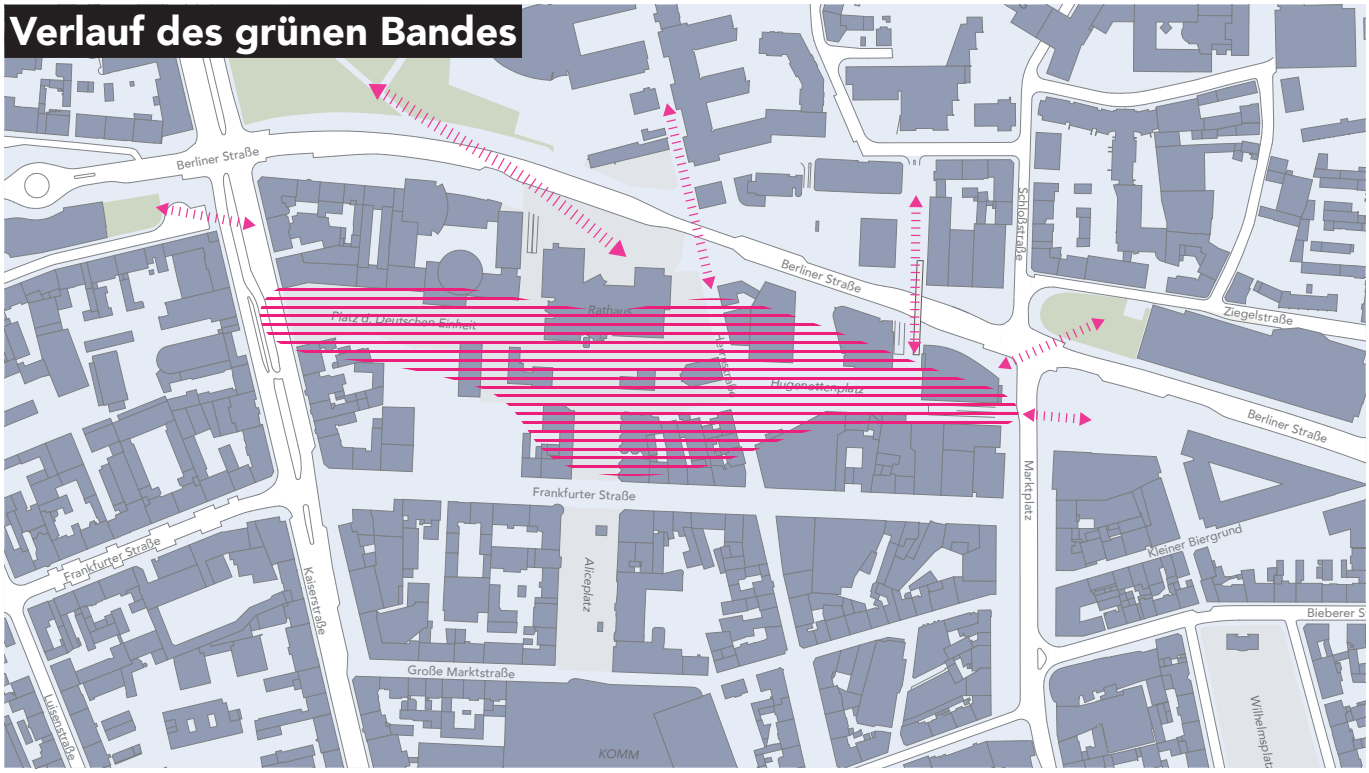
Bausteine

- Nahrungsproduktion und Gardening
- Bewegungs- und Spielbereiche
- Familienhaus / Spielhaus
- Sportbereiche
- Aufenthaltsbereiche und Nischen
- Klassenzimmer im Grünen
- temporäres Arbeiten
- Fuß- und Radweg

Anforderungen



Verlauf des grünen Bandes



Beteiligte

Projektträger*innen

- Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz; Referat Stadtgestaltung und Stadtgrün

weitere Beteiligte

- Amt für Stadtplanung
- Amt für Kultur- und Sportmanagement
- Jugendamt
- Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung
- Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement
- Bauaufsichtsamt
- Initiativen und Vereine
- Schulen
- Lokale Gartenbaubetriebe bzw. Gartencenter

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €) | mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €) | **großes Projekt** (bis 5.000 000 €) | sehr großes Projekt (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Auslobung und Betreuung eines freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs
- Detailplanung und bauliche Umsetzung
- Organisation von Sponsoring
- laufende Pflege der umgesetzten Einzelmaßnahmen

zusätzliche fachliche Expertise

- freiraumplanerische Expertise für Gestaltungsideen und grundsätzliche technische und bauliche Machbarkeit
- Expertise für Sportangebote
- Expertise für Familienangebote

kommunikative Mittel

- Mittel zur Ansprache und Gewinnung von Sponsoren

sonstige Ressourcen

- Integration und Expertise von bestehenden Bürgerinitiativen
- Organisation von Pflegepatenschaften für einzelne Grünbereiche und Projekte

Qualitätskriterien

- Unterschiedliche Bereiche und Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen
- Zusammenspiel aus Stadtraum, privaten Fassaden und Dachflächen in einem Gesamtkonzept
- jahreszeitenunabhängige Angebote
- Integration von Wasser als Gestaltungselement
- Einbindung verschiedener Akteure (Handel, Schulen, Initiativen) durch Patenschaften für Hochbeete oder Freiräume für eigene Projekte
- langfristig: Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung der viersiegelten Fläche in der Innenstadt

Zielgruppen

- breiter Querschnitt der Stadtgesellschaft; insbesondere Familien
- Kinder und Jugendliche
- Sporttreibende
- Gardening-Interessierte

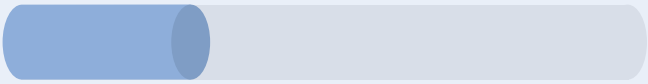
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



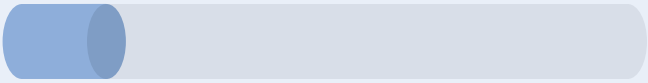
- Haushaltsmittel und personelle Ressourcen werden eine große Rolle spielen
- zielgerichteter Einsatz von bestehenden Haushaltsmitteln und Personal (z.B. aus dem Bereich Sport)

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



- sehr gute und vielfältige Möglichkeiten auf Förderung durch Berührung der Themen Klima und Energie sowie Barrierfreiheit

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Möglichkeiten für Sponsoring

Umsetzungspfad



1. Grundlagenermitlung

- Gutachten über bauliche, technische Möglichkeiten der Freimraumgestaltung erstellen

2. Ideensammlung

- Auslobung und Durchführung eines freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs mit Fokus auf Low-Budget-Gestaltung
- Dialog mit lokalen Akteuren über Bedarfe und bestehende Ideen

3. Konzepterstellung

- Zusammenführung der Ideen in Freiraumkonzept
- Definition von Räumen und Möglichkeiten für Projekte verschiedener Akteure

4. Pilotprojekt

- ggf. Verlagerung von Parkplätzen und Zufahrten
- Realisierung eines ersten Projekts (z. B. Hochbeet) als „Keimzelle“ des grünen Bands

5. Schrittweise Erweiterung

- Gewinnung von Sponsoren für Umsetzung der besten Ideen des Wettbewerbs
- jährliche Umsetzung eines weiteren Bausteins bzw. Projekts

Räumliches Schlüsselprojekt

Zukunftsfoyer im Rathaus

Ein Ausstellungs- und Debattenort rund um die Transformation Offenbachs



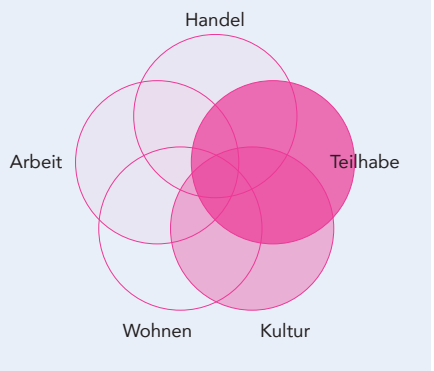
Projektbeschreibung

Das spektakuläre Foyer des Offenbacher Rathauses mit seinen Galerien und Freitreppen ist seit jeher ein Ort, der zu öffentlichen Nutzungen einlädt. Durch die Umgestaltung und Umnutzung zum Zukunftsfoyer schöpft dieser Ort seine Grundbegabung nun vollständig aus.

Mit dem Zukunftsfoyer ist in der Innenstadt ein städtisches Informationszentrum entstanden, das die spannende Entwicklung Offenbachs öffentlich dokumentiert. Ob Schulklassen, Politik, Wirtschaftsdelegationen oder Gäste der Stadt: Zahlreiche Menschen von nah und fern nutzen die Gelegenheit, sich hier durch Ausstellungen, Präsentationen oder geführten Touren über die Pläne und Projekte Offenbachs sowie den Wandel der Innenstadt zu informieren. Die Highlights sind das eindrucksvolle und interaktive städtebauliche Modell und der Showroom zu Offenbach Open, in dem die Welt der Daten und Sensoren erlebbar wird. Aber auch das kleine Bistro mit seinem ausgezeichneten Kaffee erfreut sich größter Beliebtheit.

Das Zukunftsfoyer ist dem Bereich Stadtplanung angeschlossen, fungiert jedoch nicht nur als einseitig gerichteter Kommunikationskanal, sondern auch als Schnittstelle für Rückmeldungen von Bürger*innen. Mit Hilfe von Workshops, Diskussionen und Abendveranstaltungen spielt das Foyer eine Schlüsselrolle bei Beteiligungsprozessen zum urbanen Wandel in der Stadt.

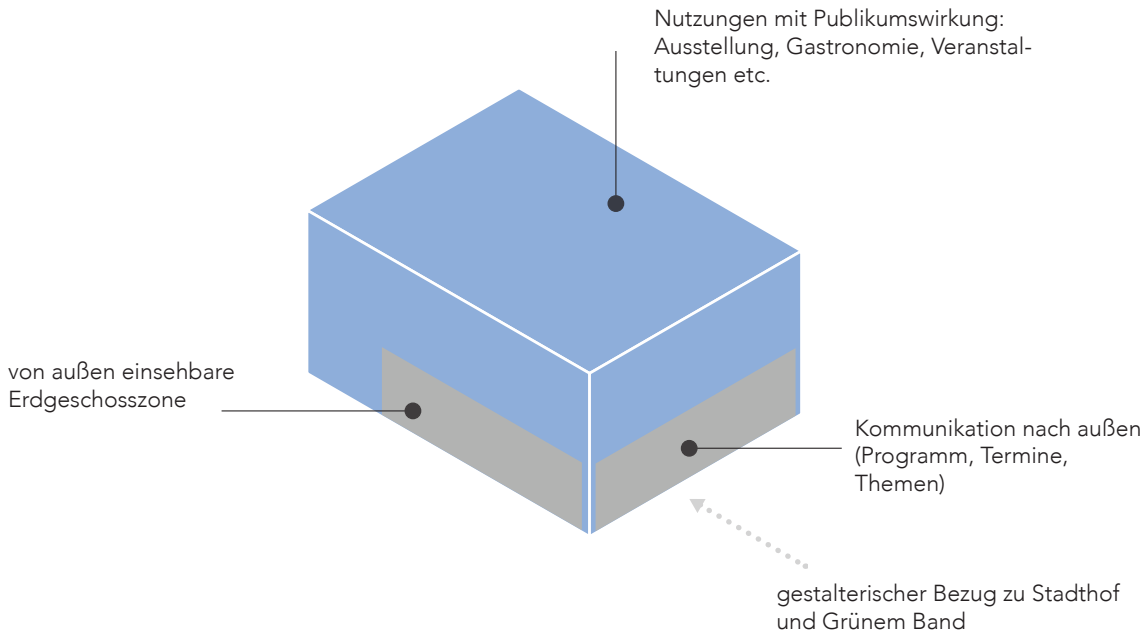
Beitrag zum Innenstadt-Versprechen



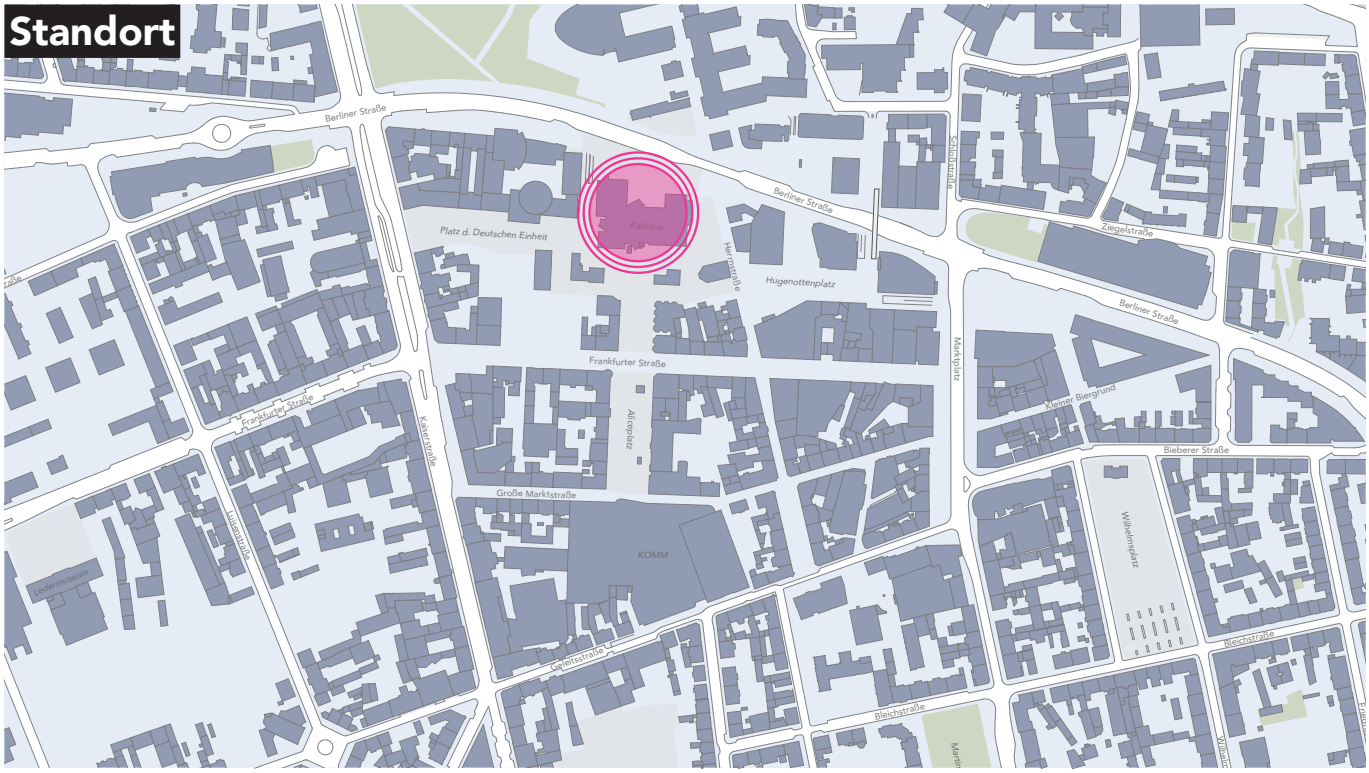
Bausteine

- Ausstellungs- und Informationsbereich
- Stadtmodell
- Veranstaltungsbereich
- Showroom zu Offenbach Open
- Gastronomie
- Bürgerservice- und Tourismus-Angebote

Anforderungen



Standort



Beteiligte

Projektträger*innen

- Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

weitere Beteiligte

- Hauptamt
- Amt für Öffentlichkeitsarbeit
- OSG - Offenbacher Stadtinformation GmbH
- Gastronomiebetrieb
- Bauaufsichtsamt

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €) | **mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €)** | großes Projekt (bis 5.000 000 €) | sehr großes Projekt (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Detailplanung und bauliche Umsetzung
- Konzeption und inhaltliche Umsetzung
- laufende Bespielung und Betreuung
- laufende Aktualisierung der Inhalte
- Präsenz bei Stadtfesten mit mobilem Ableger wie Mainuferfest

zusätzliche fachliche Expertise

- architektonische Expertise
- Erfahrungswissen aus anderen Städten
- Expertise im Bereich Betriebsmanagement

kommunikative Mittel

- Komplettausstattung des Informationszentrums (Medien, Werbematerial etc.)

sonstige Ressourcen

Qualitätskriterien

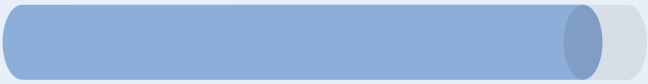
- Transparenz und Vollständigkeit der Informationen
- regelmäßige Veranstaltungen
- offene Raumatmosphäre
- Öffnungszeiten
- laufende personelle Betreuung

Zielgruppen

- breiter Querschnitt der Stadtgesellschaft
- Schulen
- Wirtschaftsdelegationen
- Politik
- Verwaltung
- Gäste der Stadt Offenbach

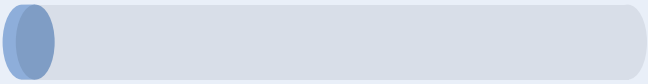
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



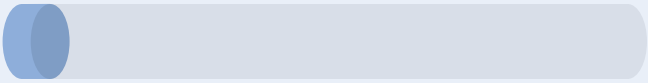
- Finanzierung hauptsächlich über städtischen Haushalt
- zielgerichteter Einsatz von bestehenden Haushaltsmitteln
- Nutzung von Synergien mit Stadtmarketing

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



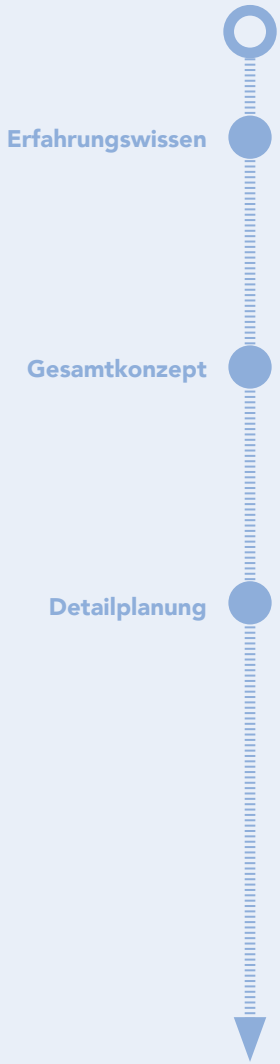
- sehr geringe Möglichkeiten auf Förderung

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Eigenbetrieb und -finanzierung der Gastronomie
- Sponsoring als mögliche Ergänzung

Umsetzungspfad



1. Grundlagen

- Erfahrungsaustausch mit ähnlichen Informationszentren (z. B. Kesselhaus in Hamburg oder Laturi in Helsinki)

2. Projektentwicklung

- Raumprogramm und architektonisches Konzept entwickeln
- Klärungen zu Denkmalschutz, Zugangskontrolle, Fluchtwege etc.
- Detaillierung von Betriebsmodell, Finanzierung etc.

3. Inhaltliche Konzeption

- Redaktion der planerischen Inhalte und Informationen
- Planung und Entwicklung des Ausstellungsbereichs

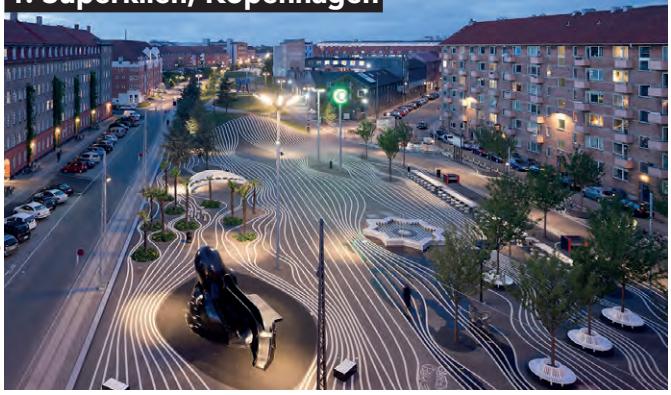
4. Bauliche Umsetzung

- Umgestaltung, Umnutzung und technische Ausstattung des Rathausfoyers
- Gestaltung und Bau des Ausstellungsbereichs

Vorbilder für Schlüsselprojekte

Die räumlichen Schlüsselprojekte sind ambitioniert und benötigen zur Umsetzung große Anstrengungen. Sie sind komplex und sie müssen es auch sein, wenn sie zu Keimzellen des Wandels werden sollen. Hält man die Augen offen und wirft einen Blick in andere Städte, finden sich jedoch zahlreiche Vorbilder, von denen sich lernen lässt. Diese Beispiele geben einen Eindruck davon, wie ähnliche Projekte anderswo schon umgesetzt wurden.

1. Superkilen, Kopenhagen



© flickr.com / Forgemind ArchiMedia

2. Oodi, Helsinki



© flickr.com / Ninara

3. Think Corner, Helsinki



© urbanista

4. Unperfekthaus, Essen



© Wikicommons / Wiegel

5. Tolbooth Market, Edinburgh



© urbanista

1 Abfolge interkulturell gestalteter Platzräume als Vorbild für das grüne Band

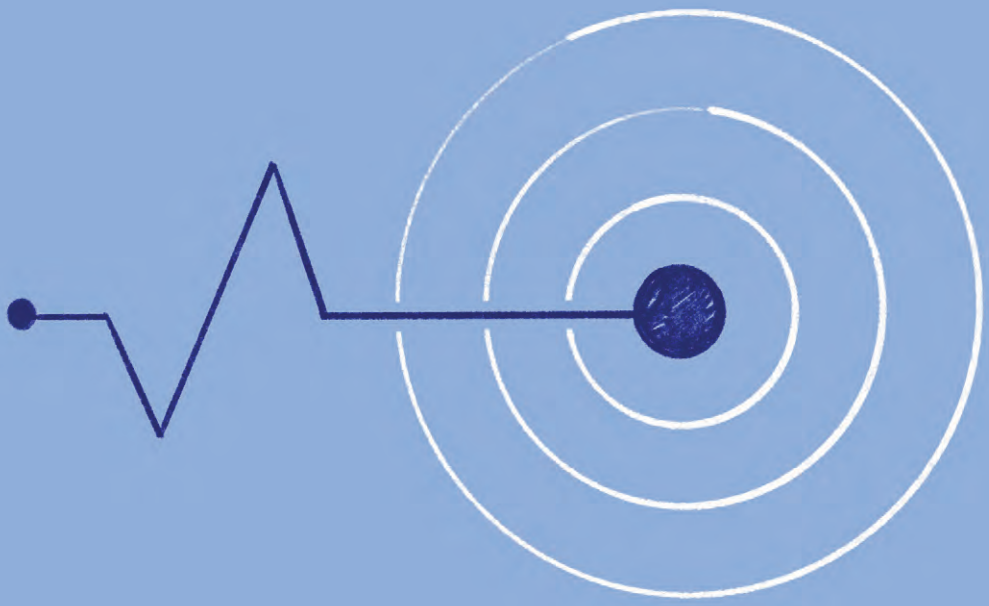
2 Moderne skandinavische Stadtbibliothek als Vorbild für die Station Mitte

3 und 4 Nutzungsgemischte Immobilien als Vorbilder für das Made.of Designhaus

5 Hinterhofnutzung für Designmarkt und Streetfood als Vorbild für das Kaufhaus Kosmopolis

Impulsprojekte

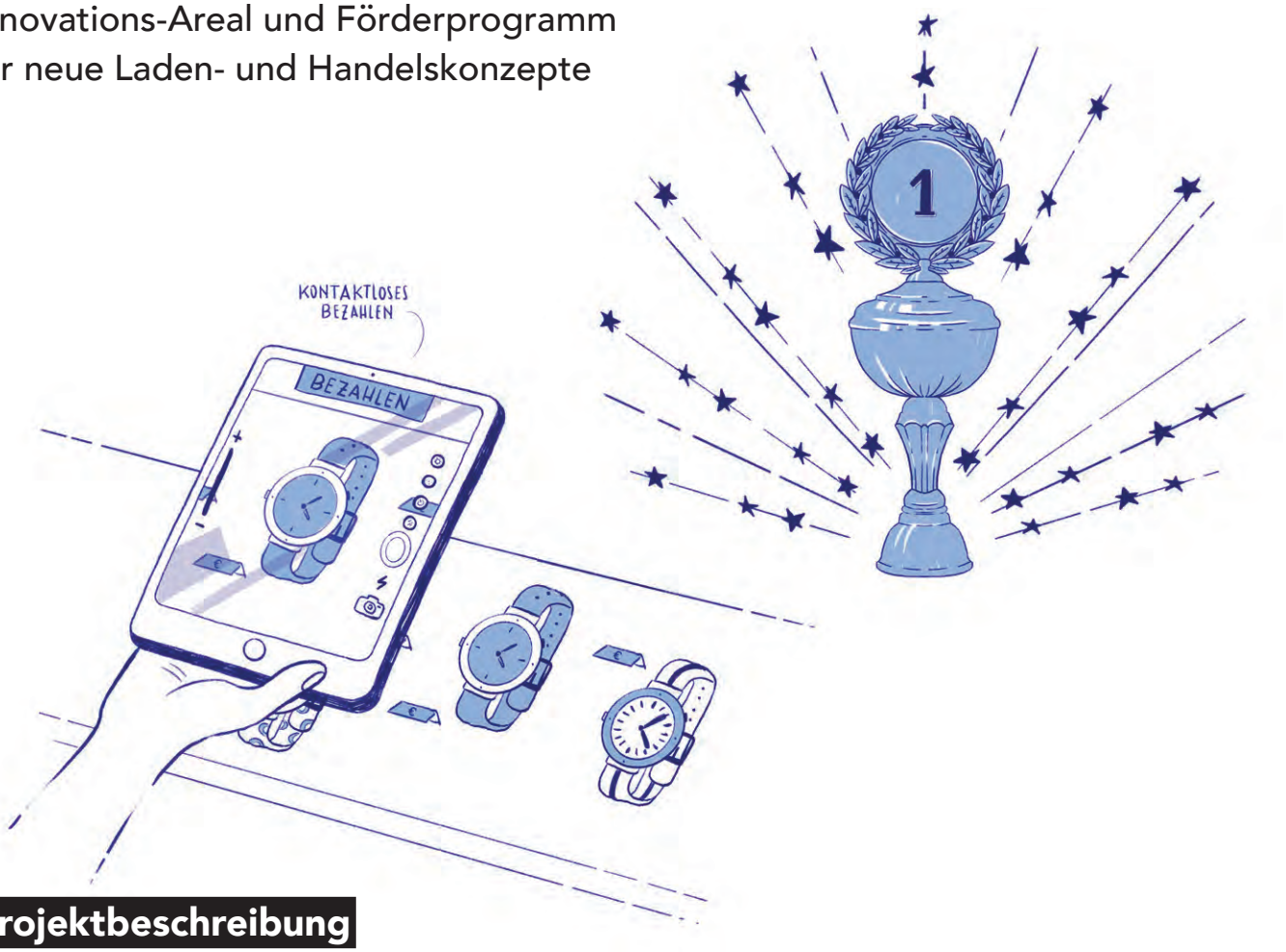
Impulsprojekte stoßen an einem Ort eine Entwicklung an und haben langfristig das Potenzial, einen Schneeballeffekt auszulösen, durch den sich der Charakter der Innenstadt verändert. Sie zielen darauf ab, innovative Nutzungsarten von Flächen, neue ökonomische Konzepte und neue Formen von Kultur zu ermöglichen. Sie laden Menschen ein, sich mit ihren Ideen in Offenbach zu engagieren und leiten somit neue Energien in die Stadtmitte. Impulsprojekte haben zunächst den Charakter von Programmen für die gesamte Innenstadt oder größere Teilbereiche. Sie finden letztendlich aber allesamt auch eine räumliche Ausprägung – entweder temporär oder auch dauerhaft.



Impulsprojekt

Testraum-Allee

Innovations-Areal und Förderprogramm für neue Laden- und Handelskonzepte



Projektbeschreibung

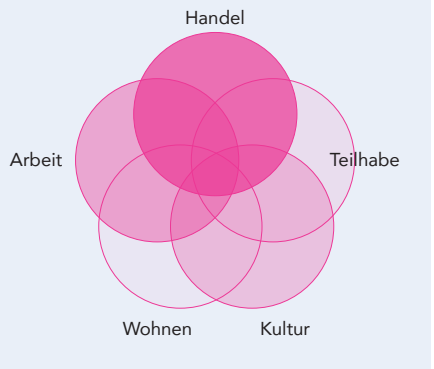
Im Rahmen des Testraum-Projekts entsteht in der Frankfurter Straße ein räumlicher Verbund aus Flächen für innovative und experimentelle Konzepte aus den Bereichen Handel, Gastronomie und urbaner Produktion.

Kern des Projekts ist das deutschlandweit einmalige Testraum-Stipendium, das alle zwei Jahre vergeben wird und für diesen Zeitraum gezielt Start-ups nach Offenbach holt. Diesen Jungunternehmen werden in bester Innenstadtlage Räume zur Verfügung gestellt, um ihre Ideen unter realen Bedingungen zu erproben und die Vorzüge des stationären Einzelhandels und Einbindung intuitiver, digitaler Technologien erlebbar zu machen. Die Testräume bilden eine spannende Meile für neue Einkaufserlebnisse und werden so auch zu Magneten für Offenbacher*innen, die sich bislang kaum oder gar nicht in der Innenstadt aufhalten.

Damit nicht nur Neugründungen, sondern vor allem auch etablierte und lokale Unternehmen von den Einzelhandelsexperimenten profitieren, bietet die Testraum-Akademie verschiedene Fortbildungs- und Austauschmöglichkeiten an.

Die „Neuprogrammierung" der Frankfurter Straße ist ein ambitioniertes Projekt – das jedoch möglich wird durch eine strategische Kooperation des Handels mit Technologie-Unternehmen und im Zusammenspiel mit einem Reallabor-Programm des Landes Hessen.

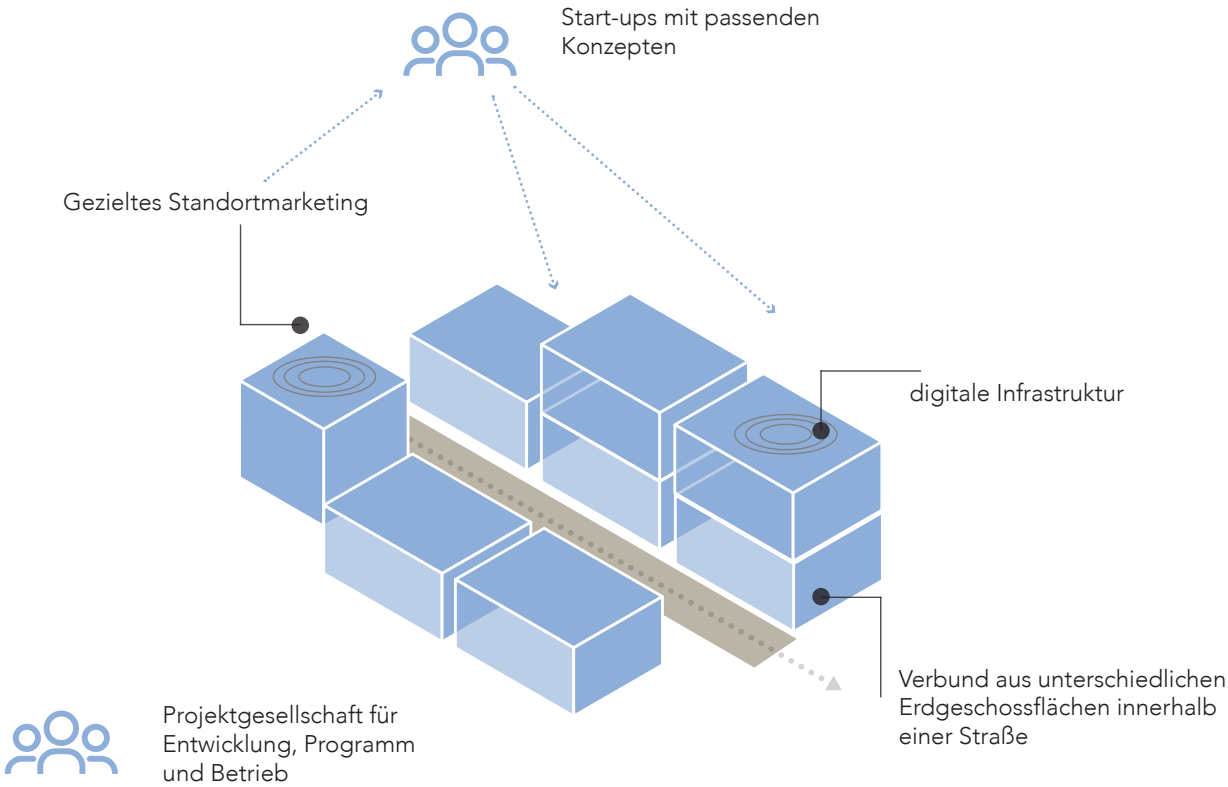
Beitrag zum Innenstadt-Versprechen



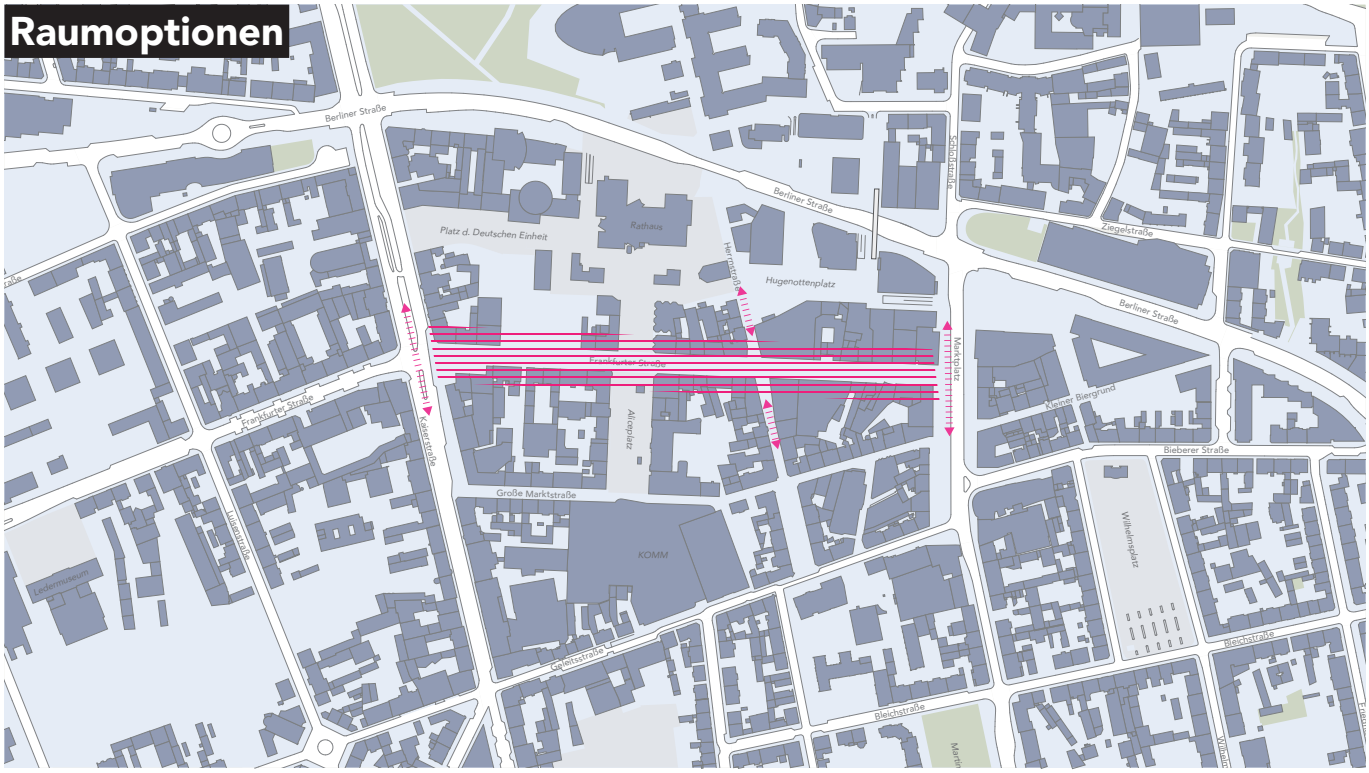
Bausteine

- Akademie mit Stipendium und Bildungsprogeramm
- Flächenpool
- Reallabor des Landes Hessen

Anforderungen



Raumoptionen



Beteiligte

Projektträger*innen

- Wirtschaftsförderung (80), Offenbach Offensiv e.V.

weitere Beteiligte

- Ministerien auf Landes- und Bundesebene
- Wirtschaftsverbände
- IHK
- Unternehmen
- lokaler Handel
- Hochschulen
- lokale Bildungs- und Unternehmensnetzwerke

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €) | mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €) | **großes Projekt** (bis 5 000 000 €) | sehr großes Projekt (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Konzeption und Detailplanung
- Organisation von Förderungen und Partner*innen
- laufender Betrieb
- laufende inhaltliche Weiterentwicklung

zusätzliche fachliche Expertise

- Erfahrungswissen aus anderen Städten
- betriebswirtschaftliche Expertise
- Expertise im Bereich Handelskonzepte

kommunikative Mittel

- Standortmarketing
- Kommunikationsstrategie

sonstige Ressourcen

- Unterstützung zur Akquirierung von Fördergeldern und deren Verwaltung

Qualitätskriterien

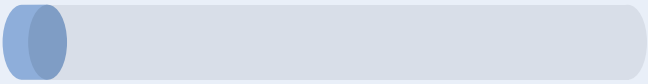
- Überregionale Beachtung und Anziehungskraft des Programms
- Innovationsfaktor der neuen Handelskonzepte
- Ausprägung eines räumlichen Clusters
- Vorbildfunktion: Nachhaltigkeit der aus dieser Förderung stammenden Projekte
- Vernetzung überregionaler und lokaler Akteure
- kontinuierliche Weiterentwicklung des Programms
- Förderung von (jungen) Talenten
- Kombination mit Leerstandsmanagement
- Integration der Bereiche Handwerk und Produktion

Zielgruppen

- Start-ups deutschlandweit und international
- Exitenzgründer*innen
- etablierte Handelsbetriebe

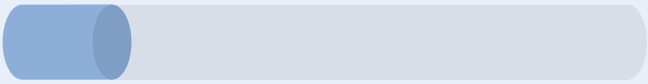
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



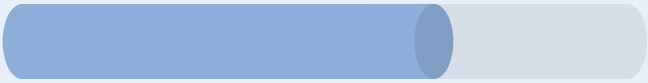
- Unterstützung durch Wirtschaftsförderung (Beratung und Vermittlung)
- Unterstützung durch Stadtmarketing

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



- Projekt ist geeignet für Teilfinanzierung über Förderprogramme im Bereich SmartCity und Digitalisierung
- Reallabor-Ansatz bietet sich an für die Initiierung eines neuen Förderprogramms (z.B. durch das Land Hessen)

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Realisierung über Aufbau eines Fondsmodells denkbar
- Engagement von Stiftungen als mögliche Option
- Projekt ist ggf. attraktiv für Engagement von große Unternehmen aus den Bereichen Handel, Technologie oder Immobilienwirtschaft

Umsetzungspfad

Grundlagen

passende Instrumente

Projektstruktur

Testraum-Konzepte

1. Akteure definieren

- Identifikation und Ansprache von Eigentümer*innen infrage kommendender Flächen
- Identifikation infrage kommendender Akteure und Kooperationsmöglichkeiten

2. Instrumente

- Diskussion und Entwicklung von geeigneten Instrumenten und Förderungsmöglichkeiten (Raumpool, Reallabor-Ansatz, Fondsmodell etc.)
- Prüfung weiterer Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

3. Projektentwicklung

- Aufbau einer passenden Träger- und Umsetzungsstruktur
- inhaltliche Konzeption und Kommunikationskonzept

4. Ausschreibung und Kommunikation

- Überregionale Kommunikation und Bewerbungsverfahren
- Auswahl der Konzepte zu entsprechenden Testraum-Flächen

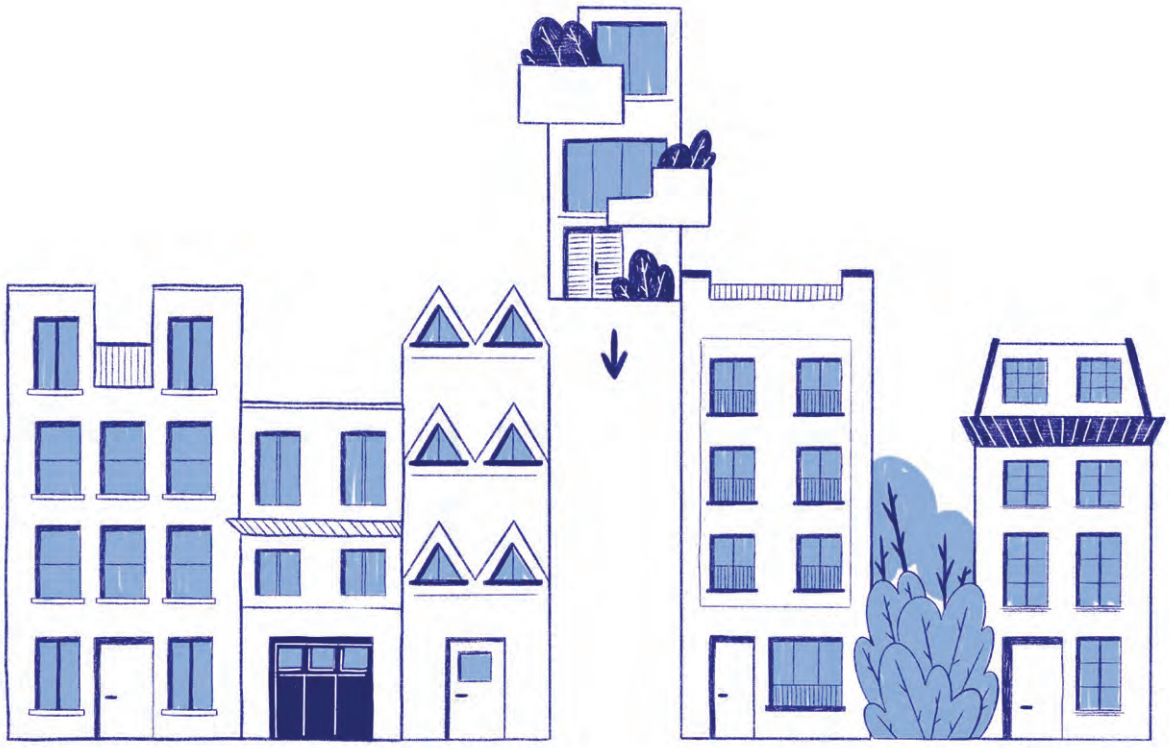
5. Umsetzung

- Detailplanung des Innenausbaus der ersten Testraum-Flächen

Impulsprojekt

Lückenfüller

Standorte und Förderprogramm für Mikrohäuser und Pocket Parks



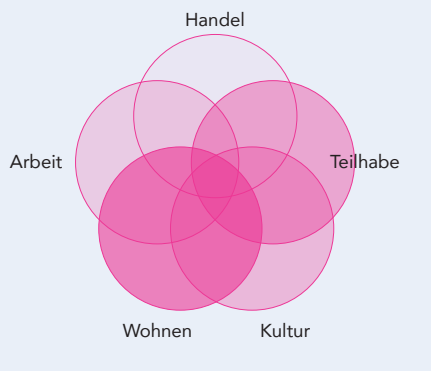
Projektbeschreibung

Die Innenstadt zählt zwar zu den am dichtesten bebauten Gebieten der Stadt, doch auch hier werden in Nischen, Höfen oder Baulücken, auf Restflächen oder Parkplätzen spannende Projekte verwirklicht. Ob temporär oder dauerhaft – Pocket Parks oder Gardening-Projekte leisten hier sichtbare ökologische und soziale Beiträge zum Stadtleben. Besonders die architektonischen Konzepte für Mikrohäuser bringen ganz neue „Farbtupfer" und einen Hauch von Tokio nach Offenbach.

Das Lückenfüller Programm ist so vielfältig, wie die Ideen der verschiedenen (Zwischen-)nutzer*innen. Zuvor kaum sichtbare Akteure Offenbachs werden durch die kreative Aneignung von Restflächen in der Innenstadt sichtbar. Sie beeinflussen so das Stadtgeschehen und stoßen Transformationsprozesse an, die oft weit über den Zeitraum der Lückenbespielung andauern.

Die Architektur des Lückenfüller-Grundmoduls reagiert auf die verschiedenen Bedarfe, die sich durch die jeweilige Nische und Nutzungsabsicht ergeben. Flexibel erweiterbar, ist jedes Modul ressourcenorientiert geplant. Energiekonzept und Herkunft der Baustoffe bekommen im Planungsprozess besondere Aufmerksamkeit.

Beitrag zum Innenstadt-Versprechen



Bausteine

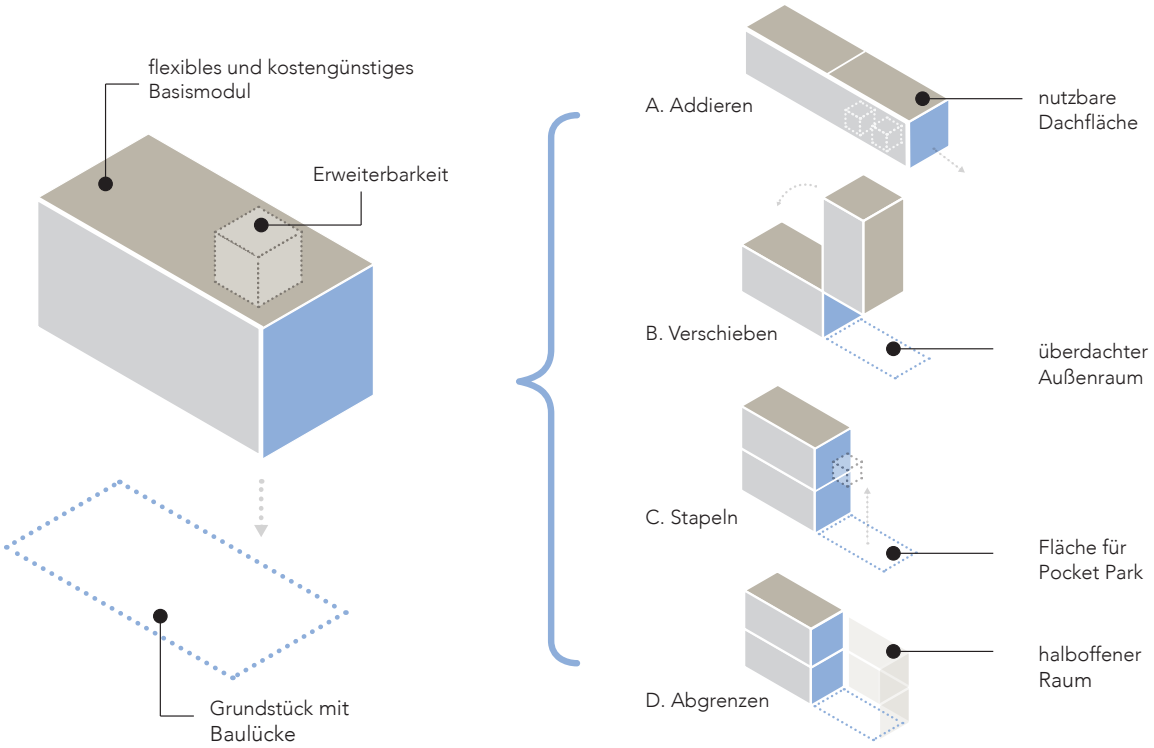
Flächenkataster

Förderprogramm

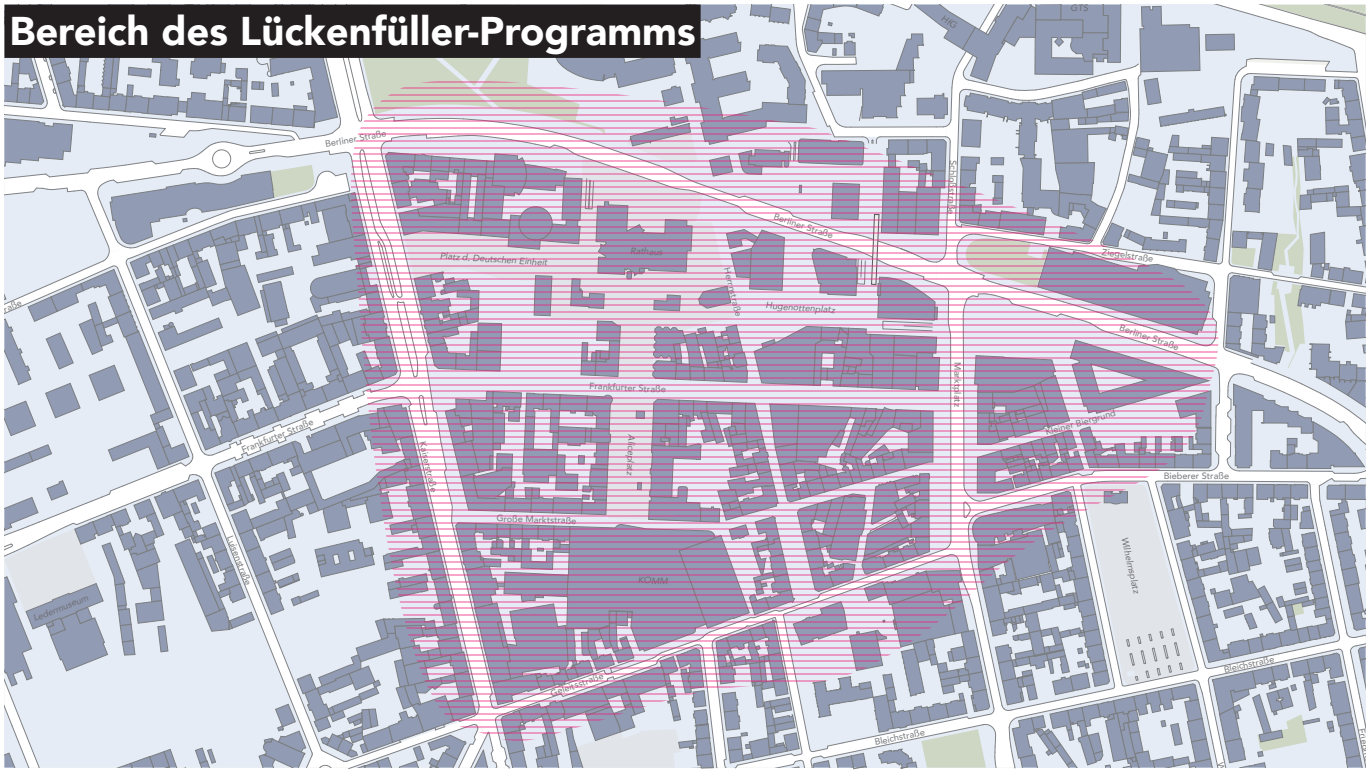
Grundmodul und „Baukasten“

kommunikative Maßnahmen

Anforderungen



Bereich des Lückenfüller-Programms



Beteiligte

Projektträger*innen

- Bauaufsichtsamt

weitere Beteiligte

- Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement
- Umweltamt
- Eigentümer*innen relevanter Standorte
- Projektentwickler*innen
- Städtische Wohnungsunternehmen (GBO, OPG)
- Projekt „Besser leben in Offenbach“
- Bauindustrie (ggf. Zulieferung bei Modulbauweise)
- Planungs- und Architekturbüros

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €)

mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €)

großes Projekt (bis 5.000 000 €)

sehr großes Projekt (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Erstellung des Katasters
- Koordination zur Steuerung der Projekte
- laufende Genehmigung, Beratung und Förderung

zusätzliche fachliche Expertise

- Expertise zur Detailplanung der Mindestgröße und Anforderungen des Grundmoduls
- Expertise zum Entwurf für Grundmodul mit Kleinstraumlösungen
- Expertise für Energie- und Nachhaltigkeitsaspekte

kommunikative Mittel

- Mittel zur gezielten Vermarktung des „Lückenfüller“-Konzepts und zur Ansprache von potenziell interessierten Personen

sonstige Ressourcen

- „Lückenscouts“ zur permanenten Beobachtung des Stadtraums nach geigneten Orten zur künftigen oder sofortigen Umgestaltung

Qualitätskriterien

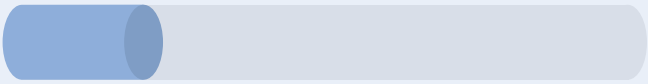
- Qualität der Architekturen und Projekte
- Zahl der tatsächlich umgesetzten Projekte
- Anpassungsfähigkeit des Grundmoduls an die Bedarfe der einzelnen Projektträger*innen
- Energiekonzept und Klimaanpassungsfähigkeit
- Qualität und Nachhaltigkeit der Baustoffe
- Teilhabe auch für weniger finanzstarke Akteure
- Hilfestellung bei der Umsetzung des Projektes
- Reichweite der Interessierten

Zielgruppen

- Studierende (z.B als Entwickler*innen von Projekten im Rahmen einer Abschlussarbeit)
- Tiny-House-Szene (deutschlandweit)
- Baugenossenschaften
- Wohnungssuchende mit geringem Einkommen
- Start Ups
- lokale Initiativen und Kulturszene
- Hochschulen in der Region

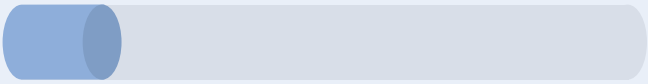
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



- Haushaltsmittel für Förderprogramm notwendig
- ggf. Unterstützung durch Bereitstellung von Flächen und Grundstücken

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



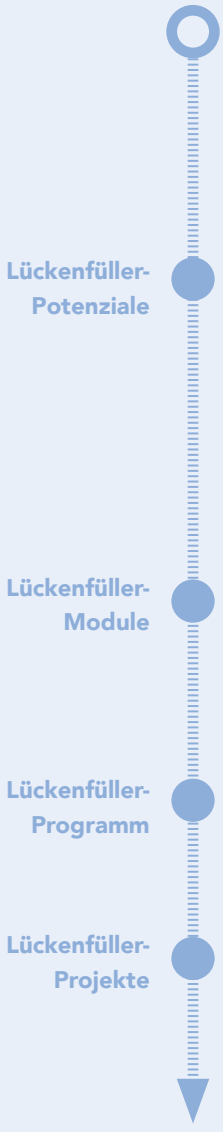
- Fördermöglichkeiten eher gering
- Projekt ist geeignet für Teilfinanzierung über Hochschul-Programme

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Umsetzung der Standorte in erster Linie durch privates Engagement und privates Kapital
- Engagements von Stiftungen denkbar
- Möglichkeiten eines Sponsorings der Grundmodule

Umsetzungspfad



1. Grundlagen

- Raumpotenziale (alle Nischen, Lücken etc.) in einem Flächenkataster aufnehmen
- Abstimmung der tatsächlichen Bebaubarkeit bzw. Bespielung der Flächen mit B-Plan Innenstadt und sonstigen Nutzungsverordnungen
- Eigentümer*innen der einzelnen Baulücken identifizieren und ansprechen

2. Modulentwicklung

- Identifikation von potentiellen Nutzergruppen und Definition ihrer Bedarfe und Anforderungen auf Basis der „Lückenfüller-Potenziale“
- Workshop zur Entwicklung von Grundmodulen, die beliebig kombinierbar in die Lücken eingesetzt werden können
- Prototypen entwickeln und testen

3. Umsetzungsplanung

- Gesamtkoordination ausarbeiten
- Entwicklung eines Förder- und Genehmigungs-Programms
- Entwicklung kommunikativer Maßnahmen

4. Kommunikation

- Deutschlandweite Kommunikation und Vermarktung des Lückenfüller-Programms

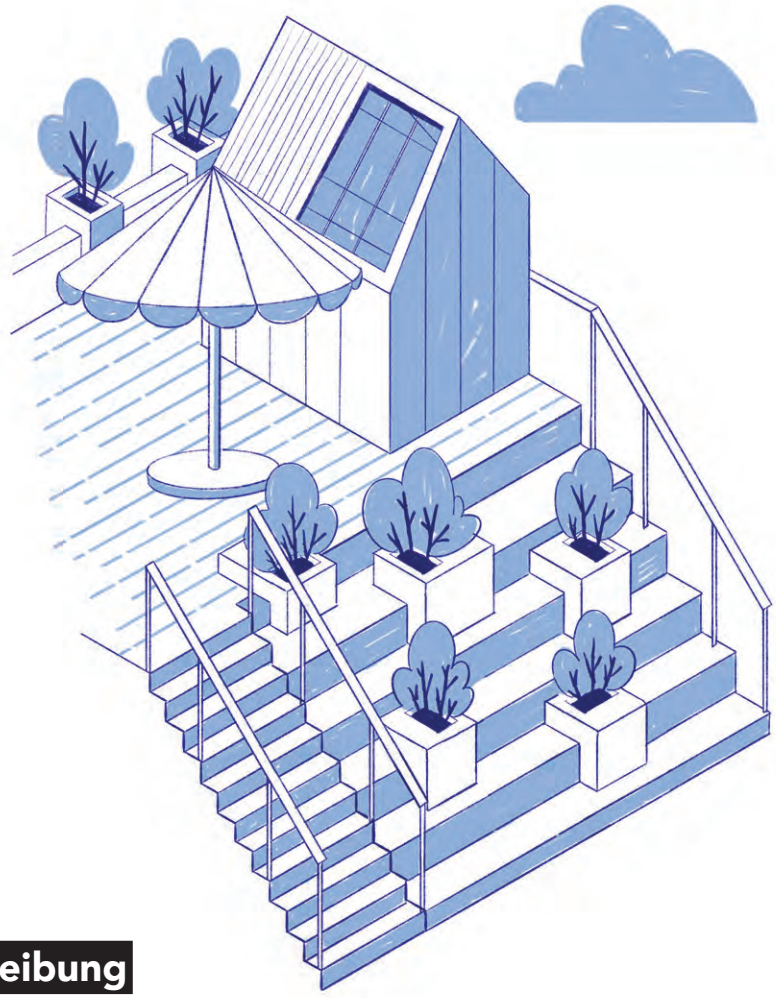
5. Umsetzung

- Lücke für Lücke füllen – jede Lücke mit individueller Akteurskonstellation

Impulsprojekt

Dachsteiger

Standorte und Förderprogramm für öffentliche und halböffentliche Dachnutzungen



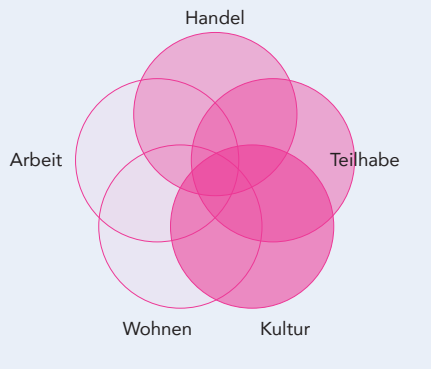
Projektbeschreibung

Offenbachs Innenstadt hat neue Magnete. Diese Orte locken nicht nur durch guten Kaffee, sondern auch durch besonders angenehme Raumerlebnisse ihre Besucher*innen an. Knapp eine Handvoll zugänglicher Dachterrassen, Dachgärten, öffentlicher Sonnentreppen und Stadtbalkone verschaffen inzwischen tolle Panoramasichten, bei gutem Wetter lässt sich bis nach Frankfurt und in den Taunus blicken.

Besonders das quirlige Leben zwischen den Häusern der Innenstadt lässt sich aus der Vogelperspektive gut beobachten. So reizen auch den Uroffenbacher der Perspektivwechsel und die vielen Optionen auf entspannte Nachmittage und spektakuläre Sonnenuntergänge.

Mit der gebäudeweisen Erschließung der Dächer einer Stadt, folgt Offenbach einem Trend, der anderswo längst baulich präsent ist. Rooftop-Nutzungen in jeder Form sind pulsierende Orte urbanen Lebens, insbesondere wenn der Publikumsverkehr nicht durch allzu hochpreisige Gastronomiekonzepte exklusiv gehalten wird. Die Diversität der Offenbacher Stadtgesellschaft ist gerade an diesen Orten spürbar – denn die Dachlandschaft der Zukunft ist barrierefrei und bietet mit konsumfreien Zonen Plätze und Nischen zum Sitzen, Liegen und Beisammensein.

Beitrag zum Innenstadt-Versprechen



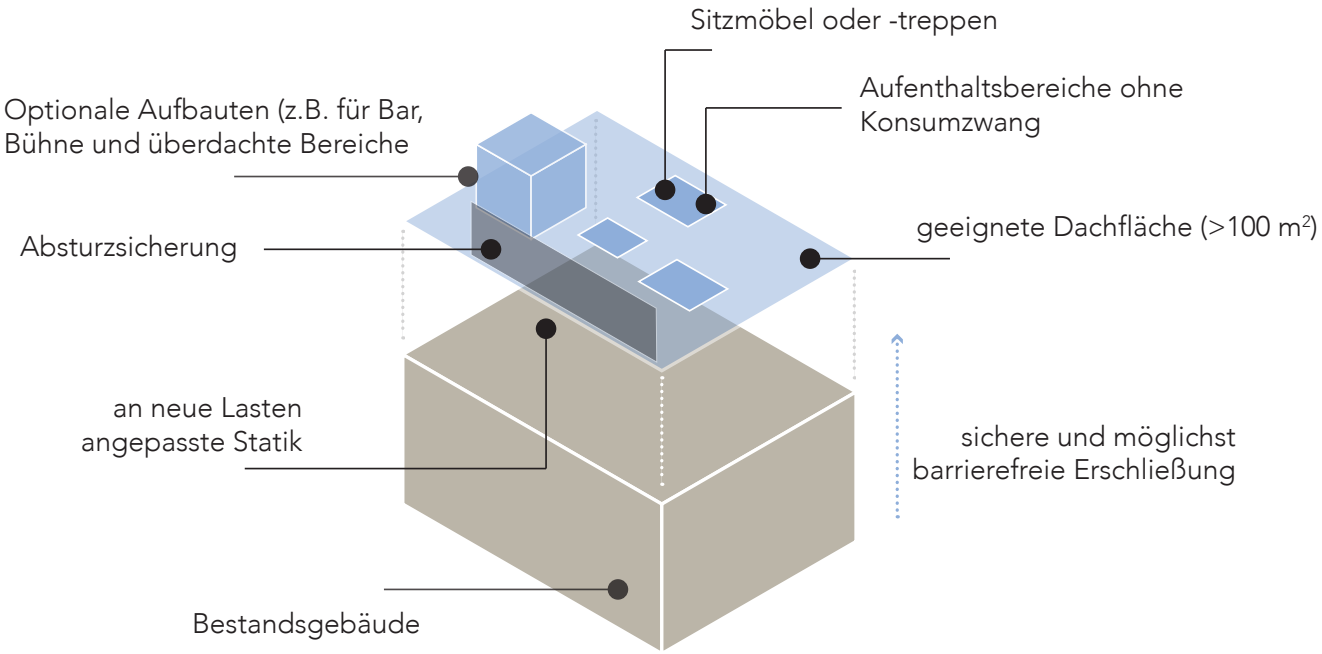
Bausteine

Dachflächen-Kataster

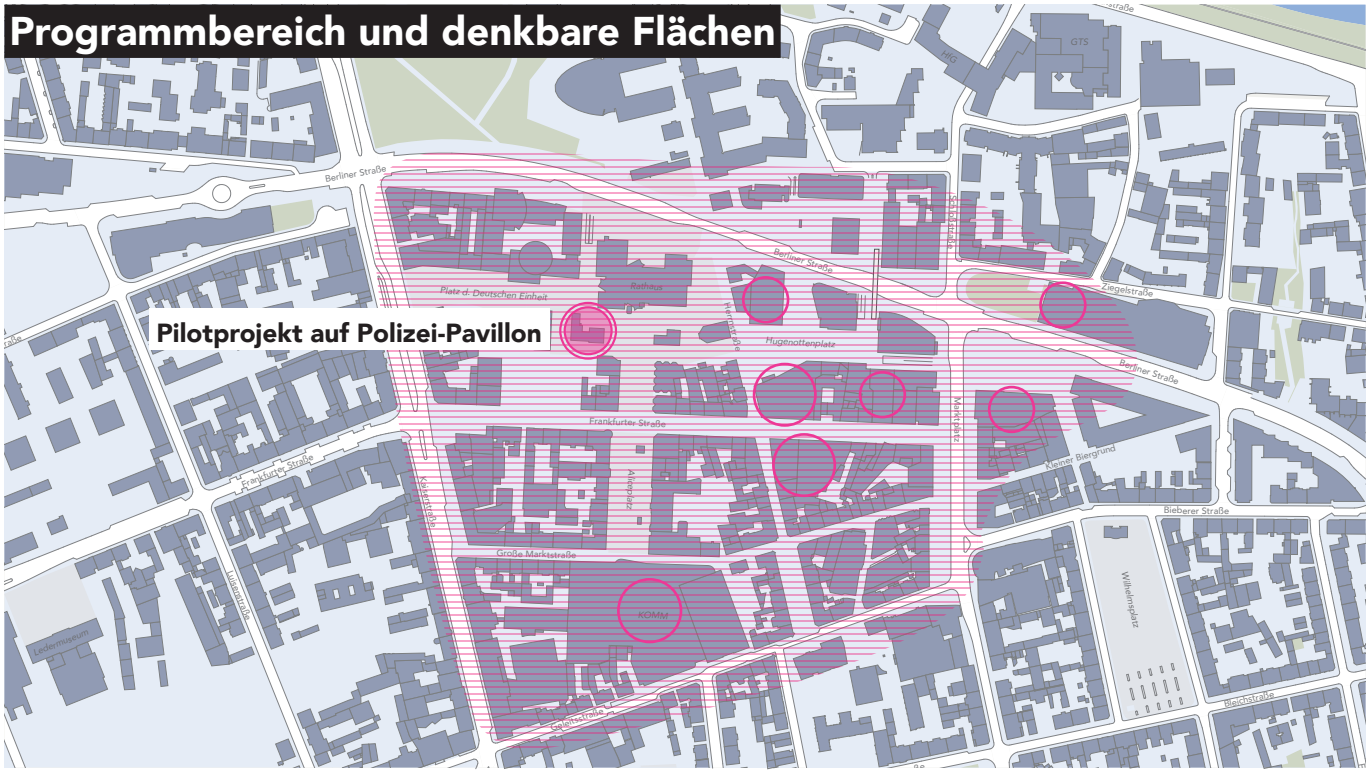
Förderprogramm

Pilotprojekt

Anforderungen



Programmbereich und denkbare Flächen



Beteiligte

Projektträger*innen

- Bauaufsichtsamt, Stadtplanungsamt der Stadt OF

weitere Beteiligte

- Eigentümer*innen relevanter Gebäude
- Projektentwickler*innen
- Gastronomiebetriebe
- Planungsbüros für Raumgestaltung
- lokale Initiativen und Kulturprojekte

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €)

mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €)

großes Projekt (bis 5.000 000 €)

sehr großes Projekt (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Erstellung des Katasters
- Koordination zur Steuerung der Projekte
- laufende Genehmigung, Beratung und Förderung
- Planung und Umsetzung eines Pilotprojektes

zusätzliche fachliche Expertise

- Expertise zu Statik und Bausicherheit
- Expertise zum generieren eines Ideenpools
- Expertise für kostengünstige und genehmigungsfähige Architekturen
- Expertise für Freiraumplanung

kommunikative Mittel

- Infomaterial, das die Vorteile von Dachnutzungen klar kommuniziert

sonstige Ressourcen

- Umsetzungsbudget für ein Pilotprojekt

Qualitätskriterien

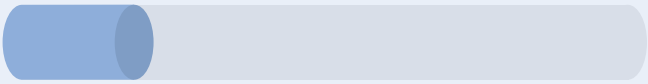
- Qualität der geschaffenen Flächen
- Varianz der Nutzungen: Ruhezonen, Kultur, Beschäftigungsmöglichkeiten für Kinder etc.
- Zugänglichkeit für unterschiedliche Gruppen
- Sicherheitsaspekte
- Barrierefreiheit
- Sonnenschutz, Regenschutz
- vereinfachte Genehmigungsverfahren und Hilfestellungen durch die Verwaltung
- Vereinbarkeit mit umliegenden Nutzungen
- Pilotprojekt als Vorbild

Zielgruppen

- Förderprogramm: Eigentümer*innen relevanter Gebäude
- Entstehende Orte: breiter Querschnitt der Stadtgesellschaft

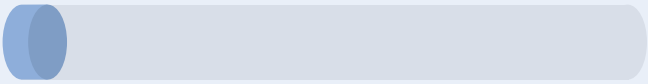
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



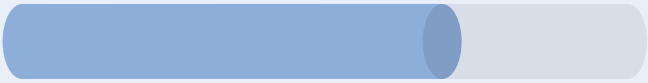
- Entwicklung und Finanzierung eines Pilotprojekts mit Vorbildfunktion denkbar und empfehlenswert

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



- Fördermöglichkeiten eher gering

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Umsetzung der Standorte in erster Linie durch privates Investment

Umsetzungspfad

Kataster & Ideenpool

Vorbild

Standorte und Nutzungen

Dachsteiger-programm

1. Grundlagen

- Dachflächen-Potenziale in einem Kataster aufnehmen und Prioritäten festlegen
- Bauliche und rechtliche Grundlagen definieren (Statik, Brandschutz, Erschließung, Sicherheit etc.)
- Studentischen Wettbewerb zum generieren eines Ideenpools durchführen

2. Pilotprojekt

- Architektonisches Konzept für eine konkrete Fläche entwickeln
- Umsetzung und Betreuung eines Pilotprojekts mit Vorbildfunktion

3. Aktive Ansprache

- Infomaterial zu Vorteilen von Dachnutzungen erstellen
- Kontakt zu Eigentümer*innen der Immobilien aufnehmen
- Bausicherheits- und statische Belange der Flächen klären
- Projekte und Akteure zur Bespielung der Dächer identifizieren

4. Programmentwicklung

- Gesamtkoordination ausarbeiten
- Entwicklung eines Förder- und Genehmigungs-Programms

Impulsprojekt

Urban Art Biennale

Ein internationales Festival zum kreativen Umgang mit Leerständen und ausgesuchten Räumen



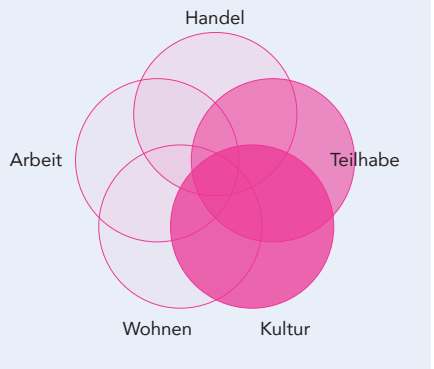
Projektbeschreibung

Alle zwei Jahre verwandelt sich die Innenstadt in ein El Dorado für Kreative, die die Stadt auf ungewöhnliche Art verändern. Im Rahmen der Offenbach Urban Art Biennale werden internationale Künstler*innen nach Offenbach eingeladen, um für vier Monate in der gesamten Innenstadt Nischen zu beziehen, versteckte Orte zu inszenieren, Leerstände umzunutzen und öffentliche Räume farbenfroh und unkonventionell zu gestalten.

Die vielfältigen Biennale-Projekte verändern zunächst die gewohnte Wahrnehmung des Stadtraums. Sie betonen Orte, die im Bewusstsein der Offenbacher*innen bis dato nur wenig Präsenz hatten. Als künstlerische Intervention in der Stadt tragen die Projekte immer auch eine symbolische Ebene mit sich. Je nach Projekt kann daraus eine Handlungsanweisung oder Botschaft entstehen, die zu einem echten Wandel in der Innenstadt führt.

Das Festival versteht sich als Schwesterprojekt des beliebten Offenbacher Kunstansichten-Festivals und wird ebenfalls von einem bunten Rahmenprogramm mit Konzerten, Partys und Kulinarik begleitet. Auch hier öffnen Ateliers, Werkstätten, Ausstellungsräume ihre Türen und diverse Touren durch den Stadtraum geben Einblicke in das Kulturnetzwerk der Stadt. Urban Art Biennale und Kunstansichten-Festival wechseln sich in regelmäßigem Turnus ab. Die inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkte beider Veranstaltungen bereichern den Kunst- und Kulturbetrieb Offenbachs und der Region.

Beitrag zum Innenstadt-Versprechen

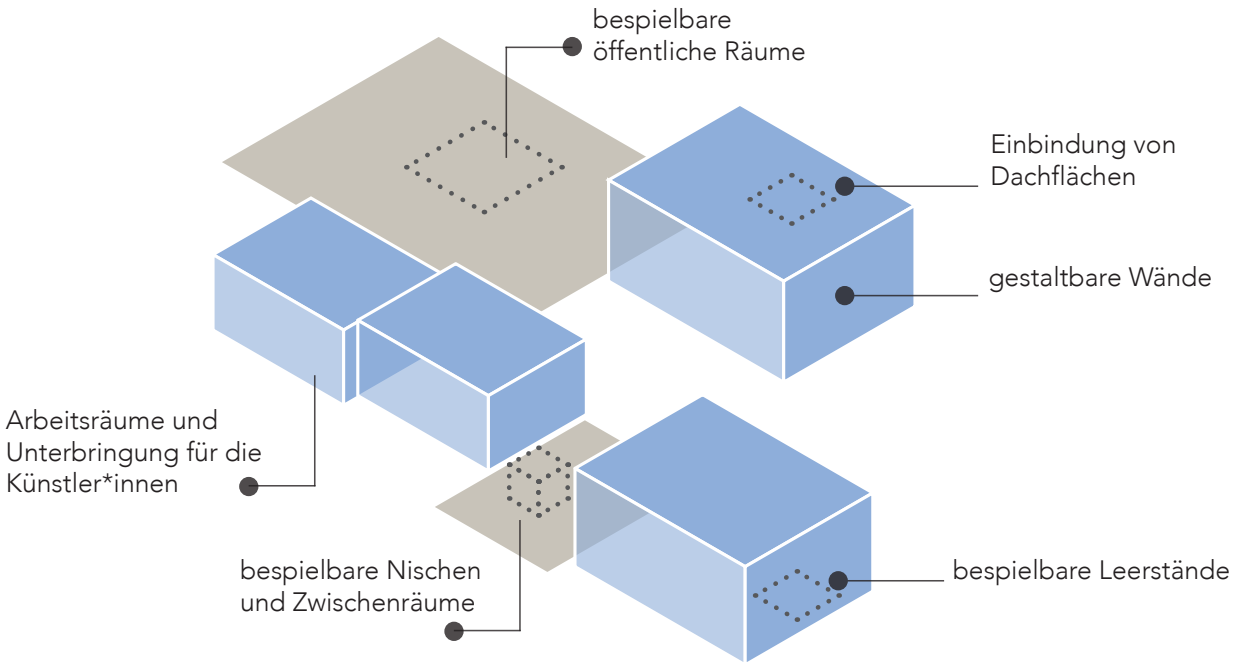


Bausteine

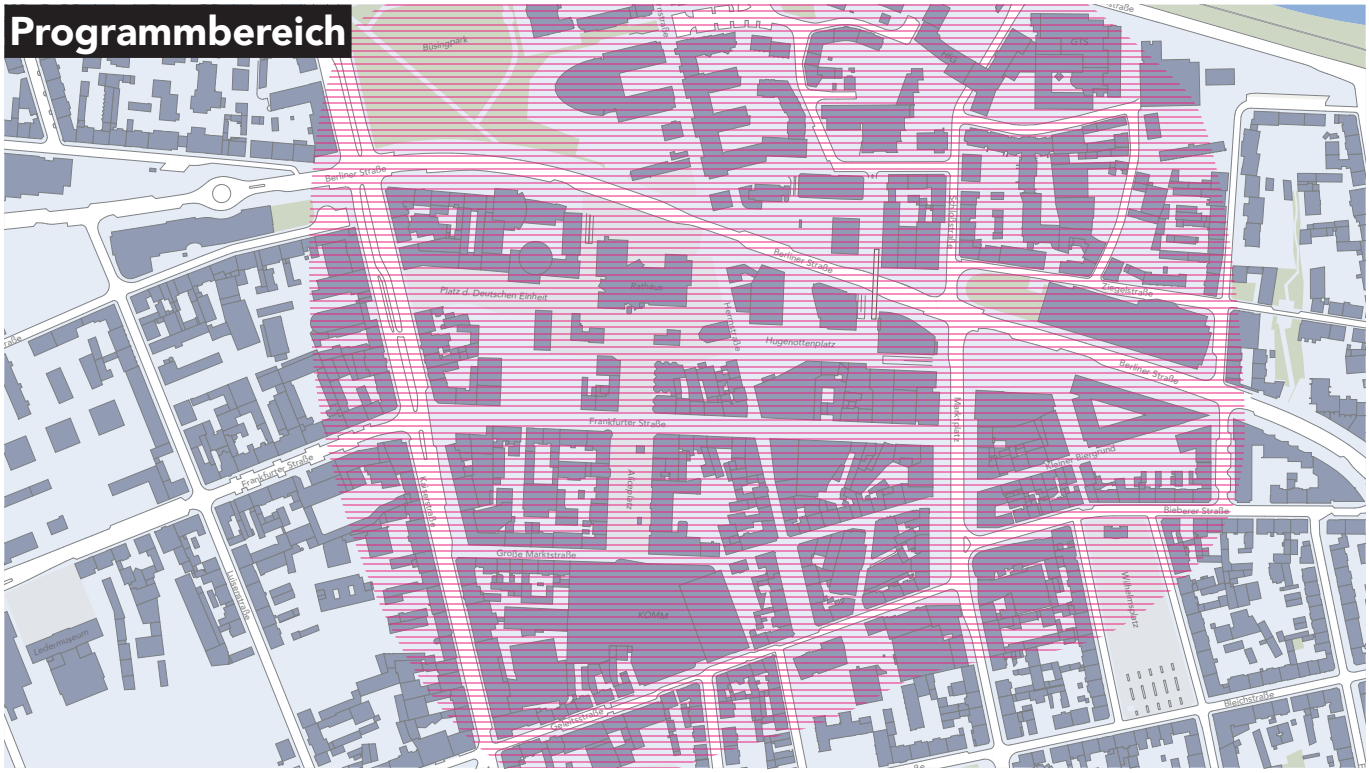
- Vorbereitende Konferenz
- „Artist in Residence"-Programm
- Festivalformat
- Öffentliche Kampagne

Anforderungen

Inhaltliches Festivalkonzept



Programmbereich



Beteiligte

Projektträger*innen

- Amt für Kultur- und Sportmanagement, Amt für Öffentlichkeitsarbeit

weitere Beteiligte

- Kuratorium
- Veranstaltungs-management
- Künstler*innen (lokal, regional, national, international)
- lokale Initiativen und Kulturprojekte
- Eigentümer*innen relevanter Grundstücke und Gebäude
- Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanage-ment
- Hochschulen
- Stadtteilbüros
- Sponsoren

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €) | **mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €)** | großes Projekt (bis 5.000 000 €) | sehr großes Projekt (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Konzeption und Detailplanung
- Organisation von Förderungen und Partner*innen

zusätzliche fachliche Expertise

- Expertise zu bereits bestehenden Formaten und inhaltlichen Abgrenzungsmöglichkeiten
- Expertise im Bereich Veranstaltungsmanagement

kommunikative Mittel

- Begleitende Medienkampagne
- Mittel zur Gewinnung von Sponsor*innen

sonstige Ressourcen

- Beschleunigte Genehmigungsverfahren bzw. Ausnahmegenehmigungen

Qualitätskriterien

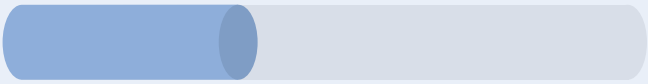
- Inhaltliches Programm
- nahtloses Zusammenspiel mit Offenbacher Kunstansichten
- Internationaler Charakter
- Bandbreite der zur Verfügung stehenden Räume
- regionale und überregionale Wahrnehmung
- Einbindung der relevanten Kulturprojekte und Initiativen: Projekt Hafen 2, Waggon am Kulturgleis, Akademie für interdisziplinäre Prozesse, Theater am T-Raum, Schwarzraum…
- Plattform für lokale und regionale Künstler*innen
- Anleitung zur transparenten Darstellung von Möglichkeiten, Restriktionen und Grenzen

Zielgruppen

- nationale Urban Art-Szene
- lokale und regionale Kulturszene und Initiativen
- breiter Querschnitt der Stadtgesellschaft, insbesondere Jugendliche und junge Erwachsene

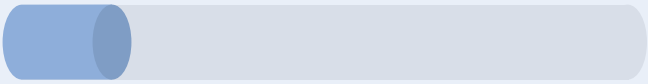
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



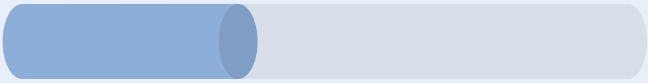
- Finanzierung über Mittel der Wirtschaftsförderung denkbar
- ggf. Finanzierung über Mittel der HfG

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



- Möglichkeiten zur Teilfinanzietung über Bundesmittel bzw. Landesmittel für Kulturförderung sowie Kulturfonds

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Projekt ist ideal geeignet für verschiedene Formen des Sponsoring (Räumlichkeiten, finanzielle Mittel etc.)

Umsetzungspfad

Programm und Kuratorium

Räume und Künstler*innen

Projekte

Werbemaßnahmen

1. Programmentwicklung

- Erfahrungsaustausch mit bestehenden Festivals
- Vernetzungstreffen mit lokalen Initiativen und Projekten
- Erarbeitung eines inhaltlichen Programms
- Besetzung eines Kuratoriums

2. Vorkommunikation

- Ansprache der Eigentümer*innen relevanter Grundstücke und Gebäude
- Einladung nationalen und internationalen Künstler*innen
- Gewinnung von Sponsor*innen

3. Artist in Residence

- Einladung und Unterbringung der Künstler*innen
- Planung der Aktionen und Projekte
- Umsetzung der Projekte

4. Öffentliche Kommunikation

- Kampagne zur Bewerbung des Festivals

5. Veranstaltungsorganisation und Durchführung

Impulsprojekt

Wohnen+

Entwicklung neuer gemischt genutzter Wohnstandorte in der Innenstadt



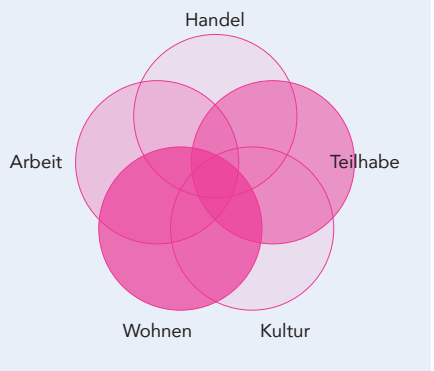
Projektbeschreibung

Sie sorgen für zusätzliche Belebung und neue Atmosphären in der Innenstadt: Eine Reihe von gezielt entwickelten Projekten hat mitten in der Innenstadt neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens entstehen lassen. An ausgesuchten Standorten werden hierfür Büro- und Handels-Immobilien teilweise umgenutzt oder durch Wohnen ergänzt.

An einigen Standorten entwickeln Baugemeinschaften in partizipativen Prozessen neue Wohnungstypologien mit flexiblen Grundrissen und Gemeinschaftsbereichen, die an künftige Lebensmodelle und Bewohnerbedürfnisse angepasst sind. In den Erdgeschossen öffnen sich die Häuser zu den umliegenden öffentlichen Räumen. Zusätzlich entstehen zwei neue Wohnhochhäuser, die mit ihren Wohnungstypen für verschiedene Generationen, ihren vertikalen Gärten, Galerie-Etagen und ebenfalls öffentlichen Erdgeschossen beweisen, dass urbanes Hochhauswohnen nicht zwangsläufig Hochpreisniveau und Exklusivität bedeuten muss.

Grundlage dieser Entwicklung ist eine gezielte Aktivierungs- und Vermarktungsstrategie der Innenstadt als Ort für besondere Wohnprojekte. Hierdurch werden die Eigentümer*innen identifizierter Grundstücke mit geeigneten Projektentwickler*innen zusammengebracht. Durch klare qualitative Kriterien für Projekte und ein eingespieltes Instrumentarium rechtlicher Steuerungsinstrumente (Konzeptvergaben, Investorenwettbewerbe, städtebauliche Verträge etc.) entsteht eine Grundlage für besondere Projektentwicklungen, die in die Ziele des Zukunftskonzepts einzahlen und die Innenstadt dauerhaft bereichern.

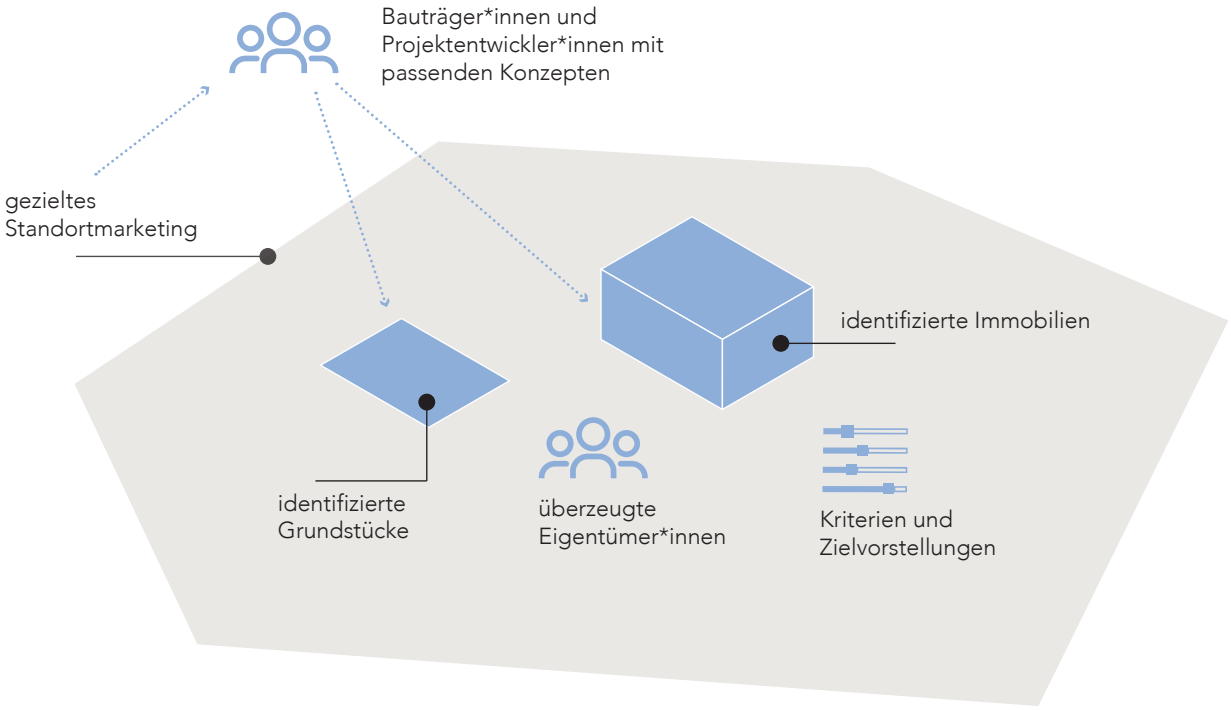
Beitrag zum Innenstadt-Versprechen



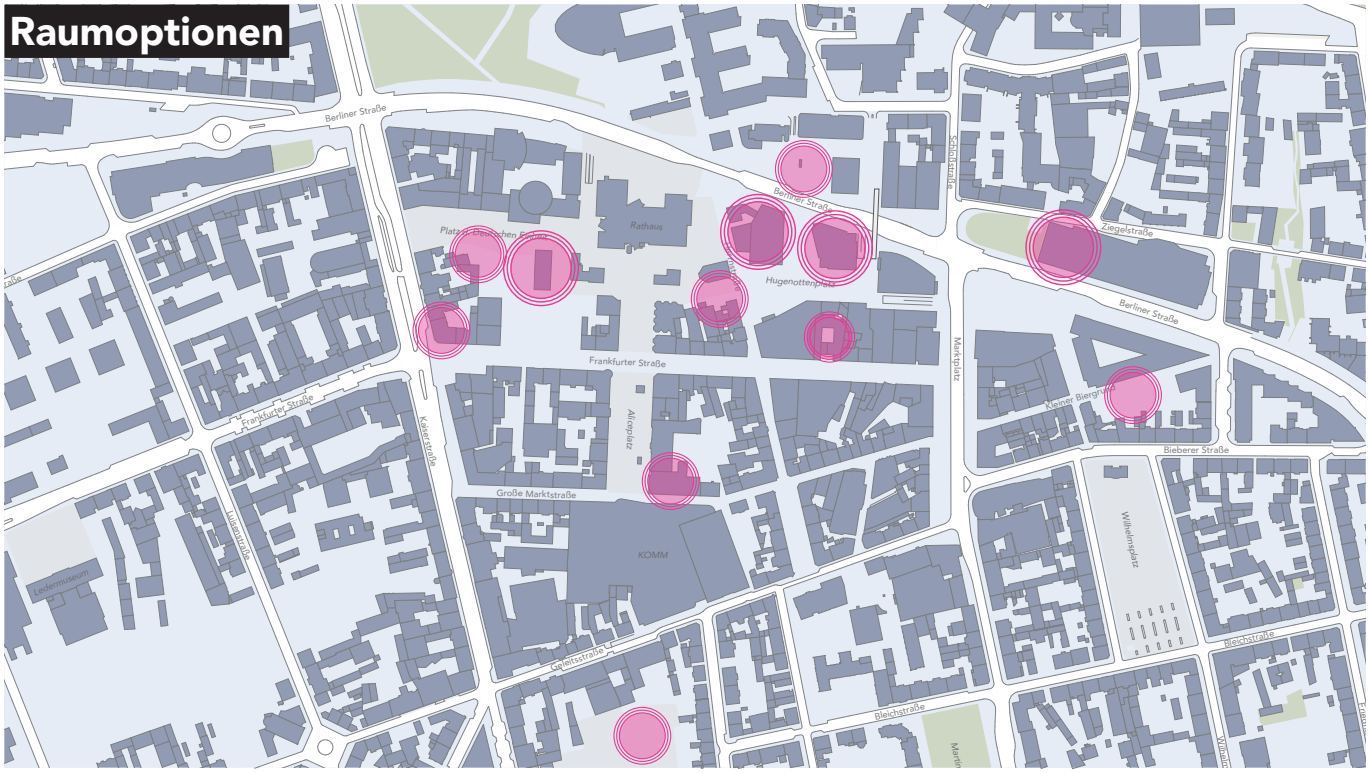
Bausteine

- Wohnbau-Potenzialanalyse
- Qualitativer Kriterienkatalog für Projekte
- Aktivierungs- und Vermarktungsstrategie des Standorts Innenstadt
- Werkzeugkasten rechtlicher Steuerungs-Instrumente

Anforderungen



Raumoptionen



Beteiligte

Projektträger*innen

- Stadtplanungsamt, Amt für Öffentlichkeitsarbeit

weitere Beteiligte

- Projektentwickler*innen
- Eigentümer*innen relevanter Gebäude und Grundstücke
- Baugemeinschaften
- alternative Wohnbaugesellschaften
- Stiftungen
- Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach mbH (GBO)
- OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €)

mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €)

großes Projekt (bis 5.000 000 €)

sehr großes Projekt (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Ermittlung von Potenzialen
- Gremium zur Erstellung des Kriterienkatalogs
- laufende Genehmigung, Beratung, Prüfung und Steuerung der Projekte

zusätzliche fachliche Expertise

- Expertise von Architekt*innen mit Erfahrungen im Wohnungsbau
- Expertise zu flexiblen Innenausbauten
- Expertise von Landschaftsarchitekt*innen, Freiraumplaner*innen und Städteplaner*innen

kommunikative Mittel

- Standort-Exposé
- laufende aktive Kommunikation

sonstige Ressourcen

- Mieter*innen für Erstbezug finden

Qualitätskriterien

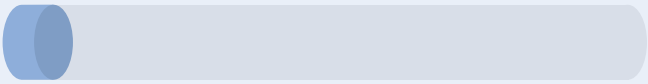
- Qualität der Architektur und der Räume, neue Grundrisstypolgien des Wohnungsbaus
- Zusammenspiel mit Zielen des Zukunftskonzepts: Durchmischung der Nutzungen und besondere Beachtung der Erdgeschoss-Bereiche
- Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Einkommen
- überregionale Ausstrahlung der Projekte

Zielgruppen

- Eigentümer*innen
- Immobilienwirtschaft
- Projektentwickler*innen
- Baugruppen
- Stiftungen
- alternative Bauträger*innen

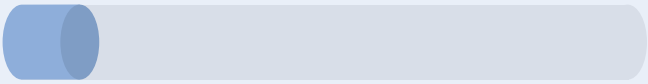
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



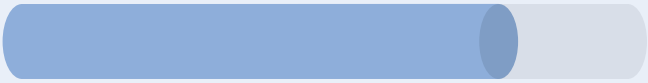
- Umsetzung eines Pilotprojekts über kommunale Wohnungsbaugedsellschaft vorstellbar
- Nutzung des besonderes Vorkaufsrechts der Gemeinde in Sanierungsgebiet

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



- geförderter Ankauf bzw. Zwischenerwerb von Grundstücken mithilfe von Mitteln der Städtebauförderung möglich
- Inanspruchnahme von Landesmitteln zur Wohnraumförderung (möglich für Kommunen und Private)

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Umsetzung der Standorte in erster Linie durch privates Investment
- Engegemant von Stiftungen vorstellbar

Umsetzungspfad



1. Grundlagen

- Erstellung einer Wohnbau-Potenzialanalyse
- Erarbeitung eines transparenten Kriterienkatalogs für zukünftige Innenstadt-Wohnprojekte
- Entwicklung eines Werkzeugkastens mit rechtlichen Steuerungsintrumenten und definierten Verfahrenabläufen

2. Kommunikation

- Erstellung eines Standortexposés mit Grundlageninformationen, Darstellung der Möglichkeiten und transparenten Zielvorstellungen und Kriterien
- Aktive Kommunikation des Standortexposés
- Durchführung einer Wohnbau-Konferenz

3. Verfahrensumsetzung

- Anwendung der in Schritt 1 entwickelten Grundlagen bei der Entwicklung der Projekte

4. Projektumsetzung

- bauliche Umsetzung des ersten Wohnbauprojekts

Impulsprojekt

Feste-Programm

Belebung der Innenstadt durch weitere qualitätsvolle Feste und Veranstaltungen

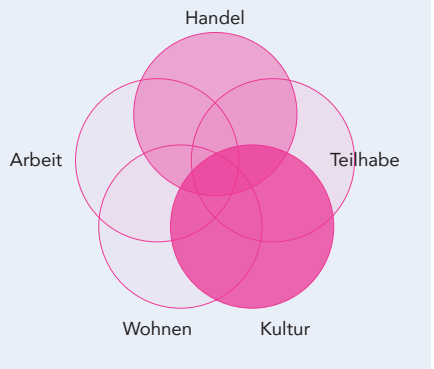


Projektbeschreibung

Flanieren, genießen, erleben, feiern – tausende gut gelaunte Besucherinnen und Besucher sind ein sichtbarer Beweis dafür, dass die Stadtmitte wie kaum ein anderer Ort Offenbachs in der Lage ist, Menschen anzuziehen, zu begeistern und Gemeinschaft herzustellen. Durch ein erweitertes Programm qualitätsvoller, origineller und identitätsstiftender Veranstaltungen aus den Bereichen Gastronomie, Kultur und Sport ist die Innenstadt wieder stärker im Freizeitverhalten der Menschen verankert. Hierzu tragen neben großen und etablierten Stadtfesten wie dem Lichter- und Mainuferfest vor allem auch die kleineren und größeren Veranstaltungen bei, wie etwa der Weihnachtsmarkt, ein Streetfood-Festival, ein Eismeisterschaft, ein inhaltlich überarbeitetes Bierfest, die Offenbacher Woche und noch einige weitere.

Die Umsetzung des Feste-Programms erfolgt sowohl durch Eigenveranstaltungen Stadt als auch durch eine gezielte Akquise von hochwertigen Veranstaltungsformaten privater und kommerzieller Akteure. Um dies zu erreichen, sind die Kompetenzen der Stadtwerke Offenbach Holding (SOH) und der Offenbacher-Stadtinformations-Gesellschaft (OSG) in einem neuen Geschäftsfeld „Veranstaltungsmarketing“ gebündelt, das verschiedene Akteure aus dem Stadtkonzern, der Wirtschaft, der Messe, der Kultur und vielen weiteren Organisationen vernetzt, um gemeinsam qualitativ hochwertige Veranstaltungen zu organisieren oder zu unterstützen.

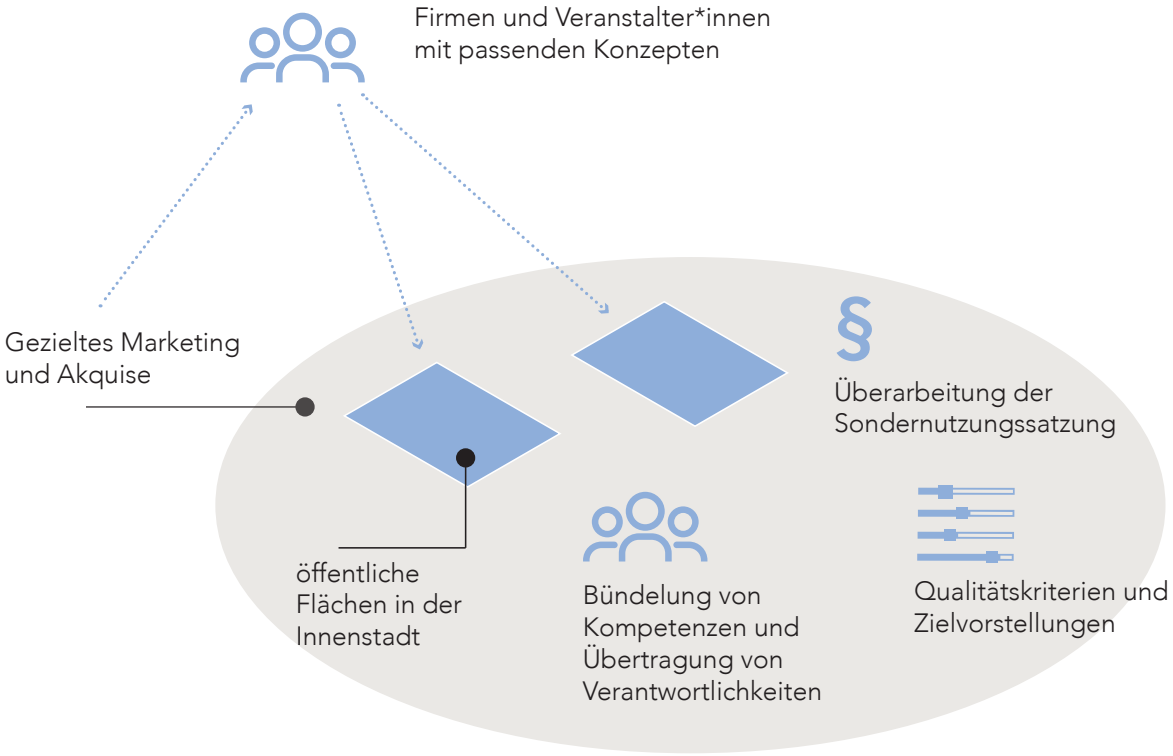
Beitrag zum Innenstadt-Versprechen



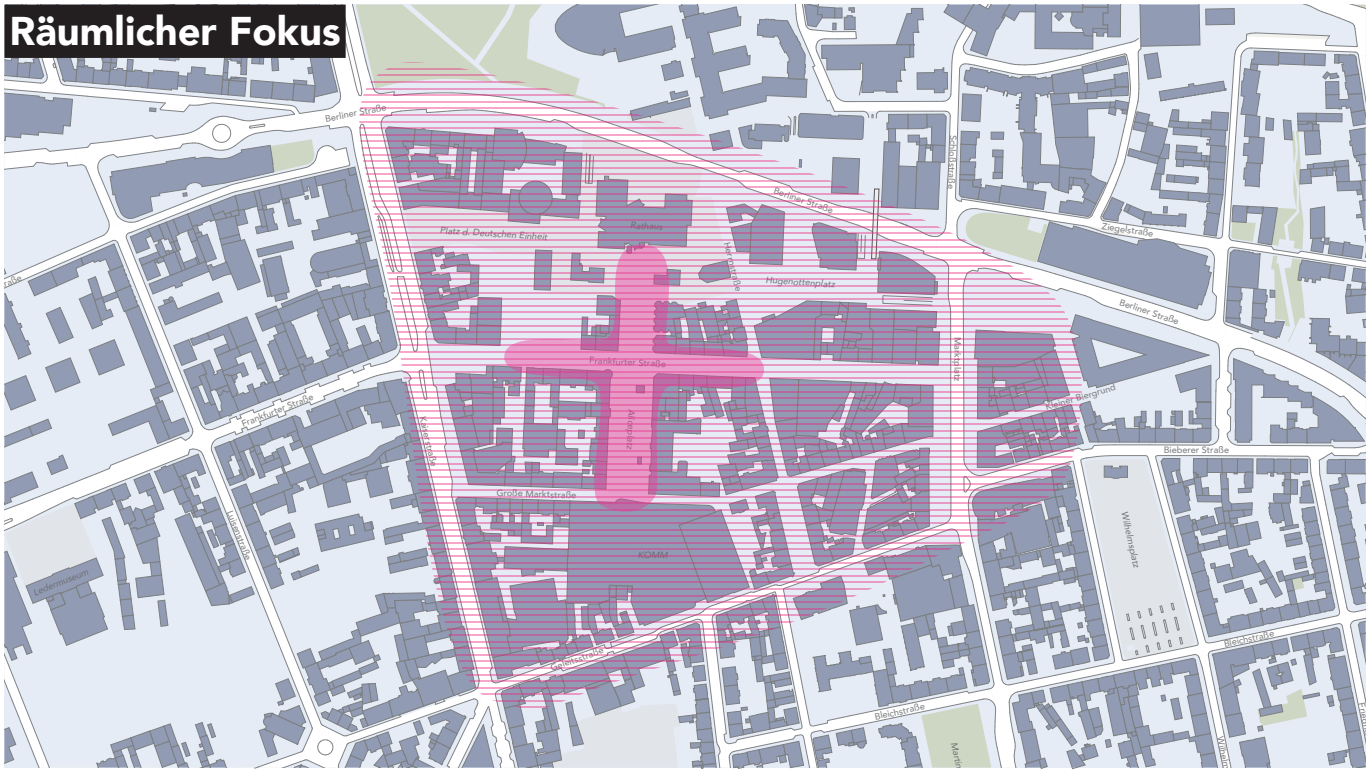
Bausteine

- Kommerzielle Feste und Veranstaltungen
- Städtische Eigenveranstaltungen
- Sponsoring und Akquise
- Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Anforderungen



Räumlicher Fokus



Beteiligte

Projektträger*innen

- OSG (Offenbacher-Stadtinformations-Gesellschaft mbH) – Geschäftsfeld Veranstaltungen (SBB)

weitere Beteiligte

- Stadtwerke Offenbach Holding (SOH)
- AG Feste
- Ordnungsamt
- Amt für Kultur- und Sportmanagement
- Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement
- Professionelle Veranstalter und kommerzielle Event-Unternehmen

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €) | **mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €)** | großes Projekt (bis 5.000 000 €) | sehr großes Projekt (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Erstellung Feste-Programm
- Ausschreibung von kommerziellen Veranstaltungen
- Geschäftsstelle AG Feste
- Organisation und Durchführung eigener Veranstaltungen von Stadt und SOH
- Akquise und Sponsoring
- Abstimmung und Begleitung des Programms

zusätzliche fachliche Expertise

- rechtliche Beratung für Auftragsvergabe von Stadt an OSG und SBB
- rechtliche Beratung für Ausschreibungsverfahren
- ordnungsrechtliche Angelegenheiten

kommunikative Mittel

- Mittel zur Ansprache und Gewinnung von Veranstaltern

sonstige Ressourcen

- Überarbeitung Sondernutzungssatzung der Stadt Offenbach

Qualitätskriterien

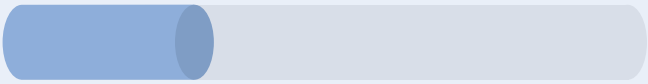
- Besucherfrequenz
- Atmosphäre und Aufenthaltsqualität
- Gutes, möglichst einheitliches Erscheinungsbild der Ausstattung (Stände und Equipment)
- Lokale und regionale Anziehungskraft
- Vereinfachter Genehmigungsprozess durch die Verwaltung
- Verteilung der Events über das Jahr hinweg
- Vielfalt des Angebots (inhaltlich und zielgruppenspezifisch)

Zielgruppen

- alle Bürgerinnen und Bürger
- lokale Gewerbetreibende
- Gäste der Stadt Offenbach
- lokale und regionale Kultur- und Sportszene

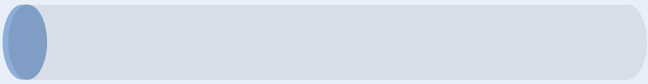
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



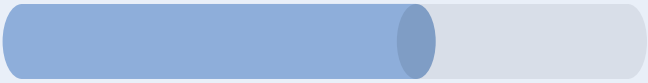
- Organisation und Durchführung eigener Veranstaltungen der Stadt

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



- sehr geringe Fördermöglichkeiten

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Umsetzung schwerpunktmäßig über kommerzielle Veranstalter, die Feste auf eigene Rechnung veranstalten
- Möglichkeiten für Sponsoring vorhanden

Umsetzungspfad



1. Grundlagen

- Erstellung des Feste-Programms durch OSG
- Überarbeitung Sondernutzungssatzung (Q1 2020)

2. Projektstruktur

- Auftragsvergabe der Stadt zur Umsetzung des Veranstaltungsmarketings durch die OSG (Q1 2020)
- Beauftragung des SOH-GF Veranstaltungen durch die OSG zur Umsetzung des Feste-Programms (Q1 2020)
- Implementierung AG Feste im SOH-Geschäftsfeld Veranstaltungen (Q1 2020)

3. Umsetzung

- Umsetzung des Feste-Programms (Q1/Q2 2020)

Vorbilder für Impulsprojekte

Auch für die Impulsprojekte finden sich beim Blick in andere Städte zahlreiche kreative und inspirierende Vorbilder. Die hier abgebildeten Beispiele geben einen Eindruck davon, wie ähnliche Projekte anderswo schon umgesetzt wurden.

1. Urban Art Intervention



Quelle: eigenes Archiv

2. Salling Rooftop, Aarlborg



Quelle: flickr.com / Chris Wild

3. Passage 56, Paris



Quelle: Atelier d'Architecture Autogérée

1 Punktuelle Intervention als Vorbild für mögliche Ergebnisse einer Urban Art Biennale

2 Terrasse auf Kaufhausdach für über 550 Personen als Vorbild für das Dachsteiger-Programm

3 Kulturelle und gärtnerische Bespielung einer Baulücke als Vorbild für das Lückenfüller-Programm

Basic-Projekte

Basic-Projekte widmen sich explizit Themen und Entwicklungen, die unabdingbar sind. Dies sind zum einen die Querschnittsthemen „Digitalisierung“ und „Mobilitätswende“ sowie darüber hinaus das Thema „Öffentlicher Raum“, das im Kontext der Innenstadt schon länger diskutiert wird. Basic-Projekte schaffen Grundlagen und Strukturen für drängende gesellschaftliche Herausforderungen, die in den nächsten Jahren auch unabhängig vom Zukunftskonzept bearbeitet werden müssen. Hier lässt sich bei der Umsetzung an bestehende Netzwerke andocken; häufig sind Akteure bereits sensibilisiert.



Basic-Projekt

Stadtraum-Offensive

Erweitertes Handbuch, Werkzeugkoffer und Gestaltungsrahmen der öffentlichen Räume in der Innenstadt



Projektbeschreibung

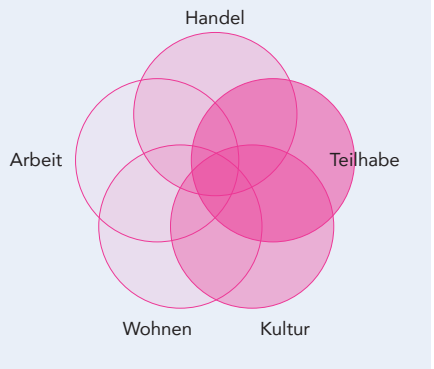
Mit der Stadtraum-Offensive erhält die Offenbacher Innenstadt einen taktischen Werkzeugkoffer zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen durch Farbe, Licht und Stadtmobiliar. Somit ergänzt und erweitert das Projekt das bereits erarbeitete Gestaltungshandbuch Offenbachs.

Letzteres dient vor allem Gastronomie- und Handelsbetrieben als Orientierungshilfe. So legt das Gestaltungshandbuch den Fokus auf Sondernutzungen öffentlicher Flächen (Marktstände, Kleiderständer, Werbeaufsteller), Außengastronomie (Sonnenschirme, Podeste, Begrünungen) und sonstige Werbeträger. Die Stadtraum-Offensive greift diese Bausteine auf, entwickelt sie weiter und unterstreicht die visuelle Identität Offenbachs.

Kernelemente der Stadtraum-Offensive sind demnach ein Corporate Design, in dem eine für Offenbach typische gestalterische Grundhaltung definiert wird; ein kostenbewusster und sehr flexibler Werkzeugkasten, der von städtischen Akteuren und Unternehmen gleichermaßen verwendet werden kann; eine Stadtanleitung, mit der engagierte Menschen in Offenbach eine praktische Hilfestellung an die Hand bekommen, um ihren öffentlichen Raum etwa durch Gärten, Veranstaltungen oder Urban Art aktiv mitzugestalten.

Dank der Stadtraum-Offensive wissen die Akteur*innen der Innenstadt in Zukunft besser, wie und wo Stadtraum- und insbesondere Platzgestaltung mit wenig Geld und einfachen Materialien gelingen kann. Das Ergebnis ist vor allem bunt, eigenwillig und von hohem Wiedererkennungswert.

Beitrag zum Innenstadt-Versprechen



Bausteine

- Corporate Design / Gestaltungsrahmen
- definierter Werkzeugkoffer
- Stadtanleitung
- Umsetzungsprogramm

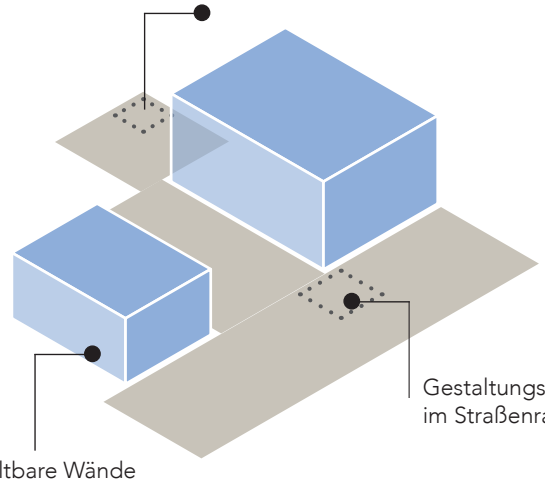
Anforderungen

kostengünstiger Modulsatz für Stadtmöbel und Gestaltungselemente

rechtliche Rahmensetzung und Genehmigungsabläufe

definierte „Spielfelder"

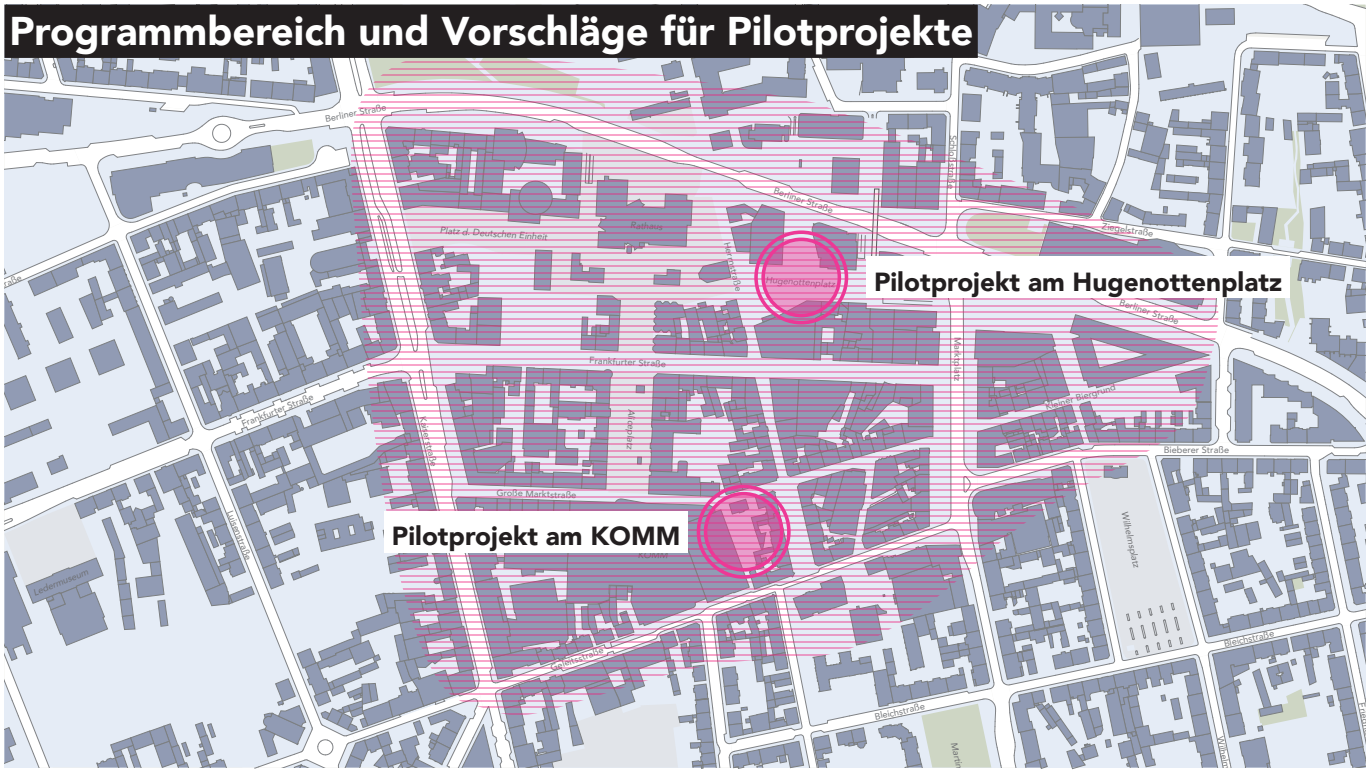
Gestaltungsmöglichkeiten auf Plätzen und in Grünräumen



Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum

gestaltbare Wände

Programmbereich und Vorschläge für Pilotprojekte



Beteiligte

Projektträger*innen

- Bauaufsichtsamt; Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

weitere Beteiligte

- Gestaltungsbeirat
- Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Amt für Öffentlichkeitsarbeit
- Hochschulen
- Studierende
- lokale Handwerksbetriebe
- Architekturbüros

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €)

mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €)

großes Projekt (bis 5.000 000 €)

sehr großes Projekt (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Redaktion und Kuration der Bausteine
- laufende Betreuung und Genehmigung
- dauerhafte Kontaktmöglichkeit
- schrittweise Umsetzung von Einzelmaßnahmen

zusätzliche fachliche Expertise

- Expertise zu Urban Design, Möbeldesign, Produktdesign und urbanen Interventionen
- Erfahrungsaustausch mit Stadt Wien (Projekt DIY Stadtanleitung Wien)
- Juristische Expertise zu möglichen und genehmigungsfähigen Maßnahmen

kommunikative Mittel

- crossmediale Information über den Gestaltungsrahmen und die Stadtanleitung
- Öffentlich einsehbare Karte mit Potenzialorten

sonstige Ressourcen

- Unterstützung durch Studierende und Handwerksbetriebe bei der Umsetzung

Qualitätskriterien

- Adaptierbarkeit des Designs für unterschiedliche Orte
- kostengünstige Module und Elemente
- Sponsoring-Fähigkeit
- Einbindungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für engagierte Stadtmacher*innen
- Resonanz und Akzeptanz in der Stadtgesellschaft

Zielgruppen

- breiter Querschnitt der Bevölkerung
- engagierte Stadtmacher*innen
- Gastronomie- und Handelsbetriebe
- sonstige Akteur*innen mit Flächennutzungen in den Erdgeschossen
- Sponsor*innen

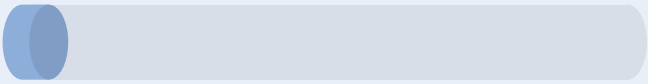
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



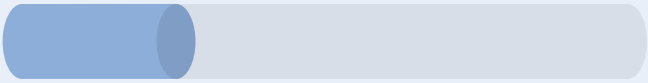
- Haushaltsmittel werden eine wichtige Rolle spielen

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



- Stadtraumgestaltung als Grundlage der Sanierung ist grundsätzlich ein förderfähiger Bereich im Rahmen der Städtebauförderung

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Projekt ist konzipiert für Möglichkeit des Sponsoring
- Teilfinanzierung einzelner Elemente über Crowdfunding vorstellbar
- Einbindung von Universitäten möglich

Umsetzungspfad

Rahmen und Verfahren

Grundlagen

Pilotprojekt

Folgeprojekte

1. Rahmen formulieren

- Erfahrungsaustausch zwischen Stadt und Fachleuten aus dem Bereich urbaner Intervention
- Formulierung einer rechtlichen Rahmensetzung und definierter Genehmigungsverfahren

2. Bausteine ausarbeiten

- interdisziplinärer Workshop zum Entwurf eines Corporate Design (Gestaltungsrahmen)
- Entwicklung eines Werkzeugkoffers mit Fokus auf modulare und kostengünstige Gestaltungselemente
- Erarbeitung einer Stadtanleitung mit Hinweisen zu Möglichkeiten und Grenzen der Stadtaneignung und -gestaltung (Gesetze, Beispiele, Ansprechpersonen, geeignete Orte…)

3. Erste Umsetzung

- ggf. Verlagerung von Parkplätzen und Zufahrten
- Umsetzung einer ersten temporären Gestaltungsprojekts an einem prominenten Stadtraum auf Basis des erarbeiteten Werkzeugkoffers

4. Kommunikation

- Veröffentlichung der Stadtanleitung
- Sponsoring-Aufruf für weitere Platzgestaltungen

5. kontinuierliche Umsetzung

- zweijährliche Umsetzung weiterer Gestaltungsprojekte

Basic-Projekt

Mobilitätssystem Innenstadt

Orte, Infrastrukturen und Rahmenbedingungen
für attraktive Mobilitätsangebote



Projektbeschreibung

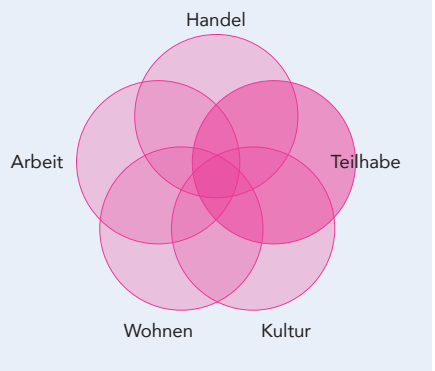
Mehr Gäste, mehr Bewohner*innen, mehr interessante Läden und mehr Anlässe zum Besuch: Mit ihrer wiedererstarkten Rolle als gesellschaftliche Mitte sieht sich die Innenstadt mit deutlich gestiegenen Verkehrs- und Warenströmen konfrontiert. Offenbach hat deshalb ein Mobilitätssystem Innenstadt entwickelt, in dem verschiedene Bausteine zusammenspielen und ineinandergreifen.

Ein eigenes effizientes Liefernetz aus Lastenrädern und Kleintransportern sorgt dafür, dass die Läden der Innenstadt in punkto Geschwindigkeit problemlos mit reinen Onlineshops mithalten können. Darüber hinaus vereinfachen mehrere Mikrodepots als Sammelpunkte für Paketsendungen die Arbeit der Zulieferdienste. Die Depots sind in Teilen auch von Privatleuten anmietbar - diese können hier während oder nach ihrem Einkauf Schließfächer nutzen oder direkt Sendungen empfangen.

Um die Erreichbarkeit der Innenstadt zu stärken, sind an strategischen Punkten sogenannte multimodale Umsteigeknoten errichtet worden. An diesen Orten werden Abstell- und Leihmöglichkeiten für verschiedene Verkehrsmittel wie Fahrräder, Lastenräder, E-Scooter und E-Autos angeboten und mit ÖPNV-Umsteigemöglichkeiten gekoppelt. Ein flexibler Wechsel des Verkehrsmittels ist somit schneller und deutlich komfortabler möglich als früher. Damit noch mehr Offenbacher*innen auf das Rad umsteigen, schaffen überdachte Radstellplätze und ein zentrales Fahrradparkhaus zusätzliche Anreize.

Damit die Vielfalt der neuen Angebote voll ausgeschöpft werden kann, gibt es ein übergeordnetes Management, welches sowohl die Kundenzufriedenheit und Bedienbarkeit, aber auch die Auslastung und Effizienz des Systems gleichermaßen im Blick hat.

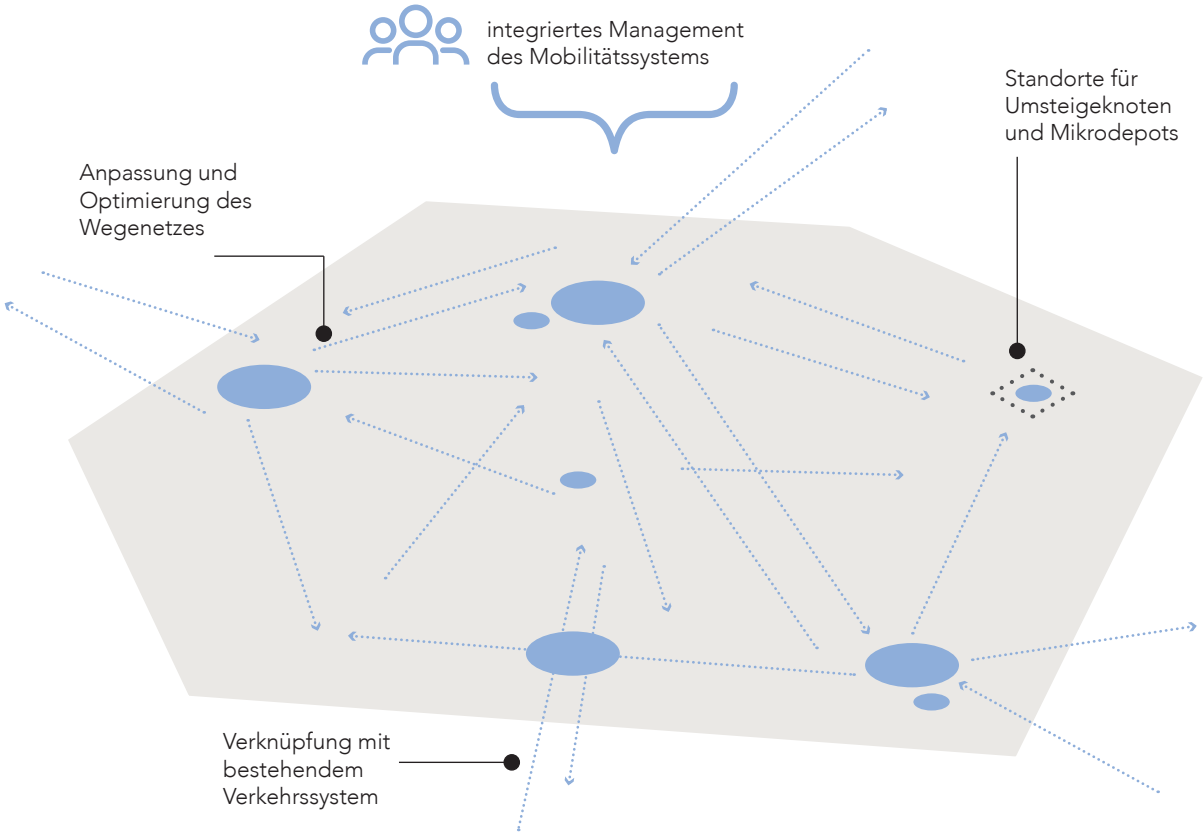
Beitrag zum Innenstadt-Versprechen



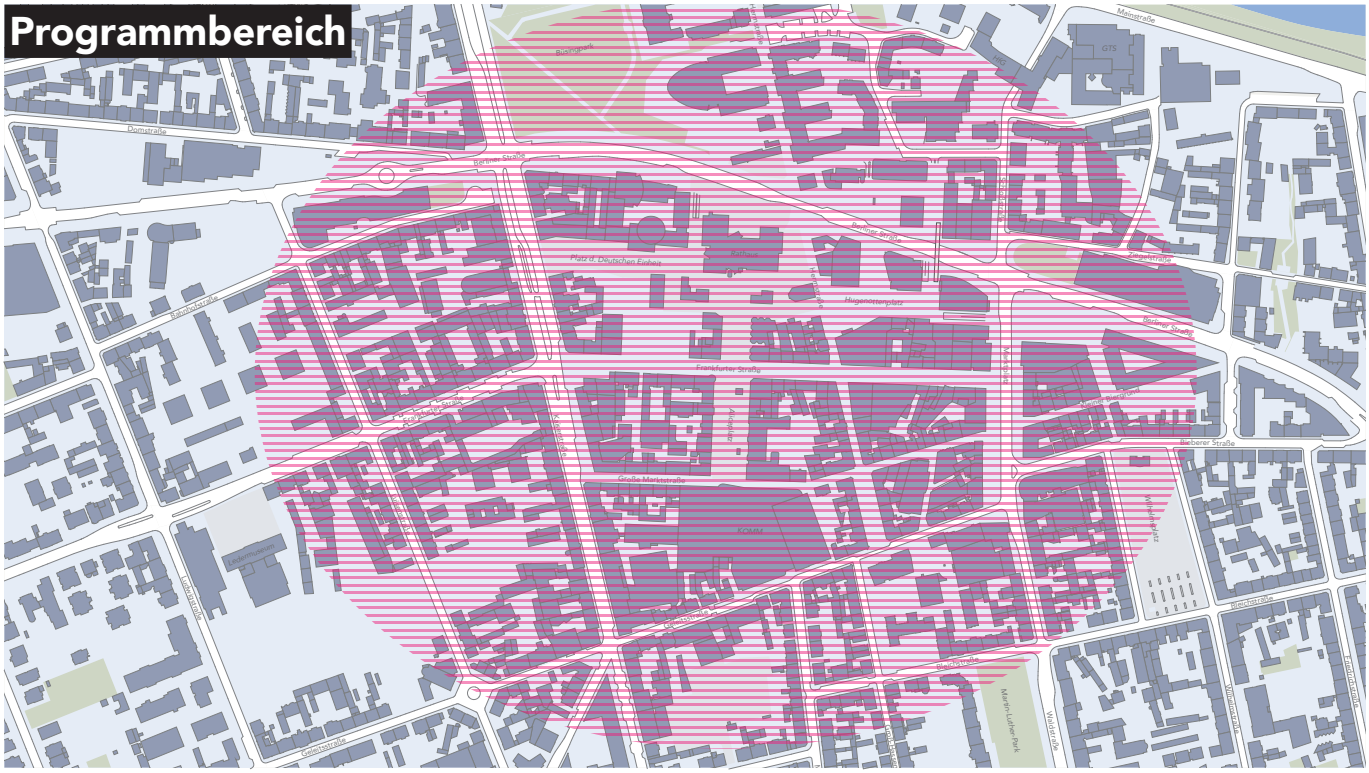
Bausteine

- Liefernetz aus Lasternrädern und Kleintransportern
- Mikrodepots als Sammelpunkte
- Multimodale Umsteigeknoten
- Fahrrad-Parkhaus
- Mobilitätsmanagement

Anforderungen



Programmbereich



Beteiligte

Projektträger*innen

- NiO Nahverkehr in Offenbach GmbH

weitere Beteiligte

- Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement
- Verkehrsbetriebe und Verkehrsgesellschaften
- Logistik-Unternehmen
- Unternehmen aus Handel und Wirtschaft im Innenstadtereich
- Unternehmen im Bereich Mobilitätsdienste
- Hochschulen

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €) | mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €) | **großes Projekt** (bis 5.000 000 €) | sehr großes Projekt (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- laufende Erhebung von Nutzung und Bedarfen
- Aufbau von Kooperationen
- Planung und Umsetzung
- Betrieb und Weiterentwicklung

zusätzliche fachliche Expertise

- Expertise im Bereich Innenstadt-Logistik
- Expertise im Bereich Mikromobilität
- Erfahrungsaustausch mit anderen Städten
- Expertise im Straßenverkehrsrecht

kommunikative Mittel

- Kommunikationsstrategie
- Einrichtung einer Service Hotline
- Infopoint (ggf. in Kooperation mit Handel)

sonstige Ressourcen

- Unterstützung zur Akquirierung von Fördergeldern und deren Verwaltung

Qualitätskriterien

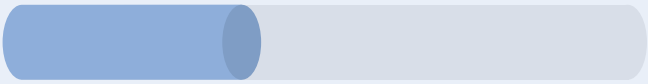
- Kooperationen mit Handel und Wirtschaft
- koordinierte Verknüpfung der Verkehrsarten
- Verzahnung mit dem Innenstadtgebiet
- ergänzende Angebote für Gäste der Innenstadt (Schließfächer, Unterstellmöglichkeiten, Ladestationen, Repartur-Kits, Sitzgelegenheiten etc.)
- Einfachheit und Bequemlichkeit der Nutzung (Kombination von Accounts und Tickets)
- Teilhabe unterschiedlicher urbaner Milieus
- Barrierefreiheit

Zielgruppen

- breiter Querschnitt der Stadtgesellschaft
- Handel und Wirtschaft
- Gäste der Stadt Offenbach

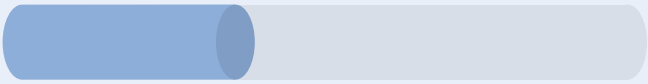
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



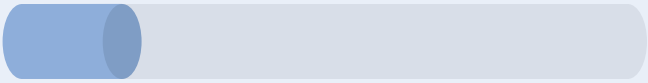
- Möglichkeit der Finanzierung über bestehende Haushaltsmittel: z.B. durch anderen Einsatz von Budgets aus dem Haushalt für Verkehr

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



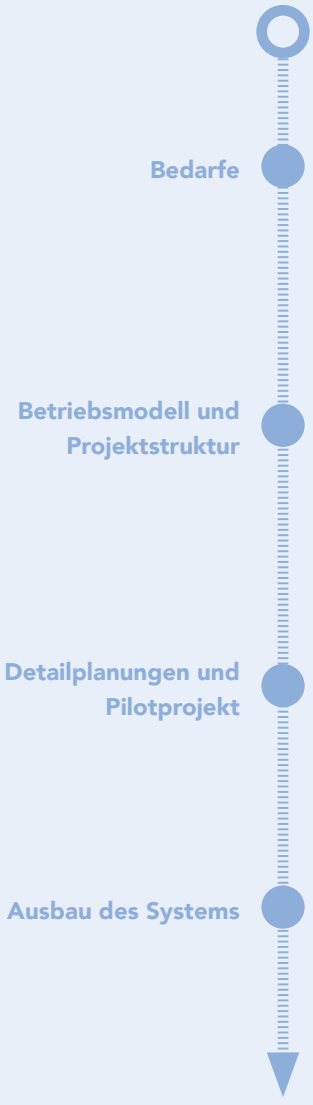
- sehr hohe Förderfähigkeit über die großen Zukunftsthemen Mobilität, Klima und Energie
- verschiedene Förderprogramme und Sondertöpfe auf Bundes- und EU-Ebene vorstellbar

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Projekt ist geeignet für verschiedene Kooperationsmodelle (Lieferdienste, Handel, Industrie)
- Engagement von Mobilitätsanbieter möglich
- Teilfinanzierung über Einbindung von Hochschule denkbar

Umsetzungspfad



1. Grundlagen erarbeiten

- Bedarfsanalyse und Studie über Mobilitätsverhalten
- Bedarfsanalyse der Gewerbetreibenden
- Bedarfe und Möglichkeiten im Bereich Logistik ermitteln

2. Akteure und Strukturen klären

- Kooperationsmöglichkeiten mit Unternehmen und Universitäten ausloten (Betrieb, Umsetzung, Sponsoring, Evaluation…)
- Fördermöglichkeiten klären
- Betriebsmodell klären und Betriebsstruktur aufbauen

3. Projektentwicklung

- Konkretisierung und Detailplanung der einzelnen Bausteine
- Standorte ermitteln und auswählen
- Pilotprojekt definieren und umsetzen (ggf. Verlagerung von Parkplätzen und Zufahrten)

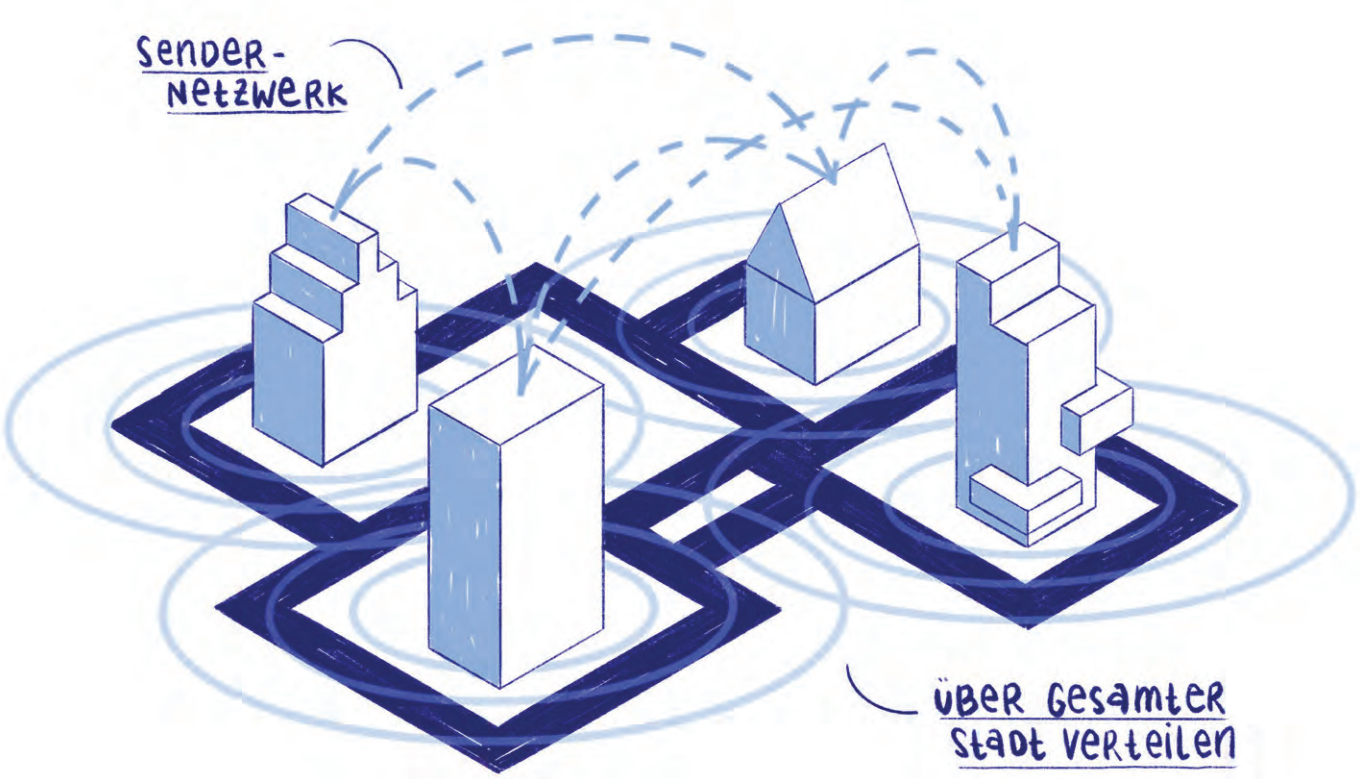
4. kontinuierliche Umsetzung

- erste Erfolge kommunizieren
- Mobilitätssystem schrittweise über die Innenstadt erweitern
- laufende Evaluation und Anpassung

Basic-Projekt

Offenbach Open

Offene Netz-Infrastruktur und Plattform für digitales Stadterleben



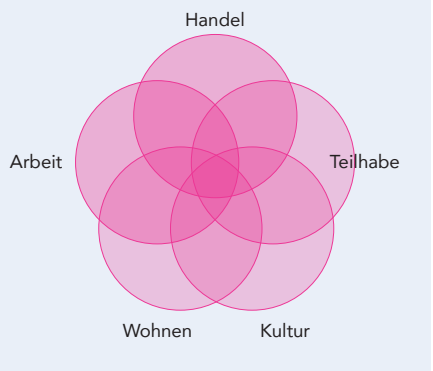
Projektbeschreibung

Durch den gleichzeitigen Aufbau eines öffentlichen WLAN-Systems, eines Niedrigenergiesystems aus Sendern und Sensoren des Internet of Things (IoT) und einer Plattform für offene Daten (OpenData) werden in der Innenstadt die Grundlagen für eine leistungsfähige und unabhängige digitale Infrastruktur gelegt.

Diese Infrastruktur schafft die technischen Voraussetzungen für eine stärkere Vernetzung von physischen und virtuellen Elementen der Stadt, aus der schließlich neue Dienste, neue Ladenkonzepte und ganz neue Stadterlebnisse hervorgehen und möglich werden. Eine solche Infrastruktur – sofern denn sicher und im Eigentum der Stadt und Bürger*innen - bietet einen enormen kulturellen, partizipativen und auch wirtschaftlichen Mehrwert für die Stadtgesellschaft.

Die strategische Entwicklung von Offenbach Open wird dabei als gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden und kollaborativ mit Bürger*innen und Partner*innen aus Wirtschaft und Wissenschaft in einem Digitalisierungsnetzwerk vorangetrieben. Erlebbar werden die Ergebnisse nicht nur online, sondern auch im Foyer des Rathauses.

Beitrag zum Innenstadt-Versprechen



Bausteine

flächendeckendes öffentliches WLAN-System

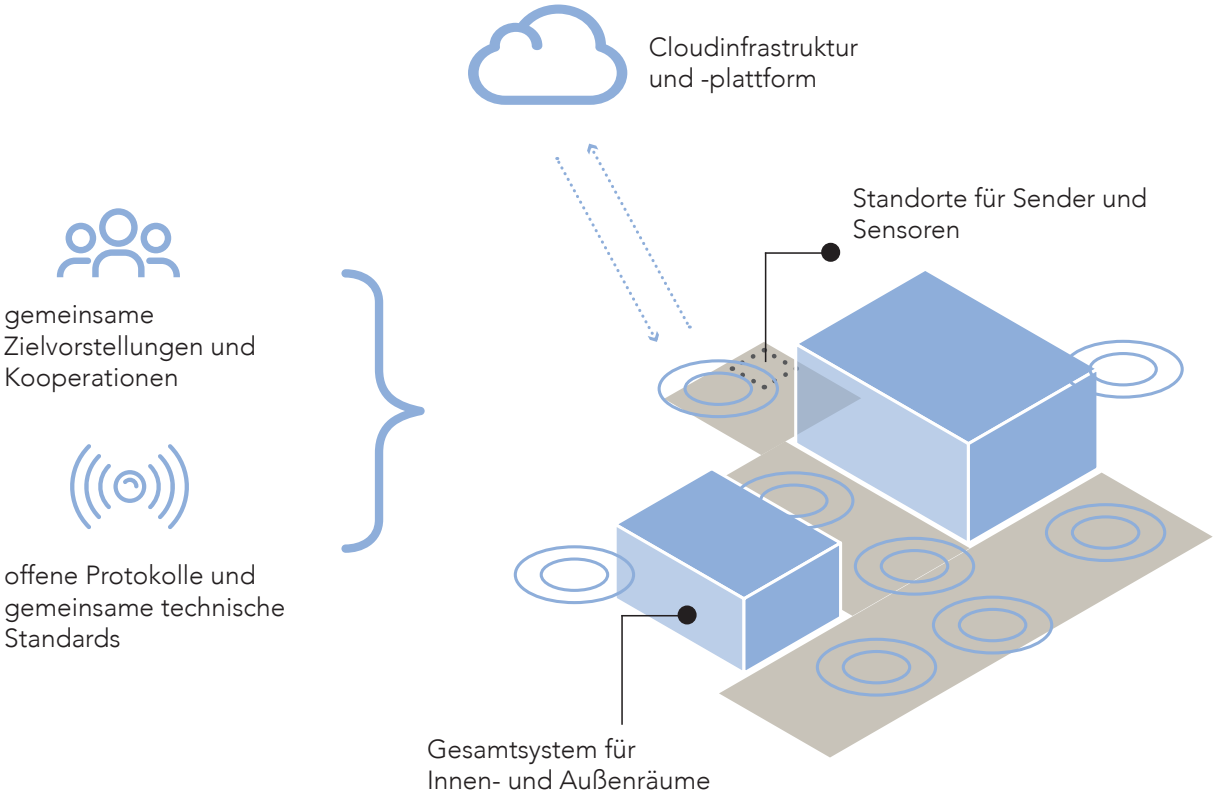
Sensor- und Sendersystem (Internet of Things)

Plattform für offene Daten

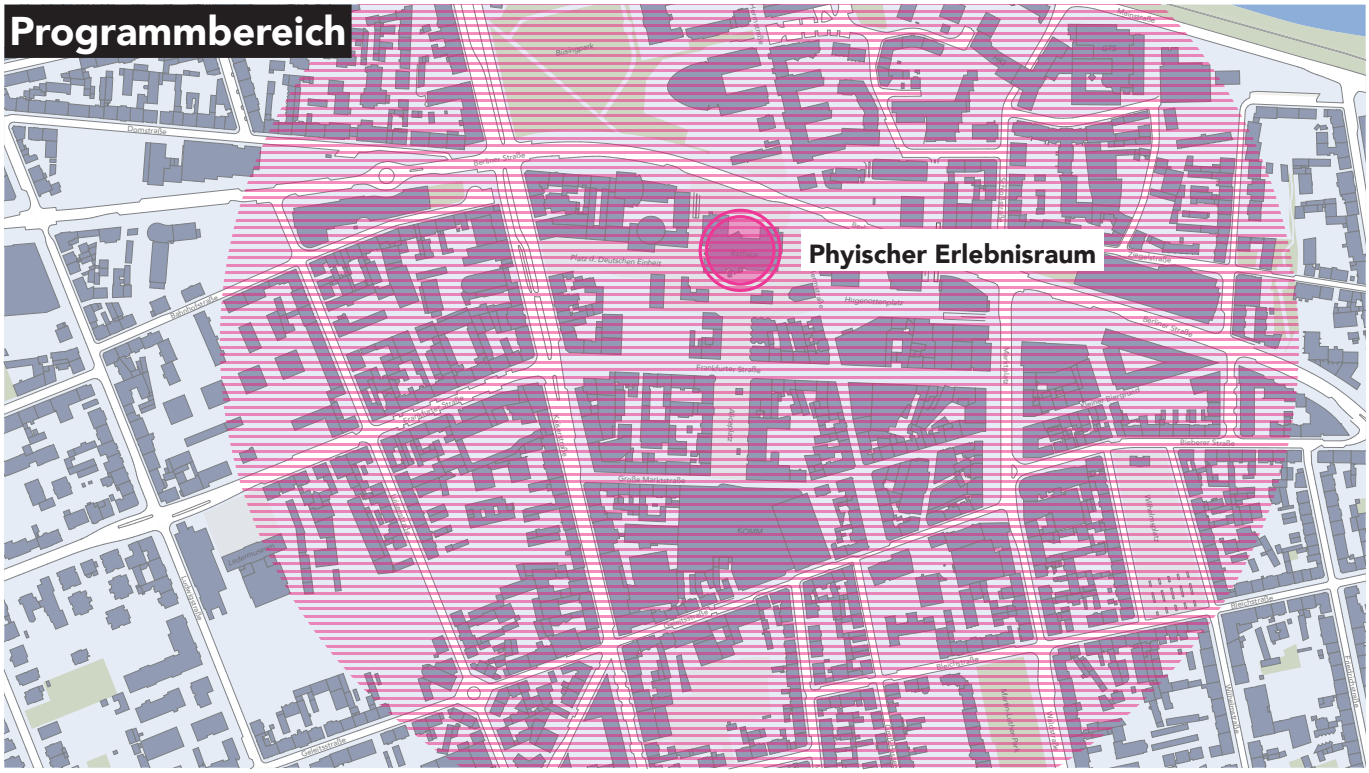
Austausch- und Entwicklungs-netzwerk

physische Anlaufstelle und Erlebnisort

Anforderungen



Programmbereich



Beteiligte

Projektträger*innen

- Stabsstelle Digitalisierung

weitere Beteiligte

- Stadtwerke Offenbach
- Hauptamt
- Digitalisierungsnetzwerk
- Unternehmen aus Handel und Wirtschaft im Innenstadtereich
- Hochschulen
- Verbände und Vereine
- Zivilgesellschaft

Benötigte Ressourcen

kleines Projekt (bis 100 000 €) | mittelgroßes Projekt (bis 500 000 €) | **großes Projekt** (bis 5.000 000 €) | sehr großes Projekt (über 5 000 000 €)

personelle Mittel

- Einrichtung der Infrastruktur
- Betreuung der dauerhaften Strukturen

zusätzliche fachliche Expertise

- Expertise zu IT und Datenverarbeitung
- Expertise zu digitalen Erlebniswelten und augmented reality
- Expertise zu neuen Einzelhandelkonzepten

kommunikative Mittel

- Kommunikationsstrategie
- Ambassadors aus Verbänden und Hochschule, die Offenbach Open unterstützend bewerben

sonstige Ressourcen

- Integration vom interaktiven Formaten in das Projekt „Zukunftsfoyer im Rathaus“
- Akquirierung von Fördergeldern zur Anschubfinanzierung

Qualitätskriterien

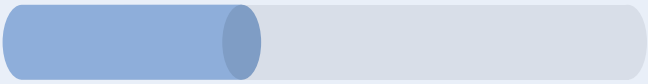
- schrittweise und praxisnahe Entwicklung und Weiterentwicklung
- Verwendung offener technischer Standards
- Einbindung privater Partner*innen
- Datenhohheit in öffentlicher Hand

Zielgruppen

- breiter Querschnitt der Stadtgesellschaft
- Handel und Wirtschaft
- öffentliche Institutionen
- Gäste der Stadt Offenbach

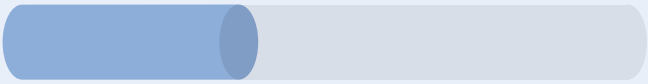
Denkbare Finanzierung

Finanzierung über städtischen Haushalt



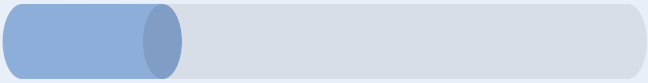
- Haushaltsmittel werden eine große Rolle spielen
- Nutzung von Budgets der Wirtschaftsförderung
- Nutzung von Budgets der Stadtwerke

Finanzierung über Förderungen (Land Hessen, Bund, EU)



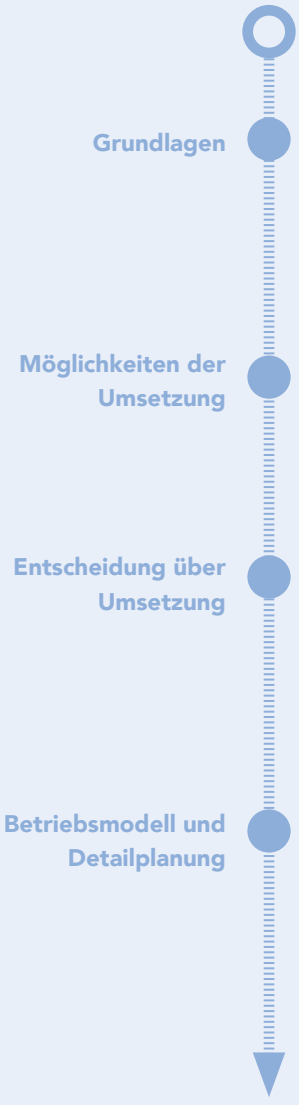
- sehr gute und umfängliche Möglichkeiten der Landes- und Bundesförderung durch Adressierung der Themen Digitalisierung und SmartCity
- auch Programme und Sondertöpfe der EU vorstellbar
- Mittel aus universtärem Bereich als weitere Option

Finanzierung über Private (Investment, Eigenbetrieb, Sponsoring, Förderung über Stiftungen, Crowdfunding…)



- Kooperation mit Karree Offenbach denkbar
- Option der Nutzung von zivilgesellschaftlichem Engagement für Entwicklung und Weiterentwicklung
- Digitalinfrastruktur als Möglichkeit für Crowdinvesting

Umsetzungspfad



1. Grundlagen erarbeiten

- Fachtagung zu Bedarfen, Trends und Möglichkeiten
- Erfahrungsaustausch mit anderen Städten

2. Akteure und Strukturen klären

- Kooperationsmöglichkeiten mit Unternehmen und Universitäten ausloten (Betrieb, Umsetzung, Sponsoring, Evaluation…)
- Fördermöglichkeiten klären
- mögliche Betriebsmodelle ausloten

3. Rahmen formulieren

- politische Entscheidung über grundsätzliche Ausrichtung des Projekts (Betriebsmodell, Grad der Kommerzialisierung, Datenzugang, technische Standards etc.)

4. Projektentwicklung

- Betriebsmodell umsetzen
- Konkretisierung und Detailplanung der einzelnen Bausteine
- Standorte ermitteln und auswählen
- Pilotprojekt definieren und umsetzen

5. kontinuierliche Umsetzung

- Systeme schrittweise über die Innenstadt erweitern
- laufende Evaluation und Anpassung

Vorbilder für Basic-Projekte

Die hier abgebildeten Beispiele geben einen Eindruck davon, wie einzelne Bausteine der Basic-Projekte mit kreativen, modularen und relativ kostengünstigen Mitteln anderswo bereits umgesetzt wurden.

1. Place Fleur-de-Macadam, Montreal



Quelle: Melanie Dusseault

2. Stadtraum-Module, Hamburg



Quelle: Studio Pitsch & Schau

1 bis 3 Gestaltungen öffentlicher Räume in Modulbauweise aus einfachen Materialien als Vorbilder für das Projekt Stadtraum-Offensive

4 Gestaltung von Verkehrsräumen durch den gezielten Einsatz von Farbe als Vorbild für das Projekt Stadtraum-Offensive sowie für das Verkehrssystem Innenstadt

5 Urbanes Fahrrad-Parkhaus als als Vorbild für das Verkehrssystem Innenstadt

3. PRKLT Parklet, Rotterdam



Quelle: Human Kind

4. Green Square, Bratislava



Quelle: Vallo Sadovski Architects

5. Sykkelhotel, Lillestrøm



Quelle: Thibaut Devulder

Umsetzung

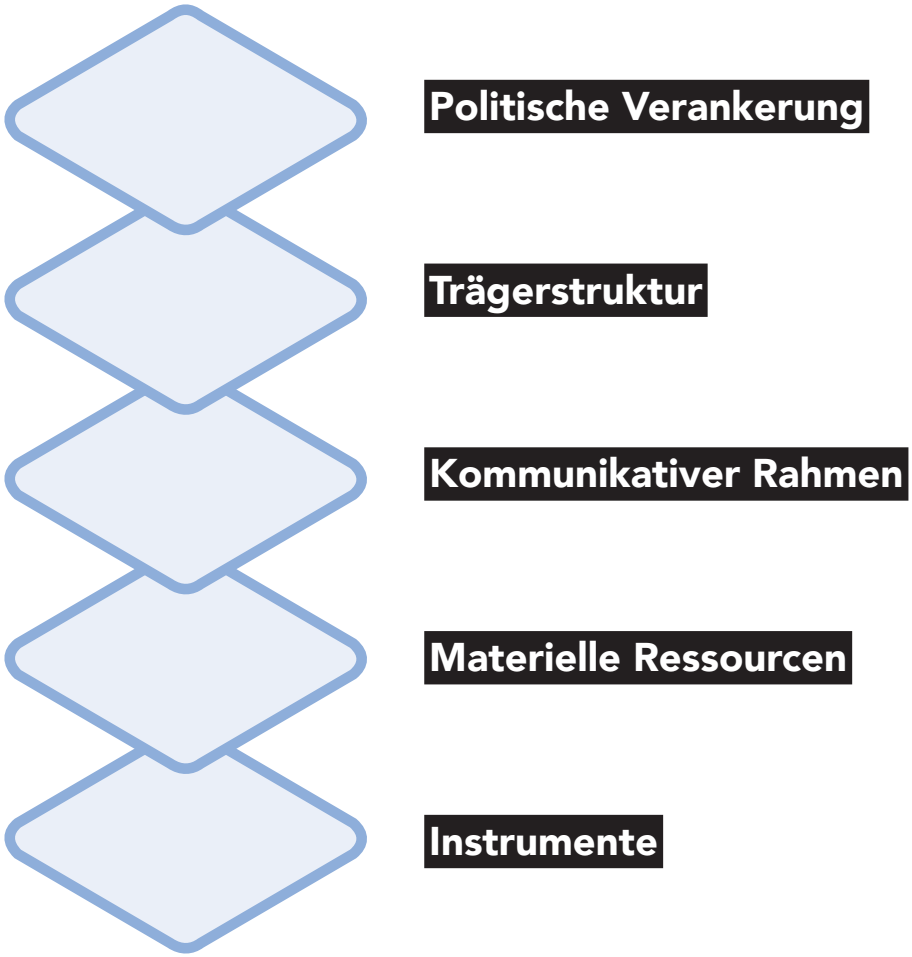
Strategischer Rahmen



Um die Ziele des Zukunftskonzepts zu erreichen und seine vorgeschlagenen Projekte „auf die Straße“ zu bekommen, schafft die Stadt Offenbach einen strategischen Steuerungsrahmen, der den Wandel der Innenstadt in den nächsten zehn bis 15 Jahren ermöglicht und verstetigt. Dieser Rahmen wird oberhalb der Ziel- und Projektebene als eigenes Schlüsselprojekt des Zukunftskonzepts definiert.

Bestandteile und Ebenen des strategischen Rahmens

Die Umsetzung des Zukunftskonzepts erfolgt entlang eines strategischen Rahmens in Bausteinen als gemeinsamer, langfristiger Prozess mit allen Beteiligten mit einem Zeithorizont 2030. Für die Umsetzung bedarf es einer klar definierten Struktur, der Festlegung von Verantwortlichkeiten und einem gemeinsamen, ressortübergreifenden Handeln in einer neuen Form des Innenstadt-Managements. Wesentliche Parameter dieses Managements, die im Einzelnen zu konkretisieren und auszugestalten sind, aber auch im Zusammenspiel miteinander der Ausführung bedürfen, sind die politische Verankerung des Prozesses, die Etablierung einer Trägerstruktur, die Bereitstellung materieller Ressourcen, die Schaffung eines abgestimmten kommunikativen Rahmens und der Einsatz geeigneter Instrumente für die Zielerreichung.



Politische Verankerung

Beschlussfassung
politischer Beschluss zur Umsetzung des Gesamtprozesses

„High level commitment"
Netzwerkarbeit und Unterstützung auf politischer Ebene

Stadtkontrakt
Planungskultur des Miteinander für die Offenbacher Innenstadt

Trägerstruktur

Operative Einheit
federführende Steuerung des Prozesses

Anlaufpunkt in der Innenstadt
Erlebbarkeit des Prozesses

Partnerstruktur
Etablierung eines Netzwerks und Trägersystems

Aufsichtsrat
Kontrollfunktion für wesentliche Themen des Prozesses

Einbindung der Stadtgesellschaft
Teilhabe an den Entwicklungen ermöglichen

Kommunikativer Rahmen

Geschichte / Story
Motivierende Erzählung des Zukunftskonzepts

Kommunikationsstrategie
Definition von Botschaften, Formaten und einer Dramaturgie

Markenbildung
inhaltliche und visuelle Entwicklung und Etablierung einer Marke

Andocken an Stadtmarketing
intensive Zusammenarbeit und Abstimmung

Kommunikations-Ökosystem: unterschiedliche Sichtweisen und Aktivitäten zulassen

Materielle Ressourcen

Öffentliche Mittel
Vorhaltung von Haushaltsmitteln

Fördermittel
Einwerbung eines möglichst breiten Mix an Fördermitteln

Flächenpool
gezielte Bevorratung von Flächen und Schlüsselgrundstücken

Fondsmodelle
Schaffung gemeinsamer Budgets und neuer Formen der Bodenordnung

Instrumente

Branchenmix-Radar
Steuerung eines attraktiven Branchenmixes

Besonderes Städtebaurecht
Optimierung der Steuerungsmöglichkeiten durch Festlegung als Sanierungsgebiet

Reallabor Innenstadt
Kooperation zwischen Wissenschaft und Zivilgesellschaft

Innenstadt-KuratorIn
Organisation von künstlerisch-kulturellen Aktivitäten

Politische Verankerung

Die politische Ebene ist anfänglich verantwortlich für die **Beschlussfassung** zur Umsetzung des angestrebten Gesamtprozesses und zur Bündelung der notwendigen Ressourcen. Diese hat sodann selbstbindende Wirkung als informelles Planungsinstrument und wird Maßgabe für das weitere Verwaltungshandeln. Zugleich ist es Aufgabe der Politik, das Zukunftskonzept in den ihr zur Verfügung stehenden Netzwerken zu befördern. Hierzu zählen Kontakte in die Region, die Landesregierung, den Bund, bis hin zur EU. Ziel ist es mit sog. **„high level commitments"** für den anstehenden Prozess zu werben, ggf. kritische Haltungen dazu aufzulösen (Gefahr der Konkurrenz für die umliegende Region), Prioritäten zu setzen und Möglichkeiten finanzieller Unterstützungen zu generieren.

Ein weiterer Ansatz für die verlässliche Verankerung des Prozesses auf gesamtstädtischer Ebene stellt die Möglichkeit eines **Stadtkontraktes** dar, mit dem Ziel die zukünftigen Aufgaben zu einer Angelegenheit des Offenbacher Gemeinwesens zu machen. Mit Hilfe einer Art Konvention, die von Politik, Verwaltung, der umsetzenden Organisationseinheit sowie einem breiten Spektrum an öffentlichen und privaten Akteuren unterzeichnet wird, kann die Absicht formuliert werden eine Planungskultur des Miteinander für die Offenbacher Innenstadt zu initiieren. Die Vertragspartner verstehen sich als Multiplikatoren der Zukunftsthemen und Projekte in ihren jeweiligen Verbänden und Institutionen.

Trägerstruktur

Für die Umsetzung des Zukunftskonzepts bedarf es vorab der Auseinandersetzung mit einer **operativen Einheit**, die die Steuerung des Prozesses federführend übernehmen soll. Für die Struktur einer solchen Einheit gibt es verschiedene Modelle; empfohlen wird an dieser Stelle die Neugründung einer eigenständigen städtischen Einheit mit Einbindung in die bestehende und eingespielte Gremienstruktur im Kontext des Masterplans.

Für die Erlebbarkeit und Teilhabemöglichkeit am Prozessgeschehen bietet es sich an, dass das operative Management einen **Anlaufort in der Innenstadt** anbietet, an dem Interessierte und Gäste Informationen über den Prozess erhalten. Das Projekt „Zukunftsfoyer" beschreibt die Möglichkeit der Installation eines Ortes der Vernetzung beispielsweise im Foyer des Offenbacher Rathauses. Hier könnte öffentlichkeitswirksam ein Ort geschaffen werden, an dem Ansprechpartner für Fragen und Anregungen zum Zukunftsprozess regelmäßig zur Verfügung stehen. Durch ein ansprechendes Informationsportal mit Aufenthaltsqualität bietet sich die Chance, möglichst viele Stimmen zu hören und zugleich dem Prozess ein Gesicht sowie eine Verortung mitten in der Innenstadt zu verleihen.

Begleitend zu diesem operativen Stadtentwicklungsmanagement ist die **Struktur mit den Partnern des Prozesses** (Offenbach offensiv, Hochschule, Kreativwirtschaft, Handelskammer, Sparkasse, Verbände etc.) zu definieren, um ein starkes Netzwerk zu etablieren. Auch in diesem Kontext gilt es, Verantwortungsbereiche festzulegen, die Einbringungsmöglichkeiten der Partner zu ermitteln und gemeinsame Ziele für die Konkretisierung der Ziele festzulegen.

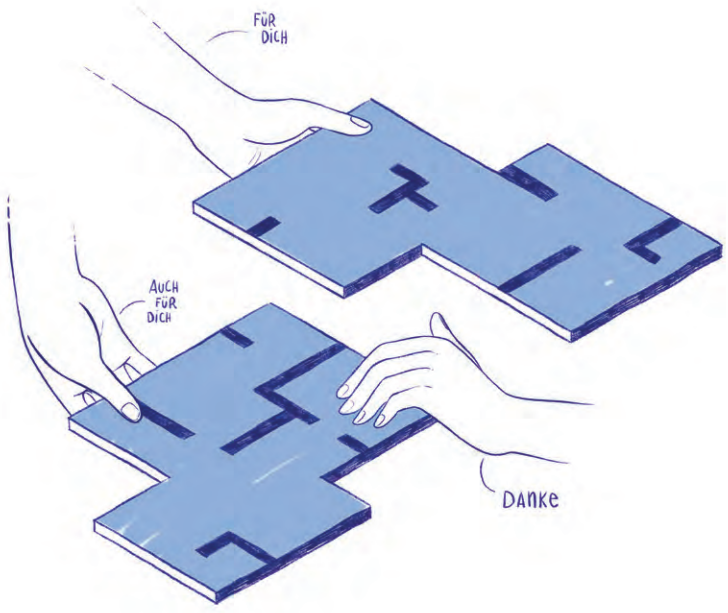
Das Zukunftskonzept für die Offenbacher Innenstadt ist eins der Schlüsselprojekte des Masterplans Offenbach, für den als etabliertes Gremium der Masterplan-Beirat regelmäßig tagt. Dieser Beirat setzt sich aus wichtigen Partnern für den Zukunftsprozess zusammen und sollte auch künftig die Rolle eines **„Aufsichtsrats"** für wesentliche Themen der Offenbacher Mitte übernehmen. Für Spezialthemen besteht darüber hinaus die Möglichkeit, gesonderte Arbeitsgruppen zu etablieren oder aber den Masterplan-Beirat anlassbezogen um weitere Personen zu erweitern.

Zur Sensibilisierung und **Einbindung der Stadtgesellschaft** in den Erneuerungsprozess sind Formate zu entwickeln / testen, die eine Teilhabe an den Entwicklungen ermöglichen. Insbesondere für die Anfangszeit bietet es sich an, variierende Formate anzuwenden, die mit unterschiedlicher Intensität und Detailtiefe die Möglichkeit bieten, sich am Prozess zu beteiligen (Beiratsstruktur versus spontanes Mitmachen bei Aktionen). Die Verantwortung hierfür liegt in der Zuständigkeit der Prozesskommunikation. Das Zukunftskonzept hat Impuls- und Basic-Projekte definiert, die stark von der Mitwirkungsbereitschaft der Stadtgesellschaft geprägt sein werden und die sich somit als Starterprojekte eignen, um Identifikation für den Prozess zu erzeugen (beispielsweise Stadtraum-Offensive, Lückenfüller-Programm, Offenbach Open).

Kommunikativer Rahmen

Prozessbegleitend ist die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit ein essentieller Bestandteil für die Umsetzung des Zukunftskonzeptes. Rund um das künftige Zielbild der Offenbacher Innenstadt braucht es eine **Geschichte / Story**, die motivierend und bejahend Lust macht, sich mit auf den Weg zu machen. Hierfür bedarf es des Aufbaus einer **Kommunikationsstrategie**, die sowohl vorgegebene Formate definiert (Presse, Newsletter, Events, Stadtlabor/Stadtwerkstatt etc.) und diese mit den Partnern im Projekt abstimmt (Verbindlichkeit), als auch Spielraum für Flexibilität und Raum für Experimente lässt. Mit Hilfe einer **Markenbildung** und einem starken Marketing geht die Kommunikationsstrategie schnellstmöglich in die Umsetzung, erläutert den anstehenden Erneuerungsprozess, nutzt erste Projekte werbewirksam und ist zugleich wichtiges Instrument für die Vernetzung der Partner. Die Zuständigkeit der Steuerung der Prozesskommunikation ist in enger Abstimmung mit dem **Stadtmarketing** Offenbachs zu erörtern. Eine intensive Zusammenarbeit sollte Zielstellung für die prozessbegleitende Kommunikation darstellen.

Mit Blick auf das zuvor ausgeführte Modell des Stadtkontrakts verständigen sich die Vertragspartner auf ein abgestimmtes Kommunikationskonzept, das jedoch unterschiedliche Sichtweisen und ggf. kritische Haltungen bewusst zulässt. Eine unter der Marke „Offenbach Mitte" aufgehängte Öffentlichkeitsarbeit soll das gewollte Miteinander demonstrieren, jedoch die Auseinandersetzung mit Konflikten in der Stadtgesellschaft keineswegs unterbinden. Vielmehr soll eine Kultur der Diskussion gefördert werden. Ziel ist der Aufbau eines gemeinsamen, funktionierenden **Kommunikations-Ökosystems**, das einen Mehrwert für alle am Prozess Beteiligten darstellt.



Materielle Ressourcen (Fundament)

Für die Umsetzung der gesteckten Ziele für die Offenbacher Innenstadt bedarf es in den kommenden Jahren eines verstärkten Einsatzes materieller und personeller Ressourcen. Neben privatem Kapital, das beispielsweise in die Revitalisierung von Bestandsimmobilien oder in Neubauprojekte fließt, werden zudem hohe Summen **öffentlicher Mittel** benötigt. Zum einen bietet es sich an, für bereits kalkulierte und zeitlich geplante Projekte die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, die im Kontext zum Zukunftskonzept stehen, entsprechend vorzuhalten. Ergänzend wird sowohl für die Verfolgung des Gesamtkonzeptes, als auch für Einzelprojekte die Einwerbung von verschiedensten **Fördermitteln** notwendig (z. B. Städtebauförderungsmittel, EFRE/ESF-Mittel, BBSR etc.). Die Beobachtung und Beantragung der Akquisitionsmöglichkeiten wird Aufgabe des operativen Stadtentwicklungsmanagements (siehe Trägerstruktur). Zugleich bedarf es der starken Unterstützung aus dem Partnernetzwerk und dem politischen Raum, um einen möglichst breiten Mix an Fördermitteln generieren zu können.

Neben dem Einsatz finanzieller Mittel hat die Stadt Offenbach die Möglichkeit, sich gezielt in Grundstücksgeschäfte einzubringen. Bei der Veräußerung und auch beim Erwerb von Flächen können Grundsätze für die Offenbacher Innenstadt aufgestellt werden, welche die beabsichtigte Entwicklung festlegen, Nutzungen definieren, Konzepte fordern und vertraglich eine Absicherung erfahren. Zur Beschleunigung und Forcierung der Umsetzung des Zukunftskonzeptes wird es eventuell notwendig, gezielt Flächen und Schlüsselgrundstücke zur **Bildung eines Flächenpools** anzukaufen (ggf. Zwischenerwerb) und eine (Eigen-)Entwicklung voranzutreiben; hierzu bedarf es eines starken politischen Rückhaltes und entsprechender Mittel.

Für die Bereitstellung finanzieller und materieller Ressourcen für die Umsetzung des Zukunftskonzeptes können Überlegungen für

die Etablierung eines oder mehrerer **Fondsmodelle** angestrengt werden. Angelehnt an die Idee eines BIDs könnten Abgaben für die Schaffung eines gemeinsamen Budgets vereinbart werden, oder aber ein Verfügungsfonds eingerichtet werden (angelehnt an die Programmkulisse Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Städtebauförderung). Mit Blick auf die Umnutzung bzw. Neuordnung von Grundstücken / Immobilien könnten zudem „Grundstücksfonds" gemeinsam mit bereitwilligen Eigentümern initiiert werden, die innovative Formen der Bodenordnung verfolgen.

Instrumente

Entscheidend für die Projektumsetzung ist neben der Verfügbarkeit von Ressourcen und der Festlegung von Zuständigkeiten (Trägerstruktur) maßgeblich die Wahl der Instrumente. Der Stadt Offenbach obliegt die Steuerungsfunktion für die Umsetzung der Zukunftsstrategie. Neben üblichen Steuerungsmöglichkeiten z. B. aus dem BauGB gibt es weitere Instrumente, die zielgerichtet eingesetzt werden könnten.

Um der aktuell heiklen Einzelhandelssituation in der Offenbacher Innenstadt begegnen zu können, bietet sich die Auseinandersetzung mit Steuerungsmöglichkeiten eines attraktiven Branchenmixes an. Mit Hilfe der Erarbeitung eines **Branchenmix-Radars**, das weiterreichend als übliche Analysen klare Handlungsempfehlungen für einzelne Grundstücke und Immobilien formuliert, bietet sich die Chance, den Einzelhandel und die Eigentümer aktiv in den Zukunftsprozess einzubinden. Themen wie die „gemanagte Einzelhandelsstraße" oder die bewusste Umnutzung von Einzelhandelsflächen für anderweitige Nutzungen (gemischt genutzte Immobilien), sind Themen, die ein solches Instrument begleitend bewegen kann. Zugleich besteht mit Hilfe des Instruments die Möglichkeit, die ansässigen Akteure für die Notwendigkeit des gemeinsamen Agierens als Standortgemeinschaft zu sensibilisieren. Untermauert durch einige der definierten Projekte des Zukunftskonzeptes können dem Einzelhandel und den Eigentümern neue Perspektiven aufgezeigt werden.

Für Teile der Offenbacher Innenstadt werden aktuell Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, um die Sanierungsnotwendigkeit zu überprüfen. Mit Hilfe des **besonderen Städtebaurechts** hat die Stadt Offenbach die Möglichkeit, ihre Steuerungsmöglichkeiten zu optimieren – zum Beispiel durch ein besonderes Vorkaufsrecht, durch Genehmigungsvorbehalte bei Grundstücksgeschäften, durch die Einforderung städtebaulicher Verträge oder Qualifizierungsverfahren bei Neubauvorhaben. Gleichzeitig kann sie durch Fördermittelbereitstellung, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten oder ein Beratungsmanagement für Private weitere Anreize für Grundstückseigentümer geben. Hierfür ist es notwendig, die definierten Sanierungsziele auf die Zielstellungen des Zukunftskonzeptes abzustellen und dadurch sowohl bestmögliche Fördermittelvoraussetzungen als auch Verfahrenssicherheit herzustellen.

Um das Ziel des gemeinsamen Miteinanders in der Offenbacher Innenstadt zu befördern, bietet sich unter Umständen das Instrument des **Reallabors** an. Dabei handelt es sich um ein Kooperationsmodell zwischen Wissenschaft und Zivilgesellschaft, das das gegenseitige Lernen in einem experimentellen Umfeld ermöglicht. Mit Hilfe des Reallabors wird herausgefunden, welche Innovationen gesellschaftspolitisch wünschenswert sind (z. B. Soziales & Raum, Mobilität, Energie, nachhaltiger Konsum); dabei wird verstärkt auf gesellschaftliche Partizipation gesetzt.

Ein weiteres sinnvolles Instrument ist die Installation einer **Innenstadt-Kuratorin bzw. eines Innenstadt-Kurators** – insbesondere da kulturelle und künstlerische Projekte in der zukünftigen Innenstadt eine zunehmend bedeutende Rolle einnehmen werden. Die Aufgabe der Kuratierung bestünde darin, die kulturellen Aktivitäten und die beteiligten Personen im Sinne eines „community organizing" zu koordinieren, die Schaffung neuer Orte zu unterstützen, sowie neue künstlerische Projekte zu initiieren.

Umsetzungspfad

Die Umsetzung des Zukunftskonzepts in Bausteinen entlang des strategischen Rahmens könnte in der Anfangszeit folgendermaßen auf den Weg gebracht werden.

2020

Beschlussfassung
politischer Beschluss zur Umsetzung des Gesamtprozesses

High level commitment
Netzwerkarbeit, Prioritätensetzung und Unterstützung auf politischer Ebene (Region, Land, Bund)

Stadtkontrakt
Planungskultur des Miteinander für die Innenstadt

Partnerstruktur
Etablierung eines Netzwerks und Trägersystems

Operative Einheit
federführende Steuerung des Prozesses

Sofortprojekte
Kleinere bzw. temporäre Maßnahmen für schnelle und sichtbare Erfolge

Markenbildung und Kommunikationsstrategie
Definition von Inhalen, Botschaften, Formaten und einer Dramaturgie

Anlaufpunkt in der Innenstadt
Erlebbarkeit des Prozesses

Projektentwicklung
Anschub und Detailplanung der Projekte; Zeitplan-Abgleich mit anderen Projekten und Ressourcen

ab 2021

Kontinuierliche Umsetzung
Realisierung der Projekte (erste Hauptphase bis 2026)

Schnelle Erfolge

Jeder Wandel benötigt schnelle und sichtbare Erfolge, um Menschen zu begeistern, Akteure zu mobilisieren und ein Gefühl der Wirksamkeit zu entfalten. Für die Entwicklung der Innenstadt sollen daher kurzfristig realisierbare und ggf. reversible Maßnahmen mit Pilotcharakter definiert werden, welche die Ziele des Zukunftskonzepts symbolisieren und somit die zukünftigen Qualitäten der Innenstadt bereits heute erlebbar machen.

Pilotprojekt 1

Start des neuen Feste-Programms am Aliceplatz

Durch die Organisation einer öffentlichen und bislang in der Innenstadt noch nicht abgehaltenen Veranstaltung (Foodtruck-Markt, Parcour-Meisterschaft etc.) kann der Auftakt für das Projekt „Feste-Programm" erfolgen. Mit ihm kann die Achse zwischen KOMM und Rathaus als zentraler Platzraum für Erlebnis und Gemeinschaft neu aufgeladen und etabliert werden.

Pilotprojekt 2

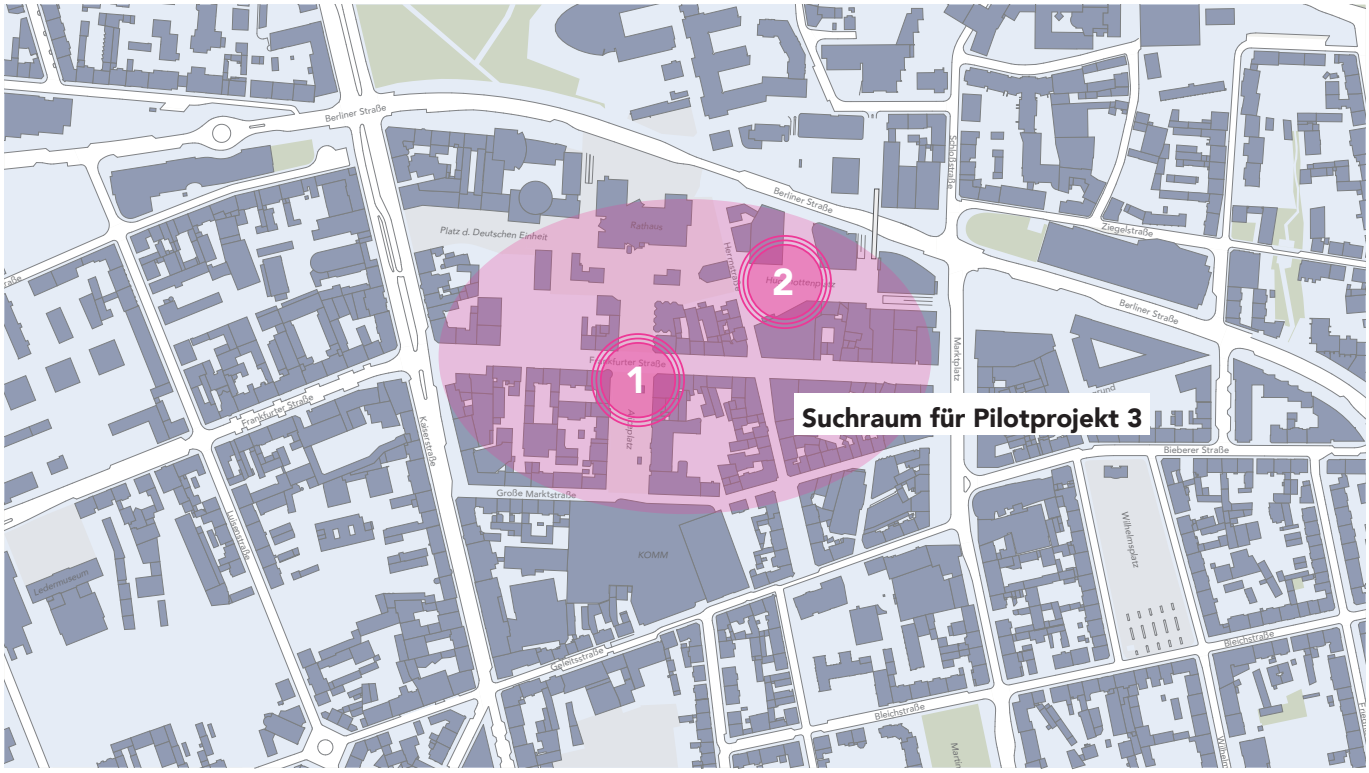
Temporäre Freiraumbespielung am Hugenottenplatz

Im Bereich des Hugenottenplatzes können die Projekte „Stadtraum-Offensive" und „Grünes Band" mit einfachen Materialien, selbstgebautem Mobiliar oder den gezielten Einsatz von Farbe experimentell erprobt werden. In Kombination mit familienfreundlichen Freizeit- und Sportevents (Pumptrack, Minigolf etc.) kann auch dieser Stadtraum eine neue Anziehungskraft entfalten.

Pilotprojekt 3

Temporäre Zwischennutzung von Ladenflächen

Im Rahmen einer gezielten und zeitbegrenzten Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen in der Innenstadt können neue Anlässe für Innenstadtbesuche kreiert oder auch Anreize für neue Geschäftsideen gesetzt werden. Die Bandbreite der Möglichkeiten reicht hierbei von kulturellen Veranstaltungen oder Kunstprojekten bis hin zu showroomartigen Erlebniskonzepten.



Prioritäre Maßnahmen

Das Zukunftskonzept Innenstadt schlägt ein ganzes Bündel an Projekten, Maßnahmen und Programmen vor. Zur Strukturierung all dieser Vorschläge eignet sich grundsätzlich die Ordnung entlang ihres Beitrags zum Innenstadt-Versprechen, der bei jedem Projekt separat dargestellt ist. Zwei Maßnahmen werden an dieser Stelle als prioritär hervorgehoben, um ihre Dringlichkeit und Wichtigkeit für die gewünschte Entwicklung zu unterstreichen.

Entscheidung über die Realisierung der Station Mitte

Eine Neuausrichtung der Offenbacher Stadtbibliothek mit Wissenshaus, öffentlichem Wohnzimmer und Kulturzentrum leistet einen fundamentalen und wirkungsvollen Beitrag zur langfristigen Entwicklung der Innenstadt. Dieses Projekt sollte daher mit Priorität behandelt, möglichst schnell politisch verankert und auf den Weg gebracht werden. Hierzu zählt neben der Vorhaltung entsprechender Mittel auch die Orientierung an den inhaltlichen Zielen des Zukunftskonzepts. Die Station Mitte muss als Projekt integriert gedacht werden, benötigt geeignete Räumlichkeiten und basiert auf einem Zusammenspiel verschiedener Akteure, die allesamt mit ins Boot geholt werden müssen.





Entscheidung über eine operative Einheit

Die Umsetzung des Zukunftskonzepts benötigt eine operative Einheit mit professionellen Strukturen und hoher Netzwerk-Kompetenz. Diese Einheit sollte die Umsetzung des Zukunftskonzepts von Beginn an und über einen langen Zeitraum vorantreiben, koordinieren und kommunizieren. Im Idealfall sollte die operative Einheit bereits die schnellen Sofortmaßnahmen auf den Weg bringen. Zur Bearbeitung und Umsetzung der vielfältigen Aufgabenbereiche empfiehlt sich die Neugründung als eigenständige Einheit mit Einbindung in die bestehende und eingespielte Gremienstruktur im Kontext des Masterplans.


KUNST & KULTUR
TIPPS
WOCHENENDE