

## Betriebskonzept

Die Stadt Offenbach plant eine Neugestaltung des Bereichs rund um das historische Stellwerk in der Bismarckstraße. Dabei sollen ein öffentlicher Platz und eine neue Verbindung von der südlichen Innenstadt zum Senefelder Quartier entstehen. Das Stellwerk soll als prägendes Element im Stadtraum sichtbar und neu genutzt werden. Parallel entwickelt die GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach ein neues Gebäude, welches nicht nur gemeinschaftlichen Wohnprojekten ein Zuhause bietet, sondern im Erdgeschoss eine Multifunktionsfläche und notwendige Funktionsräume, die auch für das Stellwerk genutzt werden können. So kann ein aufwendiger Umbau des Stellwerks vermieden werden und die denkmalgeschützte Substanz des Stellwerks erhalten bleiben.



Das Stellwerk und die Multifunktionsfläche können zusammen oder unabhängig voneinander genutzt werden, da die Sanitäranlagen im EG des Neubaus über einem zweiten Zugang auch von außen erreichbar sind. Im EG befindet sich eine Multifunktionsfläche von 99,78m<sup>2</sup> und Sanitäranlagen von 29,75m<sup>2</sup>. Das Stellwerk hat auf 3 Ebenen eine Fläche von insgesamt 147m<sup>2</sup>. Es wird vorgeschlagen, diese Flächen in der kalten Jahreszeit nur bedarfsweise zu temperieren. Die öffentliche Platzfläche zwischen dem Stellwerk und der Multifunktionsfläche gewinnt durch eine neue Freiflächengestaltung an Attraktivität und kann bei Bedarf von den Nutzer\*innen

der jeweiligen Flächen mitgenutzt werden.

### Erwerb der Multifunktionsflächen

Die GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach als Eigentümerin des Grundstücks und Bauherrin wird das geplante Objekt in Gänze erstellen lassen. Nach derzeitigem Stand ist angedacht, im Zuge einer entsprechenden Teilungserklärung eine Eigentümergemeinschaft zu schaffen. Die Multifunktionsfläche mit einer derzeitig geplanten Fläche von 129,53 m<sup>2</sup> wird im Zuge dessen von Seiten der Stadt Offenbach erworben. Die Flächen oberhalb des EG verbleiben im Eigentum der GBO und unterliegen der Bewirtschaftung jener. Die geschätzten Erwerbskosten für die Multifunktionsflächen im EG orientieren sich am Immobilienmarktbericht 2023 für Offenbach am

Main. Als Basis für die geschätzten Erwerbskosten werden die durchschnittlichen Kaufpreise für neu erstellte bzw. wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Höhe von durchschnittlich 5.432 €/m<sup>2</sup> für das Jahr 2022 herangezogen. Die vorgenannten Kosten werden ferner auf Basis des durchschnittlichen Verbraucherpreisindex (VPI) für das Jahr 2022 in Relation zum VPI im Monat Oktober 2023 fortgeschrieben. Hintergrund der Wahl der vorgenannten Basis ist der Umstand, dass die geplanten Flächen der GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach nicht zur Vermarktung als Wohnraum zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden einmalige Kosten für die Erstausstattung der Multifunktionsfläche (i.e. Teeküche, Tische, Stühle, Beamer, fernprogrammierbarer Türbeschlag etc.) von 35.000 € angesetzt. Unter Berücksichtigung eines Risikoaufschlags sowie von notwendigen Verwaltungsleistungen der GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach ergeben sich geschätzte Erwerbskosten für die Stadt Offenbach in Höhe von rund 850.000 €.

### Nutzergruppen

Für die Vermietung der EG-Fläche wurde ein Nutzungskonzept entwickelt, welches verschiedene Nutzergruppen berücksichtigt. Das Angebot richtet sich sowohl an Nutzergruppen, die den Platz kulturell beleben möchten (öffentlich), als auch an Nutzergruppen, die entsprechenden Raumbedarf haben (z. B. für Workshops), jedoch ohne kommerziellen Hintergrund. Das Konzept soll das Stellwerk als ein Zentrum für Gemeinschaft und Kreativität etablieren, auch für niedrigschwellige und zivilgesellschaftliche Aktivitäten.

Die Vermietung der Räumlichkeiten erfolgt auf Basis von gestaffelten Mieten, um eine flexible und diversifizierte Nutzung zu ermöglichen. Diese Mietmodelle umfassen:

"Basic": Zugang zum Multifunktionsraum und den Sanitäranlagen

"Total": Zugang zu Stellwerk, Sanitäranlagen und Multifunktionsraum.

Es wird vorgeschlagen, förderwürdigen Nutzergruppen, die den Fokus auf eine zivilgesellschaftliche und kulturelle Nutzung legen, besonders günstige Mietkonditionen anzubieten.

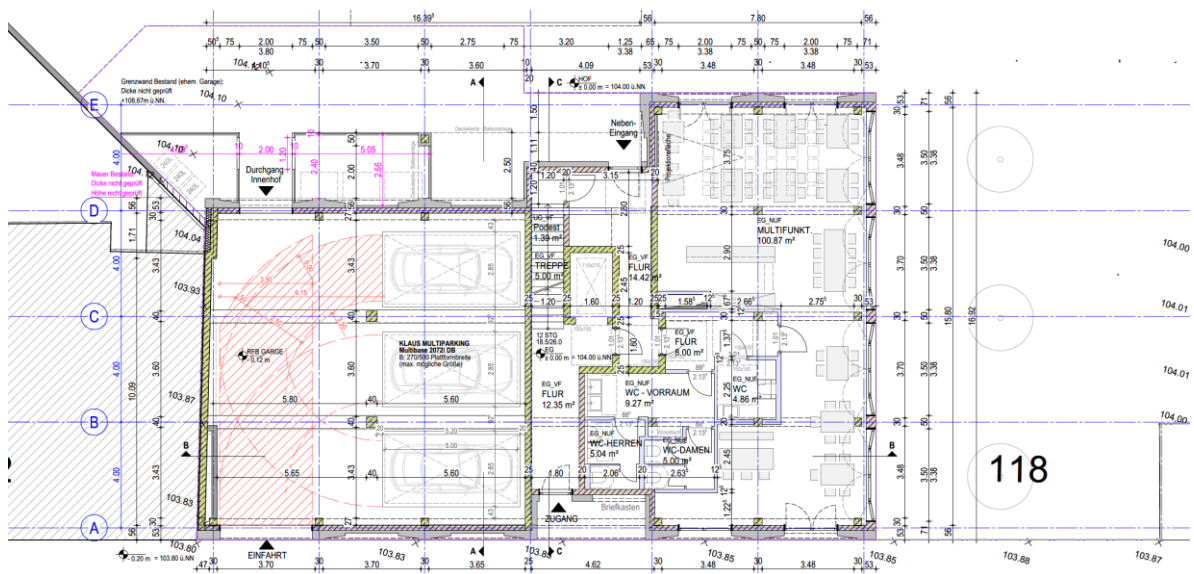


Abb. 1: Grundriss EG Neubau

## Raumgestaltung

Das Konzept umfasst eine flexible Nutzbarkeit des Multifunktionsraums, sowie eine grundsätzliche Sanierung des Stellwerks, in dem die ehemalige Nutzung noch ablesbar ist.

Der Multifunktionsraum wird in Neubauqualität hergestellt und umfasst auch Sanitäranlagen. Zusätzlich wird eine kleine Aufwärm-/Ausgabeküche integriert, die für vielfältige Veranstaltungen genutzt werden kann. Ein Nebenraum dient als Möbellager, um die Flexibilität des Raums zu erhöhen. Klappbare Möblierung, bestehend aus 12 Tischen und 90 Stühlen, wird bereitgestellt, um den Raum für verschiedene Zwecke nutzen zu können. Ein eigenes WLAN-Netzwerk wird eingerichtet, um moderne Konnektivität zu gewährleisten.

Im Bereich des Stellwerks erfolgt eine denkmalgerechte Sanierung ohne die Schaffung eigener Sanitäranlagen. Die Außenwände, Fenster und Außenzugänge werden in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt bzw. denkmalgerecht umgestaltet, um den historischen Charakter zu bewahren. Der Innenausbau konzentriert sich auf funktionale, robuste Oberflächen für Böden, Treppen und Wandverkleidungen. Dadurch wird der historische Charme des Stellwerks bewahrt und gleichzeitig eine zeitgemäße Nutzung ermöglicht. Es ist geplant, die Stadtwerke Offenbach mit der Planung und Bauüberwachung der Sanierung zu beauftragen, da diese Aufgabe aufgrund von fehlenden Personalressourcen derzeit nicht vom Amt für Planen und Bauen übernommen werden kann.

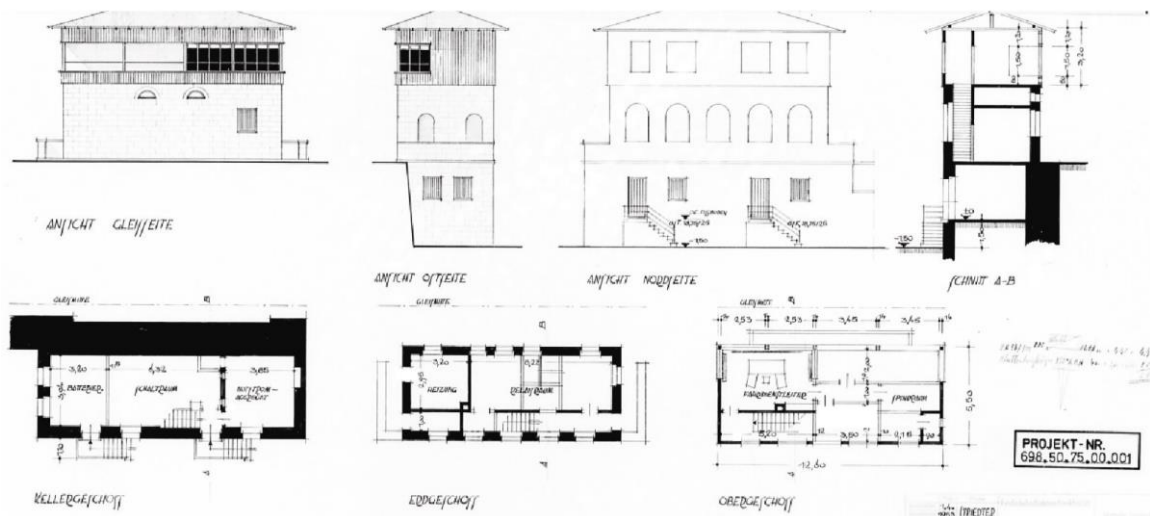


Abb. 2: Historische Grundrisse Stellwerk

## Vermietung und Betrieb des Stellwerks und der Multifunktionsfläche

Für die Vermietung und den Betrieb des Stellwerks muss noch ein geeignetes Konzept gefunden werden. Ideal wäre es, wenn eine Gruppe aus der Zivilgesellschaft gefunden würde, die den Betrieb und die Vermietung übernimmt. Alternativ dazu könnte die Stadt selbst die Vermietung und den Betrieb übernehmen. Eine weitere Möglichkeit wäre, dass nur die Auswahl der Mieter\*innen der EG-Fläche und/oder des Stellwerks durch die Stadt (z.B. vertreten durch das Quartiersmanagement, Stadtentwicklung, Kulturamt, oder eine andere städtische Stelle) erfolgen und die Vermietung, Reinigung und Instandhaltung der Flächen durch einen Betreiber (z.B. die Stadtwerke oder einen Dienstleister).

## Beispielhafter Vermietungsablauf

Für den Fall, dass die Vermietung durch die Stadt und der Betrieb extern durch einen Betreiber erfolgt, wird folgender Ablauf vorgeschlagen:

1. *Vergabe der Mietflächen durch die Stadt:* Die Stadt wird die Verfügbarkeit der Flächen überwachen und die Auswahl der Mieter\*innen über einen gemeinsam geführten Kalender organisieren. Dieser Kalender sollte für Interessenten, Betreiber und Mieter\*innen der Bismarckstraße 118 einsehbar sein.
2. *Benachrichtigung des Betreibers:* Sobald die Stadt eine Mietfläche vergeben hat, erhält der Betreiber die Kontaktdaten der Mietpartei.
3. *Weitergabe der Mietbedingungen:* Die Mietbedingungen und der Betrag der zu zahlenden Vorauszahlung werden der Mietpartei vom Betreiber zur Verfügung gestellt.
4. *Zustimmung zu den Mietbedingungen:* Die Mietpartei stimmt den Mietbedingungen schriftlich (per E-Mail) zu.
5. *Zahlung der Miete:* Die Vorauszahlung erfolgt auf ein separates Konto für das Stellwerk und die EG-Fläche, welches der Betreiber verwaltet.
6. *Generierung eines Zugangscodes:* Der Betreiber generiert mithilfe einer Software einen Zugangscod für die Mietpartei. Dieser Code wird über eine Software an den Türbeschlag übertragen.
7. *Nutzerzugang:* Die Mietpartei erhält ihren Zugangscod vom Betreiber und kann die Fläche betreten.
8. *Nutzung der Fläche:* Die Mietpartei kann die EG-Fläche oder das Stellwerk gemäß den vereinbarten Bedingungen nutzen.
9. *Reinigung:* Die Verantwortung für die Standardreinigung obliegt den Nutzer\*innen. Falls erforderlich, wird eine Grundreinigung durchgeführt.
10. *Gemeinsamer Ortstermin zum Mietende:* Betreiber und Mietpartei vereinbaren einen gemeinsamen Ortstermin, um die Mietperiode abzuschließen.
11. *Jährliche Einnahmen- und Ausgabenaufstellung:* Der Betreiber erstellt jährlich eine Aufstellung der Einnahmen, Ausgaben und Betreiberkosten nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung durch den WEG-Verwalter.

## Modellrechnung

In der Modellrechnung zum Betriebskonzept für die Erdgeschossfläche in der Bismarckstraße 118 sind die Ausgaben und Einnahmen berücksichtigt. Die Ausgaben ohne Nutzung belaufen sich auf 10.530,00 € und setzen sich aus den Nebenkosten, der Instandhaltungskosten, Heizkosten und den laufenden Kosten für die digitale Schließanlage zusammen. Die nutzungsabhängigen Ausgaben belaufen sich auf insgesamt 9.040,00 € und beinhalten monatliche Grundreinigungskosten, die personellen Aufwendungen für die digitale Schlüsselübergabe und Übergabebegehungen. Insgesamt entstehen Ausgaben von 19.570,00 €.

Die Modellrechnung geht davon aus, dass es zwei Nutzergruppen gibt. Die erste Nutzergruppe erhält die Fläche zu einer besonders günstigen Kondition, um bürgerliches Engagement zu fördern. Die zweite Nutzergruppe trägt einen höheren Anteil an den Betriebskosten.

Die beigefügte Modellrechnung zeigt die Belegungsarten von den zwei verschiedenen Bereichen. Die Vermietungseinnahmen bei einer durchschnittlichen Belegung der Multifunktionsfläche von ca. 34 % und einer Belegung des Stellwerks von ca. 32 % belaufen sich auf 11.130,00 €. Die Mietkosten sind für die jeweiligen Nutzergruppen flexibel anpassbar, die Differenz zwischen den Einnahmen und Ausgaben verändert sich dementsprechend.

## Modellrechnung zum Betriebskonzept

### Bismarckstraße 118 – Erdgeschossfläche Fläche und Stellwerk

Ausgaben ohne Nutzung:	Monat	Jahr
Nebenkosten und Instandhaltung Multifunktionsfläche und Sanitäranlagen (120 qm)	360,00 €	4.320,00 €
Nebenkosten Multifunktionsfläche Heizung/Wasser/Strom	60,00 €	720,00 €
Nebenkosten und Instandhaltungsrücklage Stellwerk (147 qm)	294,00 €	3.528,00 €
Nebenkosten Stellwerk Strom	73,50 €	882,00 €
laufende Kosten für die digital Schließenanlage	90,00 €	1.080,00 €
<b>Zwischensumme</b>		<b>10.530,00 €</b>

Nutzungsabhängige Ausgaben:	Anzahl	Aufwand	
Grundreinigung	4	300,00 €	1.200,00 €
Digitale Schlüsselübergabe und Übergabebegehungen	98	80,00 €	7.840,00 €

**Summe Ausgaben** **19.570,00 €**

	in %	in Tagen
Belegung Multifunktionsfläche pro Jahr	33,97%	124
Belegung Stellwerk pro Jahr	31,78%	116

**Einnahmen Gesamt** **11.130,00 €**

bei folgender Belegung:

Mieteinnahmen Multifunktionsfläche und Stellwerk	Anzahl Belegung	Belegung Tage pro Jahr	Monat	Jahr
<b>Nutzergruppe 1</b>				
Tagesmieten beide Flächen	18	18	60,00 €	1.080,00 €
3 Tage	2	6	90,00 €	180,00 €
7 Tage	1	7	250,00 €	250,00 €
30 Tage	0	0	500,00 €	- €
<b>Zwischensumme</b>	<b>21</b>	<b>31</b>		<b>1.510,00 €</b>
<b>Nutzergruppe 2</b>				
Tagesmieten beide Flächen	5	5	170,00 €	850,00 €
3 Tage	2	6	250,00 €	500,00 €
7 Tage	1	7	650,00 €	650,00 €
30 Tage	0	0	- €	
<b>Zwischensumme</b>	<b>8</b>	<b>18</b>		<b>2.000,00 €</b>
<b>Summe beide Flächen</b>	<b>29</b>	<b>49</b>		<b>3.510,00 €</b>

Mieteinnahmen Multifunktionsfläche	Anzahl Belegung	Belegung Tage pro Jahr	Monat	Jahr
<b>Nutzergruppe 1</b>				
Tagesmieten nur Multifunktionsfläche	18	18	40,00 €	720,00 €
3 Tage	3	9	80,00 €	240,00 €
7 Tage	2	14	200,00 €	400,00 €
30 Tage	0	0	400,00 €	- €
<b>Zwischensumme</b>	<b>23</b>	<b>41</b>		<b>1.360,00 €</b>
<b>Nutzergruppe 2</b>				
Tagesmieten nur Multifunktionsfläche	18	18	140,00 €	2.520,00 €
3 Tage	3	9	200,00 €	600,00 €
7 Tage	1	7	540,00 €	540,00 €
30 Tage	0	0	- €	
<b>Zwischensumme</b>	<b>22</b>	<b>34</b>		<b>3.660,00 €</b>
<b>Summe nur Multifunktionsfläche</b>	<b>45</b>	<b>75</b>		<b>5.020,00 €</b>

Mieteinnahmen Stellwerk	Anzahl Belegung	Belegung Tage pro Jahr	Monat	Jahr
<b>Nutzergruppe 1</b>				
Tagesmieten Stellwerk	9	9	30,00 €	270,00 €
3 Tage	2	6	80,00 €	160,00 €
7 Tage	1	7	200,00 €	200,00 €
30 Tage	1	30	400,00 €	400,00 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>13</b>	<b>52</b>		<b>1.030,00 €</b>
<b>Nutzergruppe 2</b>				
Tagesmieten Stellwerk	9	9	130,00 €	1.170,00 €
3 Tage	2	6	200,00 €	400,00 €
7 Tage	0	0	540,00 €	- €
30 Tage	0	0	- €	
<b>Zwischensumme</b>	<b>11</b>	<b>15</b>		<b>1.570,00 €</b>
<b>Summe nur Stellwerk</b>	<b>24</b>	<b>67</b>		<b>2.600,00 €</b>