

AUSSCHREIBUNG MACHBARKEITSSTUDIE „NEUE STADTBIBLIOTHEK“

INHALT

I	AUFGABENSTELLUNG	2
II	AUSGANGSLAGE UND ZIELBILD DER STADTBIBLIOTHEK.....	3
III	RAUM- UND FLÄCHENBEDARF	4
IV	GRUNDANNAHMEN DER PRÜFSZENARIEN	10
1	Weiterentwicklung der Bestandsbibliothek (Szenario a)).....	10
2	Alternativstandorte in der Innenstadt (Szenarien b) und c))	10
3	Verhältnis <i>Station Mitte</i> zur neuen Stadtbibliothek – Folgen für die Prüfszenarien.....	11
4	Potenzielle Standorte	11
V	PLANUNGS- UND PRÜFVERFAHREN	16
1	Stufe 1	16
2	Stufe 2	16
3	Fachliche Empfehlung	17
4	Gesamtergebnis	17
5	Leistungen des Auftraggebers	18
6	Bearbeitungszeit.....	18
VI	VERGABEVERFAHREN.....	19
1	Interessenbekundungsverfahren	19
2	Angebotsphase.....	20

I AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen der Beschlussfassung über das „Zukunftskonzept Innenstadt“ vom 18.06.2020 wurde der Magistrat der Stadt Offenbach am Main beauftragt eine Machbarkeitsstudie für eine zukunftsfähige Stadtbibliothek erstellen zu lassen:

„Das im Zukunftskonzept priorisierte Schlüsselprojekt „Station Mitte“ könnte in kommunaler Trägerschaft durch die Verlagerung der konzeptionell neu ausgestalteten Stadtbibliothek in die Innenstadt umgesetzt werden.

Hierzu ist vor Projektbeschlussfassung eine vergleichende Standortuntersuchung alternativer Szenarien für die zukunftsweisende Entwicklung der Stadtbibliothek einschließlich der jeweils zu veranschlagenden Realisierungskosten zu erarbeiten und einem erweiterten Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zuzuführen.

Die einander gegenüberzustellenden Prüfvarianten sind

- a) *Bedarfsgerechte und zukunftsweisende Sanierung und Erweiterung der Stadtbibliothek am heutigen Standort,*
- b) *Verlagerung der Stadtbibliothek in einen innerstädtischen Leerstand unter Anmietung und Eigenausbau der erforderlichen Räumlichkeiten und*
- c) *Verlagerung der Stadtbibliothek in Eigenbau an einen innerstädtischen Standort unter (anteiligem) Grunderwerb an einer zur Sanierung anstehenden Immobilie.*

In Varianten b) und c) ist zu prüfen, ob und in welcher Höhe evtl. Rückflüsse aus der Vermietung der frei werdenden Nutzflächen am heutigen Bibliotheksstandort generiert werden können. Weiterhin sollen in der Machbarkeitsstudie bereits Nachnutzungsvorschläge für den Altstandort erbracht werden.“

Das nachfolgende Lastenheft der zu beauftragenden Studie wurde in einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe entwickelt und mit dem Verein Offenbach offensiv e.V. abgestimmt. Den Kern der Arbeitsgruppe bildeten

- Hauptamt, 10.2 Organisation
- Stadtwerke Offenbach Holding, Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH
- Stadtbibliothek
- Kultur und Sportmanagement, 49.1 Kulturmanagement
- Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement, 60.4 Hochbaumanagement
- Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement, 60.3 Stadtentwicklung und Städtebau
- Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, 80.1 Wirtschaftsförderung.

Zu Einzelfragen hinzugezogen wurden zusätzlich

- Bauaufsicht
- Rechtsamt, 30.1 zentrale Vergabestelle sowie
- Offenbach offensiv e. V.

Besondere Bedeutung kommt in den Prüfvarianten b) und c) der inhaltlichen und organisatorischen Konzeption der neuen Stadtbibliothek zu. So kann sie

- 1) selbst als „Dritter Ort“ im Sinne des Zukunftskonzepts verstanden werden, d.h. wäre als Synonym der *Station Mitte* zu verstehen, oder
- 2) sie kann Nukleus und damit Bestandteil der *Station Mitte* sein, also eines Konzepts, das um weitere Nutzungen, ggf. auch privater Nutzungen, ergänzt wird.

Innerhalb des umfassenderen Konzepts der *Station Mitte* gemäß 2) könnten sich unterschiedliche Organisationsstrukturen und Verantwortlichkeiten sowie unterschiedliche Öffnungszeiten abbilden. Zudem könnten ggf. Synergien der integrierten Nutzungen untereinander geschaffen resp. genutzt werden. Daraus ergeben sich Konsequenzen für den Raumbedarf der neuen Stadtbibliothek, wie Kap. III aufzeigt.

II AUSGANGSLAGE UND ZIELBILD DER STADTBIBLIOTHEK

Die Stadtbibliothek ist heute auf zwei Standorte in Bernardbau und Büsing-Palais aufgeteilt. Sie ist räumlich beengt und wird den Anforderungen an eine zeitgemäße Bibliotheksnutzung nicht mehr gerecht. Auch baulich ist sie „in die Jahre gekommen“ und erfüllt gestiegene Anforderungen des Brandschutzes nicht. Die Stadtbibliothek bedarf der umfassenden Erneuerung.

Um ihrem Bildungsauftrag gerecht zu werden muss sie größere Attraktivität entfalten und Anschluss an die Digitalisierung finden. Im Selbstverständnis von inhaltlichem Konzept und Aufenthaltsqualität der Stadtbibliothek bedeutet dies:

„Zunehmende Individualisierung und Vereinsamung verstärken in der Gesellschaft das Bedürfnis nach einem Raum, der Erlebnisse schafft, die in Gemeinschaft und Interaktion mit anderen erreicht werden. Die Stadtbibliothek als niedrigschwelliger Ort, der für alle öffentlich zugänglich ist und ein ungezwungenes Miteinander und konsumfreies Verweilen ermöglicht, bietet hierfür ideale Bedingungen.

Hier treffen sich alle Generationen, Kulturen und sozialen Milieus. Sie ist ein Ort der Chancengleichheit für alle Bewohner Offenbachs in der Nutzung traditioneller und neuer Medien, indem sie die Inhalte der verschiedenen Medien aktiv vermittelt und zum kritischen Denken anregt.

Um nachhaltige Erlebnisse zu schaffen, werden Aktionen angeboten, die die unterschiedlichen Gruppen stärker miteinander verbinden, sie miteinander interagieren und ins Gespräch bringen lassen: Gaming für Senioren mit Unterstützung Jugendlicher, Maker-Workshops fördern den Wissensaustausch, Diskussionsforen zu gesellschaftlich relevanten Themen (die Bibliothek als Agora) fördern die Meinungsbildung. Die Räumlichkeiten können von Vereinen und anderen Gruppierungen genutzt werden, um hier eine Plattform für gemeinsame Aktionen und einen Austausch zu schaffen.“¹

Die neue Stadtbibliothek Offenbachs ist damit ein hybrider (multifunktionaler) Lernort, der

- ein differenziertes Raumprogramm für ruhige und kommunikative Nutzungen vorhält,
- seine Offenheit und seinen einladenden Charakter architektonisch in Großzügigkeit und Transparenz, auch nach außen in den öffentlichen Raum hinein, ausdrückt und
- mit attraktiver und individueller Innengestaltung eine Atmosphäre schafft, die einladend und aktivierend auf alle Bürger wirkt.

Die Konzeption der neuen Offenbacher Stadtbibliothek wurde mit Raum- und Flächenbedarfen hinterlegt. Raumprogramme, die auch funktionale Bezüge der Nutzungsbereiche zueinander herstellen, sind Gegenstand der Architekturplanung, die sich ihrerseits aus den konkreten räumlichen Gegebenheiten ableitet. Sie können daher zu Veränderungen des nachstehenden, rechnerisch ermittelten Flächenbedarfs führen.

¹ Zitat aus: Stadtbibliothek Offenbach am Main: Vision 2025 ..., o. J., S. 3

III RAUM- UND FLÄCHENBEDARF

Die ermittelten und hier nachstehend veranschlagten Raum- und Flächenbedarfe für die neue Stadtbibliothek bauen auf (älteren) gutachterlichen Empfehlungen der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) auf und basieren auf diversen DIN-Richtwerten. Der Raumbedarf wurde mit der „Handreichung zu Bau und Ausstattung öffentlicher Bibliotheken“ der Fachkonferenz der Bibliotheksfachstellen in Deutschland² abgeglichen und zwischen Fachamt und Hauptamt, insbesondere hinsichtlich der getroffenen Flächenansätze für den Verwaltungsbereich analog anderer städtischer Anmietobjekte, abgestimmt.

Eingangsbereich

Areale	Funktionen	Medien	Fläche
Service-Theke	Erste Anlaufstelle für alle Bereiche; Anmeldung und Information Intelligentes Vormerkregal (mit RFID) Medienrückgabe und -reservierung	2 Plätze à 10qm Je 1.000 ME	20 qm 10,8 qm
Kassenautomat	Bezahlvorgänge für Jahresgebühr, Mahn- und Säumnisgebühren; Ablageplatz für Medien und Taschen; etwas Abstand (vgl. Geldautomat)	1 Kassenautomat	5 qm
24h Ausleihe und Rückgabe	Ausleih- und Rückgabeterminals im Innenbereich mit Sortieranlage; 24h Außenrückgabe mit Bereich für zurückgegebene Medien Bücherbox (vgl. Packstation) um sich aktuelle Literatur außerhalb der Öffnungszeiten der Stadtbibliothek zu besorgen	2 Terminals innen á 4 qm; 1 Terminal mit Außenrückgabe á 8 qm, Sortieranlage á min. 6 qm	30 qm
Mediensicherungsgates			2,5 qm
Zeitschriftencafé mit Bewirtung	Aufenthaltsqualität, Möglichkeit sich zu treffen und auszutauschen im informellen Rahmen, flexibel gestaltet, angedockt an das Café	30 Sitzplätze à 2,80 qm; ca. 10 Zeitungsabos (2,75 qm) und ca. 100 Zeitschriften (13,80 qm)	100 qm
Verbraucherinformation und Broschüren / Plakate / Schwarzes Brett – online und print	Plakate und Informationen zu Veranstaltungen der Stadtbibliothek sowie zu Veranstaltungen in der Stadt; schwarzes Brett (suche Interessenten für...); Infoscreens für Raumbelagung und auch Informationen zu Medien und Veranstaltungen; Broschüren, Handzettel, Programme etc.	Halbhohes Regal mit Schrägböden; Informationsstände für Broschüren; Möglichkeit Plakate per Magnet o.ä. aufzuhängen.	10 qm
Kudentoiletten	Zugänglichkeit von der Bibliothek als auch vom Veranstaltungsraum und Café; Annahme hier: Mehrgeschossigkeit, d.h. Einrichtungen gedoppelt	Je Geschoss: 1 Behinderten-WC, 2 Frauen-WC, 2 Herren-WC, 1 WC Div., 1 Familie (mit Kinder WC)	64 qm

² Fachkonferenz der Bibliotheksfachstellen in Deutschland (Hrsg.): Handreichung zu Bau und Ausstattung öffentlicher Bibliotheken, Wiesbaden und Stuttgart 2012, zuletzt überarbeitet 2018.

Nebenflächen Kleinkinder	Abstellraum / -fläche Kinderwägen, Wickelraum, Stillraum		25 qm
Kataloge	Katalogplatz für Erstrecherche und Standortsuche	1 OPAC-Platz à 2 qm	2 qm
Garderobe	Taschenschränke, auch für Helme, Inlineskates, Roller etc. und Jacken, Mäntel etc. Nutzung mit dem Bibliotheksausweis	2 Taschenschränke á 12 Fächer (je Schrank 1,50 qm), 2 Mantelschränke à 3 Fächer (je Schrank 1,50 qm)	6 qm
Kopierer / Druckstation	Optimal wäre anwählbar von PCs und normale Aufträge; Abwicklung über aufladbare Karten und freie Karten für Personal	2 MFP à 3 qm	6 qm
Station zur Ausleihe von Laptops/Tablets	Nutzung der Geräte nur in der Stadtbibliothek möglich. Laden / Herstellen des Ausgangszustands soll über das Modul möglich sein.	Aufbewehrungsmodul mit 5 Fächern für Laptops und bis zu 15 Fächern für Tablets	1 qm
Gesamt			282,3 qm

Familienbibliothek

Areale	Funktionen	Medien	Fläche
Sitzen und Spielen	Bequeme Sitzmöbel zum Vorlesen, stöbern, gemeinsamen Betrachten und Ausschauen von Medien; im günstigsten Fall halten die Kinder sich mehrere Stunden dort auf und haben zwischen- und in der drin die Möglichkeit sich zu bewegen, zu klettern etc.	40 Plätze je 1,5 qm	60 qm
Informieren und Lernen	Möglichkeit mit einer Schulklasse Einführungen zur Benutzung der Bibliothek, zum Suchen und Recherchieren zu geben – dies geschieht für jüngere Kinder auf spielerische Art und Weise; dabei kann es sehr lebhaft zugehen; zweisprachige Veranstaltungen, Vorlesestunden, Bilderbuchkino, Arbeit mit Tablets und Bilderbuch-Apps (kann wegfallen, falls dauerhaft vormittags Zugriff auf die anderen Veranstaltungsräume möglich ist)	40 Plätze je 1,5 qm	60 qm
Medien	Bilderbücher, die frontal präsentiert werden in Trögen o.ä., Medien für Freizeit und Sachbücher	z. Zt. ca. 20.000 ME, nach Norm 35% vom Bestand (damit 40.000 ME von 125.000 ME, eigentlich 80.000 ME von 250.000 ME bei 2 ME/Einwohner)	1.000 qm
Elternbibliothek / Elterncafé	In der Elternbibliothek findet sich in einem Shop-in-Shop Prinzip alle Medien zum Thema Schwangerschaft, Erziehung, Familie etc. zusammen;	Ca. 2.500 ME; 40 Sitzplätze	135 qm (75 für Medien; 60 qm für

	inkl. Zeitschriften und aktuellen Hinweisen zu Veranstaltungen, Treffen u.ä. ; die Eltern sollen mit ihren Kindern einen Platz haben, wo sich sie unterhalten und austauschen können und wo es nicht stört, wenn Krabbelkinder oder Kleinkinder laut sind und sich bewegen; mit Kinderwagenparkplatz und der Möglichkeit, Essen aufzuwärmen.		Sitzplätze a 1,5 qm)
Gesamt			1.255 qm

Café/Restaurant – „Kulturcafé“

Areale	Funktionen	Medien	Fläche
Café als Mittelpunkt	Bequeme Sitzmöbel, Display mit aktuellen Kulturangeboten (digitales schwarzes Brett), neue Musik, Stöbern als Form der Recherche, Freizeitatmosphäre, Café als Zentrum	100 Sitzplätze á 2qm + Küche	200 qm + 100 qm
Toiletten	Kunden-WC siehe Eingangsbereich		
Gesamt			300 qm

Veranstaltungsraum

Areale	Funktionen	Medien	Fläche
Veranstaltungsraum für bis zu 300 Personen (abteilbar in 3 Bereiche für kleinere Veranstaltungen)			500 qm
Stuhllager	Lager für Stühle, Getränke, Gläser		100 qm
Gesamt			600 qm

4teens / Jugendabteilung

Areale	Funktionen	Medien	Fläche
Fun-Bereich	Medien für Freizeit und nach Interesse; hier Frontalpräsentation und anregende Präsentation besonders wichtig; unterschiedliche Medien; Platz zum Ausprobieren; Möglichkeit zum Chillen, bsp. Vierersitzgruppen im Dinerstil (wegen Akustik)	2.500 ME 20 Sitzplätze je 2 qm	100 qm 40 qm
Konsolenspiele / Gaming Zone	Konsolenspiele zum Ausleihen, aber auch Bereich in dem selbst gespielt werden kann und in dem auch Gaming-Events angeboten werden können	600 ME	45 qm
Gesamt		3.100 ME	185 qm

Hören und Sehen

Areale	Funktionen	Medien	Fläche
Onleihetankstelle / zum Ausprobieren	Hier können Kunden ihre elektronischen Medien auf ihren Reader herunterladen;		25 qm

	Stehpult mit verschiedenen Readern zum Ausprobieren; Möbel, in denen Einzelpersonen einen Film anschauen können, um das Streamingportal Filmfreund zu testen		
DVDs	DVDs in Frontalpräsentation Abspielstation für DVDs; Sach-DVDs und Spielfilm DVDs	5.000 ME	150 qm
CDs/Musik-DVDs	Die Möbel sollen eine flexibel verwendbar sein.	5.000 ME	180 qm
Hörbar/Vinylbar	Hier gibt es die Möglichkeit in CDs reinzuhören, bevor sie ausgeliehen werden und seine eigenen Medien in digitale Medien zu konvertieren		20 qm
Musikraum/Tonstudio	Möglichkeit, selbst Musik aufzunehmen und zu bearbeiten (Akustik beachten!) Leihinstrumente anbieten (Bibliothek der Dinge) – Kann auch an den Bereich Gestalten ange-dockt werden.		20 qm
Studio	Tonaufnahmen, Zusammenstellung und Ausprobieren von Noten – Aspekt des Selbermachens		20 qm
Noten	Noten zum Lernen eines Musikinstruments sollten in Möbeln präsentiert werden, in denen (vgl. Bilderbücher) geblättert werden kann. Rest der Noten bleibt im Magazin	1.000 ME	20 qm
Gesamt		12.000 ME	435 qm

Romanabteilung

Areale	Funktionen	Medien	Fläche
Romane	Der jetzige Bestand ist zu klein und muss ausgebaut werden; die Medien müssen ansprechend und möglichst frontal präsentiert werden; kleine Ausstellungen zu speziellen Themen und Interessen (Nobelpreisträger, Buchmesse etc.) sollten möglich sein; halbhoh Ausstellungsmöbel	25.000 ME – 35.000 ME	1050 qm
Fremdsprachige Medien		2.000 ME	40 qm
Hörbücher	Die Medien sollten frontal zum Blättern präsentiert werden (Mobiliar vorhanden)	2.500 ME	20 qm
Lesebereich	Zum Schmökern und Aussuchen – hohe Aufenthaltsqualität, viele Lesesessel; Tische zum Anlesen und Ablegen der Auswahl	40 Sitzplätze je 2,50 qm	100 qm
Katalog und Infopoint	1 PC Stehtisch für den elektronischen Katalog; 1 Stehtisch mit AP-PC für mobile Auskunft, je 2,00 qm		4 qm
Gesamt		30.000 ME – 40.000 ME	1214 qm

Sachbuchabteilung / Lernstudio / Studienseminar / Infotankstelle

Areale	Funktionen	Medien	Fläche
Sachbücher / Lernarrangements	Reiseführer, Deutsch lernen, Medizin, Recht, Philosophier, Naturwissenschaft, Technik, Berufe, Bewerbungsratgeber, Kunst, Essen + Trinken...; wie überall gilt eine ansprechende Präsentation	ca. 40.000 ME	1.200 qm
Lernwelt	Lernhilfen für alle Schulfächer ab Klasse 1	3.500 ME	100 qm
Studienseminar für LiVs	Alle Lehrer in Vorbereitung (ca. 450 Personen) finden hier ihre Studienliteratur (per Verwahrvertrag vom Land Hessen); dazu käme die pädagogische Literatur der Stadtbibliothek, es werden Arbeitsplätze zum Anlesen und Arbeiten benötigt.	2.200 ME	85 qm
Internet-PCs	Mindestens 6 PCs, idealerweise mit Office	10 PCs á 2 qm	20 qm
Office-PCs	s.o.		
Auskunft	1 PC-Arbeitsplatz		4 qm
Gesamt			1409 qm

Arbeiten / Lernen / Gestalten

Areale	Funktionen	Medien	Fläche
Innovationsforum / Makerspace	Eventuell im abgeteilten Veranstaltungsbereich bzw. Räumen		40 qm
Lernräume für Einzelne	Einzellernen in Nischen oder / und Lesesaalatmosphäre	mind. 100 Plätze je 2,50 qm	250 qm
Lernräume für Gruppen	Mindestens 10 Gruppenarbeitsräume / -nischen für bis zu 6 Personen	Je 15-20 qm	200 qm
Bibliothekspädagogik / Medienpädagogik / Recherchekompetenzschulungen (Klassenstärke)	Raum mit benötigter Technik: Beamer, Leinwand, Smartboard, eventuell mit PCs (Raum auch für Gruppen zur Verfügung stellen, falls keine Veranstaltung stattfindet)		75 qm
Co-Working Space	Arbeitsplätze mit Zugang zu Druckern und Kopierern. Leistungsstarkes WLAN		250 qm
Gesamt		ME	815 qm

Team Schule / Schulbibliothekarische Arbeitsstelle + Bücherbus

Areale	Funktionen	Medien	Fläche
Medien	(Klassensätze, Themenkisten)r	12.000 ME	360 qm
Raum für Lehrerfortbildungen	Benötigt wird technische Ausstattung (Beamer, Leinwand, Smartboard)		60 qm
Bücherbus Medien	Austauschbestand für Bücherbus	15.000 ME	450 qm
Ladeplatz / Parkraum			150 qm
Gesamt		27.000 ME	1020 qm

Büroflächen / Nebenräume

Areale	Funktionen	Medien	Fläche; hier: Mindestansätze
Büroräume Mitarbeiter	Büros für 32 Mitarbeiter (4x Einzelbüros für Amts-/Teamleitung Mitarbeiter zwischen 2-4 AP pro Büro)		352 qm
Besprechungszimmer	Für 15 Personen		28 qm
Teeküche / Sozialraum	Für 35 Personen		45 qm
Personal-WCs, Duschen und Umkleide	Jeweils m/w/d + barrierefrei		54 qm
Putzmittel	Je Geschoss mind. 1; insgesamt mind. 2		4 qm
Fahrradraum Personal			30 qm
Buchbinderei / Medienbearbeitung	Platz für langen Tisch und grundlegende Maschinen, 2 AP		20 qm
Zugang	Sortierung und Kontrolle der eingegangenen Medien; langer Tisch wird benötigt und 2 AP		20 qm
Lager für Materialien und Buchzugang	Lager für Materialien (Folie, Bastelmaterialien, Papier etc.)		10 qm
Serverraum	für städtisches und öffentliches Netz; Anzahl je nach konkreter Situation; hier veranschlagt: zwei (eine je Stockwerk)		30 qm
Flohmarktkeller	Lager für ausgeschiedene und geschenkte Medien, die ca. 3x jährlich zum Verkauf angeboten werden – Raum kann separat liegen und über Aufzug erreichbar sein		30 qm
Kassenschränke			10 qm
Drucker / Kopierer			8 qm
Gesamt			641 qm

Zusammenfassung der Flächen

Areale	Medien	Fläche
Eingangsbereich		282,30
Café		300,00
Veranstaltungsraum		600,00
Kinderbibliothek		1255,00
Jugendabteilung		185,00
Hören und Sehen		435,00
Romanbereich		1214,00
Sachbuchabteilung		1409,00
Arbeiten/Lernen/Gestalten		815,00
Team Schule / SBA + Bücherbus		1020,00
Büro- und Nebenflächen		641,00
Gesamt		8156,30

IV GRUNDANNAHMEN DER PRÜFSZENARIEN

Die drei gemäß Beschluss geforderten Prüfszenarien

- a) *Bedarfsgerechte und zukunftsweisende Sanierung und Erweiterung der Stadtbibliothek am heutigen Standort,*
- b) *Verlagerung der Stadtbibliothek in einen innerstädtischen Leerstand unter Anmietung und Eigenausbau der erforderlichen Räumlichkeiten und*
- c) *Verlagerung der Stadtbibliothek in Eigenbau an einen innerstädtischen Standort unter (anteiligem) Grunderwerb an einer zur Sanierung anstehenden Immobilie*

rufen unterschiedliche Grundannahmen auf, die nachfolgend skizziert werden:

1 Weiterentwicklung der Bestandsbibliothek (Szenario a))

Für die heutige Stadtbibliothek liegt eine Studie zum Abgleich der „Vision 2025“ einer zukunftsweisenden Stadtbibliothek durch Amt 42 mit den räumlichen Rahmenbedingungen in Bernardbau und Büsing-Palais vom Juni 2019 von Wellnitz Architekten, Offenbach a.M., vor. Allein die verfügbaren Flächen von insgesamt nur 2.500 qm (ca. 1.850 qm im Büsing-Palais und ca. 650 qm im Bernardbau) zeigen auf, dass das angestrebte Konzept der neuen Stadtbibliothek im Bestand nicht abzubilden und daher für dieses Szenario eine bauliche Erweiterung unvermeidlich ist. Diese kann sich in drei Weisen gestalten:

- Eine Erweiterung der Bibliotheksnutzung in den an die Bibliothek angrenzenden Haupttrakt des Büsing-Palais:
Dieser Gebäudeteil ist langfristig an den Betreiber des Sheraton-Hotels vermietet. Seine Umnutzung zu gemeinbedarflichen Zwecken müsste mit den Entwicklungsperspektiven des Hotels abgeglichen werden und führt zum Verlust von Mieteinnahmen. Zudem ist die Planungsfreiheit bei der Erweiterung der Bibliothek in diesen Gebäudeteil des Büsing-Palais aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes eingeschränkt.
- Eine Erweiterung der Bibliotheksnutzung im Bernardbau:
Ist im Gebäudeteil Herrstraße 59 nicht möglich. Das EG, 1. OG sowie die Zwischenstockwerke (Lagerflächen) werden bereits von der Stadtbibliothek genutzt. Die Flächen des 2. OG sind für die Personal- und Organisationsentwicklung vorgesehen und geplant. Umbau erfolgt nach Auszug vom Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften. Eine Erweiterung in den direkt angrenzenden Gebäudeteil (Herrstraße 61) scheidet aus, da sich hier das Haus der Stadtgeschichte befindet.
Eine Erweiterung könnte nur in der Warte- bzw. Kundenberaterfläche des ehemaligen Bürgerbüros (Interim) erfolgen. Damit würde die Stadtbibliothek noch weiter aufgesplittet, zudem fehlt der räumliche Zusammenhang
- Eine Erweiterung der Bibliotheksnutzung in den angrenzenden Lilipark / Lesegarten:
Die Inanspruchnahme von Parkflächen zur Überbauung durch einen Erweiterungsbau der Stadtbibliothek wird als kritisch gewertet: neben dem Verlust an ohnehin in der Innenstadt extrem knappem, für das Stadtklima wichtigen öffentlichem Grün und der auch geschichtlich bedeutsamen Freiraumstrukturen steht diesem Szenario das Planungsrecht entgegen: der Flächennutzungsplan stellt hier ausdrücklich Grünfläche dar. Um hier Baurecht zu schaffen müsste ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes angestrengt werden. Schließlich stellt ein Anbau an das Kulturdenkmal des Büsing-Palais erhebliche Anforderungen.

Da somit alle Erweiterungsoptionen der Stadtbibliothek am Standort Büsing-Palais negativ zu bewerten sind, erschöpft sich die Prüfung dieses Szenarios im Sinne des Grundsatzbeschlusses damit bereits, so dass hier keine Leistungen eines extern Beauftragten mehr zusätzlich erforderlich sind.

2 Alternativstandorte in der Innenstadt (Szenarien b) und c))

Ein Neubau der Stadtbibliothek soll gemäß „Zukunftskonzept Innenstadt“ im Stadtzentrum erfolgen. Hierfür plädiert auch der Verein Offenbach offensiv e.V.:

*„Das gemeinsam von der Stadt und Offenbach offensiv entwickelte Zukunftskonzept „Offenbach Mitte“ analysiert die aktuelle Situation der Innenstadt und zeigt Perspektiven auf, um diese lebendig und attraktiv zu entwickeln. Eines der skizzierten Projekte ist die „Station Mitte“, ein öffentliches Wohnzimmer für alle Offenbacher*innen und Anziehungspunkt in der Innenstadt.*

Aus Sicht des Vereins Offenbach offensiv kommt dem Projekt eine besondere Bedeutung zu. Die „Station Mitte“ hat das Potenzial, ein spannender Treff- und Lernort sowie Identifikationspunkt in der Innenstadt zu werden. Sie kann verschiedene innerstädtische Funktionen stärken und damit einen starken Impuls setzen sowie als Frequenzbringer wirken. Dabei spiegelt sie die Botschaft des Zukunftskonzepts wieder – eine neue Mitte aus der Innenstadt zu formen, die alle einlädt und verschiedenste Angebote bereithält. Ein hybrider moderner Ort, der ein starkes Zukunftsversprechen enthält. ...³

Die neue Stadtbibliothek entfaltet die von ihr erhoffte positive Ausstrahlung auf das Stadtzentrum nur bei guter Sichtbarkeit. Sie ist daher vorzugsweise in der Erdgeschosszone zu realisieren, sollte über ein nennenswertes Schaufensterpotenzial zum öffentlichen Raum verfügen und einen einladenden, repräsentativen Eingang im verkehrsberuhigten Innenstadtbereich aufweisen.

Unabhängig nach welchem Realisierungsmodell -ob die Stadt die Bibliothek künftig als Mieter oder im Eigentum betreiben will- müssen in der Machbarkeitsstudie hypothetische Annahmen zum Standort getroffen werden, die in der Machbarkeitsstudie zu abstrahierten planerischen Überlegungen führen: die Stadt verfügt über kein geeignetes eigenes Grundstück im Planungsbereich des „Zukunftskonzepts Innenstadt“. Aus Überlegungen der Konsolidierung bestehender bzw. möglicher perspektivischer Leerstände oder städtebaulich unzufriedenstellender Situationen werden den Prüfscenarien b) und c) beispielhafte Standorte zugeordnet, die der Gutachter in der Machbarkeitsstudie vergleichend prüfen soll.

3 Verhältnis Station Mitte zur neuen Stadtbibliothek – Folgen für die Prüfscenarien

Der in III aufgezeigte Raumbedarf der neuen Stadtbibliothek umfasst Nutzungen, die je nach Konzeption der *Station Mitte* synergetisch auch von anderen Nutzungseinheiten vorgehalten werden können: So könnten Veranstaltungssaal, einzelne Werk- und Arbeitsräume wie der „Maker-Space“ oder das Café durchaus auch in angegliederten Nutzungen wie der VHS oder einer privatwirtschaftlich betriebenen Gastronomie etc. vorgehalten werden, sofern deren Mitnutzung durch die Bibliothek vertraglich-organisatorisch gewährleistet wird und die räumliche Anordnung, etwa des Cafés an die Bibliothek, die Mitnutzung durch Bibliotheksbesucher ermöglicht.

Demgegenüber müssen diese, grundsätzlich multifunktional denkbaren, Räume in der Stadtbibliothek nachgewiesen werden, sollte die Stadtbibliothek für sich allein den neuen „Dritten Ort“ *Station Mitte* gemäß Zukunftskonzept Innenstadt ausbilden.

Vor diesem Hintergrund differenzieren sich die Prüfscenarien b) und c) der Machbarkeitsstudie danach weiter aus, ob

- b / c.1) ausschließlich die Stadtbibliothek die *Station Mitte* ausmacht, oder aber
- b / c.2) die Angliederung ergänzender Nutzungen Synergien entstehen lässt.

Bei Ausgestaltung der *Station Mitte* als multifunktionaler Ort, innerhalb dessen die Stadtbibliothek nur eine Nutzungseinheit darstellt und es übergreifend nutzbare Räumlichkeiten, die von anderen Nutzungseinheiten vorgehalten werden, gibt, wird für die neue Stadtbibliothek hier pauschaliert ein verringerter Flächenbedarf von 6.000 qm Gesamtfläche⁴ veranschlagt.

4 Potenzielle Standorte

Wie unter IV.2 beschrieben, sind für die Anmietung von Flächen zum Innenausbau als Stadtbibliothek oder erweitertes *Station Mitte*-Konzept verschiedene Standorte in der Offenbacher Innenstadt denkbar. Punktuell finden sich zudem Immobilien, die ggf. auch einen Erwerb durch die Stadt als Grundlage der Realisierung der neuen Stadtbibliothek und/oder *Station Mitte* im Eigenbau der Stadt ermöglichen. Dies

³ Zitat aus der Mail des Vereins Offenbach offensiv e.V. (Frau Becker, IHK) an die Stadtverwaltung Offenbach (Frau Rüber-Steins) vom 26.01.2021.

⁴ Das reduzierte Raumprogramm liegt in tabellarischer Form beim Auftraggeber vor; dessen Anwendung ist im Zuge der Studie nochmals abzustimmen.

könnte durch Abbruch und Neubau oder Teilabbruch und Weiterentwicklung der Bestandsgebäude erfolgen.

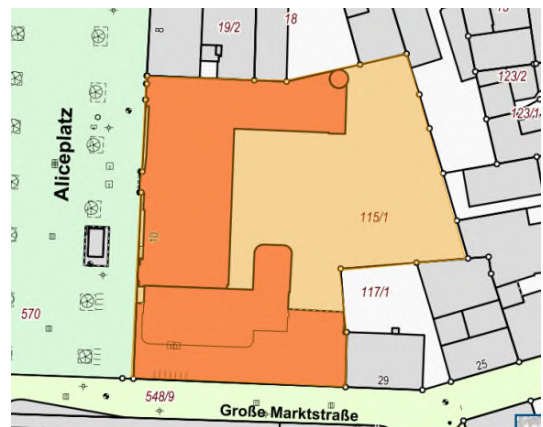


In einem Prüfungsprozess der Arbeitsgruppe wurden aus 14 potenziellen Standorten im Zentrumsbereich innerhalb Berliner Straße – Marktplatz – Große Marktstraße – Kaiserstraße sechs ausgewählt, die einer stufenweisen zu vertiefenden Begutachtung zugeführt werden sollen.

Dies sind:

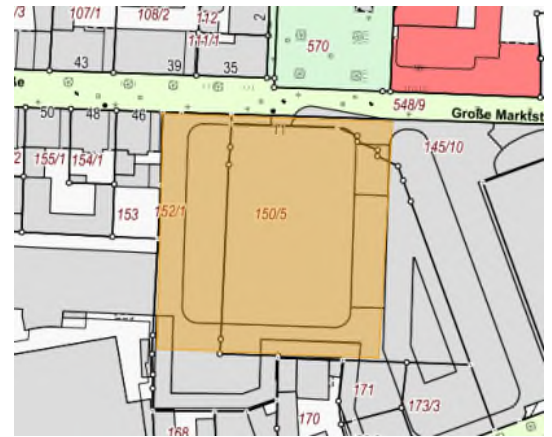
- **Aliceplatz 10; heutige Post inkl. technischem Nebengebäude:**

- Das Grundstück verfügt über eine Grundfläche von 2.900 qm.
- Es besteht aus einem erhaltenswürdigen Altbau und einem durch Abbruch und Neubau neu gestaltbaren Grundstücksteil anstelle des heutigen technischen Nebengebäudes.
- Auf einem solchen Ersatzbau bestünde die Möglichkeit der Anknüpfung an das Teilprojekt „Dachsteiger“ aus dem Zukunftskonzept Innenstadt.
- Es ist erdgeschossig durch die Bibliothek nutzbar und
- bietet mehrfache Möglichkeiten repräsentativer Zugänge zum öffentlichen Raum.
- Die Grundstücksgröße lässt auch ein erweitertes Konzept der *Station Mitte* zu.
- Aufgrund der Revitalisierung hier früher genehmigter Nutzungen ist der Stellplatznachweis anteilig erfüllt. Evtl. Mehrbedarfe sind am Standort selbst nicht zu realisieren und müssten andernorts nachgewiesen werden.
- Der großzügige Hofbereich könnte der Bibliothek attraktive Außenflächen schaffen und – in Vorbildfunktion eines städtischen Bauvorhabens- durch Entsiegelung und Begrünung klimagerecht gestaltet werden. Damit würden jedoch nachgewiesene Stellplätze entfallen.



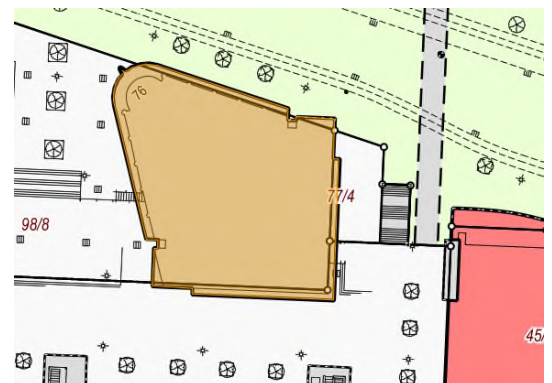
- Aliceplatz 11; „KOMM“:

- Das Objekt verfügt im 1. OG ohne Garagenflächen über eine Geschossfläche von rd. 6.500 qm⁵
- Es kann ausgehend vom 1. OG ins EG erweitert werden und erfüllt dann die Voraussetzung zur Nutzung als öffentliche Bibliothek.
- Die Mall lässt auch ein erweitertes Konzept der *Station Mitte* zu.
- Durch die gegebene innere Erschließung („Auge“) ist die wünschenswerte Großzügigkeit objekt-immanent, jedoch ist ein baulicher Abschluss zum Erschließungskern mit den Rolltreppen aus klimatischen und Schallschutzgründen erforderlich.
- Ein Bezug zum öffentlichen Raum ist nur mittelbar durch Sichtbezug zum Aliceplatz sowie räumlich begrenzt im EG gegeben.
- Ggf. besteht die Möglichkeit einer Anknüpfung an das Teilprojekt „Dachsteiger“ aus dem Zukunftskonzept Innenstadt, mit dem zusätzliche Öffentlichkeit geschaffen werden kann.
- Aufgrund der Revitalisierung hier genehmigter Nutzungen ist der Stellplatznachweis vsl. erfüllt; die Schaffung weiterer Stellplätze ist nicht möglich.



- Berliner Straße 76; „City-Tower“:

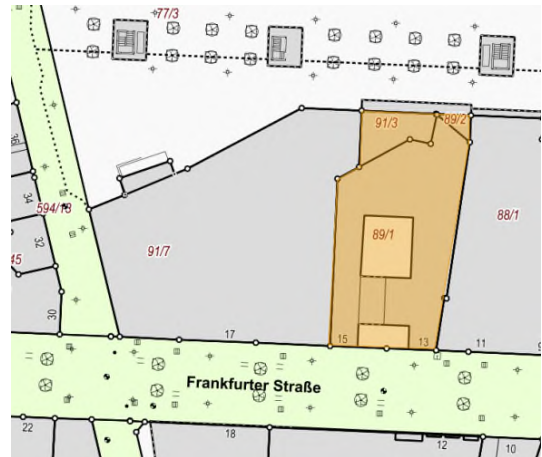
- Das Grundstück verfügt über eine Grundfläche von rd. 950 qm.
- Es verfügt über einen repräsentativen Foyerbereich, der jedoch der Erschließung der Obergeschosse zugeordnet ist / bleiben muss.
- Es ist daher nur tw. erdgeschossig durch die Bibliothek nutzbar und
- bietet lediglich zum Hugenottenplatz hin die Möglichkeit eines repräsentativen Zugangs zum und Sichtbarkeit vom öffentlichen Raum.
- Die Geschossfläche des Gebäudes lässt auch ein erweitertes Konzept der *Station Mitte* zu.
- Aufgrund der Revitalisierung hier früher genehmigter Nutzungen ist der Stellplatznachweis vsl. zumindest anteilig erfüllt. Evtl. Mehrbedarfe sind am Standort selbst nicht zu realisieren und müssten andernorts nachgewiesen werden.



⁵ Eine Studie des KOMM-Betreibers HLG von August 2020 identifizierte darin 4.871,50 qm potenzielle Mietfläche für die Stadtbibliothek

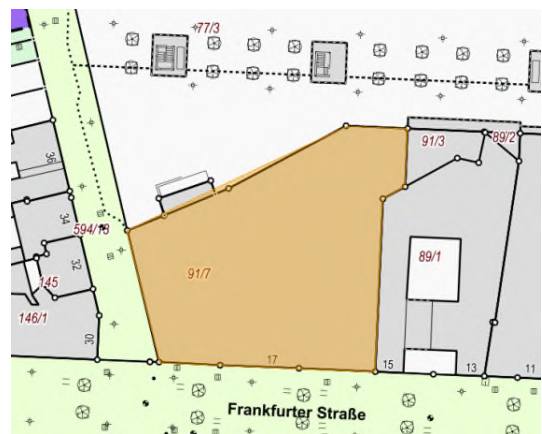
- **Frankfurter Straße 13-15; „Walther-Passage“:**

- Das Grundstück verfügt über eine Grundfläche von 960 qm und ist damit knapp bemessen.
- Es kann mind. fünfgeschossig ausgebildet (aufgestockt) werden.
- Im Falle einer Aufstockung könnte das Teilprojekt „Dachsteiger“ hier integriert werden.
- Der Erhalt der Fassade zur Frankfurter Straße sowie die konzeptionelle Weiterentwicklung der das Gebäude heute prägenden Hofstruktur sind zu prüfen.
- Das Gebäude ist erdgeschossig durch die Bibliothek nutzbar und
- bietet zwei Möglichkeiten repräsentativer Zugänge zum öffentlichen Raum.
- Aufgrund der Revitalisierung hier früher genehmigter Nutzungen ist der Stellplatznachweis (zumindest anteilig) bereits erfüllt; evtl. Mehrbedarfe sind am Standort selbst nicht zu realisieren.



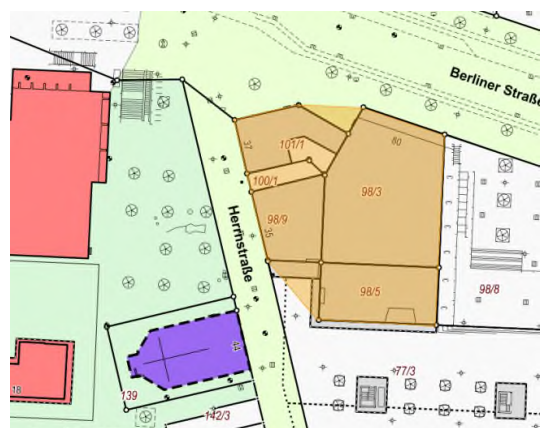
- **Frankfurter Straße 17; ehem. Karstadt / Saturn:**

- Das Grundstück verfügt über eine Grundfläche von 1.660 qm.
- Es ist erdgeschossig durch die Bibliothek nutzbar und
- bietet mehrfache Möglichkeiten repräsentativer Zugänge zum öffentlichen Raum.
- Eine inhaltliche Verbindung mit dem Teilprojekt „Dachsteiger“ wäre aufgrund der vorhandenen, bereits unterschiedliche Nutzungseinheiten im Gebäude verbindenden Aufzuanlage vsl. möglich.
- Die Grundstücksgröße lässt auch ein erweitertes Konzept der *Station Mitte* zu.
- Aufgrund der Revitalisierung hier früher genehmigter Nutzungen ist der Stellplatznachweis (voraussichtlich vollständig) erfüllt.



- **Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80; heutiger C&A inkl. Nachbargebäude:**

- Das potenzielle Baufeld aus mehreren Grundstücken verfügt über eine Grundfläche von 1.680 qm.
- Gemäß am 06.06.2013 beschlossenen „Stadthofkonzept“ könnte hier nach (Teil-) Abbruch der Bestandsbauten ein großzügiger Neubau, ggf. auch als Hochhaus (max. 70 m Höhe) mit gemischter Nutzung realisiert werden.
- Es besteht die Möglichkeit einer Anknüpfung an die Teilprojekte „Dachsteiger“ und/oder „Grünes Band“ aus dem Zukunftskonzept Innenstadt, indem die Dachflächen des evtl.



künftigen Hochhaussockels bzw. des 4-5 geschossigen Neubaus⁶ entsprechend gestaltet werden.

- Es ist erdgeschossig durch die Bibliothek nutzbar und
- bietet vielfache Möglichkeiten repräsentativer Zugänge zum öffentlichen Raum.
- Die Grundstücksgröße lässt auch ein erweitertes Konzept der *Station Mitte* zu. Die Lage neben dem Rathaus eröffnet zahlreiche Angliederungsmöglichkeiten weiterer, auch eigenbedarftlicher Nutzungen der Stadt, die Synergien schaffen können (VHS, neue Kantine des Rathauses, Ansiedlung bisher in Mietflächen ausgelagerter Organisationseinheiten des Magistrats, Kulturveranstaltungsraum, „Haus der Vereine“ usw.).
- Aufgrund der Revitalisierung hier früher genehmigter Nutzungen ist der Stellplatznachweis (zumindest anteilig) erfüllt.

⁶ Das „Stadthofkonzept“ enthält alternative Vorschläge als Ersatzbauten: z. B. ein ausdrucksstarkes 4-5-geschossiges Gebäude, im Konzept als „Kaufhaus“ tituliert, oder ein Wohn- und Geschäftshaus als neuer Hochpunkt

V PLANUNGS- UND PRÜFVERFAHREN

Die in IV.4 aufgezeigten Standorte und Bestandsgebäude sind hinsichtlich ihrer Eignung für die neue Stadtbibliothek in einem gestuften Prüfverfahren zu bewerten; entsprechend erfolgt die Ausschreibung der nachfolgend skizzierten Leistungen gestuft.

1 Stufe 1

In der **ersten Prüfstufe** stehen inhaltlich-konzeptionelle Kriterien im Vordergrund.

Die Alleinstellungsmerkmale, Potenziale und individuellen Qualitäten der umzunutzenden Bestandsgebäude bzw. (tw.) neu zu bebauenden Grundstücke sind zu erfassen, im städtebaulichen Kontext zu bewerten und daraus spezifische Chancen und Risiken für ihre Nutzung als neue Stadtbibliothek abzuleiten. Insbesondere ist aufzuzeigen, ob bzw. mit welchen evtl. Modifikationen das Raumprogramm der Bibliothek realisiert werden kann und welche Flächenpotenziale darüber hinaus für ergänzende Nutzungen eines „Dritten Orts“ im Sinne der *Station Mitte*, am Standort entstehen können. Besondere Eignungen der jeweiligen Lösung für komplementäre Nutzungen als Station Mitte sind zu benennen und bezogen auf die jeweils empfohlene Baumaßnahme (Umbau oder (Teil-)Abbruch und Neubau) zu beschreiben.

Die vergleichende Gesamtbetrachtung erfordert eine Operationalisierung von –mind. nachfolgenden sechs- zu gewichtenden Bewertungskriterien und soll zur Eingrenzung der Prüfstandorte auf vier prioritäre, jeweils zwei davon als potenzielle Anmietungen durch die Stadt bzw. zwei als Eigenbau, herangezogen werden. Vergleichend sind (mindestens) zu betrachten:

- Nutzerqualität (Flächen und Funktionsfähigkeit / Raumzusammenhänge der neuen Stadtbibliothek)
- Erschließungsqualität der neuen Stadtbibliothek (intern und Zugänge)
- Chancen und Grenzen der Erweiterungsfähigkeit zu einem umfassenden *Station Mitte*-Konzept
- Flexibilität / Anpassungsfähigkeit des Konzepts (im Gebäude und / oder auf dem Grundstück), insbesondere eines erweiterten *Station Mitte*-Konzepts
- Interaktion mit dem / Sichtbezüge zum Stadtraum
- besondere städtebauliche Qualitäten und objektbezogene Spezifika wie z.B. die Kombinationsmöglichkeiten mit den Teilprojekten „Dachsteiger“ oder „Grünes Band“ des Zukunftskonzepts Innenstadt etc.

Die Vermittlung von Planungsidee und erstem Prüfschritt zur Priorisierung erfolgt in grober Maßstäblichkeit und skizzenhafter Darstellung. Konzeption und Operationalisierung der Prüfkriterien erfolgen auf Vorschlag des Auftragnehmers in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Planung, Bewertungsverfahren und Ergebnis der Priorisierung werden in einer Entscheiderrunde des Auftraggebers vorgestellt und anschließend in einer Sitzung des Masterplanbeirats sowie der Öffentlichkeit präsentiert und auf der Homepage der Stadt Offenbach veröffentlicht. Evtl. darauf aufbauende Beteiligungsformate von Bürgern und Akteuren werden von der Stadt umgesetzt.

2 Stufe 2

In der **zweiten Stufe** ist die Funktionalität der neuen Stadtbibliothek in den vier prioritären Konzepten maßstäblich in 1:200 zu verifizieren und sind die besonderen Qualitäten und/oder Alleinstellungsmerkmale der Lösungen aussagekräftig zu visualisieren. Insbesondere ist herauszuarbeiten, welche konzeptionellen Inhalte und Qualitätsanforderungen der Planung an Nutzungskonstellationen und Organisationsstruktur, Lage und Erschließung, Architektur etc. zur Sicherung der planerischen Idee unabdingbar sind und wie sich das Verhältnis zu einem evtl. erweiterten *Station Mitte*-Konzept in der jeweiligen Planung darstellt. Die Planung ist feinmaschig mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Zudem sind die in Stufe 1 bisher nur grob angedachten unterschiedlichen Realisierungswege

- Anmietung und
- Eigenbau auf eigenem Grundstück

zu konkretisieren, mit Kosten zu hinterlegen und einander gegenüber zu stellen. Hierzu sind, ausgehend von der jeweils zugrunde gelegten baulichen Lösung, die Baukosten aller Lösungen zu schätzen und tabellarisch, in einer mit dem Auftraggeber abgestimmten Form, transparent aufzubereiten. Anzunehmen ist ein vollständiger Innenausbau ohne Möblierung. Die jeweils getroffenen kalkulatorischen Annahmen (Baustandards, IT-Infrastruktur, Ausstattung, Einheitspreise, Einnahmen etc.) sind mit Erfahrungswerten von Stadt und OPG abzustimmen.

Für Bestandsgebäude in Privatbesitz ist vom Eigentümer gezielt zu erfragen und nachvollziehbar zu beschreiben,

- unter welchen Rahmenbedingungen und
- in welcher Kostentragung der Umbau erfolgen und schließlich
- Mietkosten für eine 25-jährige Anmietung

der neuen Stadtbibliothek entstehen würden.

Bei zum Erwerb durch die Stadt empfohlenen Immobilien sind auf Grundlage der Bodenrichtwertkarte die Kosten des Grunderwerbs separat auszuweisen und evtl. (Teil-)Abbruch- und Freilegungskosten aufzuzeigen. Zudem sind ggf. sonstige kostenrelevante Grundannahmen zu erläutern, wie z.B. die Möglichkeiten weiterer städtischer Eigennutzung und/oder die Vermietbarkeit von Flächen in einem erweiterten *Station Mitte*-Konzept udm.

Die notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung (PKW und Fahrräder) sind für das jeweilige Gesamtkonzept zu ermitteln. Dieser Bedarf wird in Abstimmung mit der Bauaufsicht mit den an den untersuchten Standorten bereits (fiktiv) nachgewiesenen Stellplätzen abgeglichen und evtl. Defizite benannt. Bei Neubaukonzepten wird die Erbringung des Nachweises innerhalb der Planung vorausgesetzt; dieser ist in der Kostenschätzung zu berücksichtigen und separat auszuweisen; es ist eine kostenpflichtige Bewirtschaftung der PKW-Stellplätze anzusetzen.

Weitere Leistungen zum Stellplatznachweis sind in der Machbarkeitsstudie nicht zu erbringen. Die Stadt prüft hierzu im weiteren Planungsprozess, welche Mobilitätskonzepte künftig zu verfolgen sind.

3 Fachliche Empfehlung

Abschließend wird eine wertende Gesamtbetrachtung der vier Vergleichsszenarien erwartet, die

- auf spezifische Herausforderungen und besondere Unwägbarkeiten der vier Fälle eingeht,
- die Übereinstimmung mit der Konzeptidee des Zukunftskonzepts Innenstadt beleuchtet und die jeweiligen städtebaulichen Qualitäten erörtert sowie
- die objektplanerischen Vor- und Nachteile (bspw. Gestaltungsspielräume bei Repräsentativität und Sichtbarkeit im Stadtraum, Schnittstellen zwischen privatem Bestand und evtl. städtischen Eigenausbau etc.)

verbal-argumentativ prägnant zusammenfasst und in einer fachlichen Rangfolge der Lösungen – unabhängig des Realisierungsmodells – mündet. Die Bewertungskriterien sind auf Vorschlag des Auftragnehmers mit dem Auftraggeber abzustimmen.

4 Gesamtergebnis

Vorgehen und Ergebnis der Machbarkeitsstudie werden vsl. in drei Veranstaltungen (Bauausschuss, ggf. Masterplanbeirat, Öffentlichkeit) vom Auftragnehmer präsentiert.

Vorgehen und Ergebnis sind umfassend in einer Broschüre zu dokumentieren und in einer einleitenden Kurzfassung zusammenzufassen. Die Broschüre ist dem Auftraggeber als pdf sowie in einem bearbeitungsfähigen Datenformat zur Verfügung zu stellen; Pläne sind in pdf sowie als dxf-Files auszuhändigen.

Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber die vollen Verwertungsrechte der Studie. Insbesondere ist eine Veröffentlichung des pdf-Dokuments auf der Homepage der Stadt Offenbach und die Nutzung von Plänen, Bildern und Grafiken für Öffentlichkeitsveranstaltungen und evtl. künftige Beauftragungen Dritter

vorgesehen; die ordnungsgemäße Zitierweise wird zugesichert. Die offenen Dateien können zudem für eigene Zwecke der Stadt Offenbach intern weiterbearbeitet werden; eine Veröffentlichung dieser veränderten Dokumente erfolgt nicht.

5 Leistungen des Auftraggebers

Die Stadt stellt dem Auftragnehmer als Planungsgrundlagen zur Verfügung:

- Integriertes Handlungskonzept zum Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche“ (2010)
- Zukunftskonzept Innenstadt (2020)
- Passantenzählung (2020)
- CAD- Plangrundlage der Innenstadt (ALK mit Luftbild) in dxf- und dwg-Format
- 3D-Modell (soweit verfügbar)
- Recht zur Einsichtnahme der Bauakten der Immobilien gemäß IV.4
- Kontaktdaten zu den privaten Immobilieneigentümern gemäß IV.4 (in Stufe 2 der Planung)

Die evtl. Bereitstellung weiterer Planungsgrundlagen auf Wunsch des Auftragnehmers ist mit der Stadt abzustimmen.

6 Bearbeitungszeit

Es wird von einem Abschluss des Vergabeverfahrens und einer Auftragserteilung im November 2021 ausgegangen.

Angestrebt wird, noch Ende 2021 eine Kick-off-Veranstaltung mit den Beteiligten aus Verwaltung, Stadtwerken und Verein Offenbach offensiv zum gegenseitigen Kennenlernen und Austausch der jeweiligen berührten Belange durchzuführen. Die Organisation und Durchführung dieser Veranstaltung erfolgt in Verantwortung der Stadt.

Zum Bearbeitungsbeginn ist zwischen Auftragnehmer und Stadt eine Projektstrukturplanung zu erstellen. Deren Ziel ist es, Meilensteine zu definieren und diese frühzeitig kommunizieren und terminlich abstimmen zu können.

Die netto-Bearbeitungszeit der Machbarkeitsstudie wird mit 10 Monaten veranschlagt; Zeitziel des Abschlusses der Studie ist Ende 2022.

Für die Phase der geplanten Rückkopplung des Prüfauftrags zwischen erster und zweiter Stufe besteht eine gewisse Unwägbarkeit, die von extern vorgegebenen Sitzungsterminen, dem Ausschluss von Ferienzeiten usw. abhängig sein kann. Der Zeitbedarf hierfür ist daher sicherheitshalber mit zwei Monaten vorzusehen.

Zudem sollen zur Aktivierung privatwirtschaftlicher und zivilgesellschaftlicher Mitwirkender als Akteure und Treiber komplementärer Nutzungen für ein erweitertes Konzept der *Station Mitte* beteiligungsorientierte Veranstaltungen durchgeführt werden, deren Ergebnisse bestenfalls Eingang in die Machbarkeitsstudie finden können. Dieser Prozess wird in Verantwortung der Stadt parallel zur Machbarkeitsstudie angestoßen; eine Zeitplanung dafür besteht jedoch noch nicht, so dass die Machbarkeitsstudie ggf. auch ohne Inputs aus diesem Prozess erarbeitet werden muss.

VI VERGABEVERFAHREN

Der beschriebene Planungsauftrag wird auf ein Auftragsvolumen von max. 200.000 € (180.000 € Stadt Offenbach; 20.000 € Offenbach offensiv e.V.) begrenzt. Entsprechend ist ein zweistufiges Vergabeverfahren vorgesehen. Der Vergabebeschluss soll Ende 2021 (vgl. November) erfolgen.

1 Interessenbekundungsverfahren

Zunächst ist in einem Interessensbekundungsverfahren nachzuweisen, dass der Auftragnehmer / die Arge der Bewerber über die Qualifikationen

- eines Architekten
- eines Städtebauers und
- eines Immobilienconsulters mit Projektentwicklungs-know-how, Baufinanzierers o.ä.

verfügt und für jede der benannten Fachlichkeiten Referenzen für vergleichbare Leistungen vorbringt.

Die Referenzen werden nach ff. Kriterien bewertet:

		Erläuterung		Bewertung (max. Punktzahl gesamt)
			max. Einzelpunkte	
Persönliche Kompetenzen				
A	Architekt	Name des Büros	Leistungsprofil und Leistungsfähigkeit des Büros; vgl. auch Eigenerklärungen	Zwingende Voraussetzung
		vorgesehener Projektleiter	Nachweis(e) der beruflichen Qualifikation	
B	Stadtplaner / Städtebau	Name des Büros	Leistungsprofil und Leistungsfähigkeit des Büros; vgl. auch Eigenerklärungen	Zwingende Voraussetzung
		vorgesehener Projektleiter	Nachweis(e) der beruflichen Qualifikation	
C	Immobilienconsulter Due Dilligence / Baufinanzierer o.ä.	Name und Leistungsbild des Büros	Leistungsprofil und Leistungsfähigkeit des Büros; vgl. auch Eigenerklärungen	(2 x 10 =) 20
			Vorzulegen sind zwei Referenzen	
Referenzen				
Zu A:	Vergleichbarkeit mit ausgeschriebener Leistung, hinsichtlich:	Vorzulegen sind drei Referenzen		(3 x 15 =) 45
A.1	- Inhalt, strategische Bedeutung	des benannten	3	
A.2	- Größenordnung und Komplexität	Projektleiters; bei	3	
A.3	- Entwurfsqualität	Referenz anderer	3	
	- Organisation Arbeitsstruktur	Projektleiter zwingend erforderlich:	2	
	- Abstimmung mit Auftraggeber	Erläuterung der	2	
	- Politische Bedeutung / Brisanz	Qualitätssicherung		
	Problembewusstsein und Umgang mit Konflikten, hinsichtlich:			

	<ul style="list-style-type: none"> - Immanente planerische Konflikte / widerstrebende Interessen - Abstimmungs-/ Nachsteuerungs-/ Auftragsschärfungsbedarf mit AG - Kostengenauigkeit 		2	(3 x 5 =)
	Planungsvermittlung: <ul style="list-style-type: none"> - Partizipations-Erfahrung - Präsentation in Gremien und Öffentlichkeit - Dokumentation und Grafik 		1 2 2	(3 x 5 =) 15
Zu B:	Vergleichbarkeit mit ausgeschriebener Leistung, hinsichtlich:	Vorzulegen sind drei Referenzen		
B.1	- Inhalt, strategische Bedeutung	des benannten Projektleiters; bei	3	(3 x 10 =) 30
B.2	- Handlungsfeld Innenstadt	Referenz anderer	1	
B.3	- Entwurfsqualität	Projektleiter zwingend erforderlich:	3	
	Problemverständnis für Konfliktlagen, insbesondere mit Immobilieneigentümern	Erläuterung der Qualitätssicherung	2	
	Partizipationserfahrung		1	
Nachhaltigkeitskriterien				
	zertifizierte / prämierte ökologisch nachhaltige Objektplanungen, insbesondere in den Bereichen Klimatisierung und Baustoffe	Vorzulegen sind zwei Referenzen	6	(2 x 6 =) 12
	Innerbetriebliche Nachhaltigkeit: <ul style="list-style-type: none"> - Vereinbarkeit von Familie und Beruf - Ausbildungsbetrieb - Über gesetzliche Anforderungen hinausgehender Inklusionsansatz - Jobtickets, Betriebs-Bahncard 100 - Ökologisches Büro (Gebäude, Ausstattung, Materialien) 	Vorzulegen sind Eigenerklärungen und Nachweise	1 1 1 1 1	5

Die nach dieser Eignungsprüfung identifizierten fünf best-bewerteten Bewerber werden anschließend zur Abgabe Ihrer Honorarangebote aufgefordert.

2 Angebotsphase

Die Angebotsphase umfasst die Beschreibung des geplanten Vorgehens, die Vorlage einer Honorarermittlung auf Grundlage einer von der Stadt vorgegebenen Tabelle über den konkret geplanten Personaleinsatz und die Erläuterung des schriftlichen Angebots in einer Angebotspräsentation.

Die Angebote werden nach ff. Kriterien bewertet:

	Erläuterung der Punktevergabe	Bewertung (max. Punktzahl)
Plausibilität und Nachvollziehbarkeit		
Aufbau, Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit des schriftlichen Angebots zu Vorgehensweise, geplantem Personaleinsatz und zeitlichem Rahmen	Umfassend und klar – 20; mit einer/ kleineren Unklarheiten – 10;	20

	mit mehreren/ größeren Unklarheiten und ggf. nicht mehr voll nachvollziehbar - 0	
<p>Audio-visuelle (Angebotspräsentation) Erläuterung eines / max. je eines Referenzprojekts für die Bewertungsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergleichbar komplexe Objektplanung - Städtebauliche Bedeutung - Aussagekraft der Kostenplanung / Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 	<p>Passende Referenz für alle Bewertungsbereiche vorgestellt – 12; Referenz Städtebau oder Kostenplanung fehlt, sonstige passen – 9; Referenz Objektplanung fehlt, sonstige passen – 6; zwei Referenzen fehlen – 4; keine Referenz - 0</p>	12
<p>Vorstellung des Angebots einschließlich differenzierter Darstellung des methodischen Vorgehens durch Architekt:in und Stadtplaner:in der Arge – ggf. nach Beantwortung evtl. Rückfragen in der Angebotspräsentation</p>	<p>Umfassend und klar, das Lastenheft inhaltlich ausgestaltend – 30; mit kleineren Unklarheiten/ offenen Punkten – 20; mit größeren Unklarheiten/ offenen Punkten – 10; nicht überzeugend - 0</p>	30
<p>Erläuterung des Angebots hinsichtlich der Methodik der Kostenschätzung / Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, ggf. durch immobilienwirtschaftlichen Experte in der Angebotspräsentation</p>	<p>Erläuterung durch projektmitwirkenden immobilienwirtschaftlichen Experte und voll nachvollziehbar – 12; voll nachvollziehbar – 10; mit kleineren Unklarheiten – 6; mit größeren Unklarheiten – 3; nicht nachvollziehbar - 0</p>	12
<p>Durchdringung der Aufgabenstellung, der besonderen Bedeutung und des Stellenwerts des Auftrags, Verhältnis Zukunftskonzept/ Innenstadtentwicklung schriftlich und mündlich</p>	<p>Volle Kenntnis – 10; grundsätzliches Verständnis – 5; keine erkennbare bisherige Auseinandersetzung - 0</p>	10
<p>Aufzeigen und Erläutern potenzieller Konflikte in Planungsinhalt und -prozess einschließlich Erfahrungen/ Lösungsansätzen zur Konfliktlösung; schriftlich und mündlich</p>	<p>Ausgeprägtes Konfliktbewusstsein in Text und Gespräch erkennbar – 10; grundsätzliches – 5; schwach ausgebildetes; unkonkretes, und/ oder nicht im schriftl. Angebot thematisiert - 0</p>	10
Kosten		
<p>Differenzierte und transparente Aufstellung gemäß Kostenblatt unter nachvollziehbarer Ausweisung der planerischen/gutachterlichen Leistungen, Abstimmungserfordernisse, Gremien-/ Öffentlichkeitspräsenzen, Nebenkosten etc.; schriftliche und mündliche</p>	<p>Günstigster Bieter = volle Punktzahl, teuerster Bieter = halbe Punktzahl; dazwischen wird linear interpoliert</p>	30