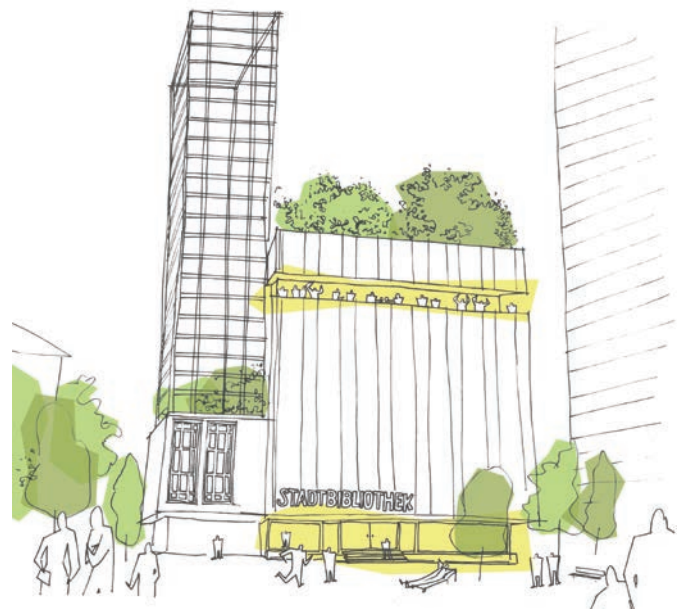




Neue Stadtbibliothek Offenbach am Main

Machbarkeitsstudie - Stufe I



Neue Stadtbibliothek in Offenbach am Main Machbarkeitsstudie Stufe 1

Juli 2022

Auftraggeber



Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement
Berliner Straße 100
63065 Offenbach

Team Stadt Offenbach:

Marion Rüber-Steins, Alisa Jarkov, Nicole Köster, Stefanie Stockmann

Ersteller

bb22 architekten
+ stadtplaner

Maheras Nowak Schulz Wilhelm PartG mbB
Niddastraße 84, 60329 Frankfurt am Main
felix.nowak@bb22.net
www.bb22.net

Team bb22:

Felix Nowak, Johannes Gerstenberg,
Eva Capel, Julia Mroczynska, Lukas Schirowski

Wissenschaftliche Beirätin und fachliche Unterstützung:
Ragna Körby, Anna Scheuermann

Inhalt

1 Einführung	4
Anlass und Aufgabenstellung	5
Thematische Einordnung	6
Vorgehen	10
Themen und Typologien	11
2 Analyse des Untersuchungsgebietes	27
Städtebauliche Analyse Stadtzentrum Offenbach	28
3 Analyse der Prüfstandorte	36
Prüfstandort 1 (Post Aliceplatz)	37
Prüfstandort 2 (KOMM)	44
Prüfstandort 3 (City-Tower)	53
Prüfstandort 4 (Walter-Passage)	60
Prüfstandort 5 (ehem. Karstadt)	66
Prüfstandort 6 (C&A)	73
9 Bewertung und Empfehlung	80
Bewertungsmatrix	81
Empfehlung.....	84
Literaturhinweise	86

Einführung

ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

bb22 architekten + stadtplaner wurden vom Magistrat der Stadt Offenbach am Main nach der Beschlussfassung über das „Zukunftskonzept Innenstadt“ beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für den Standort einer zukunftsfähigen Stadtbibliothek zu erstellen. Die Studie soll die vorhandenen Beschlüsse und Überlegungen zu möglichen Varianten an einem neuen Standort und Kombination mit dem neuen Projekt „Station Mitte“ aufgreifen und weiterdenken sowie mögliche Umnutzungen, Synergieeffekte und Kostenmodelle aufzeigen. Das für die Stadt Offenbach erstellte „Zukunftskonzept Innenstadt“ nennt als „Station Mitte“, ein Schlüsselprojekt zur Entwicklung der Stadtmitte, die erweiterte Neuausrichtung der Stadtbibliothek mit Wissenshaus, öffentlichem Wohnzimmer und Kulturzentrum. Für eine attraktive und zukunftsweisende Stadtbibliothek, als multifunktionaler öffentlicher Ort für Lernen, Austausch, Kultur und Begegnung soll eine inhaltliche und organisatorische Konzeption in Varianten entwickelt werden. In einer ersten Prüfstufe sollen sechs vorgeschlagene Standorte überprüft und bewertet werden und eine Entscheidungsgrundlage für drei weiter zu prüfende Standorte vorgelegt werden. Alle Standorte sind aktuell bebaut und es werden mögliche Erweiterungen, Umbauten oder der mögliche Abriss und Neubau geprüft. In einer zweiten Prüfstufe werden für die drei ausgewählten Prüfstandorte vertiefende Vorplanungen in M 1:200 ausgearbeitet und mit Kosten- und Finanzierungsmodellen unterlegt.



Abbildung: Station Mitte als Wohnzimmer der Innenstadt.
Aus dem Zukunftskonzept Innenstadt, urbanista 2020

THEMATISCHE EINORDNUNG

Stadtgesellschaft im Wandel Die Gesellschaft verändert sich. Die großen gesellschaftlichen Umbrüche - ob Corona-Pandemie, der Klimawandel, Migrationsströme - wirken sich sowohl auf den Stadtraum als auch die Institutionen aus. In der heutigen Gesellschaft werden im Hinblick auf die vielfältigen und prägenden Transformationsschritte, die in den kommenden Jahren und Jahrzehnten auf uns zukommen, diverse Wissensvermittlung, gerechte Bildungschancen und inklusive Kulturangebote immer wichtiger. Es braucht Orte, an denen Demokratie gelebt wird und sich eine Gesellschaft kristallisiert, die Lösungen für die Herausforderungen der Zukunft gemeinsam findet. Dafür braucht es konkrete Räume in der Stadt, in denen Austausch und Begegnung zwischen den Menschen stattfindet – sowohl um die Vernetzung mit Gleichgesinnten zu ermöglichen als auch um in Kontakt mit anderen Perspektiven zu kommen.

Innenstadt Den Innenstädten als Herz der Städte droht ein Bedeutungsverlust. In den letzten Jahren haben sich Städte in ihrer Planung und Förderung auf die Segmente Einzelhandel und Dienstleistungen, Wohnen und Arbeiten konzentriert. Insbesondere Konsum, Einzelhandel und Shopping-Erlebnisse haben vermeintliche Eigenarten der Städte und Identitäten dargestellt und erzeugt. Weite Teile deutscher Innenstädte und insbesondere deren Fußgängerzonen sind mittlerweile zu reinen Einkaufsmeilen mehr oder weniger gleicher Konsumgüter-Anbieter geworden.

Im Zuge der andauernden Corona-Pandemie wird noch deutlicher, was sich vielerorts seit langem abzeichnet: Städte und deren öffentliche Räume müssen mehr bieten als Einkaufsmöglichkeiten. Denn der stationäre Einzelhandel verliert seine Bedeutung durch Internet-Einkaufsmöglichkeiten. Große Kaufhäuser verlieren ihre Attraktivität und kleine Einzelhändler können sich kaum noch halten. Es ist eine Aufgabe für die Zukunft, neue Nutzungen für die großen Immobilien und Konzepte für die Vermietung der Einzelhandelsflächen zu finden.

Innenstädte werden auch in Zukunft die Funktion haben, dem Grundbedürfnis der Menschen Raum zu geben, anderen Menschen zu begegnen, Fremde und Nachbarn zu treffen, die eigene Identität zu entwickeln und zu präsentieren und sich als Teil der Stadtgesellschaft zu fühlen.



Abbildung: Perspektivskizze aus dem Rahmenplan aktive Innenstadt Offenbach, bb22 2010

In den Innenstädten müssen darum aneignbare Orte als reale, räumlich relevante Kristallisationspunkte existieren, die Erlebnis, Begegnung, Bildung, Kommunikation und Interaktion zulassen und fördern. Dieser Herausforderung müssen sich gleichermaßen die kaufkraftstarken Innenstädte der Großstädte wie strukturschwache Kleinstädte stellen.

Kultur- und Bildungseinrichtungen

Größere Kultureinrichtungen wie Theater und Museen, sowie Hochschulen spielen als Orte für Kultur und Zivilgesellschaft eine relevante Rolle. In Einzelfällen können sie die Identität ganzer Städte formen und erhebliche Strahlkraft entwickeln. Die berühmten und weltweit bekannten Beispiele (z.B. Bilbao) sind jedoch meist als Top-Down-Institutionen zu bezeichnen (von oben gesteuert und finanziert) und oft nur schwach durch die lokale Bevölkerung getragen und mitgestaltet.

In vielen Städten ist zu beobachten, dass die klassischen Bildungsinstitutionen Schule, Hochschule und öffentlichen Büchereien einen anderen Weg einschlagen und sich mehr in Richtung der lokalen Bevölkerung sowie konkret dem Stadtraum öffnen und gleichwohl ihre Angebote und Formate erweitern, um einer sich wandelnden und diversifizierenden offenen (Stadt-) Gesellschaft gerecht zu werden. Zudem entstehen zunehmend neue Online-Bildungs- und Beteiligungsformate sowie virtuelle Vernetzungen und Beschäftigungs- und Bildungsmöglichkeiten. Es werden mit neuen Formaten und Programmen Antworten auf aktuelle Fragen gesucht:



Abbildung: Neue Funktionen der Innenstadt. Aus dem Zukunftskonzept Innenstadt, urbanista 2020

- Wie und wo kann lebenslanges Lernen ermöglicht werden?
- Wie und wo können sich unterschiedliche Gruppen der Gesellschaft (konsumfrei) begegnen, miteinander agieren und voneinander lernen?
- Wie können BürgerInnen den gesellschaftlichen Wandel, die Stadtgesellschaft und ihr konkretes Lebens- und Wohnumfeld mitgestalten?
- Wie kann Wissen und Kultur in einer sich digitalisierenden und internationalisierenden Welt geschaffen, zusammengetragen und archiviert, vermittelt und erlebt werden? Wissen befindet sich nicht nur in Medien sondern auch in den Menschen und in deren Erfahrungen - Wie kann dies geteilt werden?

Bibliotheken Die Öffentlichen Bibliotheken sind Institutionen, die sich selbst in einem großen Wandel befinden und in denen diese Fragen besonders intensiv diskutiert werden. Öffentliche Bibliotheken haben seit jeher den Auftrag, Informationen bereitzustellen, um den Menschen die Möglichkeit zu bieten, sich eine eigene Meinung zu bilden, sich zu entfalten und weiterzuentwickeln. Eine große Säule ist neben der Vermittlung von Informationen die Vermittlung von Recherche- und Informationskompetenz, d.h. wie können die Menschen sich selbst korrekte Informationen aneignen im Zeitalter von Google, facebook etc. Auch wenn eine Digitalisierung stattfindet - die Aufgaben des realen Orts für die Vermittlung von Wissen, Strategien zur Medien- und Informationskompetenz und für die Stärkung der Zivilgesellschaft bleiben bestehen. Grundsätzlich sind Bibliotheken die öffentlichsten Gebäude in der Stadt, da alle BürgerInnen sie uneingeschränkt und kostenlos nutzen dürfen. Folgende Trends werden für die Zukunft der Bibliotheken beschrieben:

Bibliothek in Herning, DK, mit Öffnung zum öffentlichen Stadtraum und Kletterverbindung zwischen den Geschossen. Foto: Ragna Körby



- **Zugänglichkeit:** Bibliotheken werden zugänglicher, indem sie längere Öffnungszeiten anbieten, ihre Foyers zum Stadtraum öffnen und auf strenge Verhaltensregeln verzichten. Das Ausleihen von Büchern ist nur ein Angebot unter vielen weiteren - Maker Spaces, Lernräume, Aufenthaltsbereiche, Spielbereiche und auch Bildungs- und Kursangebote ergänzen dieses.
- **Partnerschaften:** Bibliotheken arbeiten mit anderen Institutionen aus dem Bereich Kultur und Bildung zusammen, sie teilen sich Gebäude und bieten gemeinsame Angebote an.
- **Interaktion:** Sie sind explizit soziale und Kommunikation anregende Orte, in denen sich die NutzerInnen mit Freunden aber auch auf Fremde treffen, sich austauschen und ins Gespräch kommen. Bibliotheken versuchen, auf die Entwicklungen in ihrer Umgebung zu reagieren und Angebote zu machen, die von einer möglichst heterogenen Gruppe genutzt werden können.
- **Aktivieren:** NutzerInnen kommen nicht mehr nur um zu finden was sie suchen, sondern um Neues zu entdecken, weil sich in der Bibliothek auch immer etwas ändert, und hier aktuelle und kuratierte Informationen erhältlich sind. Tagesaktuelle Themen werden hier aufgegriffen und kontextualisiert. Statt nur Wissen aufzunehmen, erschaffen die Nutzer auch Neues.

Das Aufnehmen anderer Sichtweisen und neuer Informationen schafft ein neues Bewusstsein und eine Weiterentwicklung der Menschen. In einem innovativen Verständnis von Bibliotheken werden die Bibliotheksräume und auch das Medienangebot durch die NutzerInnen mitgestaltet, ergänzt und aktives bürgerschaftliches Engagement angeregt.

Der Wandel der Bibliotheken findet auch räumlich neuen Ausdruck. In vielen europäischen und amerikanischen Neubauprojekten werden neue Raumkonzepte entwickelt. Die Bibliothekskonzepte entstehen im engen Zusammenspiel mit Architekturbüros, denn Architektur kann einen maßgeblichen Beitrag dazu leisten, die oben genannten Ziele zu ermöglichen und somit einen Beitrag zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts zu leisten. Hierbei spielen partizipative Planungsprozesse eine essentielle Rolle. Manche Vordenker der Bibliotheksarchitektur gehen soweit, von der Bibliothek der Zukunft als einem „Beta-Gebäude“ zu sprechen, also eines, das nicht statisch ist, sondern sich verändert und sowohl mit als auch durch die Aneignung der Nutzer verändert und erneuert wird.

Offenbach am Main



Perspektivskizze aus dem
Rahmenplan aktive Innenstadt Offenbach,
bb22 2010

Offenbach besitzt eine dynamische, vielfältige und interkulturelle Stadtgesellschaft. Es ist aber auch eine Stadt mit hoher Fluktuation, Armut und mit vielen Menschen mit geringer Bildung. Die Innenstadt verfügt über große Immobilien und Kaufhäuser sowie Einzelhandelsflächen, deren Zukunft zum Teil ungewiss ist oder die bereits leer stehen. Gleichzeitig ist die Innenstadt trotz Rückgang des stationären Einzelhandels nach wie vor eine wichtige Bühne für die lebendige Stadtgesellschaft. Die Bibliothek kann hier eine sehr wichtige Funktion für die Stadtgesellschaft als Bildungsträger, einem Ort zum Lernen und für die Freizeitgestaltung einnehmen. Mit dem Projekt Station Mitte in einem Gebäude in der Innenstadt sollen diese Funktionen erweitert werden und die Bibliothek ein zentraler Ort des sozialen und kulturellen Miteinanders werden. Die Stadtbibliothek soll somit größer und offener gedacht werden: als öffentliches Wohnzimmer der Wissensgesellschaft. Mit einem neuen Gebäude in der Innenstadt besteht eine große Chance, innovative Innenstadtentwicklung und die Entstehung eines neuartigen Bibliothekskonzepts miteinander zu verknüpfen sowie den Offenbacher BürgerInnen eine neue identitätsstiftende Plattform zu geben.

VORGEHEN

Diese Machbarkeitsstudie soll gleichermaßen an die stadtplanerischen Ziele des vorliegenden Zukunftskonzept Innenstadt anknüpfen und diese weiterdenken, architektonische Vorschläge für die vorhandenen Bestandsimmobilien entwickeln, mögliche Synergieeffekte zwischen Innenstadt und Bibliothek untersuchen sowie abschließend wirtschaftliche Kostenmodelle aufzeigen. Das Planungs- und Prüfverfahren wird in zwei Stufen durchgeführt. Für jede Stufe wird ein Zwischenbericht für Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligungsprozesse und Entscheidungsfindung des Auftraggebers angefertigt:

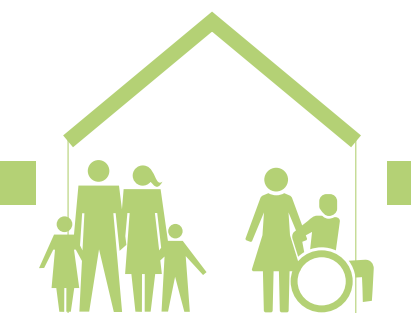
Stufe 1 In der ersten Prüfstufe werden die vorgeschlagenen Bestandsgebäude und neu zu bebauende Grundstücke im Rahmen einer städtebaulichen Analyse im Hinblick auf Lage, Anbindung, Öffentlichkeitswirksamkeit, Konflikte, Potentiale und Synergien untersucht, vergleichend dargestellt und bewertet. Es werden Steckbriefe zu den einzelnen möglichen Standorten angefertigt und operationalisierbare Bewertungskriterien formuliert und entwickelt. Die städtebaulichen Bewertungskriterien Flexibilität und Interaktion mit dem Stadtraum sowie die architektonischen Bewertungskriterien Nutzerqualität, Erschließungsqualität und Erweiterungsfähigkeit um das „Station Mitte“-Konzept, Flexibilität und Interaktion mit dem Stadtraum werden im Laufe der Bearbeitung überprüft, ergänzt und gewichtet.

Es werden erste grobe Anforderungs- und Nutzungsdiagramme mit Flächen und Bezügen angefertigt, über die verschiedenen Standorte und Gebäude gelegt und in mehreren Runden rückgespiegelt und überprüft. Zum Abschluss der ersten Prüfstufe werden drei Prüfstandorte für die weitere vertiefende Untersuchung vorgeschlagen.

Stufe 2 In der zweiten Stufe der Machbarkeitsstudie werden die Bau- und Nutzungskonzepte zu den drei priorisierten Prüfstandorten im Maßstab 1:200 ausgearbeitet. Qualitäten, Alleinstellungsmerkmale, Anforderungen sowie mögliche Erweiterung und Integration des Station-Mitte-Konzepts werden grafisch in Lageplänen, Diagrammen, Grundrissen sowie in atmosphärischen Abbildungen dargestellt und textlich beschrieben. Hierdurch werden sowohl stadträumliche wie auch innere Organisationsstruktur, Beziehungen, Synergieeffekte und mögliche Konflikte untersucht, überprüft und ausgearbeitet. Es werden Nutzflächen und Baugrößen ermittelt und für die unterschiedlichen Realisierungswege (Anmietung oder Kauf) mit Kosten hinterlegt.

THEMEN UND TYPOLOGIEN

Bei der Bearbeitung der Aufgabenstellung, dem Studium aktueller Publikationen zum Thema „Öffentliche Stadtbibliothek“ und der Beschäftigung mit dem Ort haben sich sechs Themenschwerpunkte herauskristallisiert, die im folgenden dargestellt und mit beispielhaften Projekten veranschaulicht werden sollen. Dabei sind innovative und spannende Beispielprojekte gewählt worden, die in herausragender Weise und prägnant ein bestimmtes Raum- oder Nutzungsprinzip umsetzen.



Offenes Haus

Offenes Haus bedeutet für uns ein unkommerziell und barrierefrei zugänglicher Raum, zugänglich ohne Hemmschwellen für sämtliche Bevölkerungsgruppen. Das Offene Haus soll eine Fortführung des öffentlichen Raumes innerhalb eines Gebäudes sein, als generationenübergreifender Treffpunkt, Entfaltungs- und Beteiligungsort. Hier soll eigenes Erfahren, Entfalten, Begegnen und Lernen für SchülerInnen, Eltern und Kinder, Studierende, Erwachsene, Berufstätige und SeniorInnen auch in Interaktion mit Büchern und Medien möglich sein. Das Offene Haus soll als „Dritter Ort“ (neben Zuhause und Arbeits- oder Bildungsstätte) ein weiterer Lebensmittelpunkt werden und als Aufenthalts- und Begegnungsort große Bedeutung für die Menschen entwickeln, die ihn aufsuchen. Im idealen Offenen Haus löst sich die starre Rollenverteilung von Anbieter - Nutzer, Konsument - Exponent in einem neuen gemeinsamen Miteinander und durch Mitgestaltung auf. Die Benutzbarkeit als Offenes Haus muss sowohl baulich funktionieren als auch stadtsoziologisch erlernt werden. Für ein lebendiges Offenes Haus, das sich als Gebäude und Institution gemeinsam mit der Stadtgesellschaft weiterentwickelt, müssen Möglichkeiten der Bespielung und Aneignung sowie eine Kuratierung und Steuerung in einem Gleichgewicht stehen, um Vereinnahmung durch bestimmte Gruppen oder Verdrängung entgegen zu wirken.

Stadtteilbibliothek Köln-Kalk Die 2018 nach einer umfassenden Modernisierung wiedereröffnete Stadtteilbibliothek Köln-Kalk zeichnet sich durch die konsequente Ausgestaltung als „Dritter Ort“ aus: als Aufenthalts- und Lernort für die BewohnerInnen des Stadtteils jeglichen Alters, insbesondere als

Treffpunkt für SchülerInnen und Familien. Die Bibliothek befindet sich im Bezirksrathaus an zentraler Stelle eines sozial schwachen Stadtteils direkt an einer U-Bahn-Station. Lesecken und Arbeitszimmer orientieren sich wie öffentliche Wohnzimmer zum Stadtraum hin. Die freundliche Innengestaltung lädt zum Verweilen und „Zuhausefühlen“ ein.

Besonderer Fokus wurde auf die Ansprache von Jugendlichen gelegt. Neben der Bereitstellung von Büchern, Videospielen und Arbeitsplätzen gibt es vielfältige Möglichkeiten der Teilhabe über Kurse und Workshops. Einige spezielle Angebote und Räume wie der „Makerspace“ oder eine Multimedia-Wand stehen jedoch nicht beim Spontanbesuch zur Verfügung, sondern müssen vorher gebucht oder organisiert werden. Das Konzept wurde mit intensiver Beteiligung der NutzerInnen erarbeitet.

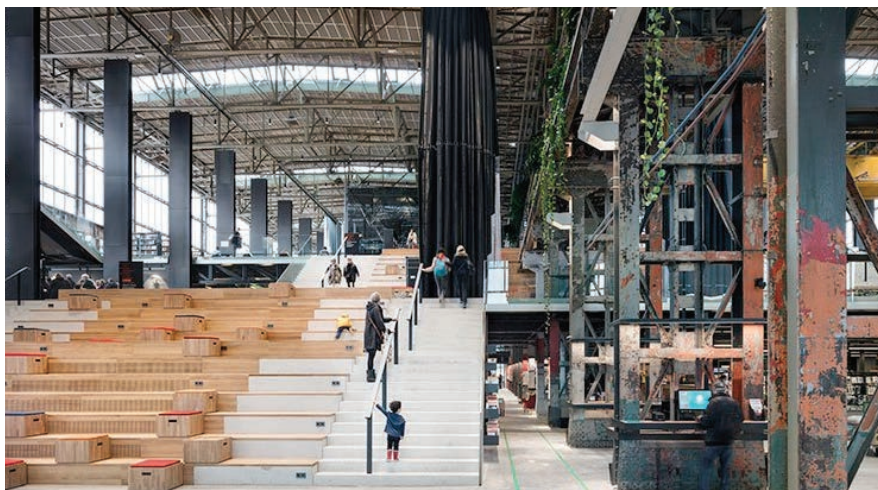


Bibliothek als öffentliches Wohnzimmer - Ausleihbereiche und Lesecken in Köln-Kalk.

LocHal Tilburg In einem ehemaligen Eisenbahndepot aus den 30er-Jahren in Tilburg (NL) wurde die öffentliche Stadtbibliothek LocHal eingerichtet. Auf zwei Ebenen und einer Galerie, die in einer großen Halle zusammentreffen, befinden sich Räume der Bibliothek und offene Begegnungszonen und Räume für Kultur und Co-Working. Herausragend an dem Konzept ist die hybride Bibliothek, in der BesucherInnen neben Büchern auch andere Medien nutzen oder in Laborräumen und Arbeitsräumen selber forschen können. Die Bereiche werden nach oben immer ruhiger. BesucherInnen „driften“ niedrigschwellig durch die verschiedenen Bereiche.

Der Eingang ist nicht als „Schleuse“ mit einem großen Tresen gestaltet, sondern mit großen textilen Vorhängen, die einen Bezug zur Stadtgeschichte herstellen. In der gesamten Halle sind verschiedene thematische Arbeits- und Forschungsbereiche angeordnet: DigiLab, FoodLab, GameLab, etc. Neben der gelungenen räumlichen und baukonstruktiven Umwandlung und Gestaltung des Industriedenkmals mit vielen Bezügen zur Stadtgeschichte sind hier insbesondere die aktivierenden Beteiligungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten hervorzuheben: BesucherInnen und NutzerInnen können selbst gestalten, erfahren, erproben...

Innenraum Foyer in der Lochal
Tilburg.
aus: [www.db-bauzeitung.de/
bauen-im-bestand/lochal-tilburg/](http://www.db-bauzeitung.de/bauen-im-bestand/lochal-tilburg/)



Idea Stores London

Die Idea Stores in London sind öffentlich-städtische Stadtteilbibliotheken, die aus bestehenden Stadtteilbibliotheken neu zusammengefasst oder seit Ende der 90er-Jahre vor allem in frequenzstarken und kommerziell geprägten Innenstadtlagen eingerichtet wurden. Die Bibliotheken wurden in Innenstadtlagen platziert, damit die Menschen den Besuch in ihren Alltag integrieren können. Zentrales Motiv ist es, dass hier nicht nur Wissen angeeignet, sondern Ideen generiert und ausgetauscht werden sollen. Zugang zu Bildung und Teilhabe sollen hier über die Bereitstellung von Büchern und Medien hinaus auch durch Kursangebote der Erwachsenenbildung, Veranstaltungen und Workshops ermöglicht werden. Durch die Betitelung als „Store“ und die allgemeine Gestaltung, die sich am Einzelhandel orientiert, wird bewusst an niedrighschwellige kommerzielle Anmutungen angeknüpft. Es sollen Hemmschwellen und Barrieren insbesondere für bildungsferne Bevölkerungsgruppen abgebaut werden.



Idea-store in London,
aus: [http://www.enabledlondon.
com/default/5.venues/library/
IdeaChrisp.htm](http://www.enabledlondon.com/default/5.venues/library/IdeaChrisp.htm)

Centre Cent Quatre Paris



oben: Centre Cent Quatre Paris. Tanz, Akrobatik und Theaterproben - selbstorganisiert und spontan.

rechts: eine der Hallen für offene Nutzungen, Ausstellungen und vielfältige Aktivitäten.

Das 2008 eröffnete Centre Cent Quatre ist ein öffentliches Kunst- und Kulturzentrum in Paris. Auf einem innerstädtischen Gelände und in Gebäuden eines ehemaligen Bestattungsunternehmens wurden größere Veranstaltungs- und Ausstellungsräume eingerichtet. Im Centre Cent Quatre ist insbesondere die Idee eines „Offenen Hauses“ außerordentlich konsequent und gut funktionierend umgesetzt: Große überdachte, beheizte sowie unbeheizte Flächen werden als Hallen mit Ausstellungen, Veranstaltungen, Workshops und spontanen Aktionen bespielt. Hier verabreden und treffen sich beispielsweise SchauspielerInnen, MusikerInnen oder TänzerInnen für gemeinsame Proben und Workshops. In weiten Bereichen gibt es kein vorgegebenes Programm - verschiedene Kunst- und Kulturformen finden am selben Ort statt – sowohl als Probe als auch als Aufführung. Alle können als Passanten hineingehen und zuschauen und sogar spontan mitmachen. Es verschwimmt die Grenze zwischen Zuschauenden, der Öffentlichkeit und den Darstellenden.

Die Aneignung und Bespielung dieses öffentlichen offenen Raums will erlernt und ausbalanciert sein - etwas das hier außerordentlich gut funktioniert.





Markthalle

Markthalle beschreibt die Typologie eines üblicherweise kommerziellen Raums mit vielfältigen Anbietern. Ladengeschäft, Markthalle, Supermarkt und Mall - sie eint das Buhlen um Aufmerksamkeit, Kundschaft und Umsatz. Im Idealfall ist die klassische Markthalle über die kommerzielle Funktion hinaus aber durchaus auch Treffpunkt, Erlebnisort und Ort kultureller Produktion. Diese Funktionen möchten wir herauskristallisieren und in Verbindung mit einer öffentlichen Bibliothek fortführen.

Wir meinen: Nicht die Bibliothek soll eine Markthalle werden, sondern die Markthalle soll eine Bibliothek werden!

Die öffentliche und unkommerzielle Stadtbibliothek kann an die Raumorganisation kommerzieller Art, typische Nutzerverhalten, niedrigschwellige Zugänglichkeit, Werbung, Vielfalt und Wettbewerb anknüpfen, diese adaptieren und vereinnahmen. Zudem sind Shoppingcenter oft typische Aufenthaltsorte für Jugendliche, die zwar nicht konsumieren, aber einen innenliegenden öffentlichen Raum suchen, um sich zu treffen. Bei einer Umnutzung vormals rein kommerziell geprägter Gebäude wird besonders auf diese Strukturen einzugehen sein. Dabei können neue Symbiosen mit Nutzungen wie Essen oder Shopping, Streetfood- und Design-Festivals sowie Flanieren stattfinden.

Abbildungen unten: Haus des Wissens Bochum, Innenraumdarstellung mit Markthalle und großem Zugangsbereich.
www.cross-architecture.net



Haus des Wissens Bochum Das Haus des Wissens soll 2024 im Herzen der Stadt Bochum entstehen. In Neu- und Umbauten eines ehemaligen und denkmalgeschützten Telekom- und Brauereiareals soll auf rund 11.000 m² die Stadtbibliothek, die Volkshochschule und eine Markthalle eingerichtet werden. Beteiligt ist mit UniverCity Bochum auch ein Zusammenschluss mehrerer Hochschulen und die Bochum Marketing GmbH. Bauherrin ist die Stadt Bochum. Das Erdgeschoss wird als großzügige Markthalle mit Begegnungsbereichen zum Stadtraum geöffnet. Die Bibliothek und VHS ist schwerpunktmäßig in den Obergeschossen verortet und die offene Dachlandschaft wird einen neuen urbanen Freiraum anbieten.

Huis van Eemnes Utrecht Das Huis van Eemnes in der Provinz Utrecht ist mehr als eine reine Bibliothek, ein multifunktionales Kulturzentrum als Dritter Ort für alle Altersgruppen. Verflochten mit der Bibliothek gibt es mit sowohl gewinnorientierten als auch gemeinnützigen Institutionen einen starken gastronomischen Schwerpunkt, ein multifunktionales Theater, eine Sporthalle und Räume, die wie Wohnzimmer wirken, bespielt durch ein gemeinsames Programmangebot. Herausragend am Huis von Eemnes sind die unterschiedlichen aufeinandertreffenden Atmosphären der vielfältigen Nutzungen. Räume von ruhiger und konzentrierter Atmosphäre in der Bibliothek gehen in die lebhaftere des Essens und Trinkens in der Brasserie und die lebendige Dynamik im Sport- und Kulturzentrum über.

zentraler Bibliotheksbereich mit
Sitztreppe.
https://en.nicelocal.co.nl/utrecht/cultural_places/huis_van_eemnes/



Forum Groningen In einem markanten Neubau sind die Funktionen Kino, Bibliothek, Auditorium, Comic-Museum, MediaLab und SmartLab mit 17 000m² auf 11 Ebenen vereint. Die spektakuläre Dachterrasse funktioniert als neuer Treffpunkt der Stadtgesellschaft. Die Eröffnung war im November 2019.

Forum Groningen ist ein herausragendes aktuelles Beispiel für eine innovative Organisation im Inneren des Gebäudes: Die Bibliothek ist nicht in einem Raum gebündelt, sondern verteilt sich im ganzen Gebäude – thematisch organisiert und angepasst an die anderen Nutzungen. Im Vorraum des Kinos beispielsweise befinden sich Bücher über Film und Kinogeschichte...

Das Gebäude versucht, die öffentlichen Räume und Plätze der Stadt im Inneren fortzuführen und miteinander zu verweben. Die vertikale Verbindung verschiedener Ebenen und Raumfunktionen gepaart mit baulichen Elementen shoppingmallhafter Anmutung (Rolltreppe, Treppenauge) macht Forum Groningen auch zu einem interessanten Beispiel für die Umwandlung kommerzieller Gebäude in der Innenstadt Offenbachs.

Fotos unten: Forum Groningen
Außenansicht und Treppenlandschaft
im Inneren
<https://www.frameweb.com/project/forum-groningen-nl-architects>



Kulturforum Hanau Das Kulturforum Hanau ist ein regionales Beispiel für die Neuerrichtung einer öffentlichen Stadtbibliothek im Kontext von zentraler Lage in der Innenstadt und Zusammenhang mit Einkaufszentrum, Busbahnhof und Fußgängerzone und ein interessantes Beispiel für die Verbindung mit einer Shoppingmallstruktur und einer Realisierung in öffentlich-privater Partnerschaft.

Die Stadtbibliothek wurde als Stadtbaustein eingesetzt, um zur Erneuerung, Diversifizierung und Aktivierung der Innenstadt zu fungieren. 2008 wurde parallel zur Städtebauförderung „aktive Kernbereiche in Hessen“ ein wettbewerblicher Dialog über ein größeres zentrales Areal realisiert. Fünf Investoren legten ihre Konzepte vor und erhielten nach Dialoggesprächen die Möglichkeit, ihre Pläne erneut zu überarbeiten und Angebote zur Realisierung vorzulegen.

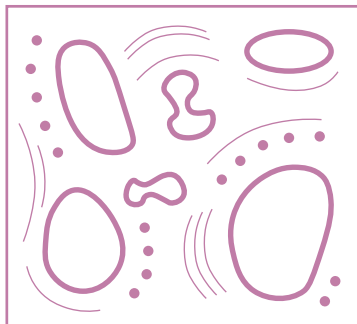
Es wurde die Umsetzung eines Raumprogramms für die Stadtbibliothek, das Stadtarchiv, die Wetterauische Gesellschaft sowie den Raum für Kunst und Kultur gefordert, ebenso wie die Entwicklung und der Betrieb des Brüder-Grimm-Kulturzentrums. Zum damaligen Zeitpunkt befand sich die Stadtbibliothek mit deutlich zu geringem Platzangebot an einem anderen Standort. Eine leistungsstarke, attraktive und zentrale Stadtbibliothek mit jährlich rund 500.000 Besucherinnen und Besuchern waren das Ziel.

öffentliche und belebte Passagen
zwischen den neuen Gebäudeteilen,
Innenraum mit Holzspielobjekten.
Fotos: Ragna Körby



Ein weiteres inhaltliches Handlungsziel war es, die Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels sowie die Attraktivität als Einkaufsstandort allgemein zu verbessern.

Forum Hanau mit dem Kulturforum stellt ein außerordentliches Beispiel für die Integration von Bildung und Kultur im Zentrum eines Stadtraums dar. Es wurde ein offener und extrovertierter Gebäudekomplex geschaffen, der sich gut in die Stadt integriert.



Landschaft

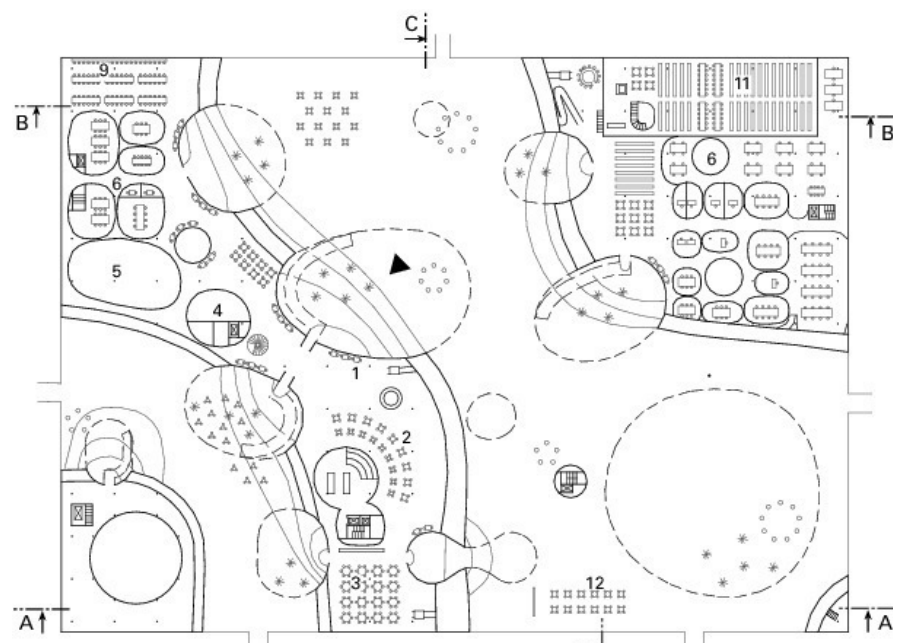
Landschaft bezeichnet als räumliche Typologie einen offenen fließenden Raum - im Gegensatz zu einem gefassten Raum (Platz, Hof oder Agora). Frei im offenen Raum angeordnet sind einzelne Nutzungsschwerpunkte, die wie Biotope vielfältig, eigen und verschieden sind. Bewegung und Erschließung finden nicht in streng vorgegeben Fluren und Treppenhäusern statt, sondern als Wandern und Wandeln auf Pfaden. Durch die vielfältige, freie Anordnung von Nutzungskernen und die lockere Bewegung kann es zu unterschiedlichen und vielfältigen räumlichen Situationen und Begegnungen kommen.

Stark präsent in einigen Beispielen japanischer ArchitektInnen aber auch in einigen aktuellen europäischen Bibliotheksneubauten kann dieses räumliche Konzept sowohl horizontal wie auch vertikal gedacht werden.



Foto: Innenraum im Rolex Learning-Center,
Foto von Alain Herzog aus
www.baudokumentation.ch

Abbildung rechts: schematischer
Grundriss des Rolex Learning-Center,
als Landschaft von SANAA Architects
aus www.dbz.de



Rolex Learning Centre Lousanne Das Rolex Learning Center wurde 2010 im schweizerischen Lausanne eröffnet. Bestandteil des Gebäudes sind Bibliothek, Arbeitsräume, Hörsaal, Ausstellungs- und Konferenzräume sowie Büros und ein Café. Das Rolex Learning Center ist ein herausragendes Beispiel für die konsequente Umsetzung des Gedankens „Lernlandschaft“: Die frei fließende Raumanordnung liegt wie eine Landschaft zwischen hügelig gewellten Geschossdecken. Runde Ausschnitte als Höfe lassen „innen“ und „außen“ verschwimmen.

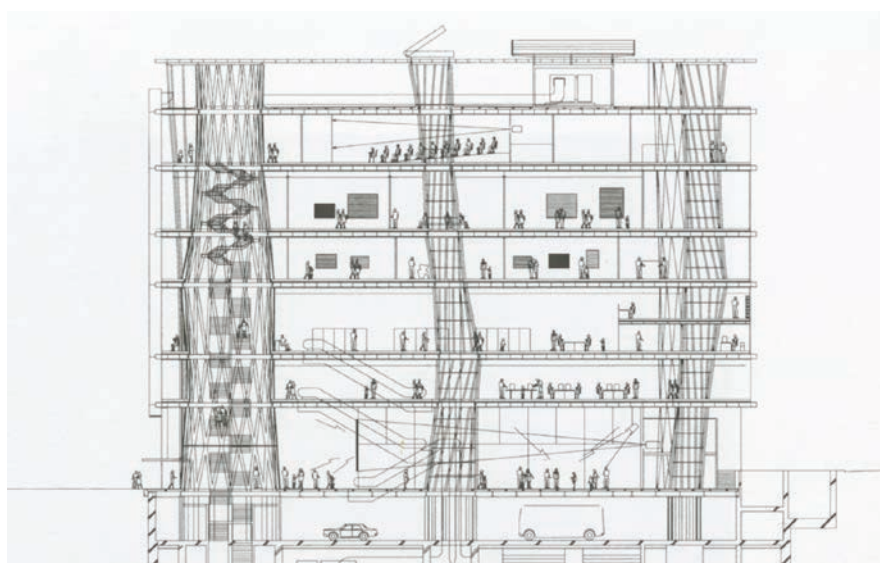
Sendai Mediatheque Die Sendai Mediatheque in Japan ist eine öffentliche Einrichtung mit Bibliothek, die eine Vielzahl an kulturellen Aktivitäten bietet. Film, Kunst, Multimedia und der durch verschiedene Medien entstehende Austausch von Informationen steht dabei im Vordergrund. Durch ein umfassendes Veranstaltungs- und Kulturangebot und verschiedene Schwerpunkte wie Angebote für Menschen mit einer Seh- und Hörbehinderung, wird die Sendai Mediatheque zu einem sozialen und kulturellen Zentrum in der Region.

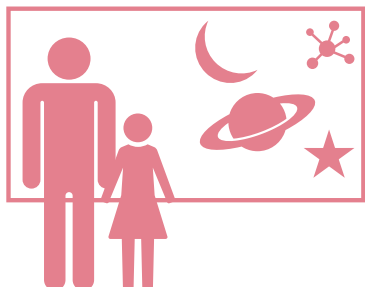
Die Gebäudegrundrisse funktionieren wie gestapelte Landschaften aus einzelnen, frei im Raum angeordneten Nutzungskernen. Die Grundrisse werden vertikal mit organisch anmutenden Kernen verbunden, die als Stützen und vertikale Verbindung und Erschließung dienen.



Abbildung rechts: schematischer Schnitt der Sendai Mediatheque von Toyo Ito Architects aus www.reddit.com

Foto oben: Ansicht des beleuchteten Gebäudes aus www.meer.com/moma/artworks/83187





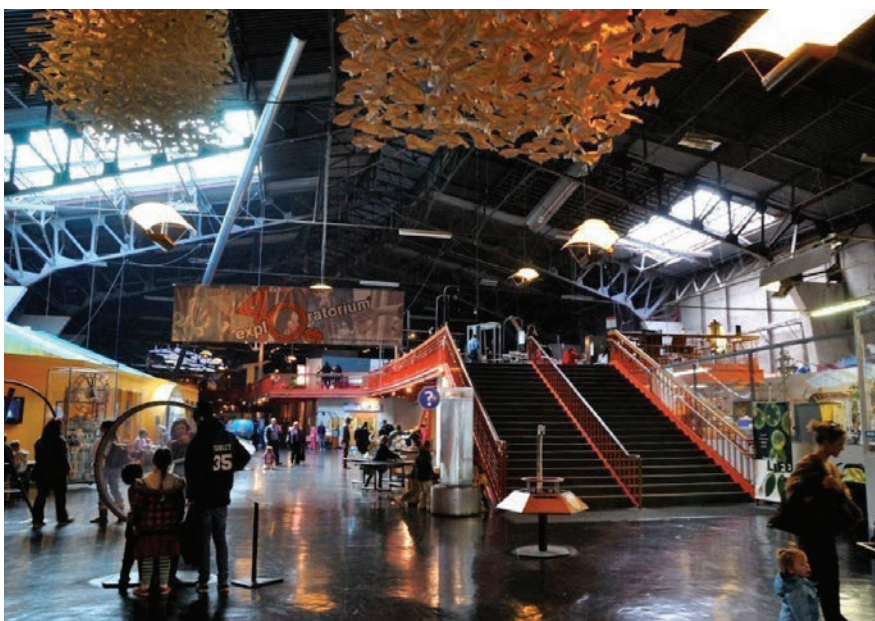
Edutainment

Edutainment als Mischung von „Education“ und „Entertainment“ bedeutet spielerische Wissensvermittlung - Bildung durch Unterhaltung und Erleben - Spielen als Forschung. In immer mehr Städten gibt es größere öffentliche, halböffentliche oder private Einrichtungen mit diesem Schwerpunkt. Bereits die Namen weisen auf das Programm. Experimenta, Phaeno, Mathematikum, Klimahaus, Exploratorium: Hier ist Raum für spannendes, spielerisches Erforschen und Entdecken. Die Institutionen zielen vornehmlich auf Kinder und Jugendliche sowie deren Familie. Die teilweise sehr aufwendigen Exponate und Installationen können permanent oder temporär, mit vorgegebener Nutzung oder nutzungs offen sein. In einigen Häusern gibt es besondere inhaltliche Schwerpunkte wie Naturwissenschaften, Mathematik oder Klima.

Exploratorium San Francisco

Bei dem Exploratorium in San Francisco handelt es sich um ein Museum, dessen Ausstellungsstücke vermehrt interaktiv ausgelegt sind. Dieses Science Center konzentrierte sich bereits sehr früh (1969) auf die spielerische Vermittlung naturwissenschaftlicher Inhalte. Im Exploratorium finden außerdem regelmäßig öffentliche Veranstaltungen und Aktionen statt.

Innenraum Exploratorium
San Francisco
aus www.sanfrancisco.net/exploratorium



Hubland Bibliothek Würzburg Auf dem Konversionsareal eines ehemaligen US-Stützpunkts in Würzburg wurde in einem ehemaligen Flugzeughangar und Tower die Hubland Stadtteilbibliothek eingerichtet. Die Innenraumgestaltung soll mit spektakulären Möbeln und Objekten an die Geschichte des Ortes anknüpfen: ein Ufo, ein Heißluftballon und eine Cafebar in Form eines Fluggepäckwagens. Träger der Einrichtung ist die Stadt Würzburg. Bereits bei der Planung und Umsetzung stand die Berücksichtigung der Historie des Ortes und die Einbindung der Bevölkerung im Vordergrund. Dadurch ist ein lebendiges Raumprogramm entstanden: Die Bibliothek verfügt neben Lese- und Arbeitsräumen unter anderem über einen Raum zum Spielen, eine Schreibwerkstatt, einen 3D-Drucker, VR-Brillen und eine Gaming-Area. Der Makerspace ist ein offener Kreativraum mit kostenfreiem Zugang zu Geräten, Werkzeugen und Software. Im Haus finden Veranstaltungen wie Literaturcafe, Workshops oder ein Bücherflohmarkt statt.

Innenraum Hubland
Stadtteilbibliothek mit Objekten und
Innendesign von Aat Voss,
Foto von Marco Heyda
aus www.oebib.de



Phaeno Wolfburg Das Science Center Phaeno ist ein Wissenschaftsmuseum in der Nähe des Wolfsburger Hauptbahnhofs. Es handelt sich weniger um ein klassisches Museum sondern um einen Ort, an dem Wissenschaft und Forschung erlebbar werden. Auf einer Fläche von ca. 9.000 m² können sich die BesucherInnen unterschiedlichste Installationen und Experimente anschauen und ausprobieren. Das Gebäude wurde 2005 eröffnet. Initiatorin des Projekts war die Stadt Wolfburg.



Inkubator

Der Inkubator ist ein Raumprogramm und Nutzungskonzept, das die Entstehung, Beschleunigung und Förderung von Kreativität, Forschung und Projektarbeit ermöglichen soll. Es werden Schnittstellen und Übergänge von Ehrenamt, Engagement und kreativen Prozessen hin zu gewinnorientierten Projekten und Erwerbsarbeit geschaffen und ermöglicht. In einer sich selbst beschleunigenden Dynamik verarbeitet der Inkubator kreative Impulse wie ein Katalysator und lässt neues entstehen.

Im Inkubator stehen Arbeits- und Begegnungsräume für verschiedenste Akteure und Start-Ups bereit, die durch ihre Nähe zueinander und einen ständigen Austausch profitieren können. Aus Kreativität, Forschung und Wissen können rentable Projekte und Erwerbsarbeit entstehen. Vielfältige weitere Nutzungen und Projekte sind denkbar und können in dem dynamischen Umfeld andocken: Wohnprojekt, soziale und integrative Projekte, Hotel, Kaufhaus des Wissens.

Coconat Klein-Glien Coconat steht für Community and Concentrated Work in Nature. In wenigen Jahren haben in Bad Belzig in Brandenburg einige junge Berliner Kreativschaffende ein großes Hofgut zum „Arbeiten - Entspannen - Übernachten“ aktiviert. Es wurden Werkstätten und Coworking-Bereiche als temporäre und permanente Arbeitsplätze eingerichtet, Hotelbetrieb und ein gemeinschaftliches Wohnprojekt. Das Projekt zeigt beispielhaft die mögliche Dynamik, wenn aktive junge Kreativschaffende auf große vorhandene Flächen und Gebäude treffen und zusätzlich ein gesellschaftspolitischer (Förder-)Wille besteht. Das Projekt wirbt offensiv mit den spannenden möglichen Gegensätzen: Land, Ruhe, alte Gebäude für junge, urbane, kreative Digitalnomaden.

Großer Hof mit historischer
Feldscheune und Gutshaus.
aus [www.kultur-kreativpiloten.de/
titeltraeger/coconat-workation-
retreat/](http://www.kultur-kreativpiloten.de/titeltraeger/coconat-workation-retreat/)



Social Impact Lab Frankfurt



Coworking und Meeting
im Social Impact Lab
aus www.frankfurt.socialimpactlab.eu

„Jede:r kann Teil des gesellschaftlichen Wandels werden!“ Unter diesem Motto wirbt das Social Impact Lab in Frankfurt am Main, „um bestehende dysfunktionale Systeme direkt in den eigenen Wänden zu verändern und eigene Fähigkeiten zu verbessern“. Das Social Impact Lab ist ein klassischer Inkubator, insbesondere im Bereich Integration, Sozialer Arbeit und Nachhaltigkeit. Dabei steht Kooperieren und Transformieren im Vordergrund. Das Social Impact Lab bietet verschiedenen Akteuren und NutzerInnen Coworking-, Arbeits- und Veranstaltungsräume an, um gemeinsam an neuen Lösungen und Ideen zu arbeiten.



Prozess

Jede Institution und jedes Gebäude kann auch als Prozess begriffen werden - von Vorläufern, ersten Ideen und Anläufen über Projektentwicklung und Realisierung bis zu Betrieb, Blütezeit und Verfall. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl weiterer prozesshafter Zustände wie Krisen, Umbrüche und Zyklen. Beeinflusst und bewegt werden diese Zustände von einer Vielzahl von Akteuren. Wir möchten die neue Stadtbibliothek Offenbach, die Station Mitte, zwar planerisch vorwegnehmen, jedoch nicht als endgültigen Zustand, sondern als Möglichkeitsraum, den es aufzuspannen und dann aus- und mit zu gestalten gilt. Nicht nur die fertige Stadtbibliothek soll ein offener Raum für Mitgestaltung sein, auch der Raum selbst und der Entwurfsprozess soll von diversen kreativen Akteuren mitgestaltet werden. Dabei kann an vielfältige vor Ort aktive Initiativen angeknüpft und diese in den Gestaltungsprozess eingebunden werden. Die Stadtbibliothek kann in vielfältiger Art temporär erprobt und als Prozess gestaltet werden.

Mall Anders Berlin

Als temporäres Lernlabor wird das Projekt „Mall anders“ von den Universitäten in Berlin in der Willma Mall Berlin gefördert und umgesetzt. Der bewusst gewählte Standort in einem Einkaufszentrum soll das Lernlabor von seinem typischen akademischen räumlichen Kontext lösen und mit der Stadtgesellschaft verbinden.

Bis Ende 2021 wurde die Mall anders im Rahmen eines studentischen Seminars realisiert und mit dem Ziel verfolgt, einen temporären Raum für unterschiedliche Nutzungen wie z.B. Workshops, Veranstaltungen oder Vorträge zu schaffen.

Mall Anders Berlin,
aus <https://mall-anders.berlin/>



UND Offenbach Auch in Offenbach gibt es zahlreiche aufregende und vielversprechende Aktionen und Initiativen, die hier nicht annähernd erschöpfend und abschließend dargestellt werden können. Auch sind zum Zeitpunkt der Entstehung dieses Textes aktuelle Aktivitäten und Kooperationsmöglichkeiten nicht ausreichend untersucht. Der Entwicklungszyklus dieser vorliegenden Studie kann der Geschwindigkeit von Dynamiken der Stadtgesellschaft nicht gerecht werden. Genannt sei deshalb nur „UND“, eine Initiative einer Arbeitsgruppe der HfG-Offenbach im Forschungsgebiet »Experimentelle Raumkonzepte«, die sich laut Eigendarstellung mit dem kulturellen Hintergrund von elf Nationen als lokale Projektplattform versteht, die „Räume und Ereignisse produziert, mit dem Ziel, Menschen und Kulturen zu verbinden“. Das UND hat in diesem Frühjahr mehrere Wochen einen Ladenleerstand sowie den Stadthof bespielt und die Innenstadt durch ein vielfältiges Programm mit Leben gefüllt.



Abbildung: UND Offenbach
aus www.hfg-offenbach.de

Wir hoffen, im Laufe des Planungsprozesses für die neue Stadtbibliothek mit dieser und weiteren Initiativen zusammen zu arbeiten.

Next Library Berlin

Die Next Library ist eine temporäre Bibliothek, die im Rahmen der internationalen Zukunftskonferenz „Next Library“ für die Entwicklung öffentlicher Bibliotheken in Berlin entstanden ist. Hierzu wurde eine temporäre Gerüststruktur mit Arbeits- und Ausstellungsräumen entwickelt. Auf der Konferenz trafen sich 400 Fachleute aus 90 Ländern, um sich über die zukünftige Entwicklung von öffentlichen Bibliotheken auszutauschen. Flankiert wurde die Konferenz von einem großen Bibliotheksfest.



Isometrie der Installationen und Fotos der temporären Gebäude im Rahmen der Konferenz. Raumlabor Berlin, Fotos von Nils Koenning und Peter-Paul Weiler aus <https://raumlabor.net/next-library/>

**UNI Project
New York + Boston**

UNI (urban neighborhood institution) ist ein temporärer Lesesaal für unkommerzielle Veranstaltungen im öffentlichen Raum. Ziel ist die Schaffung einer mobilen und flexiblen Institution in der Stadt, die verschiedene öffentliche Räume bespielen kann. Neben einer öffentlichen Bibliothek mit Lesesaal können hier Veranstaltungen diverser Nachbarschaftsinitiativen, Vereine und bürgerschaftliches Engagement stattfinden.

Installationen von Höweler + John Architects aus <http://www.howeleryoon.com/work/736/uni>



Analyse des Untersuchungs- gebietes

STÄDTEBAULICHE ANALYSE STADTZENTRUM OFFENBACH

Untersuchungsgebiet und Prüfstandorte

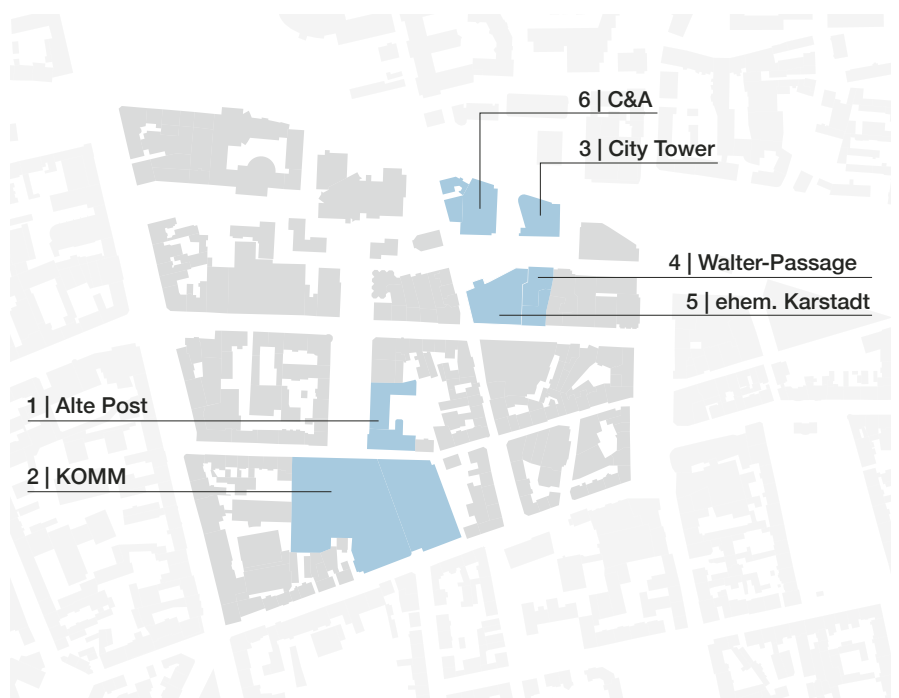
Offenbach am Main ist mit über 140.000 Einwohnern (Stand 2021) die fünftgrößte Stadt in Hessen. Sie liegt am Main und grenzt im Westen an die Stadt Frankfurt am Main. Offenbach liegt in der Metropolregion Rhein-Main und ist Teil des Regionalverbands Frankfurt-Rhein-Main.

Aufgrund der Lage in einem dynamischen Ballungsraum profitiert Offenbach durch eine gute Verkehrsinfrastruktur und die Nähe zu anderen Wirtschaftsstandorten. Zwischen 2012 und 2017 lag Offenbach in einem Vergleich der höchsten relativen Bevölkerungszunahme deutscher Städte auf dem vierten Platz, direkt hinter Frankfurt.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag 2019 bei 40,5 Jahren, knapp 4 Jahre unter dem Bundesdurchschnitt.

Mit 39,6 % Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung liegt Offenbach deutlich über dem hessischen Durchschnitt (17 %) und ist eine sehr internationale Stadt.

Das Untersuchungsgebiet für die neue Stadtbibliothek ist etwa 14 Hektar groß und entspricht dem Plangebiet des Zukunftskonzept Innenstadt. In diesem zentralen City- und Fußgängerzonenbereich liegen die sechs Prüfstandorte.








Innenstadtbereich mit Darstellung
der sechs Prüfstandorte

Straßennetz Das Untersuchungsgebiet liegt umgeben von der Berliner Straße, der Kaiserstraße, der Geleitsstraße und der Straße Marktplat.

Die Berliner Straße ist eine der wichtigsten innerstädtischen Magistralen und verbindet das Stadtzentrum mit dem Knotenpunkt Kaiserlei, der Autobahn A661 sowie den östlichen Stadtgebieten. Die Kaiserstraße zählt ebenfalls zu den wichtigsten innerstädtischen Verkehrsachsen. Sie führt vom Hauptbahnhof über das Stadtzentrum zum Main und nach Fechenheim.

Während die nördliche Kante des Untersuchungsgebiets durch eine stark befahrene Straße begrenzt ist, an der zahlreiche große und repräsentative Gebäude stehen, ist die südliche Kante mit der Geleitsstraße eher eine ruhige Rückseite und Übergang zu innerstädtischen Wohngebieten. An beiden Kanten liegen Prüfstandorte. An der östlichen und westlichen Kante des Untersuchungsgebiets liegt kein Prüfstandort.

Das Innere des Untersuchungsgebiets ist weitgehend Fußgängerzone und für Radfahrende sowie temporär für Liefer- und Entsorgungsverkehr befahrbar. Zu den wichtigsten Geschäftsstraßen zählen die Frankfurter Straße und die Große Marktstraße. Sie verlaufen beide in ost-westlicher Richtung durch das Untersuchungsgebiet. Die Herrnstraße durchquert das Gebiet von Norden nach Süden.

-  Magistrale
-  Hauptstraße
-  Wohnstraße
-  Fußgängerzone
-  Bebauung



Öffentl. Personennahverkehr

Das Stadtzentrum ist sowohl an das städtische als auch an das regionale ÖPNV-Netz Rhein-Main angebunden. Die S-Bahn-Haltestelle Marktplatz verbindet die Innenstadt Offenbachs unter anderem mit Frankfurt, Mainz und Hanau und ist somit die unmittelbar am Untersuchungsgebiet liegende wichtigste Haltestelle für überörtlichen öffentlichen Personenverkehr. Der Hauptbahnhof der Stadt liegt nur wenige hundert Meter südlich des Untersuchungsgebiets, ist jedoch in seiner verkehrlichen Bedeutung stark reduziert und nahezu vollständig vom Fernverkehr abgekoppelt. Rund um das Untersuchungsgebiet liegen Haltestellen mehrerer Buslinien, die die Innenstadt mit den Stadtteilen verbinden. Die zu den Prüfstandorten am nächsten liegenden Bushaltestellen sind die Haltestellen am Rathaus, am Marktplatz und in der Kaiserstraße.



Freiraumtypologien Der Innenbereich des Untersuchungsgebiets ist weitgehend autofrei gestaltet und Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die am stärksten frequentierten Plätze Aliceplatz und Stadthof verbinden das Gebiet in Nord-Süd-Richtung. Nordwestlich und nordöstlich im Gebiet liegen die etwas weniger stark frequentierten Plätze Platz der Deutschen Einheit und Hugenottenplatz. Vier der sechs Prüfstandorte grenzen direkt an den Hugenottenplatz an, dessen Schwierigkeiten und Potentiale im Verlauf der Studie noch genauer auszuwerten sein werden. Im südlichen Bereich liegt an der Kleinen Markstraße halb im Blockinnenbereich ein weiterer kleiner Platz mit Wasserspiel und Balancier-Spielgerät, der rege benutzt wird und weiteres Potential als Spiel- und Aufenthaltsbereich besitzt. Angrenzend an die evangelische Stadtkirche am Stadthof liegt ein weiterer kleiner öffentlicher Spielplatz.



Insgesamt sind die Fußgängerzonen und Plätze weitgehend versiegelt, innenstadttypisch möbliert und gestaltet und in großen Teilen mit größeren Stadtbäumen bestanden. In den Blockinnenbereichen befinden sich private Innenhöfe. Nördlich an das Gebiet angrenzend befinden sich mehrere öffentliche Parkanlagen, die zusammen einen ausgeprägten innerstädtischen Grünraum zwischen Main und Zentrum bilden. Das nördlich angrenzende Mainvorgefelde hat gemeinsam mit den Parks große Bedeutung für die Naherholung der innerstädtischen Quartiere und das Stadtzentrum.

Nutzungen im Erdgeschoss

Im Untersuchungsgebiet befinden sich neben zahlreichen Büro-, Verwaltungs-, und Einzelhandelsflächen auch einige größere öffentliche und städtische Gebäude. Hierzu gehört das Rathaus am Stadthof, das Haus der Wirtschaft am Platz der Deutschen Einheit sowie der Berliner Straße, das Verwaltungsgebäude an der Kaiserstraße und das Bürgerbüro in der ehemaligen Messehalle des Innenhofs der Kaiserstraße 39 sowie das Stadthaus am östlichen Ende des Hugenottenplatz / Ecke Marktplatz.

Die Darstellung der Nutzungen basiert auf der Evaluierung des Einzelhandels nach Branchen von 2021. Seitherige Veränderungen wurden nicht aufgenommen und dargestellt.



Dominierende Nutzung im Untersuchungsgebiet ist der Einzelhandel. Mit beinahe 62% ist der Filialisierungsgrad in der Offenbacher Innenstadt relativ hoch. Inhabergeführte und lokale Ladengeschäfte sind kaum noch vorhanden. In vielen Gebäuden wird das Erdgeschoss als Verkaufsfläche oder für Gastronomie genutzt.

Die Frankfurter- und Große Markstraße bilden die Schwerpunkte des Einzelhandels. Das „KOMM“ und die „Rathaus Plaza“ sind die beiden großen Einkaufszentren im Untersuchungsgebiet, die „Walter-Passage“ die einzige gemischte Ladenpassage mit kleineren Nutzungseinheiten. Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere größere Kaufhäuser wie GALERIA Kaufhof, TK-Maxx (ehem. Karstadt / ehem. Saturn) und C&A. Größere prägende Bürogebäude im Untersuchungsgebiet sind neben dem Rathaus der „City-Tower“ und das „Haus der Wirtschaft“ im nördlichen Bereich.

Die Bevölkerungsdichte der Innenstadt liegt bei 150 Personen pro Hektar (Stand 2017). Die Wohnnutzung ist im Untersuchungsgebiet vor allem in den Erdgeschosszonen wenig prägend und präsent. In zahlreichen Gebäuden befinden sich in den oberen Geschossen Wohnungen.

Blick über den Aliceplatz nach Süden,
im Hintergrund befinden sich die
Prüftstandorte KOMM und Post



Institutionen aus Kultur, Bildung und Verwaltung

Das Untersuchungsgebiet ist neben dem Schwerpunkt Einzelhandel vor allem ein Ort der Öffentlichkeit und Begegnung. Wichtige öffentliche Institutionen liegen in diesem Bereich oder in der Nähe. Im Rathaus am Stadthof, im Haus der Wirtschaft am Platz der Deutschen Einheit sowie im Stadthaus am östlichen Ende des Hugenottenplatz / Ecke Marktplatz ist ein Teil der städtischen Ämter untergebracht. Neben den Einrichtungen der Verwaltung befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen und kulturelle Institutionen im Untersuchungsgebiet oder unmittelbaren Umfeld. Richtung Main befinden sich die Volkshochschule, die bisherige Stadtbibliothek und die Hochschule für Gestaltung sowie Klingspormuseum und das Haus der Stadtgeschichte mit Museum und Stadtarchiv als wichtige Kultur- und Bildungsinstitutionen. Südlich der Geleitsstraße liegen ebenfalls zwei Schulen. Im Untersuchungsgebiet und in unmittelbaren Umfeld befinden sich religiöse Einrichtungen, wie die evangelische Stadtkirche am Stadthof, die französisch-reformierte Kirche und die katholische Pfarrgemeinde St. Paul.

- Bildungseinrichtung
- religiöse Einrichtung
- Verwaltung/Institution
- Kultureinrichtung
- Bebauung



Leerstand und Defizite Im Untersuchungsgebiet lassen sich einige Gebäude mit Leerstand vorfinden. Von Leerstand betroffen sind teilweise ganze Gebäude, häufig aber auch nur ein- oder mehrere Obergeschosse. Diese strukturellen Leerstände sind jedoch oftmals nicht direkt erkennbar und somit nicht unmittelbar stadtbildprägend, haben aber teilweise ein erhebliches Flächenpotential für neue Nutzungen.

An einigen Stellen bestehen unattraktive und nicht aktiv genutzte Erdgeschosszonen. Vor allem am Hugenottenplatz oder entlang der „Rückseiten“ des Einkaufszentrums „KOMM“ dominieren baulich geschlossene und nicht aktive Gebäudeseiten, unattraktiv gestaltete Anlieferungszone oder Parkhausfassaden. Die nicht aktivierten Erdgeschosszonen oder abweisenden geschlossenen Fassaden wirken sich negativ auf den angrenzenden öffentlichen Raum aus.

- von Leerstand im EG betroffen
(gemäß Evaluierung Einzelhandel Stadt Offenbach 2021)
- augenscheinlich von Leerstand betroffen
(gemäß Ortsbegehung bb22 im Mai 2022)
- nicht aktive EG-Zone
- Bebauung



Analyse der Prüfstandorte



Blick vom Aliceplatz von Südwesten

PRÜFSTANDORT 1

ALICEPLATZ 10; HEUTIGE POST INKL. TECHNISCHEM NEBENGEBAUDE

1 | POST ALICEPLATZ 10

Adresse:

Aliceplatz 10
63065 Offenbach am Main

Grundstücksfläche:

2.900 m²

Typologie:

Altbau in einer Blockstruktur

Erschließung:

Fußläufig und für Anlieferungsverkehr über Aliceplatz und große Markstraße

aktuelle Nutzung:

Post-Filiale
Technisches Nebengebäude

architektonische und freiraumplanerische
Besonderheit:

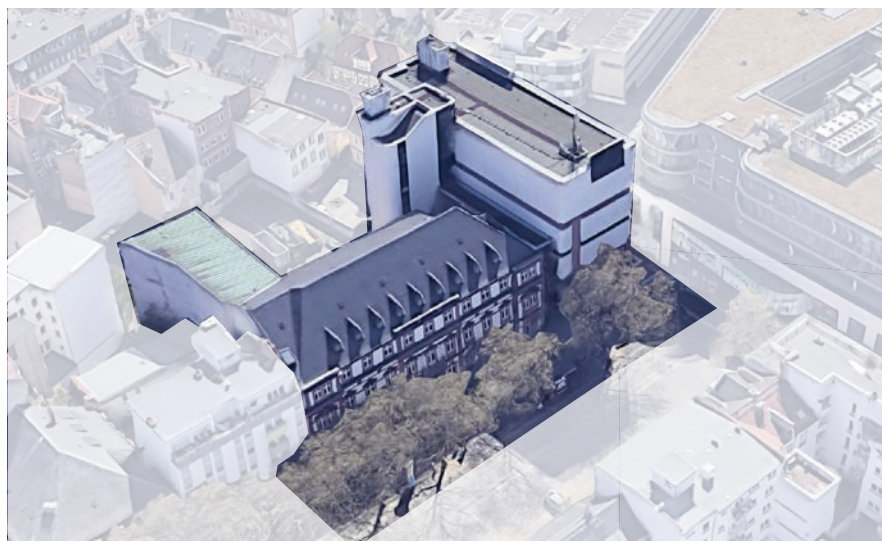
Altbau-Fassade, Hinterhof, direkte Lage am Aliceplatz

Prüfstandort 1 ist das Postgebäude Aliceplatz 10, Ecke Große Markstraße. Die Fläche des Grundstücks beträgt ca. 2.900 qm. Auf dem Prüfstandort befinden sich der durch die Post genutzte dreigeschossige Altbau mit Dachgeschoss am Aliceplatz und das 5-geschossige technische Nebengebäude an der Ecke zur Großen Marktstraße. Rückseitig befindet sich ein weitgehend versiegelter und als privater Parkplatz genutzter Innenhof. Der Prüfstandort liegt städtebaulich attraktiv und prominent und ist für FußgängerInnen und RadfahrerInnen im Innenstadtbereich gut erschlossen.

Herausragend an diesem Prüfstandort ist die historische Altbausubstanz und der große Innenhof.



Lage im Untersuchungsgebiet Ecke Aliceplatz / Frankfurter Straße



Schrägluftbild von Nordwesten, vorne der Altbau, rechts das höhere technische Nebengebäude

Das Gebäude ist ein Einzelkulturdenkmal. Änderungen am Gebäude und an der Fassade stehen unter Vorbehalt der Zustimmung des Denkmalschutzes.

Es konnte kein Eigentümerkontakt hergestellt werden, um eine genauere gebäudebezogene Analyse und Abstimmung über Entwicklungs- und Umnutzungsmöglichkeiten durchführen zu können. Die Gebäudesubstanz erfordert absehbar größere Umbaumaßnahmen zur Nutzung als Stadtbibliothek. Ein Erhalt der Grundstruktur des technischen Nebengebäudes für die Nutzung der Stadtbibliothek könnte erwogen werden.

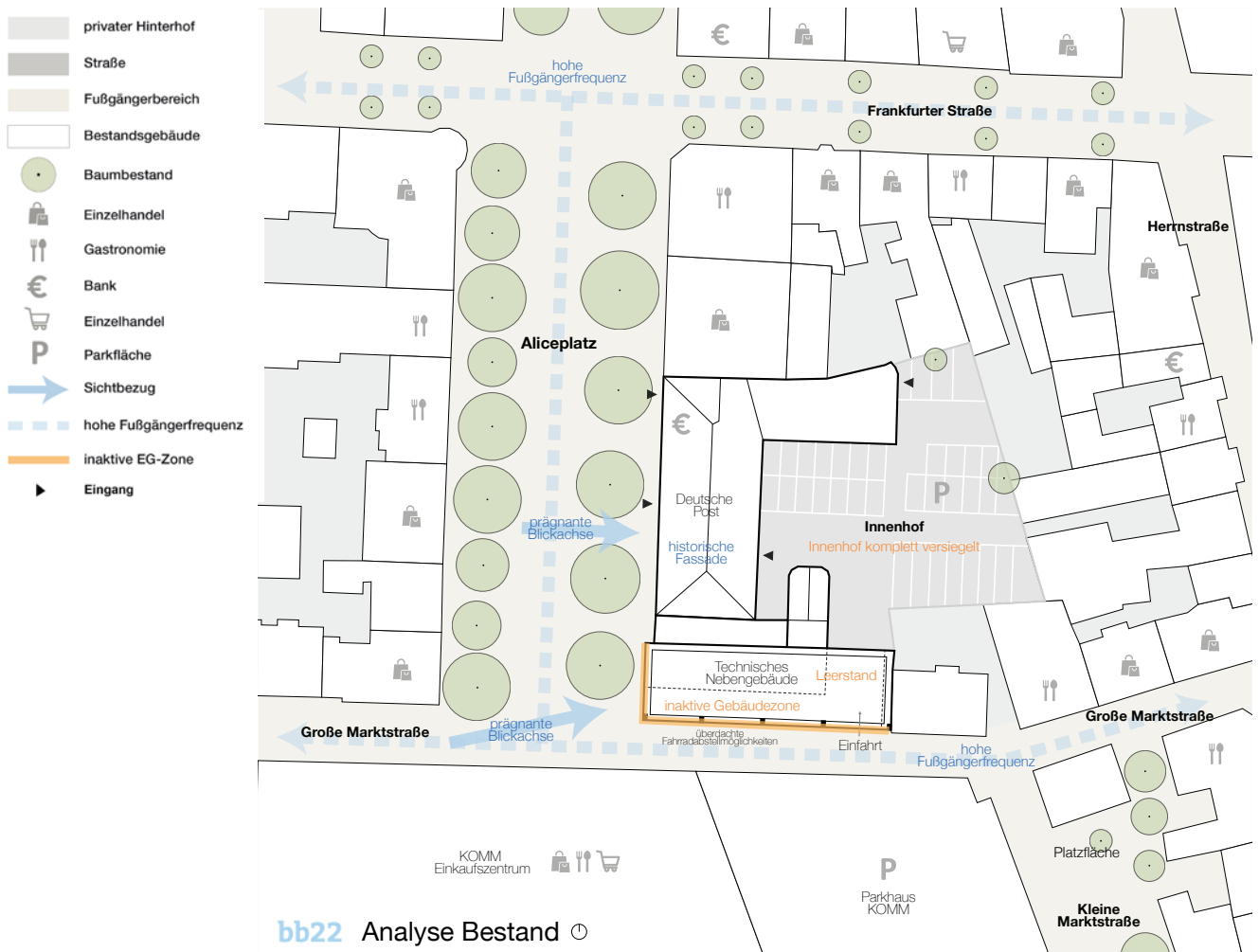
oben rechts:
Fassade Innenhof

unten rechts:
Blick vom Aliceplatz von Nordwesten, vorne
der Altbau, hinten das höhere technische
Nebengebäude

unten: links
technisches Nebengebäude ohne Nutzung
im Erdgeschoss

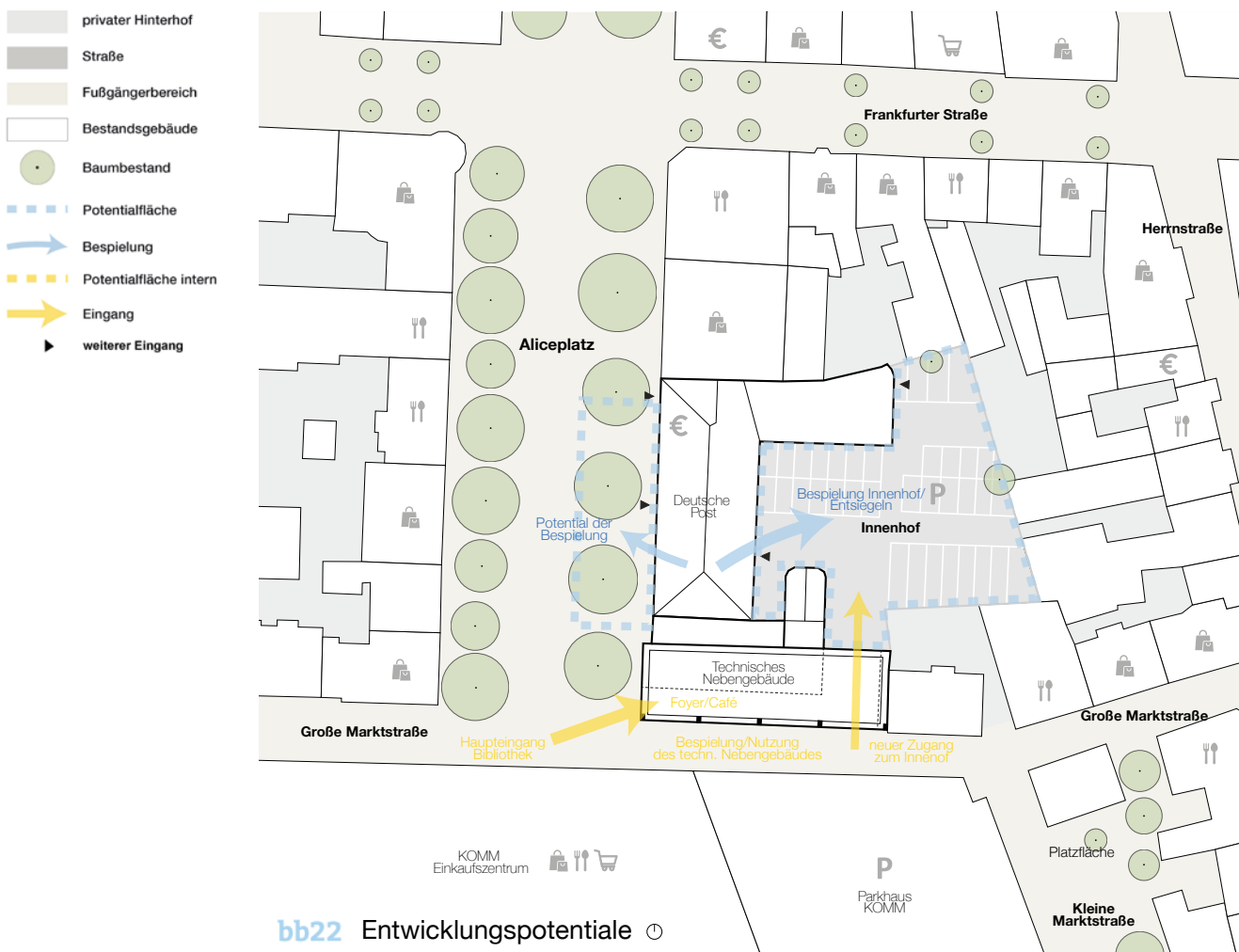


Standortanalyse Das Hauptgebäude wird durch die Post genutzt und sticht durch seine historische Fassade hervor. Die Intensität der aktuellen Nutzung des technischen Nebengebäudes ist unklar. Die Erdgeschosszone des Nebengebäudes ist wenig belebt und unattraktiv gestaltet. Die Hofffläche des Prüfstandorts ist durch eine wenig einladende Passage am technischen Nebengebäude zu erreichen. Die gesamte Hofffläche ist versiegelt und für Stellplätze genutzt. Der Prüfstandort ist vom Aliceplatz und von der Großen Marktstraße aus westlicher Richtung von weitem zu sehen und prägt diese Ecke städtebaulich.



bb22 Analyse Bestand

Möglichkeiten des Standorts Das Volumen der Bestandsgebäude auf dem Prüfstandort eignet sich in seiner Lage, Größe und Anordnung grundsätzlich für die Nutzung als Stadtbibliothek und eine weiter gedachte Station Mitte. Sowohl der Hof als auch der öffentliche Raum des Aliceplatzes bieten ein Potential für Freiraumnutzung, Bespielung und Interaktion. Der Hof könnte auch als Aufstellfläche für den Bücherbus genutzt werden, kann von diesem jedoch nicht angefahren werden. Der Innenhof könnte durch einen neu gestalteten Zugang durch das Nebengebäude attraktiv erreichbar und vielfältig nutzbar entwickelt werden. Auch das technische Nebengebäude bietet neben einem eventuellen Erhalt seiner technischen Funktionen voraussichtlich auch ein Nutzungs- und Flächenpotential für die neue Stadtbibliothek. Bei einer grundlegenden Umgestaltung des Gebäudes könnte an der Ecke zum Aliceplatz und der Großen Marktstraße der Haupteingang der Bibliothek eingerichtet werden und durch eine öffentlichkeitswirksame Nutzung im Erdgeschoss ein städtebaulicher Missstand behoben werden.



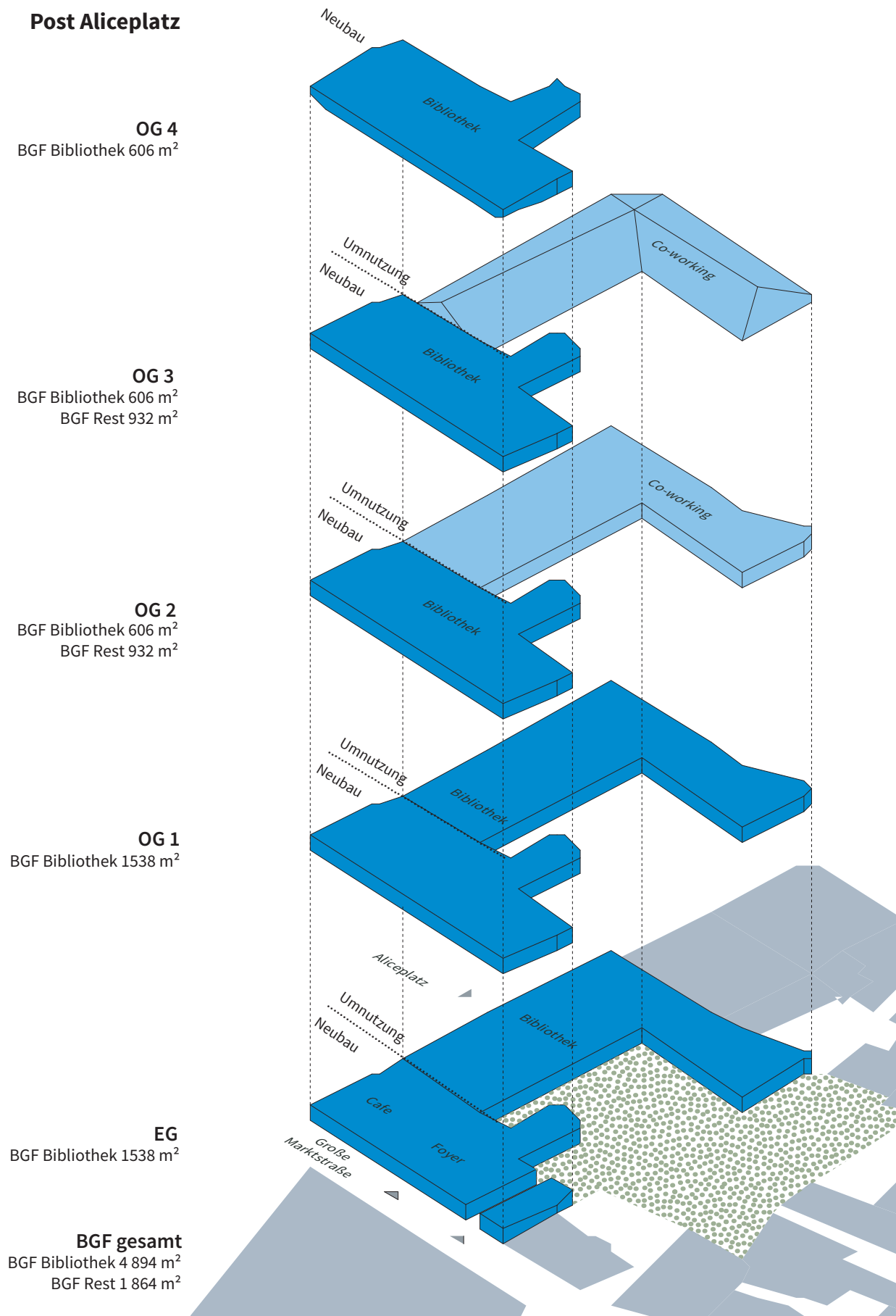
Gebäudestruktur und verfügbare Geschossflächen

Die Bestandsgebäude des Prüfstandorts bilden mit dem historischen Hauptgebäude am Aliceplatz und dem technischen Nebengebäude an der Großen Markstraße rückseitig einen Hof. Die Kombination aus historischem Gebäude, Hof und brutalistischem Nebengebäude verleihen diesem Prüfstandort einen einzigartigen Charme. Falls der gesamte Gebäudekomplex zur Verfügung stünde, könnten die Gebäude mit ca. 6.700 qm Bruttogeschossfläche (BGF) auf fünf Geschossen ausreichend Platz für eine Nutzung als Stadtbibliothek bieten. Für die Kernbereiche der neuen Stadtbibliothek könnten ca. 4.900 qm BGF vorgesehen werden, für assoziierte Nutzungen einer erweiterten „Station Mitte“ weitere ca. 1.800 qm BGF. Eine Kombination aus fortbestehenden technischen und neuen Nutzungen ist daneben ebenfalls denkbar.

Haupteingangsbereich, Café und Foyer könnten im Erdgeschoss des technischen Nebengebäudes angeordnet werden und so der städtebauliche Missstand durch mangelnde öffentliche Nutzung in diesem Bereich behoben werden. Eine darüber hinausgehende Nutzung der Bausubstanz in den oberen Geschossen des technischen Nebengebäude auf der Ecke kann nur in Abstimmung mit dem Gebäudeeigentümer geprüft werden. In jedem Fall wären hier umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich. Auch Gebäudegliederung, energetischer Standard und Gebäudetechnik des historischen Hauptgebäudes entsprechen augenscheinlich nicht heutigen Anforderungen an eine öffentliche Stadtbibliothek. Auch hier wären umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Isometrische Darstellung der Geschossflächen Post Aliceplatz

Analyse der Prüfstandorte





Blick von der Großen Marktstraße von Nordosten

PRÜFSTANDORT 2

ALICEPLATZ 11; „KOMM“

2 | KOMM

Adresse:

Aliceplatz 11
63065 Offenbach am Main

Geschossfläche:

ca. 6.500 m² im 1.OG

Typologie:

Einkaufszentrum / Shopping-Mall

Erschließung:

Fußläufig über Aliceplatz, Große Markstraße und Geleitsstraße, MIV und Anlieferung über Geleitstraße

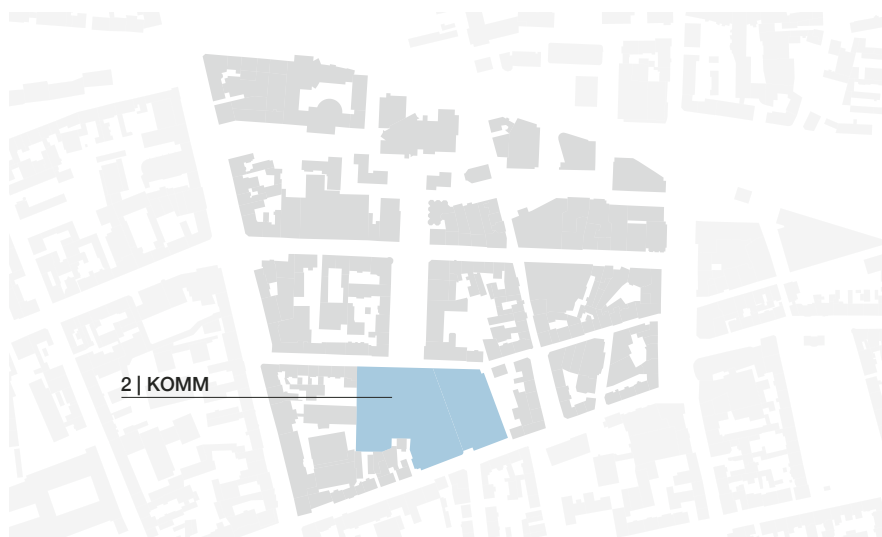
aktuelle Nutzung:

Einkaufszentrum mit Einzelhandel und Gastronomie-Angeboten

architektonische und freiraumplanerische Besonderheit:

Typische Struktur einer Mall, direkte Lage am Aliceplatz, in Sichtachse zum Rathaus, Parkhaus

Prüfstandort 2 ist das Einkaufszentrum „KOMM“ zwischen Aliceplatz und Geleitsstraße. Der Prüfstandort liegt am südlichen Rand des Untersuchungsgebiets gut angeschlossen an die stark frequentierten Fußgängerbereiche und die für KFZ befahrbare Geleitsstraße im Süden und eignet sich in seiner Lage und Größe grundsätzlich für die Einrichtung einer neuen Stadtbibliothek. Er kann in seiner Größe und Komplexität verschiedene räumliche Nutzungskonstellationen bieten.



oben:
Lage im Untersuchungsgebiet zwischen Aliceplatz / Frankfurter Straße und Geleitstraße

unten:
Schrägluftbild von Nordwesten. Markant zu sehen sind die zwei Geschosse oberhalb des Parkdecks



Eine Flächenverteilung je nach Bedarf für die Stadtbibliothek und die erweiterte „Station Mitte“ in Interaktion mit bestehenden und geplanten anderen Nutzungen (kommerziell, kulturell, sozial und öffentlich) sowie die Anordnung von Hauptzugängen ist zu entwickeln und zu überprüfen. Eine vorrangige Nutzung des ersten Obergeschosses für die Stadtbibliothek wird von Seiten der Eigentümer favorisiert und ist grundsätzlich denkbar und flexibel erweiterbar, wenngleich auch im stadträumlichen Zusammenhang weniger klar erlebbar.

Das Gebäude ist augenscheinlich weitgehend in gutem Zustand und verfügt über zeitgemäße und weiterhin nutzbare Statik, Fassaden, Gebäudetechnik und Erschließungstreppehäuser. Eine Umnutzung von Gebäudeteilen zur Stadtbibliothek könnte mit relativ geringem baulichem Aufwand erfolgen.



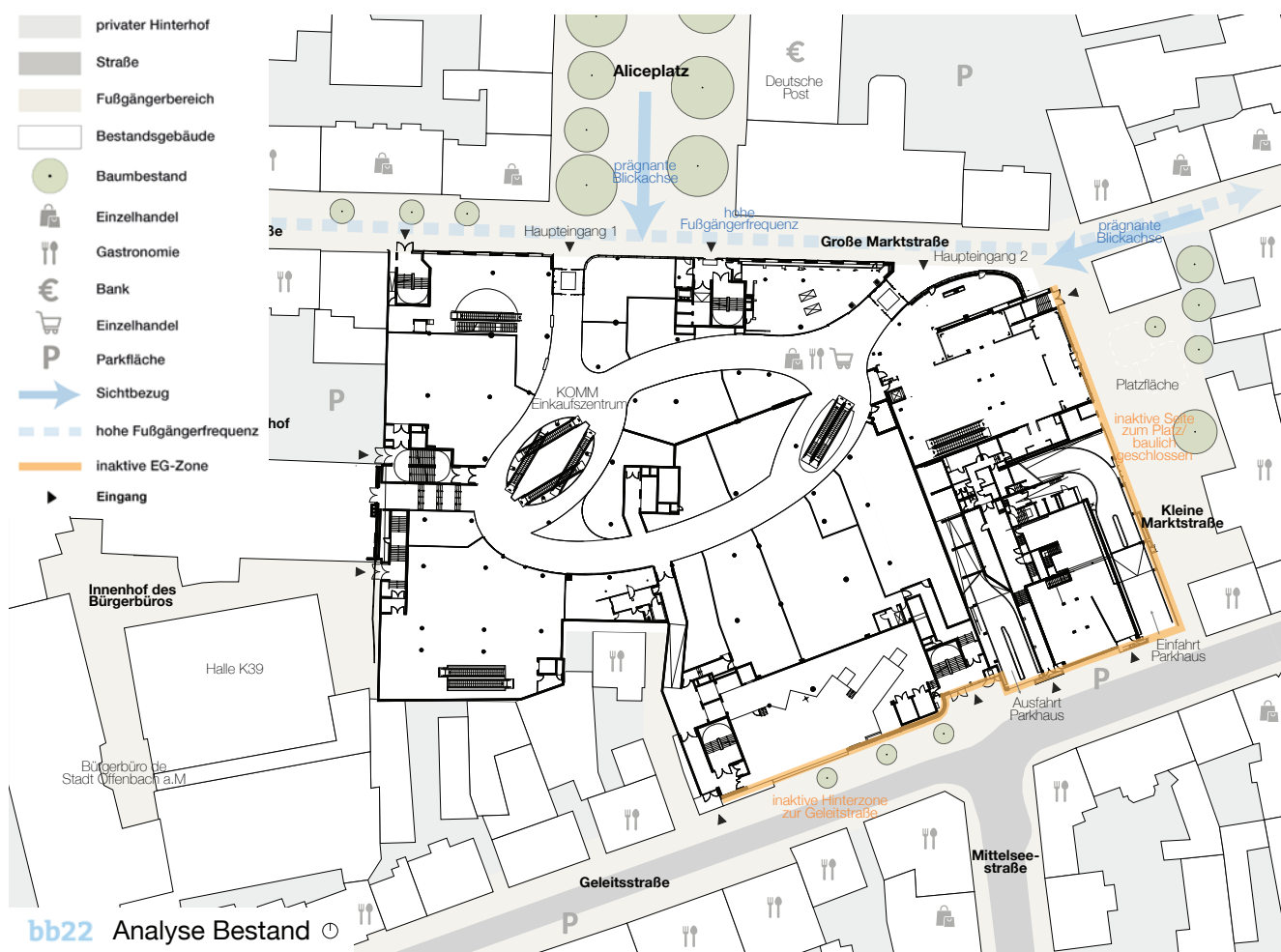
links oben:
Treppenauge innen

links unten:
Ansicht Eingangsbereich Große Marktstraße
von Nordosten

rechts unten:
Markanter Haupteingang am Aliceplatz von
Norden

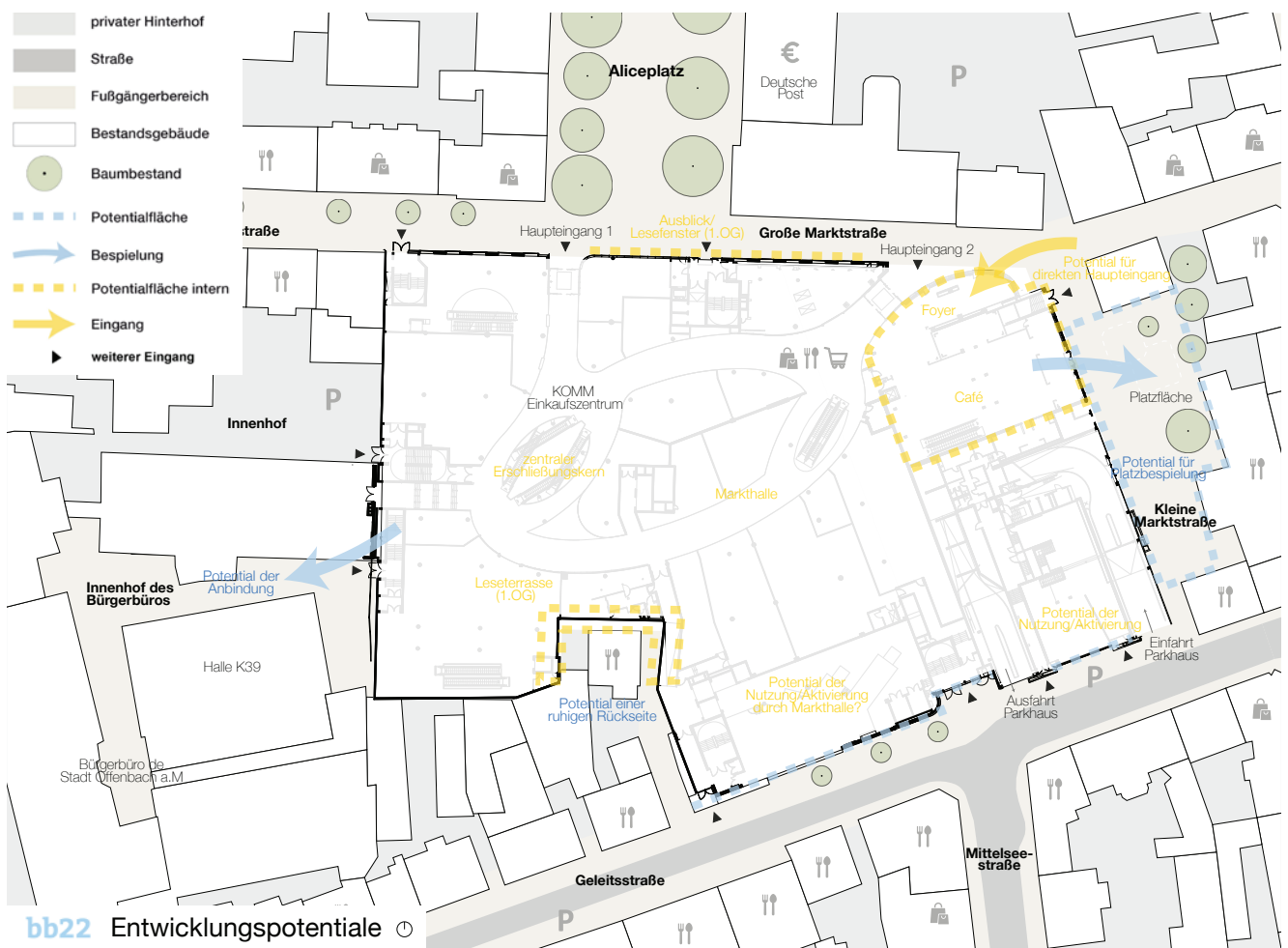


Standortanalyse Das KOMM grenzt im Norden an den Aliceplatz und an die Große Marktstraße und im Süden an die Geleitsstraße. Nördlich befindet sich die Große Marktstraße als wichtige Einkaufsstraße mit hoher Fußgängerfrequenz. Zwei Haupteingänge befinden sich hier. Als südliche Front des Aliceplatzes ist das KOMM vom Platz aus von weitem sichtbar. Der zweite Haupteingang ist von der Großen Marktstraße aus östlicher Richtung von weitem sichtbar. Die „Rückseiten“ des Einkaufszentrums, zur Kleinen Marktstraße mit einer kleinen Platzfläche sowie zur Geleitsstraße sind baulich eher geschlossen gestaltet und beleben den öffentlichen Raum durch mangelnde Nutzungsangebote nicht. Lediglich Treppenhauseingänge und die Zufahrt zum Parkhaus befinden sich hier. Die eigentlich attraktive Platzfläche östlich des KOMMs ist wenig belebt und wirkt aufgrund der baulichen Geschlossenheit des Parkhauses beengt. Im Westen grenzt der Prüfstandort an den Innenhof des Bürgerbüros. Hier ist eine barrierefreie interne Verbindung vom KOMM-Betreiber bereits geplant bzw. zu planen und umzusetzen.



Möglichkeiten des Standorts

Neben dem für alle Geschosse und Nutzungen zentralen Haupteingang am Aliceplatz besteht am nordöstlichen Haupteingang an der Großen Marktstraße das Potential eines direkten Haupteingangs zur Bibliothek im ersten Obergeschoss. Die dort bisher als Verkaufsflächen im Erdgeschoss genutzten Flächen eignen sich als Foyer und Café, auch im Zusammenhang mit der dadurch zu aktivierenden Platzfläche an der Kleinen Marktstraße. Die Dominanz des Parkhauszugangs gegenüber einem hier angeordneten Eingang zur Bibliothek bedarf der grundlegenden Überplanung der Fassade zur Kleinen Marktstraße. Im Westen ist eine Verbindung zum Innenhof des Bürgerbüros geplant. In den über dem Parkdeck liegenden Obergeschossen sind durch die Eigentümer neue Nutzungen und Umbauten geplant. Es bieten sich hier Potentiale der Interaktion mit einer neuen Stadtbibliothek sowie die Gestaltung eines auch als Lesegartens nutzbaren Dachgartens.



Im südlichen Bereich des KOMMs können die im 1.Obergeschoss vorhandenen Terrassen genutzt werden. Hier besteht das Potential einer ruhigen Rückseite zur angrenzenden Bebauung. Auf der Gebäudeseite zum Aliceplatz können die bereits vorhandenen überstehenden Fenster und Auswölbungen im 1.Obergeschoss als „Schauseite“ der Bibliothek öffentlichkeitswirksam und interagierend gestaltet und genutzt werden. Städtebauliche Missstände an den Rückseiten durch abweisende Fassaden zur Geleitsstraße und Kleinen Markstraße könnten durch neue Erdgeschossnutzungen und Öffnungen behoben werden. Der Anlieferungsbereich von der Geleitsstraße aus kann für den Bücherbus der Stadtbibliothek genutzt werden.



oben links:
Fassade zur Kleinen Markstraße (Osten)

oben rechts:
Innenansicht Kunstraum mit attraktiv
großzügiger Raumhöhe bei freier Führung
der Gebäudetechnik

Gebäudestruktur und verfügbare Geschossflächen

Das „KOMM“ ist eine innerstädtische Shoppingmall. Im Untergeschoss, Erdgeschoss und erstem Obergeschoss befinden sich Einzelhandelsflächen, darüber eine offene Parkebene und zwei aufgestockte Geschosse mit Büros, Arztpraxen und Fitnesscenter. Nach Auskunft der Eigentümer werden oberhalb der Parkebene Nutzungsänderungen und Erweiterungen geplant.

Das Gebäude verfügt über zahlreiche Treppenhäuser und Fassaden zu verschiedenen öffentlichen Räumen und Nachbarn. Im Inneren werden die Geschosse über das zentrale Treppenauge mit Rolltreppen verbunden. In Abstimmung mit den Eigentümern wird die vorrangige Nutzung des ersten Obergeschosses für die Neue Stadtbibliothek favorisiert und vorgeschlagen. Bei dieser Variante ist vor allem darauf zu achten, dass die Bibliothek nicht als Sekundärnutzung in einer größeren Shoppingmall aufgeht, sondern mit den weiteren Nutzungen im Gebäude in Synergie funktioniert und zentrale prägnante, öffentliche und niedrighschwellige Zugänge erhält. Der Hauptzugang vom Aliceplatz über das zentrale „Rolltreppenaug“ sollte maßgeblich von der Bibliothek, der erweiterten Station Mitte sowie synergetischen Nutzungen aus dem Einzelhandel und Gastronomie („Markthalle“) geprägt sein. Im nordöstlichen Bereich sollte ein direkter und ausschließlicher Zugang zur Bibliothek im Obergeschoss sowie ein „Lesecafé“ zum Platz an der Kleinen Marktstraße hin hergestellt werden. Über das zentrale Treppenaug können auch Untergeschoss und Parkebene an die Bibliothek angebunden und durch assoziierte Nutzungen intensiver bespielt werden (Veranstaltungssaal, Werkstätten, Dachgarten, Spiel- und Arbeitsbereiche, ...).

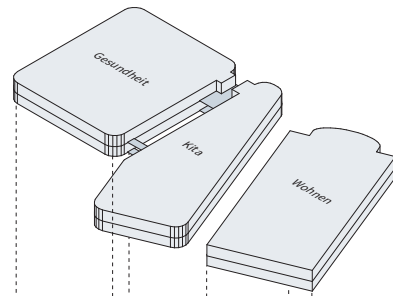
Der Prüfstandort bietet mit ca. 5.700 qm BGF für die Kernnutzungen der Bibliothek und weiteren 30.600 qm BGF ausreichend Flächen für ein größeres und flexibles Konzept mit assoziierten Nutzungen als Station Mitte sowie für weitere kommerzielle und soziale Nutzungen.

Bausubstanz, Gebäudetechnik, Statik, Erschließung und Geschosshöhen erlauben augenscheinlich eine Nutzung als Stadtbibliothek ohne aufwendige größere Baumaßnahmen.

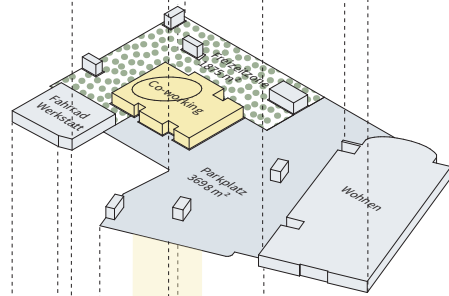
Isometrische Darstellung der Geschossflächen KOMM

Analyse der Prüfstandorte

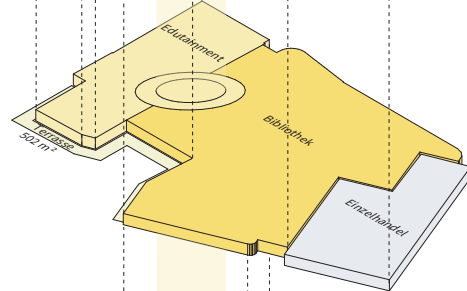
OG 3-4
BGF Rest 2x6322 m²



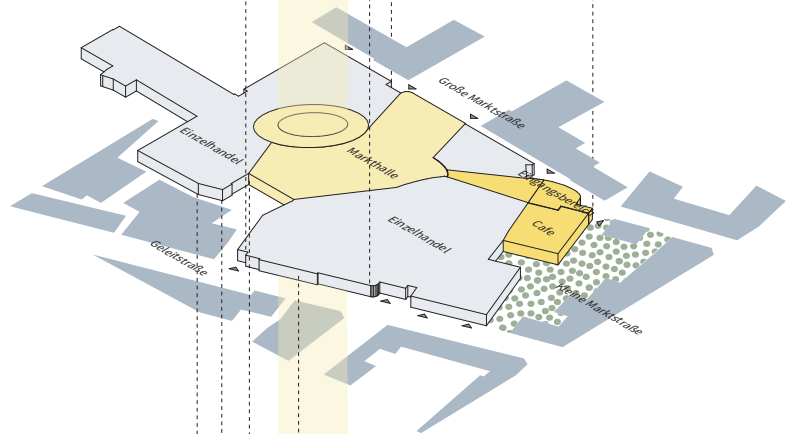
OG 2
BGF Rest 9275 m²



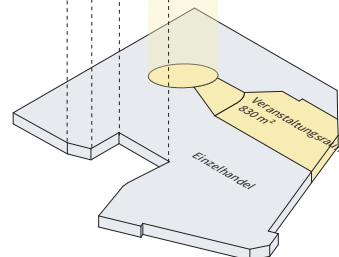
OG 1
BGF Bibliothek 5220 m²
BGF Rest 4055 m²



EG
BGF Bibliothek 500 m²
BGF Rest 9880 m²



UG
BGF Rest 1100 m²



BGF gesamt
Bibliothek 5 720 m²
Rest 36 954 m²



Blick von der Berliner Straße von
Nordwesten

PRÜFSTANDORT 3

BERLINER STRASSE 76 CITY-TOWER

3 | CITY TOWER

Adresse:

Berliner Straße 76
63065 Offenbach am Main

Grundfläche:

950 m²

Typologie:

Solitär als Bürohochhaus

Erschließung:

Fußläufig über Berliner Straße und Hugenottenplatz, MIV über Berliner Straße

aktuelle Nutzung:

Büronutzung, Leerstand

architektonische und freiraumplanerische Besonderheit:

120m hohes Hochhaus mit 32 Etagen, markantes Gebäude in der Offenbacher Skyline; freie Lage - umgeben von Platzsituationen bzw. Straßenräumen (Berliner Str.), angrenzende Tiefgarage

Prüfstandort 3 ist der „City Tower“ in der Berliner Straße 76, ein ca. 120 m hohes Bürohochhaus mit 32 Geschossen. Der City Tower wurde 2003 eröffnet und ist das höchste Gebäude in Offenbach. Herausragend an diesem Prüfstandort ist die Gebäudehöhe und der spektakuläre Ausblick über die Stadt und die Region. Die insgesamt ca. 23.000 qm sind für die Büronutzung vorgesehen. Das Gebäude ist fußläufig und mit ÖPNV gut erschlossen und grenzt an wichtige öffentliche Räume. Das Gebäude ist baulich und technisch in gutem Zustand. Zahlreiche Etagen sind sofort vermietbar und nutzbar. Die Flächenverfügbarkeit dieses Prüfstandorts würde eine Nutzung als Stadtbibliothek und erweiterte Station Mitte ermöglichen. Die Möglichkeiten der räumlichen Konstellation in verschiedenen, von einander nur mit Treppenhaus und Aufzügen verbundenen Büroetagen sind zu entwickeln und zu überprüfen.



Abbildung: Schrägluftbild von Südwesten.

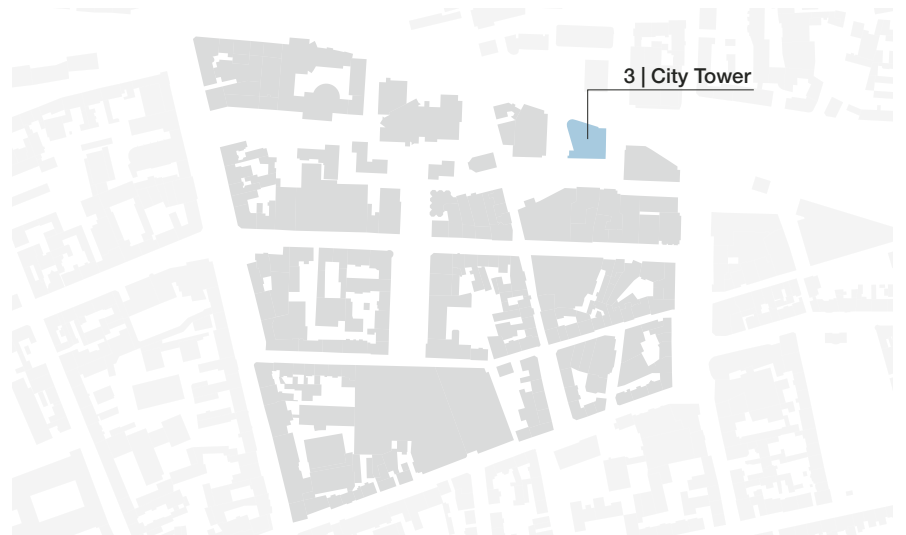


Abbildung rechts: Lage im Untersuchungsgebiet

Fotos: Blick aus dem Fenster über Offenbach nach Osten, Innenraumsichten in Regelgeschossen und Eingangsbereich zur Berliner Straße



Standortanalyse Der City Tower liegt am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets an der Berliner Straße. Südlich befindet sich der Hugenottenplatz. Der Haupteingang des Gebäudes liegt an der nordwestlichen Ecke des Gebäudes zur Berliner Straße. Ein kleiner Vorplatz entlang der Rückseite des C&A-Gebäudes bildet den Übergang zwischen Berliner Straße und Hugenottenplatz. An die östliche Gebäudeseite grenzt die Zufahrt der Tiefgarage. Der Hugenottenplatz liegt etwas höher als die Berliner Straße und ist weitgehend durch die Tiefgarage unterkellert. Der City Tower besitzt somit auf zwei unterschiedlichen Höhenniveaus Zugänge zum angrenzenden Stadtraum. Dieses Potential wird durch die Gebäudenutzung bisher nicht ausgeschöpft. Der City Tower ist von weitem zu sehen, jedoch für das direkte Nahumfeld durch wenige öffentliche Nutzungen insbesondere im Erdgeschoss wenig prägend. Der Vorplatz sowie der gesamte Hugenottenplatz sind wenig belebt. Die Rückseiten des City Towers zum Hugenottenplatz und zur Tiefgaragenzufahrt sind wenig aktiv und größtenteils baulich geschlossen.



Möglichkeiten des Standorts Das Gebäude ist von weitem sichtbar und hat als Solitär vier Fassaden zum öffentlichen Raum. Er kann daher weite Strahlkraft entwickeln. Eine stärkere Aktivierung der Erdgeschosszonen durch die Einrichtung öffentlichkeitswirksamer Nutzungen (Haupteingang Bibliothek, Foyer, Lesecafe...) könnte sich auch auf den direkt angrenzenden öffentlichen Raum belebend auswirken. Aufgrund der Lage an einer wichtigen Verkehrsachse könnte der Haupteingang des City Towers zum neuen Bibliothekseingang mit einem repräsentativem Foyer umgestaltet werden. Hier besteht eine Blickbeziehung zur gegenüberliegenden Volkshochschule. Die angrenzenden Freiräume wie der Vorplatz und der Hugenottenplatz bilden Flächenpotentiale für Bespielung und Interaktion mit der neuen Stadtbibliothek. Auf dem Hugenottenplatz könnte ein Lesegarten eingerichtet werden. Die Tiefgarage kann mit genutzt werden, ist jedoch für den Bücherbus vermutlich nicht geeignet. Das Gebäude besitzt insgesamt das größte Nutzflächenpotential aller Prüfstandorte und durch seine Höhe eine erhebliche städtebauliche Bedeutung.



Gebäudestruktur und verfügbare Geschossflächen

Der City-Tower hat eine Bruttogrundfläche von 26.000 qm und eine Nutzfläche von rund 24.000 qm.

Im zentralen Erschließungskern befinden sich Treppenhäuser und Aufzüge. Eine Kopplung mehrerer Etagen durch eine zusätzliche interne Verbindungstreppe ist grundsätzlich eingeschränkt möglich und aktuell zwischen dem 31. und 32. Stock realisiert.

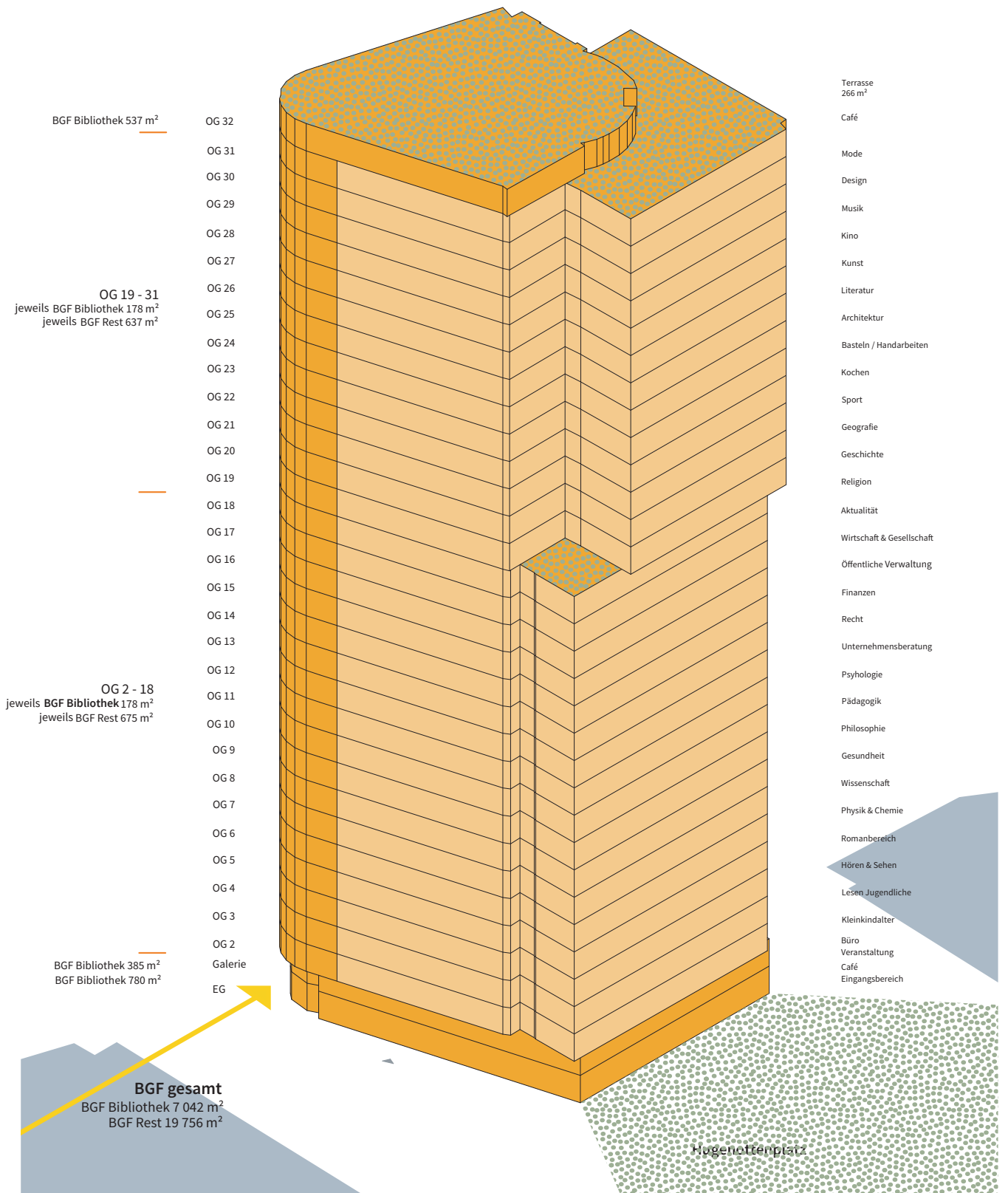
Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten offener Verbindungen über mehrere Geschosse bietet sich eine horizontal zonierte, für sich jeweils eigenständig funktionierende Nutzungsmischung an. Denkbar wäre eine konzeptionelle Einordnung sämtlicher vermieteter Einheiten unter ein Gesamtthema wie „Wissengesellschaft“ oder „Wissenswelten“ sowie die Titulierung des Hochhauses als „Station Mitte“. Mieteinheiten könnten thematisch zu Clustern zusammengefasst werden und einen jeweiligen öffentlichen, der Bibliothek zugeordneten Themenbereich in der nordwestlichen Spitze erhalten (z.B. Naturwissenschaften, Gesundheit, Gesellschaftswissenschaften, Musik, Kunst ...). Hier könnten Buch-, Lese- und Begegnungsbereiche angeordnet werden. An den südöstlichen Seiten könnten die bestehenden kleineren Büroeinheiten thematisch zugeordnet als große und kleine Mieteinheiten sowohl für große Firmen (über mehrere Etagen) wie für kleine Start-Ups, als Büros, Praxen, Probe- und Werkräume oder Ateliers vermietet werden.

Das Erdgeschoss mit einem Galeriegeschoss funktioniert als Haupteingang und Foyer (Nordwesten) und besitzt drei kleinere, direkt dem öffentlichen Raum zugewandte Gewerbeeinheiten. Insbesondere das Erdgeschoss und Galeriegeschoss sollten insgesamt für eine direkte und niedrigrschwellige Zugänglichkeit zu Stadtbibliothek und Station Mitte genutzt werden.

Baustruktur und Gebäudetechnik sind in gutem Zustand. Das Gebäude ist ohne größere bauliche Maßnahmen direkt nutzbar. In den oberen Etagen besteht eine spektakuläre Sicht über Offenbach und das Rhein-Main-Gebiet. Hierin liegt eine herausragende Chance für einen multifunktionalen Veranstaltungsraum, wie dies bereits wiederholt als Zwischennutzung erfolgte.

Die Einrichtung eines größeren Theater- und Veranstaltungssaal (Versammlungsstätte über 200 Personen) erscheint demgegenüber aufgrund des in seiner Kapazität begrenzten und zentral liegenden Erschließungskerns kaum möglich.

Isometrische Darstellung der Geschossflächen City-Tower





Blick vom Hugentottenplatz von
Nordwesten

PRÜFSTANDORT 4

FRANKFURTER STRASSE 13-15 WALTER-PASSAGE

4 | WALTER-PASSAGE

Adresse:

Frankfurter Straße 13-15
63065 Offenbach am Main

Grundfläche:

960 m²

Typologie:

Passage

Erschließung:

über Frankfurter Straße und
Hugenottenplatz

aktuelle Nutzung:

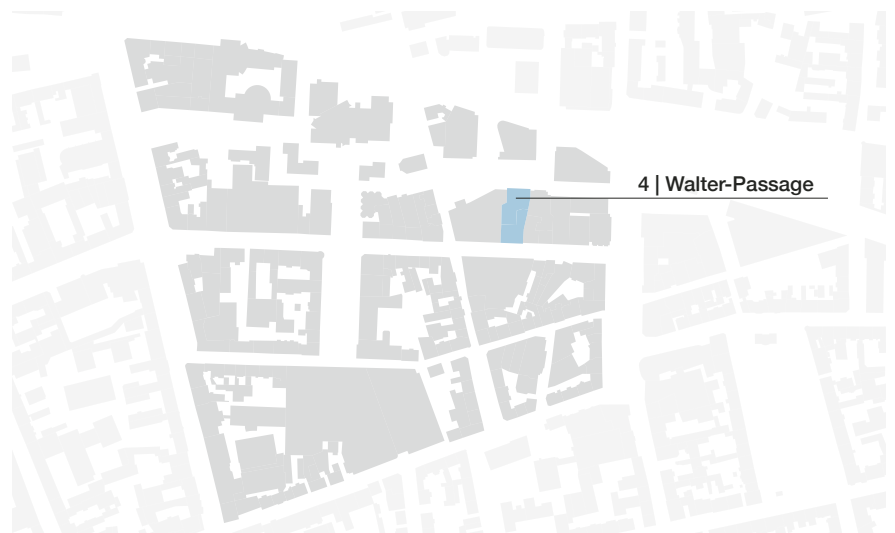
Einzelhandel, Dienstleistungen
und Gastronomie-Angebote

**architektonische und
freiraumplanerische**

Besonderheit:

Passage - Verbindung von
Frankfurter Straße und Hugenot-
tenplatz; kleiner Innenhof in der
Mitte der Passage, historische
Fassade zur Frankfurter Str.

Prüfstandort 4 ist die „Walter-Passage“ zwischen Frankfurter Straße 13-15 und dem Hugenottenplatz. Die in den 50er-Jahren durch die Familie Walter errichtete Ladenpassage wird seit langem in gut funktionierenden vielfältigen kleinen Nutzungseinheiten für Gewerbe- und Dienstleistungen genutzt. Zuletzt lässt sich auch ein beachtlicher Nutzungsschwerpunkt aus dem Kultur- und Kreativsektor beobachten. Die Durchgangsmöglichkeit und der Innenhof bieten attraktive räumliche Situationen. Das Gebäude befindet sich baulich in weiten Teilen in historischem / altem Zustand. Die Fassade zur Frankfurter Straße hat historischen Wert, ist jedoch nicht denkmalgeschützt. Ihre Gesamtanmutung ist durch unangepasste Werbeelemente und Anbauten beeinträchtigt. Es besteht insgesamt Modernisierungsbedarf.



oben:

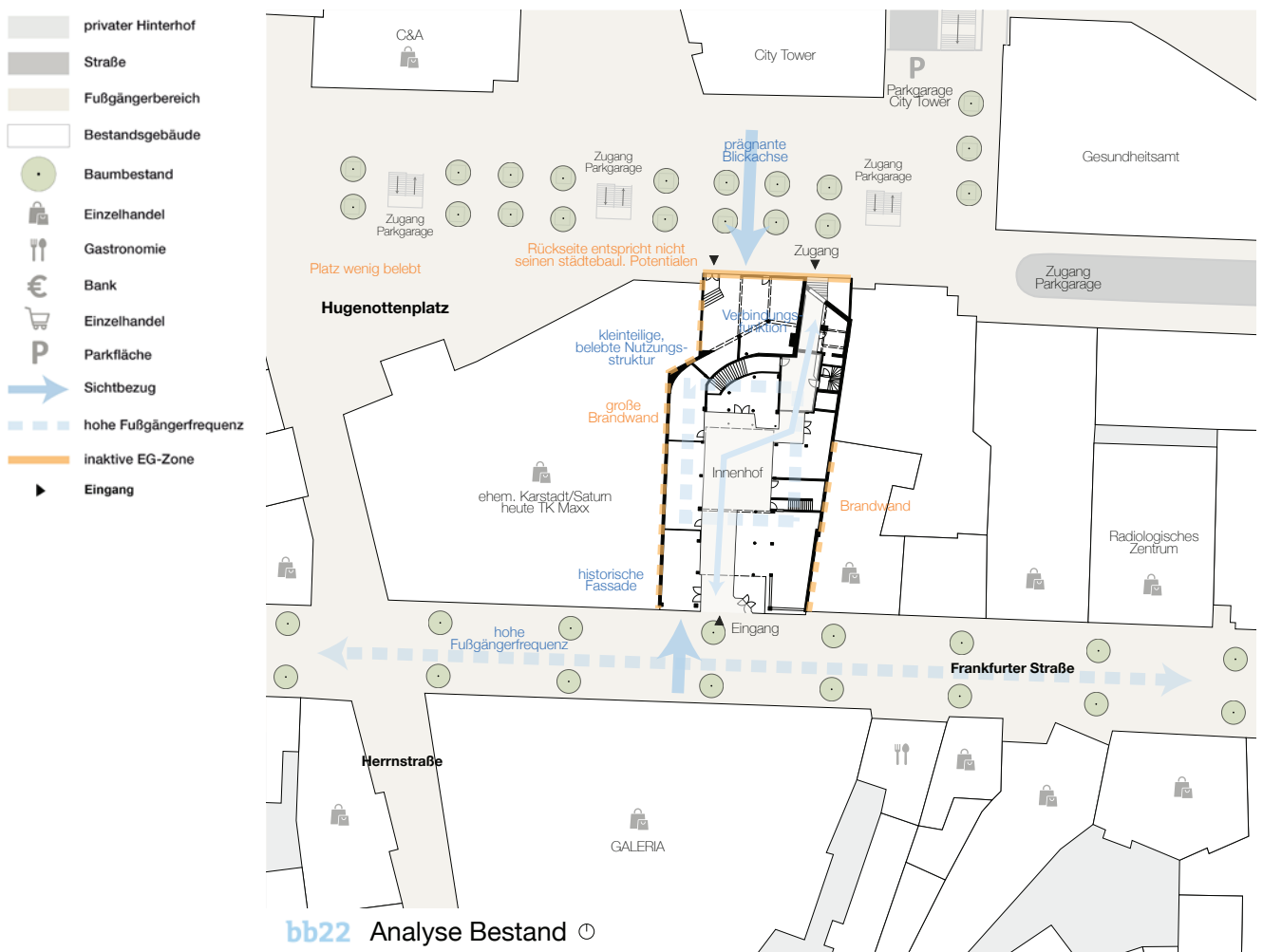
Lage im Untersuchungsgebiet zwischen
Hugenottenplatz und Frankfurter Straße

unten:

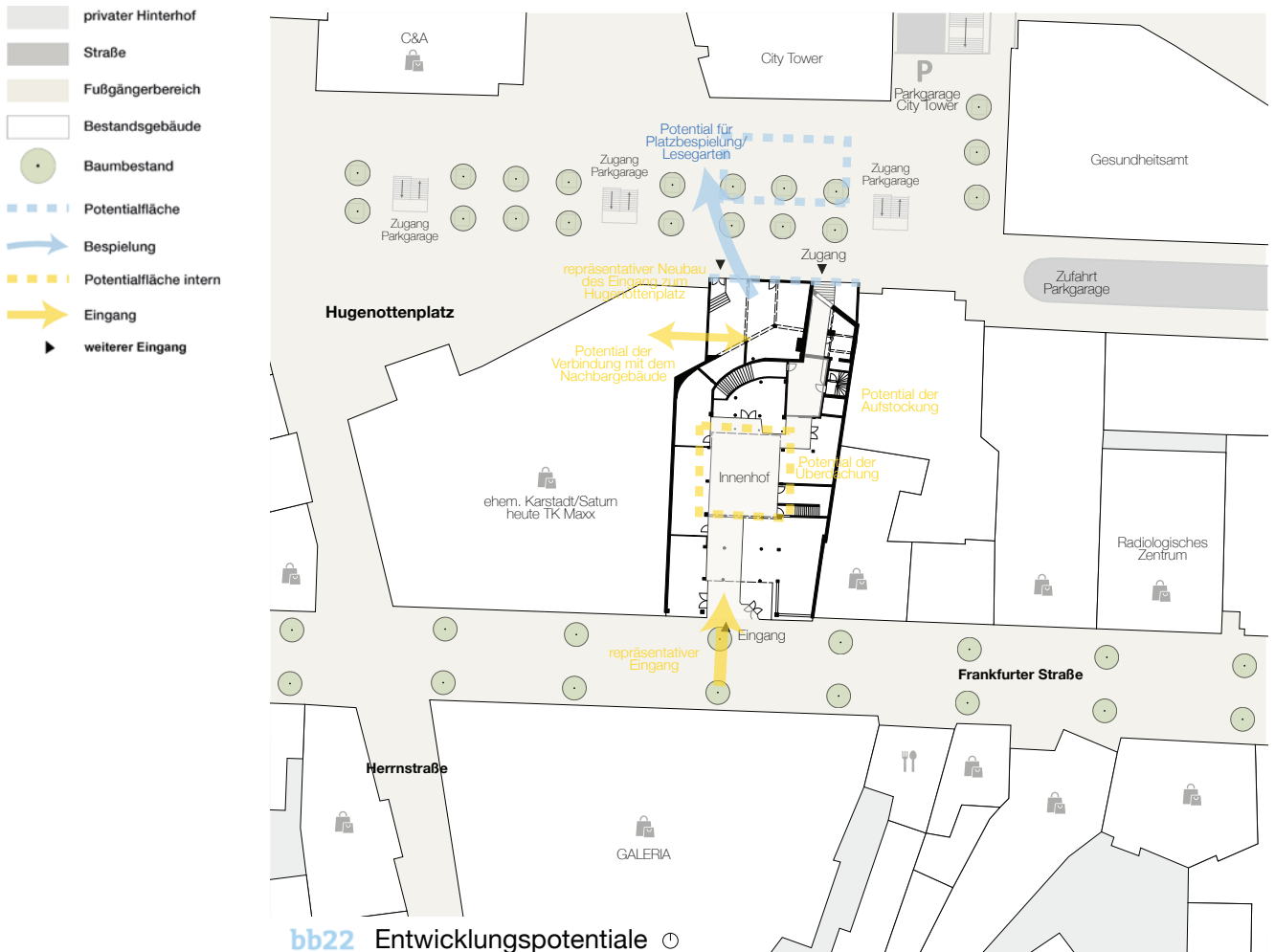
Schrägluftbild von Südosten (Frankfurter
Straße). Die Walter-Passage zwischen
höherer Nachbarbebauung



Standortanalyse Die Walter-Passage verbindet Frankfurter Straße und Hugenottenplatz auch als öffentliche Durchwegung. Zwischen den angrenzenden viel höheren Gebäude und ihren teilweise großen Brandwänden fällt die Walter-Passage durch ihre niedrigere Bebauung auf. Die Rückseite zum Hugenottenplatz entspricht in ihrer Größe nicht ihren städtebaulichen Potentialen. Jedoch sind sämtliche Erdgeschosszonen genutzt und belebt. Auch die kleinteilige Nutzung im Inneren der Passage funktioniert gut. Die Flächen sind weitgehend vermietet. Der Innenhof hat eine angenehme Atmosphäre, die erhalten und weiterentwickelt werden sollte.



Möglichkeiten des Standorts Für die Walter-Passage bietet sich zur Frankfurter Straße das Potential eines repräsentativen Einganges durch die direkte Lage an einer der wichtigsten Einkaufsstraßen und durch die historische Architektur der Fassade. Durch eine Überdachung des Innenhofs oder eine Einhausung könnte die anstehende energetische Modernisierung der Fassaden ersetzt werden und eine neue Übergangszone geschaffen werden. So könnte der Innenhof noch intensiver genutzt werden und auf den jetzigen Dachflächen ein Wintergarten installiert werden. Die Rückseite kann durch einen repräsentativen Neubau einen neuen Eingang für die Bibliothek am Hugenottenplatz bilden. Durch diese Maßnahme können die erforderlichen Nutzflächen geschaffen werden und der städtebauliche Misstand zum Hugenottenplatz behoben werden. Dies gilt insbesondere, wenn der zum Hugenottenplatz orientierte Luftraum oberhalb des „Woolworth“ eingebunden werden könnte. Es besteht das Potential, den Platz durch eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss weiter zu bespielen, beispielsweise als Lesegarten.



Auch wäre denkbar, diesen Prüfstandort im Zusammenhang mit dem direkt angrenzenden Prüfstandort (ehem. Karstadt) zu sehen und für die Nutzung als Stadtbibliothek weiterzuentwickeln: Eine gemeinsame Entwicklung der Seiten zum Hugenottenplatz (insbesondere im Erdgeschoss) sowie eine mögliche Verbindung in einem oberen Geschoss (insbesondere bei Aufstockung, Einrichtung von Dachgärten und Neubau im hinteren Bereich). Eine Symbiose der Nutzungen mit dem Nachbargebäude als Stadtbibliothek wäre auch unter Beibehaltung der kleinteiligen Nutzungsstrukturen der Passage als „Kreativ-Passage“ denkbar.



oben:
Fassade zur Frankfurter Straße
(„Vorderseite“) von Süden



unten:
Blick vom Hugenottenplatz („Rückseite“) von Nordwesten

Gebäudestruktur und verfügbare Geschossflächen

Die Walter-Passage ist mit ca. 2.500 qm Bruttogeschossfläche der kleinste der sechs Prüfstandorte. Durch eine erheblich höhere Neubebauung des nördlichen Gebäudeteils ließe sich die Bruttogeschossfläche auf ca. 3.900 qm erhöhen. Im Erdgeschoss und auf drei Obergeschossen befinden sich aktuell zahlreiche kleine Nutzungseinheiten (Café, Gewerbe, Museum, Büro, Atelier, Wohnung).

Für eine Umnutzung als öffentliche Stadtbibliothek besteht erheblicher Umbau- und Modernisierungsbedarf. Gebäudetechnik und Fassaden entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Erhalt und behutsame Modernisierung der kleinteiligen und historischen Gebäudestruktur scheint insbesondere um den Innenhof und zur Frankfurter Straße empfehlenswert. Durch eine größere Überdachung des Hofes könnte Wärmeschutz hergestellt werden. Durch eine erheblich höhere Neubebauung des nördlichen Gebäudeteils könnte hier ein neuer ansprechender Haupteingang geschaffen werden und in den oberen Geschossen ein größerer Veranstaltungssaal angeordnet werden. Das räumliche Volumen über den bestehenden Dächern der Walter-Passage und über dem östlichen Nachbargebäude zwischen den höheren Brandwänden könnte einbezogen und genutzt werden.

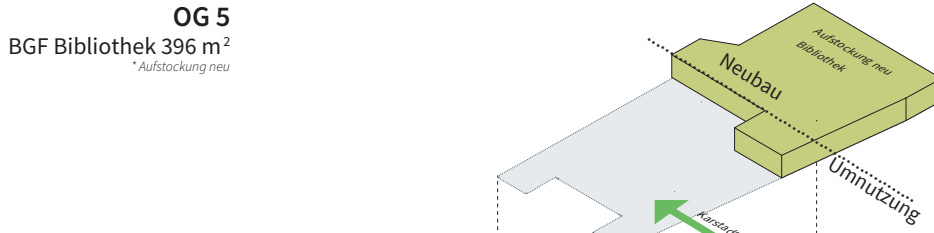
Grundsätzlich wäre eine Verbindung zum direkt angrenzenden Prüfstandort (ehem. Karstadt) denkbar. Eine Immobilienentwicklung unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke bzw. Grundstücksteile stellt jedoch einen erheblichen rechtlichen und organisatorischen Aufwand dar.

Ein Erhalt der bestehenden und gut funktionierenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen und eine Weiterentwicklung der Walter-Passage als „Kreativ-Passage“ im Zusammenhang mit einer großen Stadtbibliothek scheint empfehlenswert.

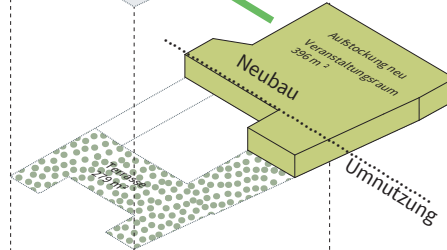
Isometrische Darstellung der Geschossflächen Walter-Passage

Analyse der Prüfstandorte

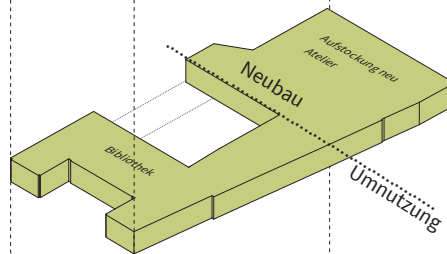
OG 5
BGF Bibliothek 396 m²
** Aufstockung neu*



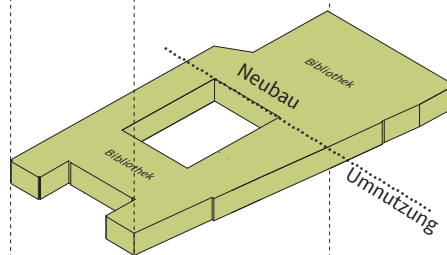
OG 4
BGF Bibliothek 675 m²
** Aufstockung neu*



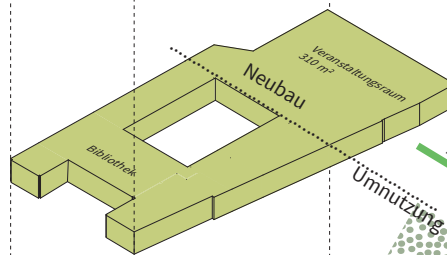
OG 3
BGF Bibliothek 675 m²
** Aufstockung neu - Nordteil*



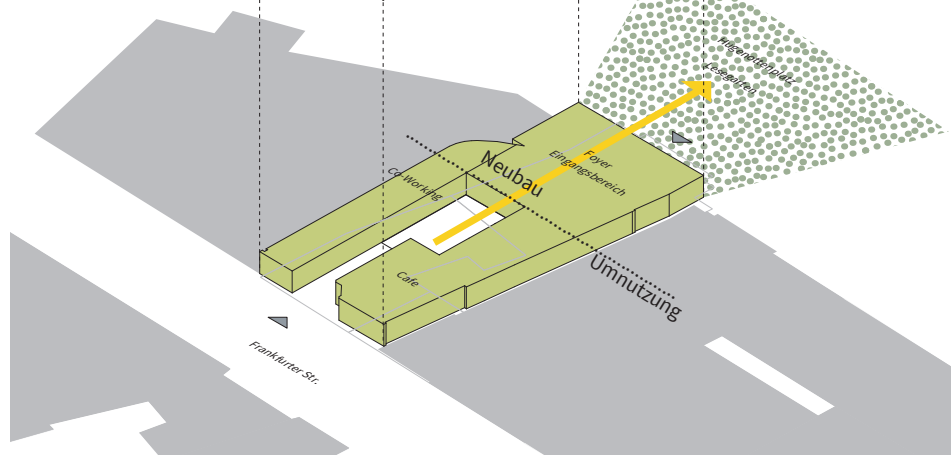
OG 2
BGF Bibliothek 740 m²



OG 1
BGF Bibliothek 740 m²



EG
BGF Bibliothek 710 m²



BGF gesamt
BGF Bibliothek 3 936 m²



Blick vom Hugenottenplatz von
Nordwesten

PRÜFSTANDORT 5

FRANKFURTER STRASSE 17 EHM. KARSTADT / SATURN

5 | EHEM. KARSTADT/SATURN

Adresse:

Frankfurter Straße 17
63065 Offenbach am Main

Grundfläche

1.660 m²

Typologie:

Kaufhaus

Erschließung:

über Frankfurter Straße und
Herrnstraße

aktuelle Nutzung:

Einzelhandel

**architektonische und
freiraumplanerische**

Besonderheit:

massive Wirkung aufgrund
weniger Fenster in der Fassade,
Ecksituation an Frankfurter Str.,
Herrnstraße und Hugenottenplatz

Prüfstandort 5 ist das große siebengeschossige Kaufhaus Ecke Frankfurter Straße / Herrnstraße / Hugenottenplatz. Der Prüfstandort liegt zentral und prominent im Untersuchungsgebiet und hat das Potential einer erheblichen städtebaulichen Strahlkraft. Das Gebäude wurde als Karstadt errichtet, dann in sukzessive immer kleinteiliger werdenden Nutzungseinheiten durch Einzelhandel genutzt. Die oberen Geschosse stehen aktuell größtenteils leer. Die Eigentümer sind an einer Umnutzung zu Wohnraum in den oberen Geschossen und an Vermietung als Stadtbibliothek in den mittleren Geschossen interessiert.



oben:
Lage im Untersuchungsgebiet zwischen
Hugenottenplatz und Frankfurter Straße

unten:
Schrägluftbild von Südwesten. Auffällig
ist das weitgehend frei stehende massive
Gebäude.



Aufgrund der Lage und Größe des Gebäudes ist eine Nutzung als Stadtbibliothek (ggf. in Teilen) auch mit erweitertem Konzept als „Station Mitte“ grundsätzlich denkbar.

Das Gebäude ist in gutem baulichem Zustand. Die Gebäudetechnik (gesamtes 7.Obergeschoss) ist für die aktuelle Nutzung überdimensioniert und leicht veraltet.



oben:
umsatzstärkste Ladenzonen an der
Frankfurter Straße (Südseite)

unten:
weitgehend geschlossene Fassade zum
Hugenottenplatz (Nordseite)

Standortanalyse Das ehemalige Kaufhaus hat zu drei Seiten des öffentlichen Raums Fassaden. Zur östlich angrenzenden niedrigeren Walter-Passage bildet es eine hohe Brandwand aus. Eine Seite über der Herrnstraße kragt leicht in den öffentlichen Raum aus, so dass das Gebäude von Norden her von weitem sichtbar ist.

Die Vorderseite mit den Haupteingängen befindet sich an der Frankfurter Straße als Einkaufsstraße mit hoher Fußgängerfrequenz. Hier liegt der aktuelle Nutzungsschwerpunkt auf dem Einzelhandel. Die restlichen Gebäudeseiten sind wenig aktiv, baulich geschlossen und haben keinen Bezug zum öffentlichen Raum, wie dem wenig belebten Hugentottenplatz. An dieser Seite befinden sich mehrere größere Treppeneingänge und eine weitgehend geschlossene Schaufensterrückseite.



Möglichkeiten des Standorts Insgesamt besteht das Potential einer Nutzungsintensivierung mit Umgestaltung und Öffnung der Fassaden. Bei Erhalt von Einzelhandelsnutzung in der unteren östlichen Gebäudehälfte könnte die gesamte westliche Hälfte als Stadtbibliothek genutzt werden. An den bisher weniger aktiven Seiten zu Herrnstraße und Hugenottenplatz können Bibliothek und assoziierte Nutzungen wie z.B. ein Lesecafé das Erdgeschoss nutzen und beleben. An der Seite zu Herrnstraße und Hugenottenplatz besteht das Potential von neuen repräsentativen Eingängen zu Bibliothek und den oberen Geschossen. Auch aus den oberen Geschossen sollte ein stärkerer Außenraumbezug insbesondere zum Hugenottenplatz geschaffen werden. Der Hugenottenplatz kann durch eine an diesem Prüfstandort eingerichtete Stadtbibliothek bespielt und belebt werden und beispielsweise als Lesegarten genutzt werden. Im Inneren des Gebäudes sind unterschiedliche Raumanordnungen und Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen denkbar. Das Technik- Dachgeschoss bietet bei einem Umbau eventuell Potential für die Einrichtung einer attraktiven Nutzung mit Dachgarten.

- privater Hinterhof
- Straße
- Fußgängerbereich
- Bestandsgebäude
- Baumbestand
- Potentialfläche
- Bespielung
- Potentialfläche intern
- Eingang
- weiterer Eingang



Gebäudestruktur und verfügbare Geschossflächen

Prüfstandort 5 ist ein siebengeschossiges Kaufhaus mit Untergeschoss und technischem Dachgeschoss. Auf acht Geschossen mit jeweils ca. 1.550 qm Bruttogrundfläche (BGF), insgesamt 12.400 qm BGF befinden sich Einzelhandelsflächen. Die attraktivste Geschäftslage befindet sich im Erdgeschoss Richtung Frankfurter Straße. Das Untergeschoss wird als Gewerbefläche über das Erdgeschoss erschlossen. Das siebte Obergeschoss (Dachgeschoss) ist vollständig für die groß dimensionierte Gebäudetechnik und Belüftungsanlage genutzt.

Eine Nutzung als Stadtbibliothek von EG bis OG2 im westlichen Bereich und in den oberen Geschossen erscheint empfehlenswert. Von OG 5 bis OG 7 ist ein Konzept für Wohnen und Arbeiten in Anbindung an die Stadtbibliothek und Station Mitte sowie die Einrichtung eines Dachgartens denkbar (co-working, Wohnateliers,...). Eine breite Fassadenfläche für die Stadtbibliothek sowie ein großzügiges internes Treppenhaus bis ins Erdgeschoss sind für die Öffentlichkeitswirksamkeit und niedrighschwellige Zugänglichkeit unerlässlich. Eine spannende Kombination und Synergieeffekte mit weiterhin bestehenden Einzelhandelsflächen (möglicherweise neue Konzepte mit „Markthalle des Wissens“, Regional-, Kreativ-, Reparatur- und do-it-yourselfe shopping...) sind denkbar und wünschenswert. Insbesondere die bislang wenig aktive Rückseite zum Hugentottenplatz sollte hierbei einbezogen und geöffnet werden.

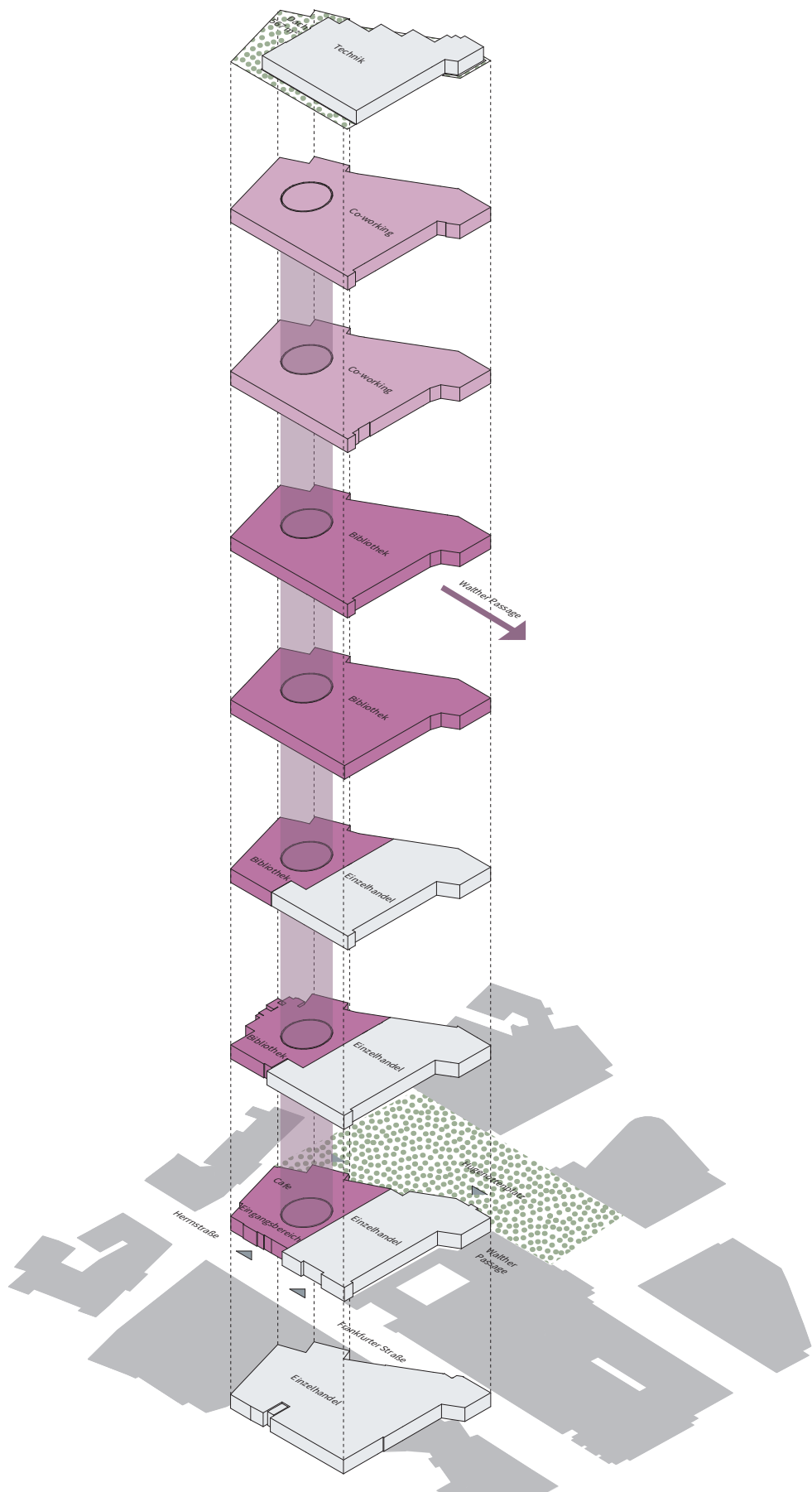
Es wäre denkbar, in einem der oberen Geschosse eine Verbindung zur angrenzenden Walter-Passage herzustellen. So könnten erweiterte Nutzungen der „Station Mitte“ wie Veranstaltungssaal, Dachgarten, Kreativ-Passage in beiden Gebäuden direkt miteinander verbunden werden.

Das Gebäude ist konstruktiv in gutem Zustand und kann ohne größere bauliche Maßnahmen als Stadtbibliothek genutzt werden. Allerdings wären neue räumliche Verbindungen zwischen den Geschossen als Bücherturm, Treppenlandschaft oder Lichthof wünschenswert. Die Einrichtung kleinteiliger Nutzungen in den oberen Geschossen würden auch eine Verkleinerung oder Umverlegung der Technikfläche im Dachgeschoss nötig machen. Eine ohnehin vom Eigentümer geplante neue Fassadengestaltung sollte dem Gebäude und einer möglichen neuen Nutzung ein neues und angemessenes Gesicht verleihen.

Isometrische Darstellung der Geschossflächen ehem. Karstadt/Saturn

Analyse der Prüfstandorte

- OG 7**
BGF Rest 991 m²
- OG 6**
BGF Rest 1 550 m²
- OG 5**
BGF Rest 1 550 m²
- OG 4**
BGF Bibliothek 1 550 m²
- OG 3**
BGF Bibliothek 1 550 m²
- OG 2**
BGF Bibliothek 646 m²
BGF Rest 904 m²
- OG 1**
BGF Bibliothek 646 m²
BGF Rest 904 m²
- EG**
BGF Bibliothek 660 m²
BGF Rest 890 m²
- UG**
BGF Rest 1 500 m²
- BGF gesamt**
BGF Bibliothek 5 052 m²
BGF Rest 8 289 m²





Blick vom Hugenottenplatz von Süden

PRÜFSTANDORT 6

**HERRNSTRASSE 35-37 / BERLINER
STRASSE 80
HEUTIGER C&A INKL.
NACHBARGEBAUDE**

6 | C&A INKL. NACHBARGEBÄUDE

Adresse:

Herrnstraße 35-37 / Berliner
Straße 80
63065 Offenbach am Main

Grundfläche

1.680 m² (Baufläche aus mehreren Grundstücken)

Typologie:

Cluster aus Kaufhaus und einem weiteren gemischt genutzten Anbau

Erschließung:

über Berliner Straße, Herrnstraße und Hugenottenplatz

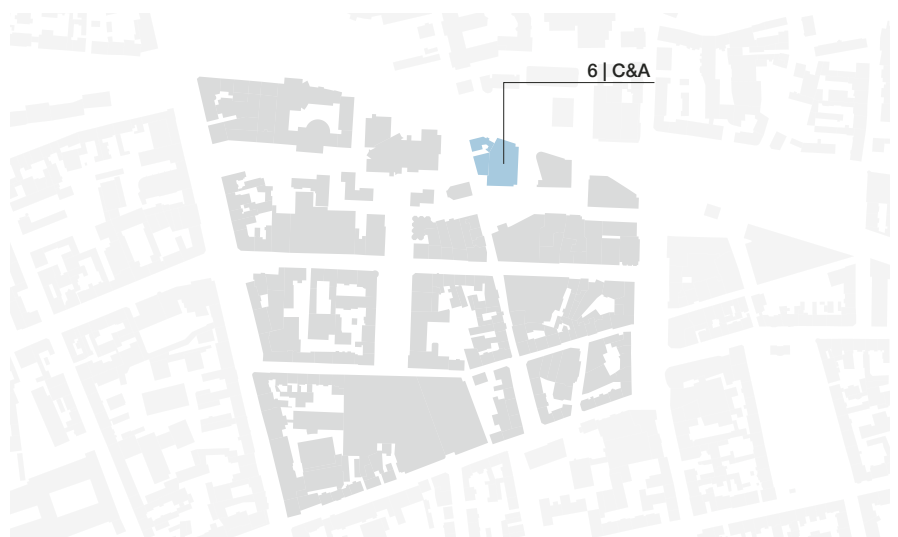
aktuelle Nutzung:

Einzelhandel, Bäcker, (Wohnen)

architektonische und freiraumplanerische Besonderheit:

Kaufhaus - massive Wirkung aufgrund weniger Fenster in der Fassade; Blockcharakter

Prüfstandort 6 ist das Gebäudeensemble des C&A Kaufhauses und des Gebäudes an der Ecke Herrnstraße / Berliner Straße. Der Prüfstandort liegt prominent am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets und eignet sich in seiner Lage und Größe grundsätzlich für die Einrichtung einer Stadtbibliothek mit erweitertem Konzept als „Station Mitte“. Der Prüfstandort liegt sowohl direkt an der Berliner Straße gegenüber dem Rathaus am Willy-Brandt-Platz als auch dem Hugenottenplatz zugewandt und hat Fassaden und Blickbezüge in alle Richtungen.

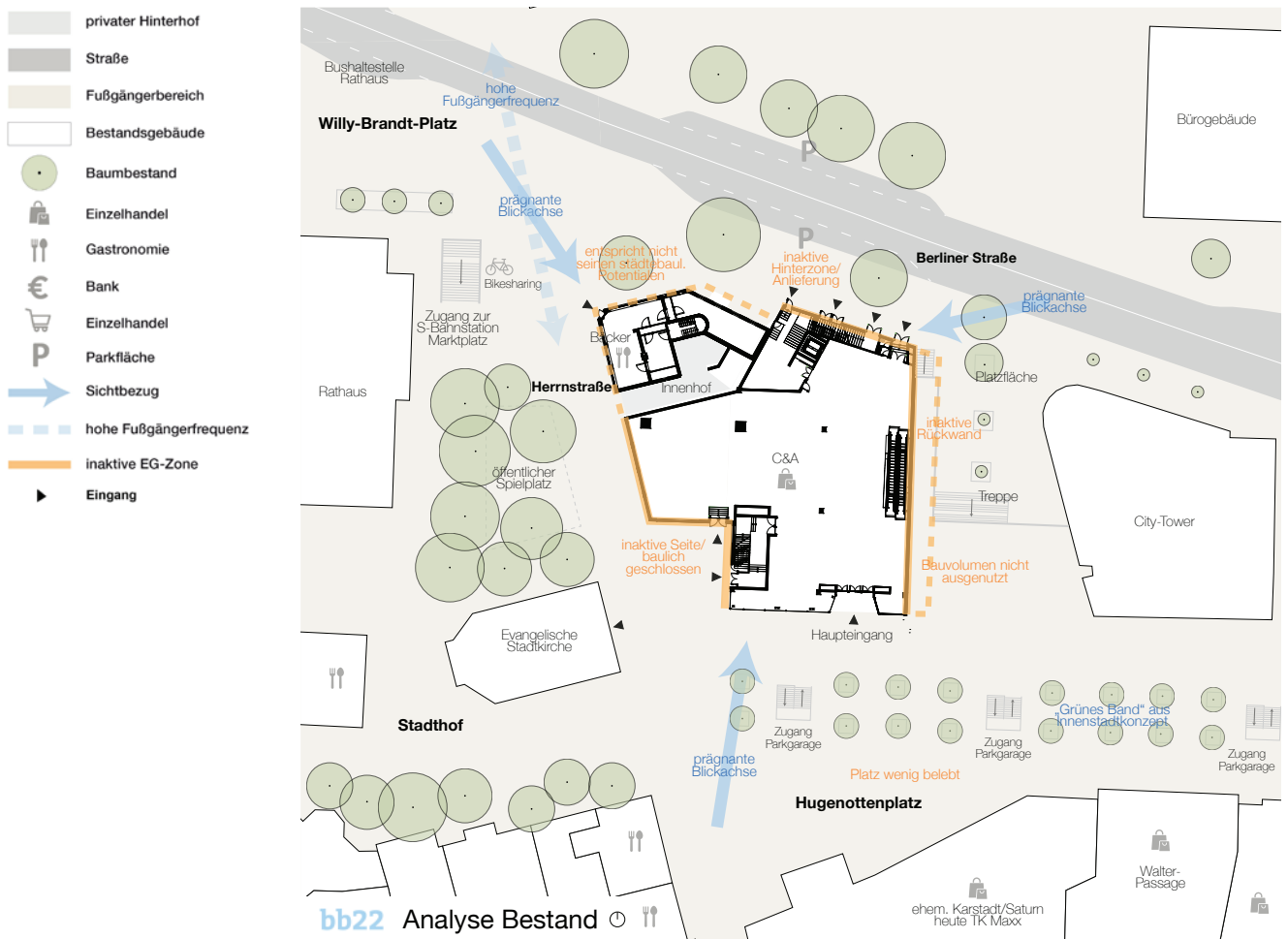


oben:
Lage am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets zwischen Hugenottenplatz und Berliner Straße

unten:
Schrägluftbild von Nordwesten:
Vorne die sich auf dem Prüfstandort befindlichen Nachbargebäude, dahinter das Kaufhaus.



Standortanalyse Das Gebäudeensemble liegt allseitig vom öffentlichen Raum umgeben prominent zwischen dem City-Tower, dem Rathaus und der nördlich angrenzenden Berliner Straße. Westlich liegen die Herrnstraße, ein öffentlicher Spielplatz und die evangelische Stadtkirche. Hier befindet sich auch ein Zugang zur S-Bahnhaltestelle „Marktplatz“. Entlang des Willy-Brandt-Platzes liegt die Bushaltestelle „Rathaus“. Der Haupteingang zum Kaufhaus C&A befindet sich auf der südlichen Seite zum wenig belebten Hugenottenplatz. Die Gebäudeseite zum öffentlichen Spielplatz ist baulich geschlossen. Im Osten ist die Rückwand zum Vorplatz des City-Towers ebenfalls inaktiv und gänzlich baulich geschlossen (Brandwand). Die Seite zur Berliner Straße ist für die Anlieferung vorgesehen und insgesamt nicht attraktiv gestaltet.

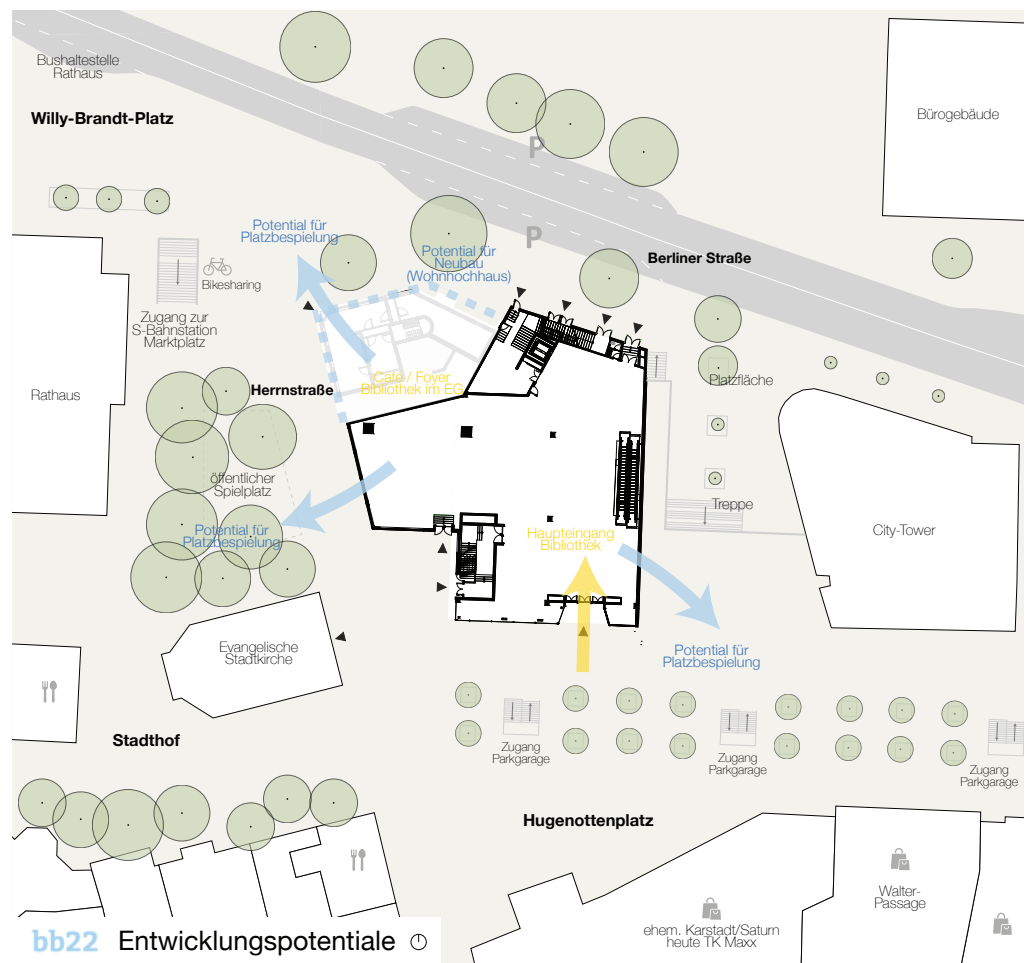


Im nordwestlichen Bereich des Prüfstandorts befindet sich ein unabhängiges älteres Wohn- und Geschäftshaus, das sich jetzt im selben Besitz befindet. Der südöstliche Teil des Prüfstandorts liegt auf der Tiefgarage des City-Towers, was hier größere Baumaßnahmen und Aufstockungen mit mehr als zwei Geschossen erschwert.

Möglichkeiten des Standorts

Insgesamt besteht an diesem gut angeschlossenen und prominent gelegenen Prüfstandort das Potential zur Umnutzung zu einer Stadtbibliothek und erweiterten „Station Mitte“ sowie zur Erweiterung des Bauvolumens in die Höhe und nach Osten. Es besteht die Möglichkeit, das bestehende Kaufhaus vollständig zu einer großen Bibliothek umzunutzen und mit zwei Geschossen (z.B. für Gastronomie und Theatersaal) aufzustocken.

-  privater Hinterhof
-  Straße
-  Fußgängerbereich
-  Bestandsgebäude
-  Baumbestand
-  Potentialfläche
-  Bespielung
-  Potentialfläche intern
-  Eingang
-  weiterer Eingang



Der nordwestliche Bereich könnte mit einem Hochhaus neu bebaut werden. Dieses sollte in den unteren Geschossen für die Station Mitte genutzt werden, für die oberen Geschosse ist eine innovative Mischnutzung denkbar.

Es besteht die Möglichkeit, den bestehenden Eingang des Kaufhauses am Hugenottenplatz zu belassen und als neuen Haupteingang zur Bibliothek zu nutzen. Auch von den anderen Seiten sollte eine Sichtbarkeit und Zugänglichkeit der Bibliothek hergestellt werden. Die nördliche Anlieferungszone ließe sich insgesamt freundlicher gestalten und für den Bücherbus nutzen. Zur westlichen und östlichen Seite sollten neue Öffnungen und Blickbezüge geschaffen werden. Die umliegenden Platzflächen, der Spielplatz und Willi-Brandt-Platz nach Westen und der Hugenottenplatz nach Süden, können durch aktive Erdgeschosszonen sowie Öffnungen und Blickbeziehungen aufgewertet werden und ihrerseits ggf. als Freifläche Raum für Aktivitäten bieten.



Fotos oben:
Ansicht vom Hugenottenplatz,
Anlieferungszone an der Berliner Straße
und die geschlossene Brandwand
Richtung Osten gegenüber des
City-Towers

oben:
Blick von Nordwesten von der Berliner
Straße. Im Hintergrund ist der City-Tower
zu sehen.

Gebäudestruktur und verfügbare Geschossflächen

Auf insgesamt 1.680 qm Grundstücksfläche befinden sich neben dem kleineren Nachbargebäude das fünfgeschossige Kaufhaus mit ca. 6.000 qm Bruttogeschossfläche. Drei Geschosse werden aktuell als Kaufhaus genutzt, zwei Etagen stehen leer.

Gemäß 2013 beschlossenen „Stadthofkonzept“ hier die Errichtung eines bis zu 70 m hohen Hochhauses grundsätzlich vorgesehen. Planungsrecht wäre über einen Bebauungsplan noch zu schaffen. Eine leichte bauliche Erweiterung nach Osten ist möglich und im rechtskärtigen Bebauungsplan Nr. 613 dargestellt.

Die Unterkellerung durch die Tiefgarage im östlichen Bereich lässt aus statischen Gründen eine Aufstockung von maximal zwei Geschossen als sinnvoll erscheinen. Die Gebäudestruktur kann dann entsprechend weiter genutzt werden.

Für die Nutzung als Stadtbibliothek / Station Mitte werden das vollständige Erdgeschoss sowie der östliche Bereich vorgeschlagen. Ein großer Veranstaltungssaal, Dachgarten und Dachcafé können aufgestockt und über die bestehenden Treppenhaukerne erschlossen werden.

Das neue hohe Gebäude im nordwestlichen Bereich (Richtung Willi-Brandt-Platz) sollte in den unteren Geschossen öffentlich zugänglich und der Bibliothek zugeordnet sein und kann in den höheren Etagen gewerblich für innovative Konzepte (Wohnen und Arbeiten) kleinteilig vermietet werden.

Die Stadtbibliothek / Station Mitte erhält durch den frei stehenden Solitärbau eine starke Präsenz im öffentlichen Raum mit Zugänglichkeit und Sichtbarkeit von allen Seiten. Der Haupteingang sollte vom Hugenottenplatz aus erfolgen. Die bislang unattraktive Rückseite zur Berliner Straße kann als Parkplatz und Anbindung des Bücherbus genutzt werden. Eine Öffnung der bislang geschlossenen Ostseite und eine Ergänzung mit leichten Vorbauten oder „Lesewintergärten“ kann im weiteren Planungsverlauf geprüft werden.

Isometrische Darstellung der Geschossflächen jetziger C&A

OG 7-17
11 x BGF Büroflächen 583 m²

OG 6
BGF Saal 1007 m²
BGF Rest 583 m²

OG 5
BGF Cafe 465 + 542 m²
BGF Rest 583 m²

OG 4
BGF Bibliothek 1007 m²
BGF Rest 583 m²

OG 3
BGF Bibliothek 1007 m²
BGF Rest 583 m²

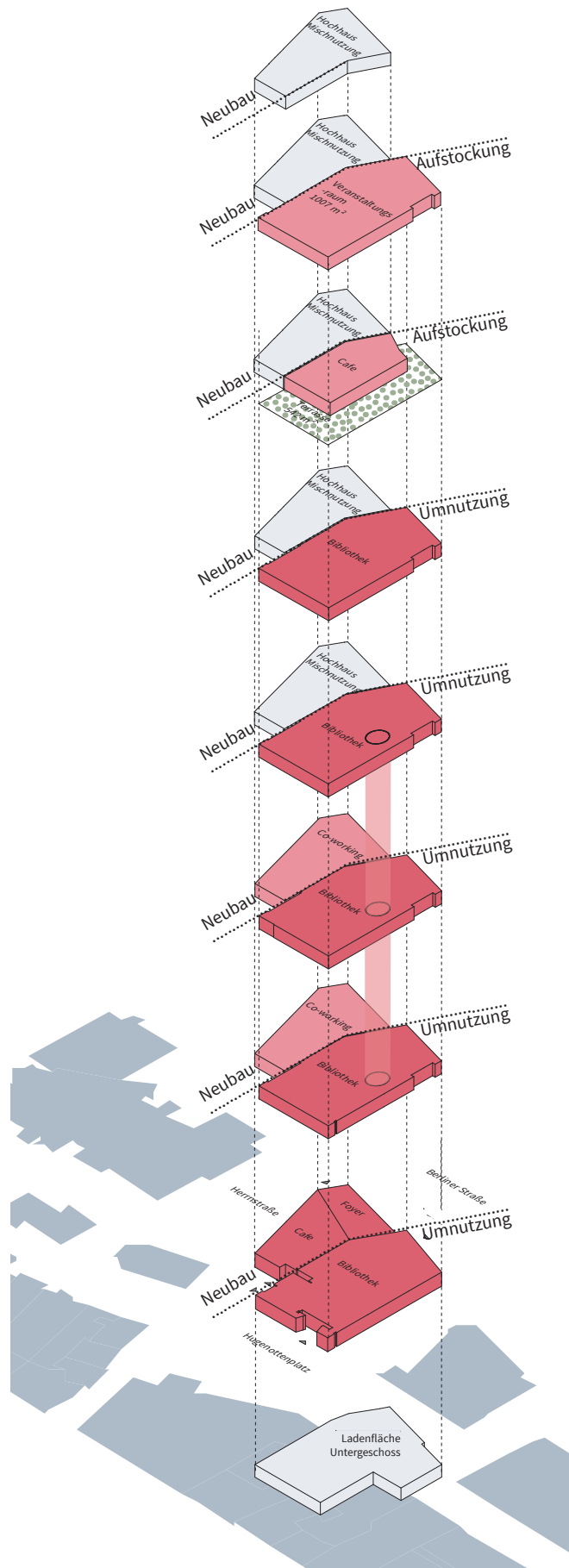
OG 2
BGF Bibliothek 1007 m²
BGF Rest 583 m²

OG 1
BGF Bibliothek 1007 m²
BGF Rest 583 m²

EG
BGF Bibliothek 1590 m²

UG
BGF Rest 1130 m²

BGF gesamt
BGF Bibliothek 5618 m²
BGF Rest 13 055 m²



Bewertung und Empfehlung

BEWERTUNGSMATRIX

Entwicklung einer Bewertungsmatrix Gemäß dem Prüfauftrag sollten die sechs Prüfstandorte nach einer groben Darstellung der Bestandsgebäude und der Entwicklungsmöglichkeiten abschließend bewertet werden, um eine Auswahl der weiter zu bearbeitenden Prüfstandorte treffen zu können. Hierzu wurde ausgehend von eigenen früheren Machbarkeitsstudien, einem Kriterienkatalog aus aktueller Fachliteratur und in Abstimmung mit Auftraggeber und wissenschaftlicher Beirätin eine objektive Bewertungsmatrix mit gewichteten Kriterien entwickelt.

Zehn stadt- und sozialräumliche Kriterien (auf der Ebene Stadtraum und Umfeld) sowie architektonische Kriterien (auf der Ebene Gebäude) wurden mit 50 Fragen unterlegt. Jede dieser Frage lässt sich für den jeweiligen Prüfstandort mit „Ja“ oder „Nein“ beantworten. So konnte eine detaillierte und objektivierte Bewertung hergestellt werden. Zur unterschiedlichen Gewichtung der Einzelfragen wurde eine Doppelgewichtung besonders wichtiger Fragen eingeführt. Die Fragen wurden so formuliert, dass eine möglichst breite Streuung der Ergebnisse erzielt werden konnte.

Kriterien Als stadt- und sozialräumliche Kriterien wurden städtebauliche Strahlkraft und Stadtreparatur, Sichtbarkeit und Blickbezüge, Anbindung und Kinderfreundlichkeit, Aktivierung der Erdgeschosszonen und des angrenzenden öffentlichen Raums, Interaktion zu anderen Nutzungen sowie stadtklimatische Verbesserung und Freiflächen bewertet. Hierzu wurden Fragen aufgestellt wie: „Kann der Prüfstandort eine überdurchschnittliche Strahlkraft entwickeln?“ Dieser Fragenkomplex zielte insbesondere auf die Größe und Sichtbarkeit im Stadtraum. Ein weiterer Fragenkomplex beschäftigt sich mit Fragen der Erreichbarkeit, der Barrierefreiheit und Sicherheit, besonders auch für Kinder (ÖPNV, Nähe stark befahrene Straße, Fahrradabstellplätze...). Weitere Fragen betreffen Synergien mit angrenzenden Nutzungen und Kooperationspartnern. Zur stadtklimatischen Verbesserung wurde nach Möglichkeiten der Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung gefragt.

Die architektonischen Kriterien beziehen sich auf das Grundstück und die Gebäude.

Hier wurde zum Kriterium Größe und Erweiterbarkeit nach vorhandener und herstellbarer Nutzfläche gefragt, sowie nach der Möglichkeit, weitere Nutzungen des Konzepts „Station Mitte“ aufzunehmen.

Zum Kriterium Zugänglichkeit und Raumzusammenhang wurde nach den verfügbaren Geschossen gefragt und wie diese in Zusammenhang gebracht werden können.

Zur räumlichen Flexibilität wurde nach Erweiterbarkeit und Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen sowie nach möglichen öffentlichen Räumen und Treffpunkten gefragt.

Zum letzten Kriterium wurde nach baulich-technischen Anforderungen an Gebäudetechnik, Brandschutz, Schallschutz und Statik gefragt: erfüllen die vorgesehenen Bestandsgebäude, Räume und Konstruktionen augenscheinlich die Anforderungen einer Bibliothek oder lassen sich diese Anforderungen hier umsetzen?

	Prüfstandort 1 Alleeplatz 10 - Postgebäude inkl. technisches Nebengebäude	Prüfstandort 2 Alleeplatz 11 - KOMM Einkaufszentrum	Prüfstandort 3 Berliner Straße 76 - City Tower	Prüfstandort 4 Frankfurter Straße 13-15 - Walter Passage	Prüfstandort 5 Frankfurter Straße 17 - ehem. Karstadt/Saturn	Prüfstandort 6 Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80 - C&A inkl. Nachbargebäude
1. Stadt- und sozialräumliche Kriterien (Ebene Stadtraum)	24	26	16	16	21	32
1.1 Städtebauliche Strahlkraft / Stadtreparatur	6	1	1	3	2	6
Kann das Bestandsgebäude oder ein potentieller Neubau an diesem Prüfstandort eine überdurchschnittliche städtebauliche Strahlkraft und Identität entwickeln?	2	0	0	0	2	2
Sind Prüfstandort und / oder Bestandsgebäude in weiten Teilen der Stadtgesellschaft bekannt?	1	1	1	0	0	1
Hat das Bestandsgebäude eine erhaltenswerte stadtbildprägende architektonische Eigenheit?	1	0	0	1	0	1
Kann an diesem Standort durch eine neue Bebauung oder Erweiterung ein städtebaulicher Misstand behoben werden (mehr als nur Belebung Erdgeschoss)?	2	0	0	2	0	2
1.2 Sichtbarkeit im Stadtraum und Blickbezüge	1	4	5	0	5	5
Überragt das Bestandsgebäude oder ein potentieller Neubau die Umgebungsbebauung um mehr als ein Geschoss?	0	1	1	0	1	1
Ragen zwei oder mehr Gebäudekanten über die umgebende Gebäudeflucht?	0	0	1	0	1	1
Hat das Gebäude / der Prüfstandort drei oder mehr Fassaden zum öffentlichen Raum?	0	2	2	0	2	2
Bestehen prägnante Blickbezüge zwischen dem Prüfstandort und wichtigen öffentlichen Räumen oder Gebäuden, entlang von Straßen oder Plätzen?	1	1	1	0	1	1
1.3 Anbindung, Erreichbarkeit, Sicherheit und Kinderfreundlichkeit	8	11	4	6	6	12
Gibt es keine Gefahr und Barriere durch eine unmittelbar am Hauptzugang des Prüfstandorts verlaufende stark befahrenen Straße?	2	2	0	2	2	2
Liegt der Prüfstandort direkt an einer stark frequentierten Fußgängerzone?	1	1	0	1	1	1
Liegt der Prüfstandort direkt angrenzend an mehr als einer öffentlichen Freifläche (Platz oder Fußgängerzone)?	1	1	1	1	1	1
Liegt eine ÖPNV-Haltestelle in weniger als 50 Metern entfernt?	0	0	1	0	0	1
Ist der Prüfstandort bequem mit dem Fahrrad erreichbar, barrierefrei und / oder Teil eines frequentierten Schulwegs?	1	1	1	1	1	1
Können auf dem Prüfstandort überdachte Fahrradabstellplätze in ausreichender Menge und mit unmittelbarem Zugang zum Außenraum hergestellt werden?	2	2	0	0	0	2
Ist die direkte Umgebung barrierefrei und orientierbar gestaltet sowie abends beleuchtet?	1	1	1	1	1	1
Liegen am Zugang bereits jetzt kinderfreundlich gestaltete Außenbereiche?	0	1	0	0	0	1
Bietet der Prüfstandort eine direkte Zufahrtmöglichkeit und Aufstellfläche für den Bücherbus?	0	2	0	0	0	2

	Prüfstandort 1 Aliceplatz 10 - Postgebäude inkl. technisches Nebengebäude	Prüfstandort 2 Aliceplatz 11 - MOMM Einkaufszentrum	Prüfstandort 3 Berliner Straße 76 - City Tower	Prüfstandort 4 Frankfurter Straße 13-15 - Walter Passage	Prüfstandort 5 Frankfurter Straße 17 - ehem. Karstadt/Saturn	Prüfstandort 6 Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80 - C&A inkl. Nachbargebäude
1.4 Aktivierung der Erdgeschosszonen und des angrenzenden öffentlichen Raums	4	3	4	2	4	4
Können durch Umbau und / oder Umnutzung zwei- oder mehrere bisher inaktive Seiten im Erdgeschoss aktiviert werden?	1	1	1	0	1	1
Kann eine Aktivierung der EG-Zone einen Mehrwert für die direkte Umgebung bedeuten (z.B. Platz und öffentlichen Raum beleben)?	2	2	2	2	2	2
Kann durch die Ansiedlung der Stadtbibliothek hier größerer struktureller Gebäudeleerstand in der Innenstadt behoben werden?	1	0	1	0	1	1
1.5 Interaktion und Bezüge zu nah liegenden Nutzungen und Akteuren	0	2	1	1	0	1
Befinden sich im Prüfstandorts bereits jetzt weitere Nutzungen, mit denen interagiert werden kann?	0	1	0	1	0	0
Befinden sich in unmittelbarer Nähe des Prüfstandorts potentielle Kooperationspartner oder Bildungs- und Kulturinstitutionen?	0	1	1	0	0	1
1.6 Stadtklimatische Verbesserung und mögliche Freiflächen für Spiel und Umweltbildung	5	5	1	4	4	4
Hat der Prüfstandort Potentialflächen für Dach- und Fassadenbegrünung?	1	1	0	1	1	1
Hat der Prüfstandort einen Außenraum mit Freiflächen (über 100 qm), die entsiegelt und / oder begrünt werden können?	2	0	0	0	0	0
Kann der Außenraum des Prüfstandorts oder die unmittelbare Umgebung für Umwelt- und Nachhaltigkeitsbildung genutzt werden?	1	1	1	1	1	1
Gibt es die Möglichkeit der Einrichtung von Dachgärten oder Dachflächennutzung für Aufenthalt und Spiel (über 100 qm)?	0	2	0	2	2	2
Gibt es lärmabgewandte Seiten des Gebäudes und ruhige Außenflächen oder lassen sich diese einrichten?	1	1	0	0	0	0
2. Architektonische Kriterien (Ebene Grundstück / Gebäude)	19	27	14	15	25	26
2.1 Größe des Prüfstandorts und Bestandsgebäude, Erweiterbarkeit	5	7	6	2	6	5
Sind im Bestandsgebäude mind. 4.000 qm Nettonutzfläche vorhanden und nutzbar?	2	2	2	0	2	2
Können im Bestandsgebäude ohne Erweiterung oder massiven Umbau weitere 4.000 qm Nutzfläche flexibel zur Verfügung gestellt werden (für größeres Station-Mitte-Konzept)?	0	2	2	0	2	0
Können auf dem Prüfstandort durch Erweiterung, Aufstockung oder massiven Umbau mind. weitere 4.000 qm Nutzfläche zur Verfügung gestellt werden?	1	0	0	0	0	1
Müssen für die (Um)nutzung keine aufwendigen Bauarbeiten am Gebäude vorgenommen werden? (z.B. Aufstockung oder Umbau Technikgebäude)	0	1	1	0	0	0
Kann ein großer Saal als Versammlungsstätte (über 200 Personen) eingerichtet werden?	1	1	0	1	1	1
Besteht die Kombinationsmöglichkeit mit einem weiteren Teilprojekt aus dem Zukunftskonzept Innenstadt?	1	1	1	1	1	1
2.2 Zugänglichkeit, Erschließung, Raumzusammenhänge und Barrierefreiheit	7	5	3	9	5	8
Ist das Erdgeschoss gemäß Vorschlag Nutzungskonzept vollständig für die Stadtbibliothek / Station Mitte nutzbar?	0	0	2	2	0	2
Liegen die Flächen zur Nutzung für die Stadtbibliothek gemäß Vorschlag Nutzungskonzept schwerpunktmäßig ebenerdig und im ersten Obergeschoss?	2	0	0	2	0	2
Ist eine niedrighschwellige Zugänglichkeit zu allen erforderlichen Räumen möglich ("offenes Haus")?	2	2	0	2	2	1
Gibt es mehrere und ausreichende Möglichkeiten der inneren und äußeren barrierefreien Erschließung (Treppen, Rampen, Fahrstuhl, Rolltreppen) oder lassich sich diese problemlos herstellen?	1	1	1	1	1	1
Hat das Gebäude mehrere flexibel nutzbare Zugänge?	1	1	0	1	1	1
Lassen sich funktionale Raumzusammenhänge herstellen (Blickbezüge, effizienter Betrieb, niedrighschwellige Interaktion)?	1	1	0	1	1	1
2.3 Räumliche Flexibilität für verschiedene Nutzungskonstellationen	6	8	2	3	7	8
Weist der Prüfstandort durch seine Typologie und Größe die Möglichkeit auf, weitere Nutzungen aus Handel / Gewerbe / Wohnen / Vereine / Wissensgesellschaft / soziale Akteure zu integrieren?	1	1	1	0	1	1
Ist Fläche und Struktur des Innenraums räumlich flexibel?	2	2	0	2	2	2
Lassen sich die Räumlichkeiten und Flächen im Inneren je nach Bedarf vergrößern / verkleinern / verändern?	0	2	0	0	2	2
Lassen sich auf dem Prüfstandort Räumlichkeiten oder Bereiche schaffen, die sich als Treffpunkte ("offenes Haus", auch außerhalb der Öffnungszeiten) eignen (Hof, Foyer, Vorplatz, etc.)?	1	1	1	1	1	1
Können an diesem Prüfstandort neuartige lokale Einzelhandelskonzepte einbezogen und angegliedert werden (Verzahnung, Typologie "Markthalle")?	1	1	0	0	1	1
Kann an diesem Prüfstandort Gastronomie- und / oder neuartige Lebensmittelhandelskonzepte einbezogen und angegliedert werden (Verzahnung)?	1	1	0	0	0	1
2.4 baulich-technische Anforderungen: Gebäudetechnik, Brandschutz, Schallschutz, Statik	1	7	3	1	7	5
Erfüllen die vorgesehenen Flächen des Bestandsgebäudes augenscheinlich die Anforderungen von Aufenthaltsräumen einer Bibliothek an Belichtung, Belüftung und Heizung?	0	1	1	0	1	0
Sind Gebäudetechnik, Dämmung und Heizung des Bestandsgebäudes unter dem Aspekt von niedrige Betriebskosten und Energieeffizienz bereits ohne Baumaßnahmen ausreichend und nutzbar?	0	1	1	0	1	0
Kann davon ausgegangen werden, dass die statische Bemessung der Bestandsdecken ausreichend für eine öffentliche Bibliothek dimensioniert sind?	0	2	0	0	2	2
Sind allgemeine Anforderungen für Sondernutzungen und Versammlungsstätte (Saal) vorhanden oder können problemlos eingerichtet werden?	0	2	0	0	2	2
Gibt es ausreichend natürlich belichtete und belüftete Räume ohne äußere Lärmbelastung oder lassen sich diese herstellen?	1	1	1	1	1	1
maximal erreichbare Punktzahl: 67						
Summe:	43	53	30	31	46	58
Ergebnis Platzierung:	4	2	6	5	3	1

EMPFEHLUNG

Auswertung der Ergebnisse Bereits ohne Gewichtung zeichnete sich als Ergebnis ein klares Bild ab, das durch eine Gewichtung noch weiter gefestigt wurde: die niedrigste Punktzahl erreichten Prüfstandort 4 (Walter-Passage) und Prüfstandort 3 (City-Tower). Die höchste Punktzahl erreichen Prüfstandort 6 (C&A), Prüfstandort 2 (KOMM) und Prüfstandort 5 (ehem. Karstadt).

Prüfstandort 4 (Walter Passage) ist der kleinste Prüfstandort mit der geringsten Strahlkraft in den öffentlichen Raum und hat entsprechend in den Kriterien Strahlkraft, Sichtbarkeit und Größe eine geringe Punktzahl. Mit einer neuen, höheren Bebauung zum Hugentottenplatz könnte hier zwar eine Stadtbibliothek in angenehmer Atmosphäre und mit Innenhof eingerichtet werden, jedoch keine stark ausstrahlende „Station Mitte“ mit angegliederten weiteren Nutzungen. Es wäre schade, die gut funktionierende kleinteilige Nutzungsstruktur einer sich entwickelnden „Kreativ-Passage“ zu zerstören, vielmehr wäre es empfehlenswert, diese im Zusammenhang mit einer Stadtbibliothek / Station Mitte in einem der nahe gelegenen anderen Prüfstandorten weiter zu entwickeln.

Prüfstandort 3 (City-Tower) regt durch seine herausragende Gebäudetypologie und der hohen Flächenverfügbarkeit zu spannenden erweiterten Nutzungskonzepten an und könnte als „Leuchtturm der Wissensgesellschaft“ durchaus eine Station Mitte für Offenbach werden. Jedoch sind räumliche Flexibilität und niedrighschwellige Zugänglichkeit und Interaktion zwischen den Etagen nicht herzustellen. Der Betrieb einer Stadtbibliothek ist dadurch hier nur schwer vorstellbar.

Prüfstandort 1 (Post Aliceplatz) war seit Beginn der Untersuchung einer der favorisierten Prüfstandorte: eine Bibliothek und Station Mitte sind in den Gebäuden unterschiedlichen Charakters mit attraktivem Innenhof gut vorstellbar. Leider konnte kein Eigentümerkontakt und Kooperation hergestellt werden. Einige Aspekte konnten so nicht vertiefend und überzeugend festgestellt werden so dass dieser Prüfstandort knapp hinter den drei ersten Plätzen bewertet wurde. Städtebauliche Potentiale und Gebäudezustand liegen insgesamt nicht im Spitzenbereich.

Prüfstandort 5 (ehem. Karstadt) hat eine hohe städtebauliche Strahlkraft und Präsenz im öffentlichen Raum mit Nutzungs- und Aktivierungspotential sowie eine hohe Flächenverfügbarkeit. Die Einrichtung einer Stadtbibliothek und erweiterter Station Mitte sind hier gut denkbar. Flächenverteilung und Interaktion mit anderen Nutzungen im Gebäude sowie mögliche bauliche Änderungen sind weiter zu prüfen und zu entwickeln.

Prüfstandort 2 (KOMM) hat bereits jetzt vielfältige Nutzungen, Stadtbezüge und einen hohen Bekanntheitsgrad und Publikumsfrequenz. Baustruktur und Gebäudezustand lassen die Einrichtung einer Bibliothek als Station Mitte an diesem Prüfstandort auch mit unterschiedlichem Flächenbedarf flexibel und mit geringem baulichem Aufwand zu. Flächenverteilung und Interaktion mit anderen Nutzungen im Gebäude sind weiter zu prüfen und zu entwickeln. Negativ herauszustellen ist darunter die fast ausschließliche Anordnung im Obergeschoss, die sich aus der bisherigen Präferenz des Eigentümers ableitet.

Prüfstandort 6 (C&A) hat als freistehender Prüfstandort mit Blickbezügen in alle Richtungen die höchste städtebauliche Strahlkraft und das Entwicklungspotential zur Aktivierung öffentlicher Räume. Durch das noch stark erweiterbare Bauvolumen empfiehlt sich dieser Standort für die größte bauliche Veränderung. Die Einrichtung einer Stadtbibliothek als Station Mitte und die Kombination mit weiteren öffentlichen und gewerblichen Nutzungen ist hier gut vorstellbar und sollte weiter geprüft und ausgearbeitet werden.

Zur weiteren Bearbeitung werden Prüfstandort 6 (C&A), Prüfstandort 2 (KOMM) und Prüfstandort 5 (ehem. Karstadt) vorgeschlagen.

weiteres Vorgehen und Ausblick

In Prüfstufe 2 werden denkbare Nutzungskonzepte und grobe Raumprogramme für die drei ausgewählten Prüfstandorte ausgearbeitet und mit Kosten- und Betriebsmodellen hinterlegt, alternative Realisierungsmodelle skizziert und mit den Eigentümern erörtert. Es gilt, die Entwicklungsmöglichkeiten einer „Station Mitte“ als komplexes Kooperationsprojekt auch mit assoziierten (kommerziellen oder nicht-kommerziellen, ggf. zivilgesellschaftlich organisierten) Nutzungen

zu prüfen, bei den Immobilieneigentümern zu platzieren und so das Konzept „neue Stadtbibliothek“ offen zu denken.

Der Prozess soll weiterhin intensiv im Austausch mit den verschiedenen Beteiligten erfolgen und wertvolle Impulse durch Öffentlichkeitsbeteiligung und Beobachtung aktueller Trends im Bibliotheksneubau in Deutschland und dem europäischen Ausland erfahren.

Die Gebäudeeigentümer sollen über die Ergebnisse dieser Studie informiert werden und ihre Erwartungen und Vorstellungen zu verfügbaren Nutzflächen detaillierter abgefragt werden.

LITERATUR- UND QUELLENHINWEISE

Sämtliche Abbildungen und Fotos sind von bb22 architekten + stadtplaner, soweit nicht anders gekennzeichnet.

Insbesondere die nicht eigenen Fotos zu Beispielprojekten sind mit der Internetquelle versehen.

Bei der Erstellung der Studie war folgende Literatur hilfreich und inspirierend:

- **Hauke, Petra / Werner, Klaus Ulrich** (2016): Praxishandbuch Bibliotheksbau. De Gruyter Saur
- **Lushington, Nolan / Rudolf, Wolfgang / Wong, Liliane** (2016): Entwurfsatlas Bibliotheken. Birkhäuser
- **Schmidt, Holger / Körby, Ragna** (2021): Bibliothek findet Stadt - Bibliotheken als Baustein der Stadtentwicklung - Dokumentation Rechercheprojekt TU Kaiserslautern Wintersemester 2020/21
- **Sternheim, Joyce / Bruijnzeels, Rob** (2021): Imagination and Participation - Next Steps in Public Library Architecture. nai010 publishers
- **Umlauf, Konrad / Gradmann, Konrad** (2012): Handbuch Bibliotheken - Geschichte, Aufgaben, Perspektiven. J.B. Metzler
- **Voss, Aat** (2017): How to make a Relevant Public Space: Third Places for All. nai010 publishers



Blick aus dem City-Tower nach Südwesten, Frühjahr 2022

bb22 architekten
+ stadtplaner

bb22 architekten + stadtplaner
Maheras Nowak Schulz Wilhelm PartG mbB
Niddastraße 84, 60329 Frankfurt am Main

www.bb22.net

Juli 2022



Station Mitte / Neue Stadtbibliothek Offenbach am Main

Machbarkeitsstudie - Stufe 2



Station Mitte / Neue Stadtbibliothek in Offenbach am Main Machbarkeitsstudie Stufe 2

Dezember 2022

Auftraggeber



Magistrat der Stadt Offenbach am Main
Amt für Planen und Bauen
Berliner Straße 100
63065 Offenbach

Team Stadt Offenbach:

Marion Rüber-Steins, Alisa Jarkov, Nicole Köster, Stefanie Stockmann,
Mathias Köhlhofer

Ersteller

bb22 architekten
+ stadtplaner

Maheras Nowak Schulz Wilhelm PartG mbB
Niddastraße 84, 60329 Frankfurt am Main
felix.nowak@bb22.net
www.bb22.net

Team bb22:

Felix Nowak, Johannes Gerstenberg,
Joel Jöbgen, Sina Beck

Wissenschaftliche Beirätin und fachliche Unterstützung:
Ragna Körby, Anna Scheuermann

Sämtliche Abbildungen und Fotos sind von bb22 architekten +
stadtplaner, soweit nicht anders gekennzeichnet.
Insbesondere die nicht eigenen Fotos zu Beispielprojekten sind mit der
Internetquelle versehen.

Inhalt

1 Einführung	4
Aufgabenstellung und Ziele für die Prüfstufe 2	5
2 Konzeptionelle Vorüberlegungen	6
Wandel, Anforderungen und Trends (Ragna Körby)	7
Impulse aus dem Beteiligungsprozess	13
Raumprogramm +	17
Erschließungsprinzip: neuer Zwischenraum	18
3 Konzepte für die drei Prüfstandorte	19
Prüfstandort 1 (KOMM)	21
Prüfstandort 2 (ehem. Karstadt)	34
Prüfstandort 3 (C&A)	48
4 Kostenmodelle	63
Kostenschätzung Ausbau und Ausstattung	65
Kostenschätzungen Kauf und Eigenbau	66
Mietmodelle und Kaufmodelle	69
5 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen	75
Empfehlungen zum weiteren Vorgehen	76

Einführung

AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE FÜR DIE PRÜFSTUFE 2

Nach der allgemeinen Themen- und Zieldefinition sowie der Prüfung von sechs Standorten in der ersten Phase der Machbarkeitsstudie sollen in der zweiten Phase die Nutzungskonzepte für die drei ausgewählten Standorte genauer ausgearbeitet werden. Weiterhin wird von der „Station Mitte“ als erweiterte Neuausrichtung der Stadtbibliothek mit Wissenshaus, öffentlichem Wohnzimmer und Kulturzentrum ausgegangen. Für die drei ausgewählten Standorte werden die spezifischen Möglichkeiten und Erfordernisse zur Umsetzung dargestellt und auch mit den Eigentümern der Immobilien abgestimmt.

Im ersten Kapitel werden aktuelle Trends und Anforderungen an Bibliotheken weiter vertiefend untersucht und auf Ihre Anwendbarkeit auf die Prüfstandorte überprüft. Dann werden grundlegende Konzeptionen zu Raumprogramm, Erschließungsprinzipien und für das Neben- und Miteinander von kommerziellen und öffentlich- sozialen Nutzungen vorgeschlagen.

Anschließend werden die ausgearbeiteten Nutzungs- und Raumprogramme der drei Prüfstandorte in Plänen dargestellt, Nutzflächen und Baugrößen ermittelt und für die unterschiedlichen Realisierungswege (Anmietung oder Kauf) mit Kostenmodellen hinterlegt. Eine detaillierte Auflistung und Beschreibung nötiger Maßnahmen und Qualitäten dient auch der Vertragsgrundlage mit den Immobilieneigentümern bei einem möglichen Mietmodell. Abschließend werden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen formuliert.

Zur weiteren Bearbeitung wurden in Prüfstufe 1 vorgeschlagen: Prüfstandort 6 (C&A), Prüfstandort 2 (KOMM) und Prüfstandort 5 (ehem. Karstadt). Die Prüfstandorte erhalten in dieser zweiten Prüfstufe eine neue Nummerierung:

1. KOMM, Aliceplatz 11
2. ehem. Karstadt, Frankfurter Straße 17
3. C&A inkl. Nachbargebäude, Berliner Straße 80

Konzeptionelle Vorüberlegungen

NEUE BIBLIOTHEKSARCHITEKTUR TEXT ZUR EINFÜHRUNG VON RAGNA KÖRBY

Neue Bibliotheksarchitektur Bibliotheken sind so alt, wie die Bücher selbst. Sie sind Orte, die Wissen sammeln, ordnen und an die Leserschaft bringen. Unbestritten ist, dass sie sozial und kulturell so bedeutende Orte sind, dass deren Funktion nicht in das Internet verlegt werden kann. Menschen suchen nach sinnlichen Erfahrungen in realen Räumen, die durch inspirierende Gestaltung Nährboden für Kreativität zu geben. Neu ist, dass Bibliotheken immer mehr zu Orten werden, wo auch Wissen und Neues vermittelt und produziert wird. Sie werden aufgesucht, weil sie abwechslungsreich sind, Begegnung, Diskurs, Erlebnis und Überraschung ebenso bieten, wie Ruhe und Entspannung - und so zu einem Anziehungspunkt der Stadtgesellschaft werden können, der die Innenstadt neu belebt. Eine neue Bibliothek muss Aufmerksamkeit erregen und ihre Potentiale auch nach außen zeigen!

Es gibt keine fest etablierte Architektursprache für öffentliche Bibliotheken. Sie sind äußerst flexibel und für sie werden Formen und Stile gefunden, die der jeweiligen Stadt entsprechen und ihr spezifisches Publikum ansprechen. In den letzten Jahren sind von vielen namenhaften Architekten ikonenhafte, spektakuläre Bibliotheksgebäude entworfen worden, die sogar zu touristischen Reisezielen wurden.

Im folgenden Abschnitt werden ein paar Gestaltungsprinzipien aufgezählt, die moderne Bibliotheken auszeichnen (diese sind abgeleitet aus den Referenzen, die in Phase 1 vorgestellt wurden – sowohl von Neuals auch Umbauten).

Modernität & Tradition In der Vergangenheit wurden Stadtbüchereien oft in historischen Gebäuden, für die eine Nutzung gesucht wurde, untergebracht und passten sich dann den vorgefundenen räumlichen Begebenheiten an. Wenn sich die Bibliothek, wie im Büsingpalais, in einem historischen Gebäude befindet, dann bekommt dies neues Leben und ist öffentlich zugänglich. Die Bibliothek wiederum erhält einen Mehrwert durch das Ambiente. So wird die Rolle der Bibliothek als Bewahrerin des kulturellen Gedächtnisses der Stadt unterstrichen. Zudem bieten historische Gebäude ein hohes Identifikationspotential und erfüllen das Bild einer ehrwürdigen Bibliothek, das viele Leute haben.

In Zukunft wird das baukulturelle Erbe jedoch immer jünger. Die innerstädtischen Kaufhäuser verlieren ihre Nutzungen. Es ist eine Zukunftsaufgabe, diese zu transformieren und sie mit neuen Raumprogrammen zu beleben. Zieht die Bibliothek in eins der ehemaligen Kaufhäuser, bietet sich die große Chance, auch für diese eine neue Gestalt zu finden – und sie zugleich neu im kulturellen Gedächtnis der Stadt zu verorten. Ein Bibliotheksgebäude sollte eine Geschichte erzählen und die Vergangenheit mit der Gegenwart verbinden. Sowohl die Geschichte der Stadt als auch die des Gebäudes sollten als Motive und Thema für die Architektur und Innenarchitektur verwendet werden.

Standort und Fassade Die neue Bibliothek steht in der Innenstadt, sie zieht Aufmerksamkeit auf sich, ist ein freistehendes, prägnantes Gebäude und wirkt als städtebauliches Scharnier, da es zu mehreren Seiten ausgerichtet ist. Die Stadt profiliert sich mit diesem Gebäude architektonisch und städtebaulich neu. Es ist ikonisch, mit hohem Wiedererkennungswert und bietet damit Identifikationspotenzial. Die Bibliothek wird nicht mehr als ein geschlossener, sich nach außen abschirmender Baukörper entworfen, sondern als ein Ort der Interaktion inszeniert. Vielfältige Öffnungen in der Fassade gewähren großzügig Einblick in das Gebäude und zeigen die Aktivitäten auf den verschiedenen Stockwerken. Die Gebäude sind dadurch einladend, wecken Aufmerksamkeit, strahlen in den öffentlichen Raum - beleuchten ihn.

Die Fenster, die von außen Einblick geben, gewähren Ausblicke auf die Stadt und rahmen diese wie Postkarten – ein neuer Blick auf die Stadt wird möglich.

Außenraum Der Außenraum der Bibliotheken hat sehr an Bedeutung gewonnen und sollte als barrierefreier Begegnungsort sorgfältig gestaltet werden, um damit das Öffentliche des Gebäudes zusätzlich zu betonen. Die Gestaltung und das Programm der Erdgeschoßzone ist von großer Bedeutung: wie ist die Bibliothek mit dem öffentlichen Raum verzahnt, wie wirkt sie nach außen? Die EG-Zone bestimmt, ob und wie die Bibliothek wahrgenommen wird, sie holt die Leute von der Straße ab und muss einladend für jede Person wirken. Je nach Lage kann das Umfeld der neuen Bibliotheken als Aufenthaltsbereich mit Sitz- und Liegemöbel, hochwertiger Spielplatz, Veranstaltungsfläche, Aktionsraum oder für Gastronomie gestaltet werden – und bietet ausreichend Fahrradständer.

Weitere Außenräume sind in der Bibliothek inkludiert als Lesehöfe, Terrassen, Balkone oder großzügige Dachterrasse.

Eingangsbereich Für eine fließende Grenze zwischen Innen und Außen ist ein einladender, großzügiger, leicht zu erkennender und barrierefreier Eingangsbereich elementar. Dieser sollte immer direkt an der Straße oder Fußgängerzone liegen und nicht innerhalb eines Gebäude verlegt werden. Selbst wenn die Bibliothek in höheren Etagen liegt, sollte es ein ebenerdiges Foyer und Eingangsbereich geben (wie in Koblenz oder Hanau). Ist die Bibliothek mehr wie eine Passage organisiert, dann gibt es zwei oder mehrere Eingänge und die Besucher können aus verschiedenen Richtungen den für sie jeweils kürzesten Weg ins Gebäude gehen. Die Bedeutung des Tresens hat sich gewandelt und er sollte so platziert werden, dass er nicht als räumliche Barriere oder gar als Zugangsschranke wirkt. Als Informationsschalter und Ausleihstation bleibt seine Bedeutung bestehen, er sollte aber mehr im Inneren des Gebäudes liegen.

Partner Viele Bibliotheken teilen sich das Gebäude und ihre Räume mit verschiedenen Partnern und auch in Offenbach soll dies so werden. Es soll jedoch nicht so sein, dass nur der Eingangsbereich geteilt wird und dann jede Institution in ihren eigenen Bereich abzweigt. Verschiedene neue Bibliotheksbauten haben gezeigt, dass eine programmatische und räumliche Verzahnung möglich ist. Die Bibliothek und die weiteren Institutionen, Partner oder auch kommerzielle Nutzungen teilen sich Räume, Bereiche und Flächen. So können Beratungs- und Bildungsangebote, soziale Träger oder auch kommerzielle Angebote in der Bibliothek gefunden werden.

Raumorganisation und Raumerlebnis Die in der Phase 1 aufgeführten Referenzen haben gezeigt, wie vielfältige räumliche Organisationsformen möglich sind. Ob es architektonisch als Bücherturm, Rotunde, Spirale oder Passage formuliert ist: Grundprinzip der neuen Bibliotheken ist der offene Grundriss. Sie bestehen aus einem Raumkontinuum, in dem es nicht Wände und Türen sind, die verschiedene Bereiche voneinander trennen. Durch die Bibliothek können die Nutzer:innen wie durch eine Landschaft flanieren. Eine neue Bibliothek vermittelt einen weiten, großzügigen Raumeindruck. Hohe Räume, die „den Gedanken Freiraum geben“, sind essentiell. Die neue

Bibliothek ist ein sinnlicher Ort, der durch seine Materialien, Geräusche und Gerüche Wohlgefühl und Kontemplation auslöst.

Die Bibliothek muss gleichzeitig aber auch informell und kommunikativ gestaltet sein; als ein Ort, der Begegnungen mit anderen zulässt und forciert. Dazu dient einerseits die raffinierte Inszenierung von Blickbeziehungen, die es einem ermöglichen, den Raum zu überblicken und vielfältige Aktivitäten im Gebäude mitzubekommen (z.B. durch Treppenaugen, Lichtschächte, Galerien und Balkone). Dazu dient andererseits die Gestaltung eines klar erkennbaren Erschließungswegs, der durch das ganze Gebäude führt. Dieser muss eine Schnittstelle sein, wo Leute und Funktionen sich treffen. Er bietet Orientierung und Begegnungen. Als zentrales raumgestaltendes Element findet sich in vielen Bibliotheken eine große Treppe, die sowohl Tribüne als auch Loungemöbel, Ladestation für Handy, Truhe für Jacken und Taschen oder gar Arbeitsplatz ist.

Wesentlich ist, dass alle Erschließungswege Teil des Raumerlebnisses sind und nicht der reinen Funktion untergeordnet werden. Treppen, Flure und Gänge sind multifunktional und sind ebenfalls ausgestattet mit Sitzgelegenheiten, etc. Raumaufteilung, Farben und Materialien sollten zusammen als schlüssiges Leitsystem wirken.

Räume Die zukünftige Bibliothek, die Interaktion, Wissensvermittlung und Kultur anbietet, braucht eine Vielfalt an räumlichen Situationen und Begegnungen. Neben dem großen Raumgefüge benötigt sie auch spezifische Räume wie Labore, Maker-Spaces, Ateliers und Studios – also Räume, die möglich machen, dass nicht nur Medien konsumiert, sondern Wissen und Kunst auch produziert wird. Damit stellt die Bibliothek Räume zur Verfügung, um Neues entstehen zu lassen. Diese müssen abgeschlossen werden können – aber sie sollten einsehbar sein, damit diese Aktivitäten wiederum andere zum Mitmachen animieren können. Unverzichtbar sind die verschiedenen großen Arbeitsräume für unterschiedlichste Gruppengrößen, in denen Schüler lernen und an Projekten arbeiten oder Vereine und Initiativen sich treffen können. Dies kann ergänzt werden zu Aktivitäten anregende Räume – also z.B. Kinderbereiche, die zum Spielen und Bewegen einladen und in denen getobt werden darf.

Die Bibliothek benötigt aber auch unprogrammierte, nutzungs offene Räume, die die Menschen sich auf unterschiedliche Weise aneignen können. Sitzkissen und Matten zur freien Aneignung und Anordnung werden zur Verfügung gestellt. Diese Räume können programmatisch übergehen in Räume für Veranstaltungen, Workshops, Ausstellungen oder Gaming Areas. Hier dienen dann flexible Ausstattungselemente dazu, einen offenen Raum auf unkomplizierte Art in einen für eine spezifische Nutzung zu verwandeln.

Ausstattung Verschiedene Bereiche sprechen die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzer:innen an und werden entsprechend gestaltet. Bewegliche und flexible Elemente wie Regale, Vorhänge und Sitzmöbel dienen als Raumteiler. Möglichst verschiedene Sitzbereiche und Situationen - für Gruppen oder allein, als introvertierte Arbeitsplätze oder solche mit Blick nach draußen - sind essentiell. Zu den klassischen Lese- und Arbeitsplätzen und Stationen mit PCs mit Internetzugang kommen weitere Raumsituationen hinzu. Bereiche, die ein sachliches und reduziertes Umfeld anbieten, welches konzentriertes Arbeiten ermöglicht, wechseln sich ab mit offenen, eher geselligen Plätzen zum Verweilen. Oft sind in modernen Bibliotheken auch Rückzugsräume konkret wie Wohnzimmer eingerichtet, mit gemütlichen Möbeln, Teppichen und Kamin. Oder ein großer Tisch lädt dazu ein, sich wie an eine große Küchentafel mit vielen verschiedenen - sogar mit fremden - Menschen zusammensetzen.

Präsentation der Sammlung Die Sammlung ist in allen Raumbereichen und Teilen platziert. Durch die Ausstellung der Sammlung selbst entstehen Bereiche, räumliche und thematische Cluster. Je nach Medium und Inhalt variiert die Art der Displays. Wichtig ist die Frage nach der Stellung und Höhe der Bücherregale - sind diese niedriger, so dass man als Erwachsener im Stehen über sie hinwegblicken kann, kann man sich besser im Raum orientieren.

Die Sammlung kann auch - um Raum für andere Angebote zu bieten - in einem Magazin gebündelt werden und nur in Teilen öffentlich präsentiert werden. Andererseits kann die Sammlung omnipräsent gezeigt werden. In einigen aktuellen Bibliotheksentwürfen wird die Sammlung dadurch geradezu monumental inszeniert - in dem sie vollständig sichtbar ist und vor aller Augen wachsen wird.

Beta-Gebäude Schon in den 1970er Jahren haben die Architekten Faulkner & Brown in ihren „10 Gebote des Bibliotheksbaus“ formuliert, dass die Bibliothek u.A. flexibel, variabel und erweiterbar zu sein hat. Die Bibliothek der Gegenwart sollte nicht als vollständiges und fertiges Gebäude gedacht werden. Die Bibliothek ist eine Institution im Wandel, ihre interne Organisation befindet sich in einer Transformationsphase - ebenso, wie die Angebote und Nutzer:innen sich verändern – so werden sich in Zukunft Ansprüche und Bedürfnisse weiter entwickeln.

Das Gebäude der „Station Mitte“ wird darum ein „Beta-Gebäude“ sein. Offen für den Wandel, für Experimente und für neue Ideen dahingehend, was „Station Mitte“ eigentlich alles sein kann. Der Gestaltungsprozess für die neue Architektur sollte darum partizipativ und unter der Einbeziehung der Mitarbeitenden der Bibliothek sowie der Öffentlichkeit entwickelt werden. Sowohl eine vorgeschaltete Zwischennutzung als auch die Wettbewerbsgestaltung und der Bauprozess selbst sollten öffentlichkeitswirksam kommuniziert werden und die Offenbacher Stadtgesellschaft einbinden. Das ermöglicht eine Identifikation der Stadtgesellschaft mit dem Projekt. Und es können sukzessive neue Partnerinnen und Partner sowie kreative Nutzungskonzepte für die Station Mitte gefunden werden.

- Literatur**
- David Andreu: Libraries Architecture, Barcelona 2021.
 - Gigon, Annette/Guyer, Mike/Grämiger, Gregory et al. (Hg.): Bibliotheksbauten 2018.
 - Hangebruch, Nina: »Transformation ehemaliger Warenhausstandorte: Ideen für nicht mehr benötigte Handelsflächen«. StadtBauwelt „Die handelnde Stadt“, in: StadtBauwelt (2020), S. 30-37.
 - Hauke, Petra/Werner, Klaus U. (Hg.): Praxishandbuch Bibliotheksbau. Planung – Gestaltung – Betrieb. DeGruyter 2016.
 - Hauke, Petra (Hg.): Öffentliche Bibliothek 2030. Herausforderungen - Konzepte - Visionen, Bad Honnef: Bock + Herchen 2019.
 - Sternheim, Joyce/Bruijnzeels, Rob: Imagination and participation. Next steps in public library architecture, Rotterdam: nai010 publishers 2021.
 - Vos, Aat: 3RD 4 ALL. How to create a relevant public space, Rotterdam: nai010 publishers 2017.
 - Worpole, Ken.: Libraries. A planning and design guide, Abingdon, Oxon, New York, N.Y.: Routledge 2013.

IMPULSE AUS DEM BETEILIGUNGSPROZESS

„Offen Denken II“ Am 07.09.22 hat Anna Rose (Agentur Mitte) in Kooperation mit Johannes Gerstenberg (bb22 architekten + stadtplaner) zu der Beteiligungsveranstaltung Offen Denken II in Offenbach eingeladen. Die Veranstaltung war Bestandteil des im Zukunftskonzept Innenstadt vorgesehen co-kreativen Prozesses zur Umsetzung der Zukunftsprojekte und wurde als Workshop- und Vernetzungstreffen für die weitere Konkretisierung von Projektideen und Nutzungen in Gebäuden der Innenstadt durchgeführt. Schwerpunktmäßig ging es um Ideen für den Rathauspavillon und die Station Mitte. Zielgruppe waren Institutionen, Initiativen und AktivistInnen aus dem Bereich der Innenstadt Offenbach, Soziokultur und Kreativwirtschaft. Es waren über 60 Personen anwesend. Die Veranstaltung wurde organisatorisch durch die Initiative „UND“ unterstützt, die auf sehr freundliche und kreative Art die Räumlichkeiten hergerichtet hatte, fotografierte sowie Möblierung, technische Ausstattung und Verpflegung bereit stellte.

- Programm und Ablauf**
- Begrüßung und Impulsvorträge zum Stand der Entwicklung des Rathauspavillons und der Planungen für die Neue Stadtbibliothek / Station Mitte
 - Workshop in verschiedenen Tischgruppen zu den Gebäuden und Projektideen
 - Abschlussplenum zur Vorstellung der Projektideen und Initiativen
 - Ausklang mit Essen und Trinken

Fotos von Vlada Shcholkina:
Publikum bei den Impulsvorträgen
und Tischworkshop



Fragen für den Workshop An thematisch lose zu den verschiedenen Standorten und Interessensgruppen zugeordneten Tischen wurden in Gruppen folgende Fragen erörtert:

- Was ist das Verständnis der Zukunftsprojekte?
- Welche Wünsche bestehen und welche Raumanforderungen werden gesehen?
- Wer möchte sich wie einbringen?
- Vernetzung und Absprache zur Organisation des weiteren Vorgehens

Die skizzierten und stichpunktartigen Ergebnisse wurden anschließend auf dem Abschlussplenum von jedem Workshop-Tisch durch eine Person vorgestellt und an einer großen gemeinsamen Pinnwand auf Papier gebracht. Interessierte Personen sollten sich außerdem auf Kontaktlisten unter Nennung ihres speziellen Interesses eintragen.

Ergebnisse im Plenum Im Plenum wurde vorgetragen:

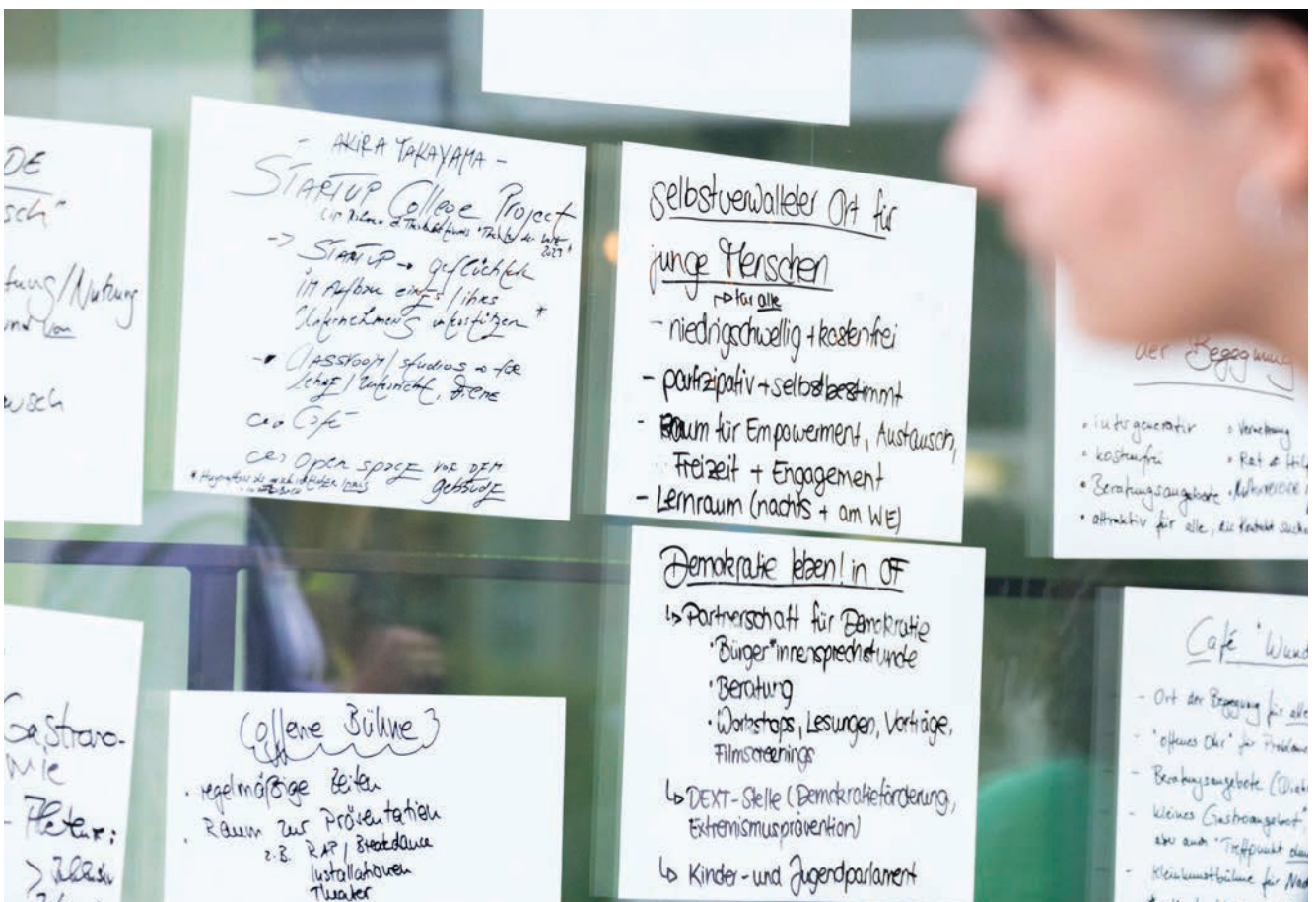
- Neue Stadtbibliothek / Station Mitte: Neben klassischer Bibliothek erweitertes Verständnis als offener Ort und Treffpunkt mit vielfältigen Angeboten und Möglichkeiten, soziokulturelles Begegnungscafé, Berufsberatung, Werkstätten, gemeinsam nutzbare Infrastrukturen, Räume für Theater und Tanz, Kochen und Essen. Raum und Organisationsstrukturen, um Wissen und Kurse anzubieten, Wissen zu teilen und gemeinsam zu erarbeiten.
- In der Arbeitsgruppe gab es nur vage Ideen zu Betreiberstrukturen außerhalb der öffentlichen Hand / Stadt Offenbach. Erfreulicherweise gab es jedoch in anderen Arbeitsgruppen konkrete Vorstellungen zu Raumbedarfen und Trägerstrukturen, die bisher Interesse am Rathauspavillon haben, sich jedoch auch vorstellen könnten, sich in der Station Mitte einzubringen.
- Weitere Nutzungen im Rathauspavillon: Für den Rathauspavillon gab es noch mehrere Projektideen und interessierte Initiativgruppen, die von der Agentur Mitte weiter gesammelt und detaillierter aufgenommen werden.
- Kinder- und Jugendparlament / Initiative für ein Jugendtreff: Bedarf und Interesse an einem selbstverwalteten unkommerziellen Jugendtreff im Rathauspavillon. Wird hier als temporäre Zwischennutzung organisiert.



Fotos von Vlada Shcholkina:
Erarbeitung und Darstellung von
Projektideen, Essen und Trinken am
Abend

- Multiversum 2.0: Interesse, als Folgeprojekt zu einer abgeschlossenen Zwischennutzung wieder Räume als „städtisches Wohnzimmer“ für unkommerzielle Zusammenkunft und für politische Veranstaltungen zu aktivieren und zu nutzen.
- Begegnungscafé: Café und Räume für Beratung als Ort der niedrigschwelligen Begegnung; Interesse der ev. Kirche und Partnerschaft für Demokratie an zentral und präsent im Stadtraum gelegenen Räumen. Die Akteure sind aktuell am Rathauspavillon interessiert, könnten sich aber auch vorstellen, sich mit ihrem Raumbedarf und Angeboten als Baustein im Konzept Station Mitte einzubringen.
- Freiwilligenzentrum: Angebote von Integrationslotsen, Berufsberatung, offene Beratungsangebote, Sprachtreff und Infocafé. Sucht Räume präsent im Stadtraum und zentral gelegen. Die Akteure könnten sich vorstellen, sich mit ihrem Raumbedarf und Angeboten als Baustein im Konzept Station Mitte einzubringen.

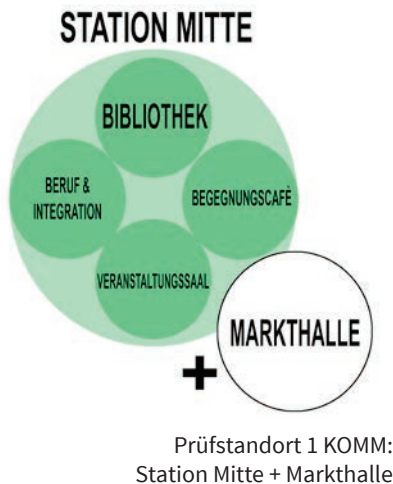
Foto von Vlada Shcholkina:
Notizen / Steckbriefe zu Projektideen
und -Initiativen



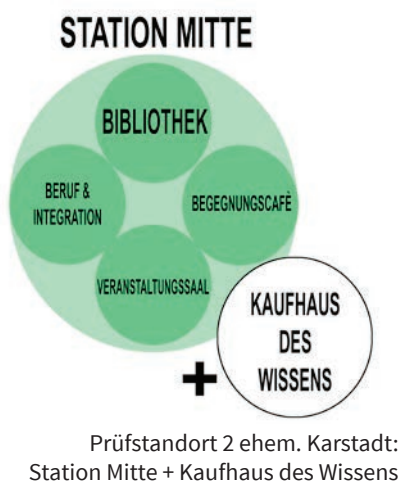
weiteres Vorgehen Zum weiteren Vorgehen mit den Standorten und Initiativen wurden folgende Punkte festgehalten:

- Im Rathauspavillon können weiterhin Zwischennutzungen stattfinden. Im Herbst werden voraussichtlich Objektplanung für Umbau- und Modernisierung beauftragt. Parallel wird das Nutzungskonzept weiter abgestimmt und konkretisiert.
- Die Machbarkeitsstudie zur Neuen Stadtbibliothek / Station Mitte (Stufe 2) wird bis Ende des Jahres durch bb22 abgeschlossen. Möglicherweise werden einige der Akteure dieses Termins nochmals angefragt, um ihre Raumbedarfe und Angebote genauer abzustimmen und in das Gesamtkonzept zu integrieren.
- Es werden weitere Beteiligungsformate mit unterschiedlichen Zielgruppen durchgeführt, sowohl zu den Zukunftsprojekten durch die Agentur Mitte als auch zur Stadtbibliothek / Station Mitte.

RAUMPROGRAMM +

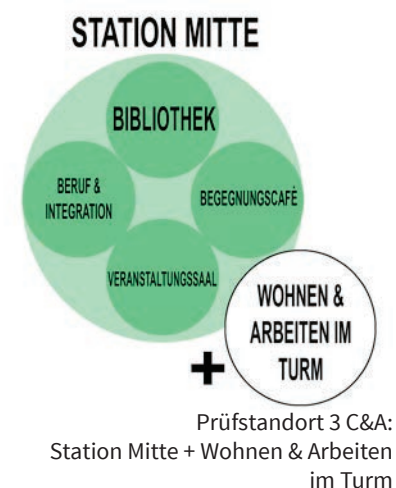


Die „Station Mitte“ soll eine weiter gedachte neuartige Stadtbibliothek werden, als städtisches „Wohnzimmer“ und Treffpunkt mit vielfältigen Angeboten und Möglichkeiten. Zunächst wird die Stadt Offenbach als Haupteigentümer oder Mieter das gesamte Raumprogramm der Station Mitte betreiben. Einige programmatische Bausteine des Nutzungsprogramms könnten perspektivisch von verschiedenen Akteuren (auch als Untermieter) betrieben werden. Diese Bausteine sind: soziokulturelles Begegnungscafé, Berufsberatung und Integration, Werkstätten und gemeinsam nutzbare Infrastrukturen, Theater- und Veranstaltungsräume. Deshalb wird versucht, unabhängige Nutzungseinheiten innerhalb der Station Mitte zu planen.



Neben der Station Mitte (öffentlich-sozial) bieten alle drei Standorte Raum für privatwirtschaftliche Nutzungen. Diese privatwirtschaftlichen Nutzungen sollen in einem inhaltlichen Zusammenhang zur Station Mitte stehen und zahlreiche Synergien entwickeln. Jeder Standort hat dazu (mindestens) einen Baustein:

- KOMM: Verbleibende und neue Nutzungen im KOMM-Shopping-Center werden hier unter dem Begriff „Markthalle“ zusammengefasst. Die Angebote im Erdgeschoss werden sich vermehrt auf Lebensmittel fokussieren, in den Geschossen oberhalb der Parkpalette ist die Einrichtung einer Kita und einer Bildungseinrichtung geplant.
- Ehem. Karstadt: der in dem Gebäude verbleibende Kaufhausbereich wird als „Kaufhaus des Wissens“ neu tituliert und soll sich perspektivisch in seinen Angeboten stärker an das Konzept der Station Mitte annähern: mit neuen Kaufhausmodellen, die stärker auf Erlebbarkeit, lokales Wirtschaften und Eigeninitiative abzielen.
- C&A: In einem ca. 60 m hohen Neubau im nordwestlichen Bereich ist eine innovative Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten geplant.



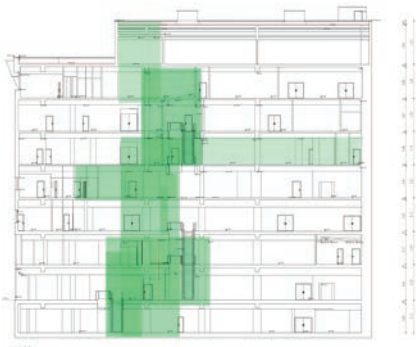
In Kapitel 3 wird das von der Stadt Offenbach in der Ausschreibung vorgegebene Raumprogramm auf die verfügbaren Flächen der Prüfstandorte angewendet und überprüft. Durch Synergien und Mehrfachbelegungen können einige Flächen reduziert werden. In den Auflistungen der geplanten Nutzflächen ist ein Abgleich mit den vorgegebenen Flächen aus der Aulobung dargestellt.

ERSCHLIESSUNGSPRINZIP: NEUER ZWISCHENRAUM

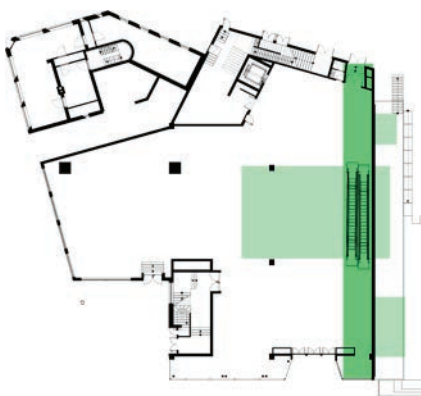
Alle drei Prüfstandorte sind bisher als reine Kaufhäuser / Shopping-Mall genutzt worden. Im Zuge des Transformationsprozesses der Innenstadt und der Machbarkeitsstudie gilt es deshalb, Möglichkeiten für ein neuartiges Neben- und Miteinander für verbleibende und neue Nutzungen sowie neue öffentliche Begegnungsräume aufzuzeigen und zu schaffen.



Prüfstandort 1 KOMM:
Treppenaugie und Flanierrotunde

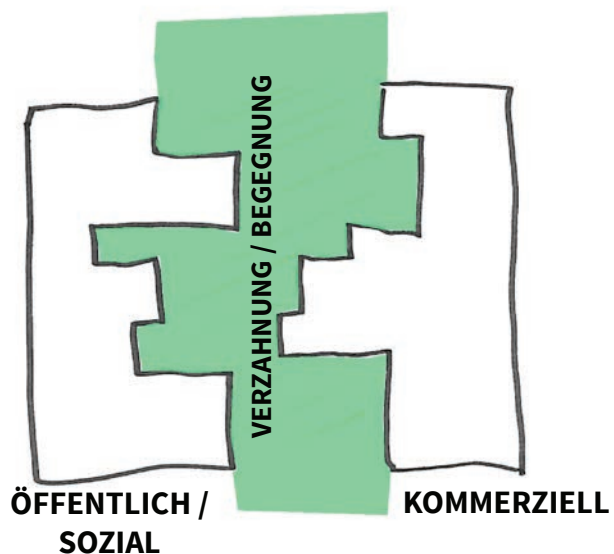


Prüfstandort 2 ehem. Karstadt:
vertikale Erschließungsfuge



Prüfstandort 3 C&A:
vertikale Erschließungsfuge und
„Schaufenster“

Das Spannungsfeld und bisherige Nebeneinander von öffentlich-sozialen Nutzungen und kommerziell-privatwirtschaftlichen Nutzungen auf Gebäudeebenen und Stadtraumebenen wird durch einen neuartigen Zwischen- und Begegnungsraum neu gedacht. Dieser Begegnungsbereich enthält die zentralen Erschließungswege durch die Gebäude, kann sowohl vertikal wie auch horizontal funktionieren und wird in den drei Standorten unterschiedlich ausgebildet. Dadurch entsteht ein neuer hybrider (halb-) öffentlicher Raum. Er soll sowohl als kommerziell lesbarer Raum niedrigschwellig zugänglich sein („flanieren und shoppen“) wie Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten ohne Konsumzwang bieten („chillen und lesen“). Der Begegnungsbereich wird in den Prüfstandorten voraussichtlich teilweise der Fläche der Station Mitte zugeordnet, soll jedoch in seiner Anmutung keinen reinen „Bibliothekscharakter“ bekommen. Er soll ein Bereich sein, in den sich alle Bürgerinnen und Bürger, unabhängig von Bildungshintergrund, Einkommen oder Herkunft wagen, sich aufhalten und betätigen können und Zugang zu den verschiedenen Angeboten im Gebäude erhalten.

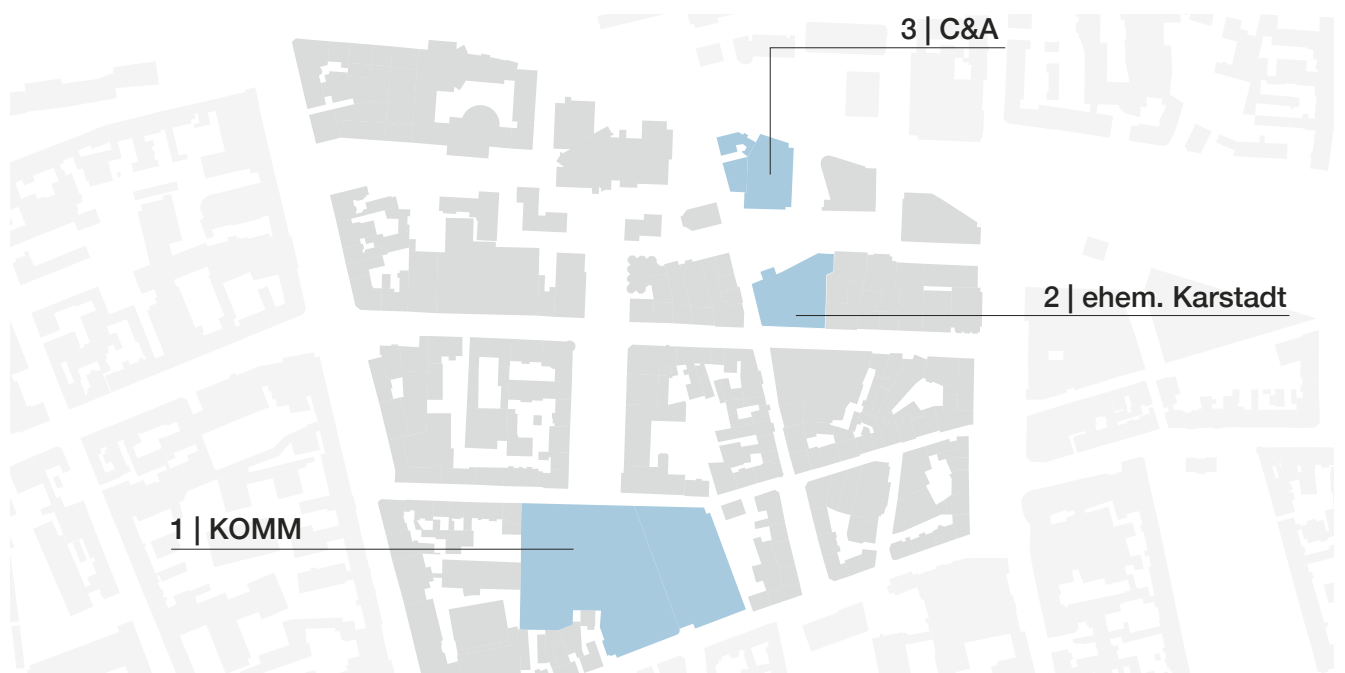


Konzepte für die drei Prüfstandorte

Die Analyseergebnisse aus der Prüfstufe 1 und die konzeptionellen Vorüberlegungen werden aufgegriffen, um für die drei Prüfstandorte kohärente und vergleichbare Nutzungs- und Betriebskonzepte auszuarbeiten. Die vorgeschlagenen Raumprogramme und Flächenaufteilungen in den Gebäuden wurden sowohl mit der Stadt Offenbach als Auftraggeberin wie auch mit den Immobilieneigentümern abgestimmt und weiterentwickelt. Die Bau- und Nutzungskonzepte sollen Grundlage für den Verhandlungsprozess mit den Eigentümern und für die politische Entscheidung für einen der drei Standorte sein. Es wird versucht, eine Vergleichbarkeit der drei Standorte bezüglich möglicher Qualitäten, Kosten und Zeithorizont herzustellen. Dazu werden zu jedem Standort neben der Beschreibung der Qualitäten und Möglichkeiten in Text und Grafiken Bau- und Betriebskostenmodelle sowie ein Zeitplan aufgestellt. Der Kostenrahmen ist nur als erste grobe Kostenermittlung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie mit möglicher Toleranz von mehr als +/- 30 % zu verstehen. Das gleiche gilt für den Terminplan als erster vorläufiger grober Rahmenterminplan. Sowohl Termine als auch Kosten werden nach der Machbarkeitsstudie in einer fortzuführenden Planung geschärft.

unten:
Verortung der drei Prüfstandorte im
Bereich der Innenstadt Offenbach

Unwägbarkeiten werden, soweit wie möglich, reduziert und beschrieben. Es werden jeweils gut kalkulierbare „Basismodelle“ beschrieben und berechnet und optionale Erweiterungsflächen benannt.





Blick von der Großen Marktstraße von Nordosten

KONZEPT PRÜFSTANDORT 1

ALICEPLATZ 11; „KOMM“

1 | KOMM

Entwicklungsmöglichkeiten für einen großen multifunktionalen Stadtbaustein

Für den Prüfstandort „KOMM“ wurden in Prüfstufe 1 die Möglichkeiten und Herausforderungen für die Einrichtung der Station Mitte / Neue Stadtbibliothek in dem bestehenden großen Gebäudekomplex untersucht und dargestellt. Herausragend an diesem Standort ist die bestehende Shoppingmall-Struktur mit großzügigen halböffentlichen inneren Erschließungsflächen, die großen zusammenhängenden Flächen in jedem Geschoss und die zahlreichen Erschließungs- und Öffnungsbezüge zum Stadtraum. Im Zuge des Wandels der Innenstadt und der Anforderungen und Möglichkeiten großer Gewerbeimmobilien wird bereits von den Eigentümern ein Transformationsprozess für eine Nutzungsdiversifizierung angestrebt. So sollen in dem Gebäudekomplex neben Einzelhandelsflächen und der Station Mitte eine Kita, ein Bildungszentrum und Wohnen eingerichtet werden. Durch die Einrichtung der neuen Stadtbibliothek kann sich der ursprünglich rein kommerziell genutzte große Gebäudekomplex zu einem multifunktionalen Stadtbaustein mit vielfältigen Nutzungen und halböffentlichen Begegnungsbereichen weiter entwickeln.

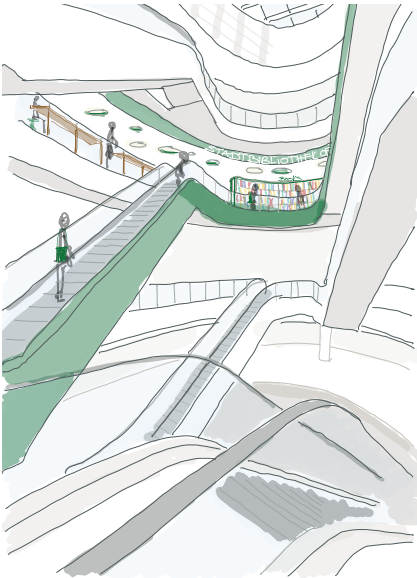


oben:
Lage im Untersuchungsgebiet zwischen
Aliceplatz / Frankfurter Straße und
Geleitstraße

unten:
Schrägluftbild von Nordwesten. Markant
zu sehen sind die zwei Geschosse
oberhalb des Parkdecks



Grundlegende Gestaltung und Nutzungskonzept



Skizze zum Innenraum, vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, Maas & Partner Architekten

- Für die Station Mitte / neue Stadtbibliothek sind hauptsächlich die Flächen im ersten Obergeschoss vorgesehen, Eingang mit Zugang zum Café im Erdgeschoss (nordöstlicher Bereich) und Veranstaltungssaal im Untergeschoss.
- Der grundlegende Charakter der Shopping-Mall mit großzügigen halböffentlichen Erschließungsbereichen bleibt erhalten. Es besteht ein enger räumlicher Zusammenhang der verschiedenen Nutzungen und Blickbeziehungen über das gemeinsam genutzte Treppenauge. Halböffentliche Flächen im Untergeschoss (vor dem Veranstaltungssaal) und 2. OG (Zugang zum Parkdeck und Dachgarten) können im Alltagsgebrauch künftig ggf. zusätzlich durch die Station Mitte mit bespielt werden.
- Im Bereich des Parkdecks (2. OG) können möglicherweise Flächen für Freizeit-, Sport- und Lesegärten genutzt werden.

Insgesamt sind folgende Nutzflächen für die Station Mitte geplant:

- Bibliothek: 5.288 qm
- Begegnungscafé: 70 qm
- Veranstaltungssaal mit Nebenflächen: 773 qm
- Gesamt Station Mitte (ohne optionale Erweiterungen): 6.132 qm
- die vorgesehene Bruttomietfläche beträgt: 6.211,80 qm

Darin sind keine Außenflächen und gemeinsam genutzte Erschließungsflächen enthalten. Nutzungsrechte und Mietkonditionen hierzu müssen noch mit den Eigentümern verhandelt werden.

Herstellung Baurecht, Stellplätze

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Einkaufszentrums KOMM ist mit der geplanten Nutzung als Stadtbibliothek ein Änderungsverfahren durchzuführen. Die Herstellung des Baurechts erfolgt durch den Eigentümer in Kooperation mit der Stadt Offenbach. Die Erwirkung einer Baugenehmigung und Nutzungsänderung erfolgt durch den Eigentümer.

Stellplätze für Kfz und Fahrräder können in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden:

- Die Kfz-Stellplätze werden in Teilflächen des bestehenden Parkhauses nachgewiesen.
- Der Stellplatz für den Bücherbus wird im Bereich der Anlieferung an der Geleitsstraße eingerichtet
- Eine Fahrradabstellanlage wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt (optionale Erweiterungsfläche) im südöstlichen Bereich an der Geleitsstraße eingerichtet.

Umbaumaßnahmen, Gebäudetechnik

- Im nordöstlichen Bereich wird der neue Haupteingang geschaffen, für eine direkte Zugänglichkeit zum ersten Obergeschoss. Er wird transparent mit Blickbezug über den gesamten Sockelbereich in die Bibliothek hinein ausgebildet.
- Die Fläche des H&M an der Kleinen Markstraße ist vorerst nicht für die Station Mitte verfügbar. Hier könnte nach Auslaufen eines noch beachtlichen Mietvertrags künftig ein weiterer breiter Zugang zur Station Mitte mit einem großen Begegnungscafé im Erdgeschoss eingerichtet werden. Es kann dann sowohl eigenverantwortlich von einem Gastronomen betrieben oder aber optional von der Stadt angemietet werden.
- Die Nordfassade des Obergeschosses ist für die Außenwirkung der Station Mitte / Bibliothek wichtig und prominent und steht weitgehend zur Verfügung. Neben Aus- und Einblicken ist die Anbringung einer oder mehrerer Werbeanlagen (Schriftzug) vorgesehen.

Abbildung:
Visualisierung Blick vom Aliceplatz,
vom Eigentümer zur Verfügung gestellt,
Maas & Partner Architekten



- An der südlichen Fassade werden im ersten Obergeschoss Fassadenöffnungen hergestellt um hier Aufenthaltsräume und Zugänge zu der „Leseterrasse“ zu schaffen. Eine Möblierung der Außenbereiche erfolgt gemäß den Brandschutzanforderungen.
- Die Rolltreppenanlage im bestehenden östlichen Treppenauge wird durch den Eigentümer zurückgebaut. Im Zuge des Innenausbau wird hier ein Kletternetz (Spielbereich für Kinder, nur optische Verbindung der Geschosse) eingerichtet.
- Für die Einrichtung des Veranstaltungssaals im Untergeschoss sind die Anforderungen an eine potentielle Versammlungsstätte (über 200 Personen) durch den Eigentümer zu prüfen.
- Es ist geplant, einen möglichst großen Bereich des Parkdecks als Freizeit-, Sport- und Lesegarten zu nutzen. Die Größe der Fläche ist abhängig davon, ob und wie viele Stellplätze entfallen können. Die Fläche wird kostenlos als im Alltagsgebrauch gemeinsam genutzte allgemeine Aufenthaltsfläche des Gesamtgebäudes zur Verfügung gestellt und kann für temporäre Gastronomie und Veranstaltungen genutzt werden. Die Verantwortlichkeit für den Betrieb ist noch abzustimmen.
- Sämtliche erforderlichen Maßnahmen an der Gebäudetechnik werden gemäß der mit der Stadt Offenbach vereinbarten Schnittstellenregelung durch den Eigentümer hergestellt: Heizung, Be- und Entlüftung, Be- und Entwässerung, Strom und Telekommunikation, etc.
- Abbruch- und Entkernungsarbeiten zur Übergabe eines „veredelten Rohbaus“ erfolgen durch den Eigentümer. Möglicherweise können Elemente des Innenausbau weiter verwendet werden (Bodenbeläge, Glastrennwände...).

Erschließung, Anlieferung und Öffnungszeiten

- Im Anlieferungsbereich (Südseite, Geleitsstraße) kann ein ausreichend großer Stellplatz für den Bücherbus zur Verfügung gestellt werden. Der Bücherbus kann hier dauerhaft stehen und hat eine direkte Be- und Entlademöglichkeit.
- Das zentrale Treppenaug bleibt über alle Geschosse als halböffentlicher Raum für sämtliche Nutzer im Gebäude während der allgemeinen Öffnungszeiten (10:00 - 20:00 Uhr) zugänglich und wird vom Centermanagement betrieben. Für die Bereiche der Bibliothek

werden sich andere Arbeits- und Öffnungszeiten vorbehalten.

- Es ist geplant, den Rundgang der Rotunde in OG1 in die Fläche der Bibliothek einzubeziehen, aber in seiner Anmutung als Erschließungs-, Aufenthalts und Flanierfläche beizubehalten.
- Ein separater Hauptzugang zur Stadtbibliothek soll an der nordöstlichen Seite geschaffen werden. Dies wird vom Eigentümer detailliert dargestellt.
- Im Veranstaltungssaal im Untergeschoss können Veranstaltungen auch außerhalb der regulären Öffnungszeiten nach 20 Uhr stattfinden.

Mietmodell Für den Prüfstandort „KOMM“ wird nach Abstimmung mit den Eigentümern ein reines Mietmodell vorgeschlagen. Folgende Festlegungen wurden vorläufig abgestimmt und sollen bis Jahresende 2022 in einem „Letter of Intent“ (LoI) mit der Stadt Offenbach final ausgehandelt und vereinbart werden. Über einen möglichen Zuschlag für das Gebäude entscheidet die Stadtverordnetenversammlung voraussichtlich im Februar 2023. Vorgeschlagene Festlegungen:

- Die erforderlichen Nutz- und Nebenflächen für die „Station Mitte / neue Stadtbibliothek“ werden durch die Stadt Offenbach als Hauptmieter für einen Zeitraum von 25 Jahren gemietet. Möglicherweise werden einzelne Bereiche (Beruf & Beratung, Veranstaltungssaal, etc.) durch weitere Akteure (Vereine, Kirche, sonstige Institutionen) betrieben und von der Stadt untervermietet.
- Die Flächen werden vom Eigentümer im Ausbauzustand „unter Dach und Fach“ vermietet. Das heißt, die Stadt übernimmt selbst den Innenausbau. Sämtliche erforderlichen Rohbauarbeiten, Maßnahmen an der Gebäudetechnik sowie Änderungen an Erschließung und Fassaden werden durch den Eigentümer durchgeführt. Für die Nutzung als öffentliche Bibliothek ergibt sich ein hoher Standard und Bedarf für die Gebäudetechnik (Digitalisierung, Steckdosen, etc.). Die erforderlichen Baumaßnahmen ergeben sich aus den Darstellungen dieses Berichts und werden in einer Auflistung der Schnittstellen (Anhang) detailliert dargestellt.

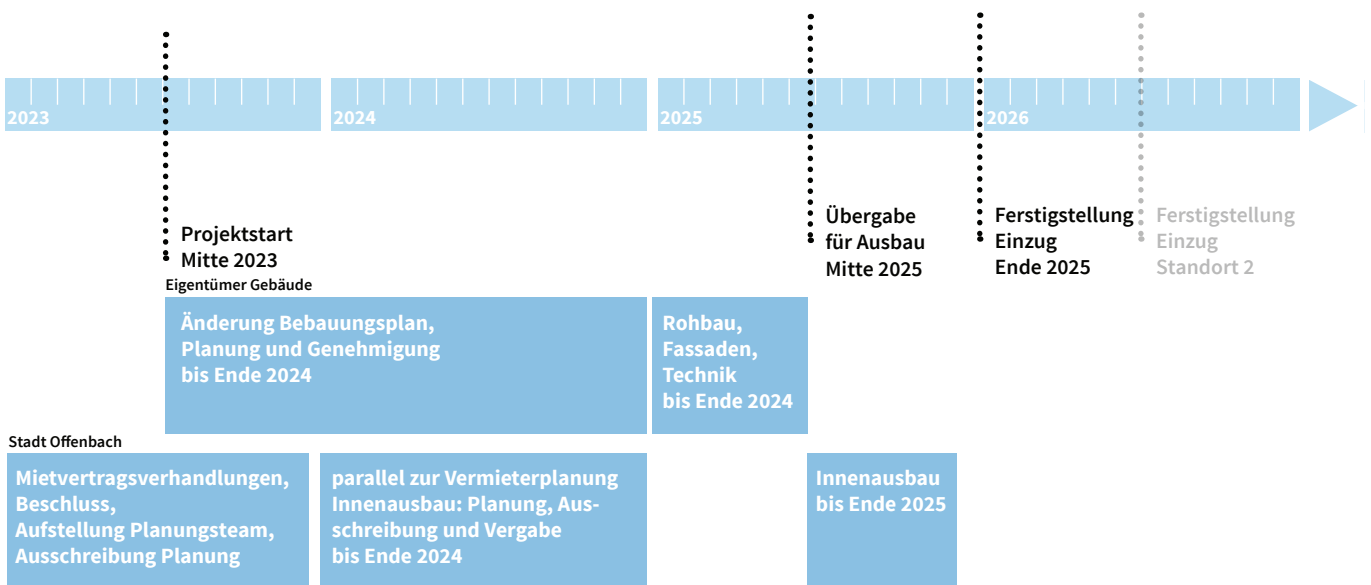
- Für die neue Stadtbibliothek ist vor allem der Großteil des ersten Obergeschosses vorgesehen. Weitere Nutzungsbereiche befinden sich im Erdgeschoss (Eingangsbereich mit Zugang zum Café) und Untergeschoss (Veranstaltungssaal).
- Im vierten Obergeschoss ist die Anmietung von Büroflächen mit direkter Aufzugesbindung für den Backoffice-Bereich / Verwaltung der Bibliothek vorgesehen. Diese Flächen sind Gegenstand des LOI.
- Es wird eine Nutzung von Außenflächen im Bereich des Parkdecks im OG2 vorgesehen.
- Mögliche Erweiterungsflächen, die zurzeit noch gewerblich vermietet sind, können nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt dazu gemietet werden. Von besonderem Interesse für die Station Mitte ist die räumliche Erweiterung des Eingangsbereiches und die Einrichtung eines großen Begegnungscafés an der Kleinen Marktstraße.
- Die aktuell an der Geleitsstraße befindliche Spielothek darf hier gemäß B-Plan 626 nicht existieren, ist nicht mit einer Hauptnutzung durch die Station Mitte vereinbar und soll daher schnellstmöglich einer anderen Nutzung weichen. Ggf. Sind diese Flächen als Fahrradstation auch für den Stellplatznachweis der Fahrräder heranzuziehen.
- Die Stadt Offenbach hat ein großes Interesse daran, dass auch die umliegenden Nutzungen im Gebäudeensemble inhaltlich und nutzungsmäßig zum Gesamtkonzept der Station Mitte / Stadtbibliothek passen, sich ergänzen, bereichern und sich nicht stören. Relevante und größere Entscheidungen bei Mieterwechseln, Nutzungsänderungen und Umgestaltungen am Gebäudeensemble werden mit der Stadt Offenbach / Leitung Station Mitte Stadtbibliothek abgestimmt.
- Der Eigentümer legt der Stadt Offenbach ein detailliertes Angebot auf der Basis der Machbarkeitsstudie und den Anlagen zur Schnittstellenregelung und Nebenbestimmungen vor.

Zeitplan zur Realisierung Für die Bereitstellung der Flächen, erforderliche Planungsschritte, Baumaßnahmen und Fertigstellung wird folgender grober Projektzeitplan vorgesehen:

- Standortentscheidung Stadt Offenbach: Februar 2023
- Projektstart: Mitte 2023
- Planung und Genehmigung: bis Ende 2024
- Rohbau, Fassade, Gebäudetechnik, Innenausbau: bis Ende 2025

Parallel dazu ist ein Prozess der Zwischennutzung und Erprobung denkbar um bereits in 2023 die neue Station Mitte / Stadtbibliothek im Gebäude sichtbar zu machen und zu verankern.

Projektzeitplan Station Mitte / Neue Stadtbibliothek Prüfstandort 1 KOMM



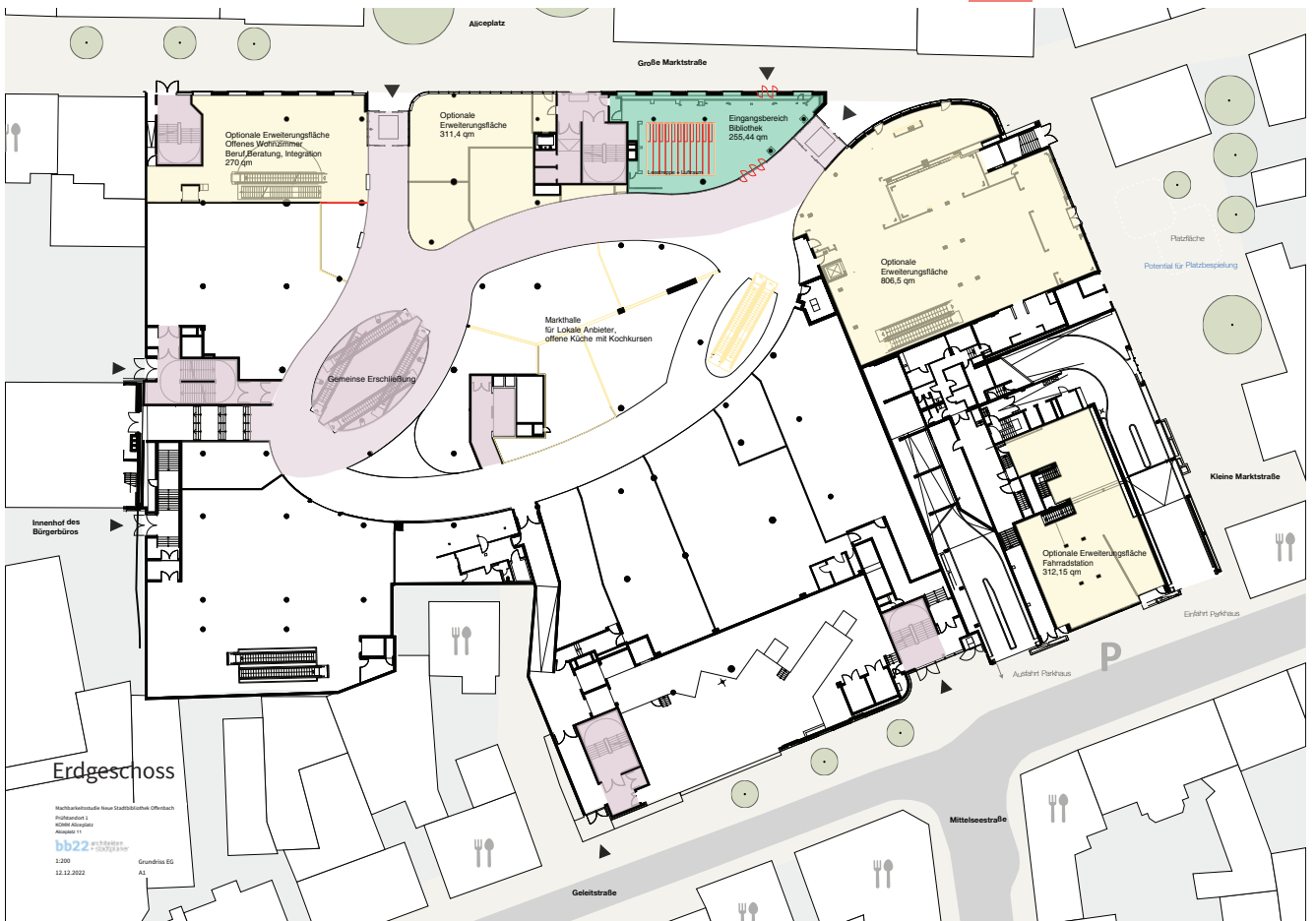
Grundrisse und Nutzflächenberechnung

Im Folgenden werden die Grundrisse des Gebäudes mit Eintragung der Nutzflächen für die Station Mitte in verkleinerter Form dargestellt. Die Grundrisse im Maßstab 1:200 befinden sich im Anhang. Anschließend wird die dazugehörige Aufstellung der Nutzflächen dargestellt. Die Aufstellung der reinen Nutzflächen differiert von den Bruttomietflächen (darin auch enthalten: Wände, Deckenöffnungen, Treppen, etc.). Vom Immobilieneigentümer werden zusätzlich noch gemeinsame Erschließungsflächen und nutzbare Außenflächen berechnet.



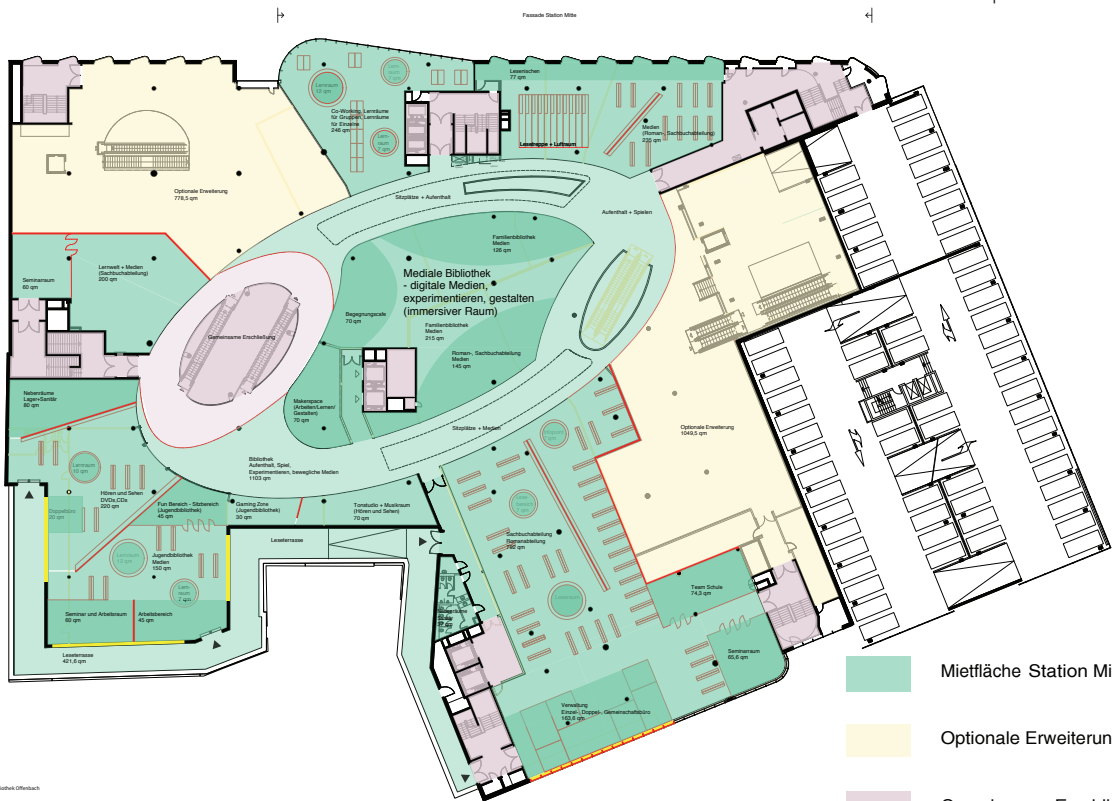
Untergeschoss

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
 Prüfstandort 1
 Machbarkeitsstudie
 Anlage 11
 bb22 architekten
 1200
 Grundriss UG
 12.12.2022



Erdgeschoss

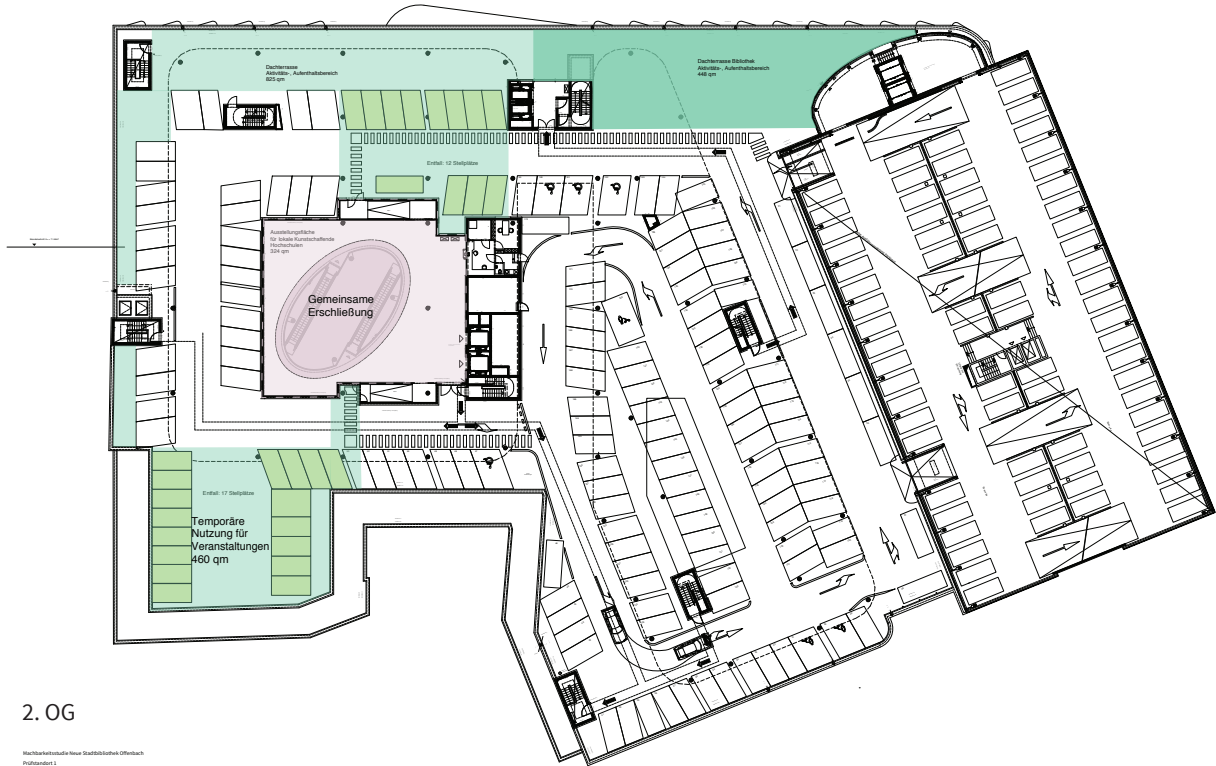
Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
 Prüfstandort 1
 Machbarkeitsstudie
 Anlage 11
 bb22 architekten
 1200
 Grundriss EG
 12.12.2022



- Mietfläche Station Mitte
- Optionale Erweiterungsfläche
- Gemeinsame Erschließung
- Rückbau
- Neubau

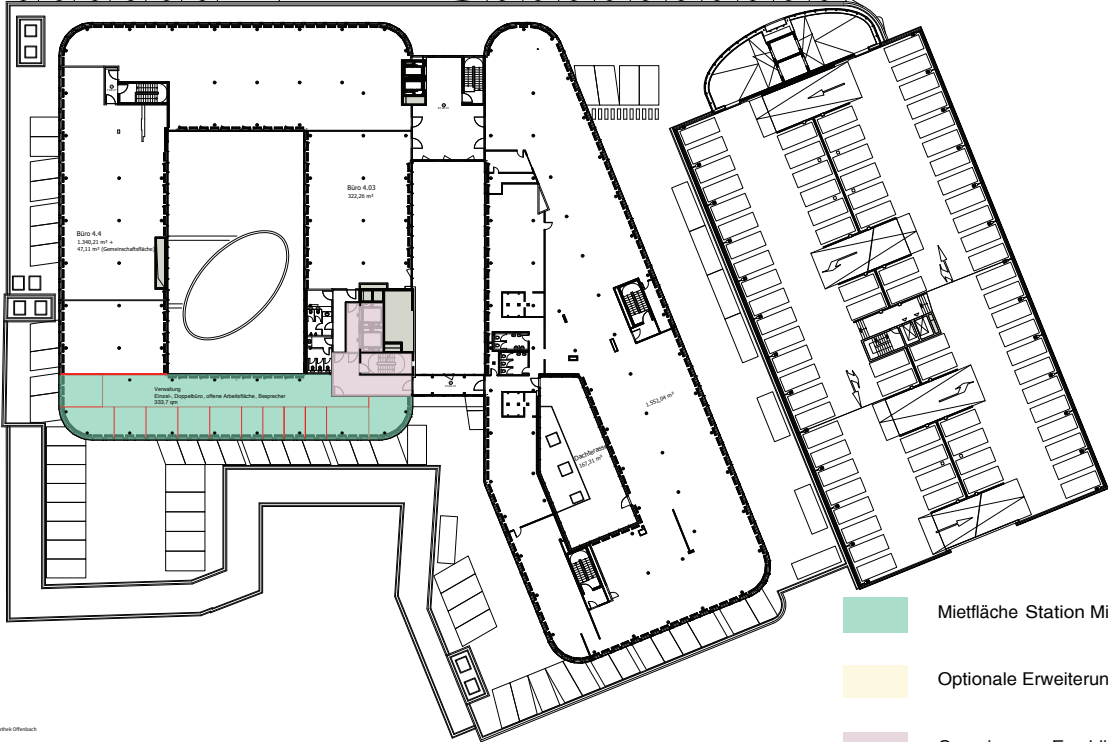
1. OG

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
 Prof. Dr. Ingrid
 bb22 architekten
 1.200 12.12.2022 Grundriss OG 1 A1



2. OG

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
 Prof. Dr. Ingrid
 bb22 architekten
 1.200 12.12.2022 Grundriss OG 2 A1



- Mietfläche Station Mitte
- Optionale Erweiterungsfläche
- Gemeinsame Erschließung
- Rückbau
- Neubau

4. OG
Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
Prüfstandort 1
Architekturbüro
Anlage 11
bb22 architekten
12085 Offenbach am Main
12.12.2022

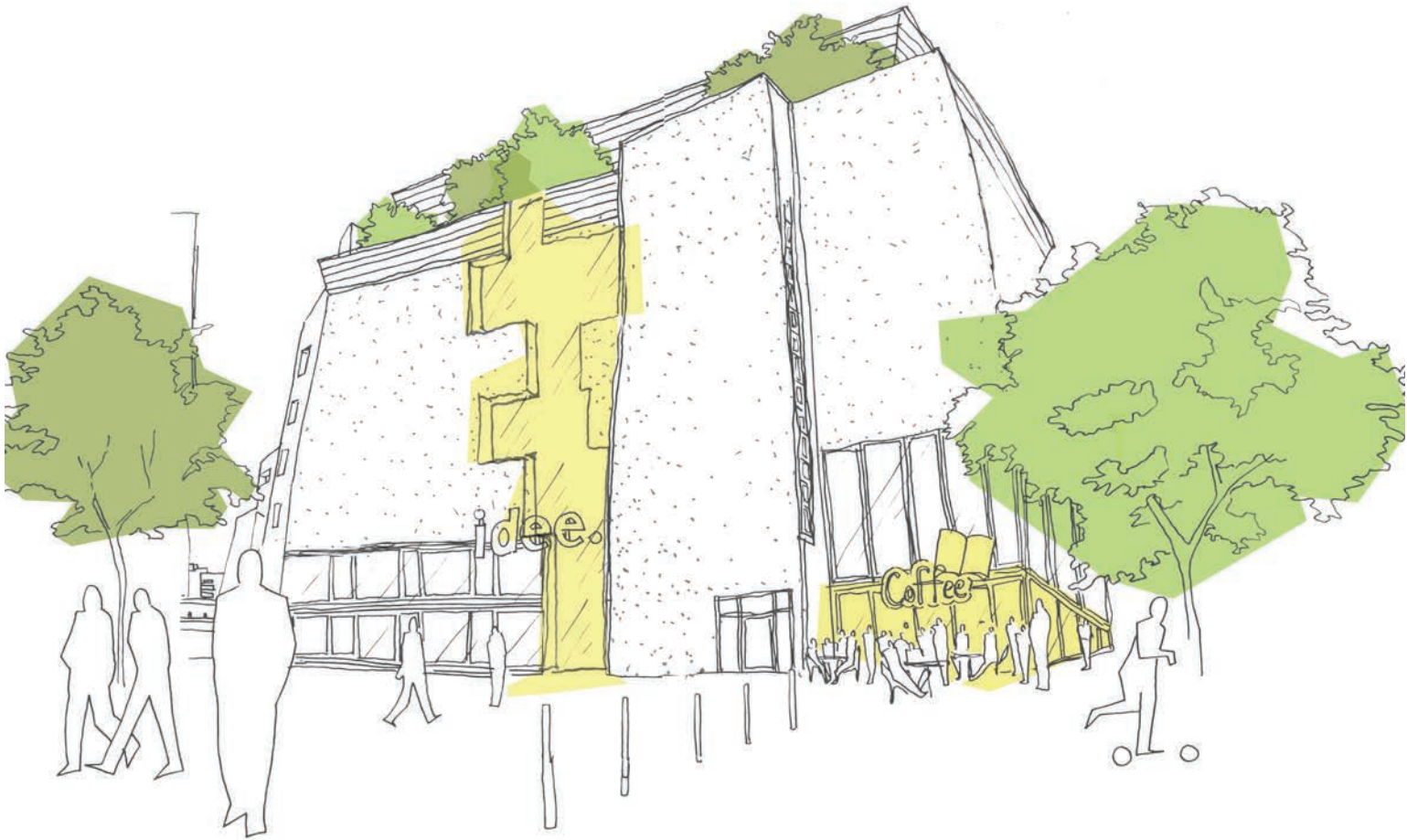
Geschoss	Raumbezeichnung	Areal	qm	
UG	gesamt			1.062
	Veranstaltungssaal	3	616	
	Nebenflächen	3	130	
	Sanitärfläche	3	27	
	Team Schule	10	289	
EG	gesamt			255
	Eingangsbereich	1	255	
	Optionale Erweiterung Beruf & Beratung		270	
	Optionale Erweiterung Begegnungscafé		805	
	Optionale Erweiterung Fahrradstation		335	
OG1	gesamt			4.481
	Coworking	9	246	
	Lernraum	9	12	
	Lernraum	9	7	
	Lernraum	9	7	
	Lesenischen	4	77	
	Lernraum	4	12	
	Medien Roman und Sachbuchabteilung	7	235	
	Team Schule	10	74	
	Sachbuchabteilung, Romanabteilung	7	792	
	Seminarraum	8	66	
	Bürofläche Verwaltung	11	164	
	Infopoint	1	7	
	Lesebereich	7	7	
	Nebenräume Sanitär	7	37	
	Tonstudio Musikraum	6	70	
	Gaming-Zone	5	30	
	Fun-Bereich	5	45	
	Jugendbibliothek	5	150	
	Lernraum	5	12	
	Lernraum	5	7	
	Seminar- und Arbeitsraum	5	60	
	Arbeitsbereich	5	45	
	Hören und Sehen	6	220	
	Lernraum	6	10	
	Doppelbüro (Verwaltung)	11	20	
	Nebenräume Lager + Sanitär	11	80	
	Lernwelt + Medien (Sachbuchabteilung)	8	200	
	Seminarraum	8	60	
	Mediale Bibliothek	6	215	
	Roman- und Sachbuchabteilung	7	145	
	Makerspace	9	70	
	Medien Familienbibliothek	4	126	
Begegnungscafé	2	70		
Offene Erschließung (Familienbibliothek)	4	603		

	Offene Erschließung (Sachbuchabteilung)	8	500	
	Optionale Erweiterung Beruf & Beratung		765	
OG2	gesamt			
	Ausstellungsfläche im Treppenhaus		760	
	Außenraum für temporäre Veranstaltungen		35	
	Dachterrasse Außenaktivitäten		80	
OG4	gesamt			334
	Bürofläche Verwaltung	11	334	
				6.132
Bibliothek				5.288
Begegnungscafé				70
Veranstaltungssaal				773
Beruf + Integration				0
Optionale Erweiterungen und Außenbereiche				3.050
gesamt Station Mitte (ohne optionale Erweiterung)				6.132

Übersicht	Areale	Vorgabe	geplant
	1 Eingangsbereich	282	262
	2 Café	300	70
	3 Veranstaltungssaal	600	773,4
	4 Familienbibliothek	1.255	818
	5 Jugendabteilung	185	349
	6 Hören und Sehen	435	515
	7 Romanabteilung	1.214	1216
	8 Sachbuchabteilung	1.409	825,6
	9 Arbeiten / Lernen / Gestalten	815	342
	10 Team Schule / Bücherbus	1.020	363
	11 Büroflächen / Nebenräume	641	597,7
	Gesamt	8.156	6.132

Bruttomietflächen Neue Stadtbibliothek / Station Mitte

Geschoss	Raumbezeichnung	qm
UG	gesamt	1.085,60
EG	gesamt	265,20
OG1	gesamt	4.524,00
OG2	gesamt	0,00
OG3	gesamt	0,00
OG4	gesamt	337,00
OG5	gesamt	0,00
		6.211,80



Blick vom Hugenottenplatz von
Nordwesten

PRÜFSTANDORT 2

FRANKFURTER STRASSE 17 EHM. KARSTADT / SATURN

2 | EHEM. KARSTADT/SATURN

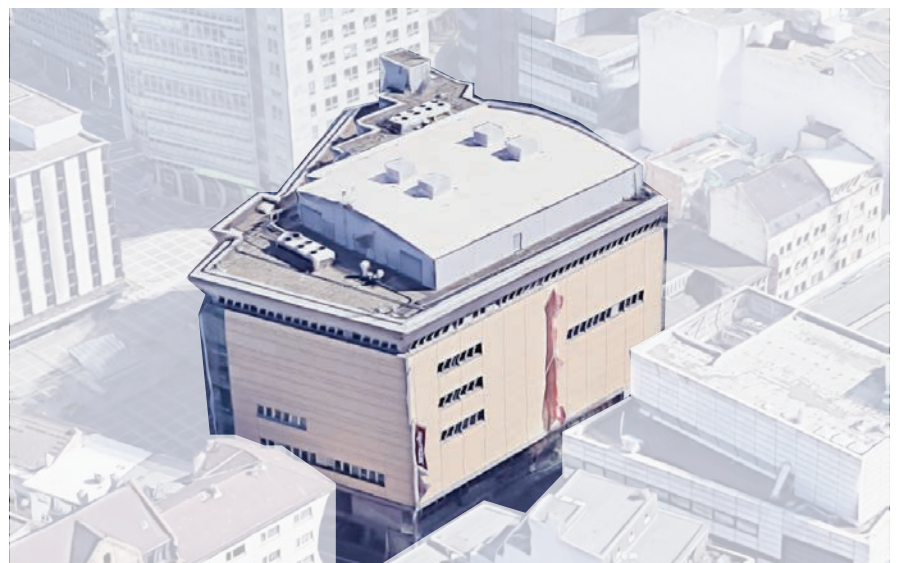
Entwicklungsmöglichkeiten für einen prägnanten Stadtbaustein

Für den Prüfstandort „ehemaliger Karstadt / Saturn Frankfurter Straße 17“ wurden in Prüfstufe 1 die Möglichkeiten und Herausforderungen für die Einrichtung der Station Mitte / Neue Stadtbibliothek in dem bestehenden Gebäude untersucht und dargestellt. Herausragend an diesem Standort ist die städtebauliche Strahlkraft mit drei großen Fassaden zum öffentlichen Raum, die große verfügbare Fläche über mehrere Geschosse und die spannende Verzahnungsmöglichkeit mit einer bestehenden und weiter zu entwickelnden Kaufhausstruktur („Kaufhaus des Wissens“). Auch an diesem Standort wird bereits von den Eigentümern ein Transformationsprozess für eine Nutzungsdiversifizierung angestrebt. Die oberen, leer stehenden Geschosse und das überdimensionierte Technikgeschoss bieten Potential für eine neue intensivere Nutzung und die Einrichtung eines Veranstaltungssaals mit Dachgarten. Über eine neue „Fuge“ im Gebäude können verschiedene Nutzungseinheiten erschlossen und verbunden werden und ein neuer halböffentlicher Innenraum zum Flanieren und Begegnen geschaffen werden. Die Station Mitte kann hier neue Öffnungen und Bezüge insbesondere zum Hugenottenplatz herstellen.



oben:
Lage im Untersuchungsgebiet zwischen
Hugenottenplatz und Frankfurter Straße

unten:
Schrägluftbild von Südwesten. Auffällig
ist das weitgehend frei stehende massive
Gebäude.



Grundlegende Gestaltung und Nutzungskonzept:

- Für die Station Mitte / neue Stadtbibliothek sind Flächen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss vorgesehen. Im unteren und östlichen Bereich verbleibt die bestehende gewerbliche Nutzung.
- Eine vertikale Erschließungs- und Verbindungs-„Fuge“ durch das gesamte Gebäude mit Treppenanlagen und großzügigen Durchblicken erhält die Anmutung einer halböffentlichen und gemeinsam genutzten Begegnungsfläche für alle Nutzungseinheiten im Gebäude und soll auch zum Kaufhaus hin durchlässig gestaltet werden.
- Im Dachgeschoss (aktuell Haustechnik) wird ein Veranstaltungssaal mit Bar und Dachgarten eingerichtet.
- Die „Fuge“ ist vom Hugenottenplatz und der Frankfurter Straße aus zugänglich. Außerdem erhält die Station Mitte über den westlichen Bereich des Erdgeschosses einen großzügigen Eingangsbereich mit Begegnungscafé.



Abbildung:
Konzeptschnitt mit Darstellung der
geplanten Nutzungen

Mietmodell Für den Prüfstandort „ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17“ wird nach Abstimmung mit den Eigentümern ein Miet- und ein Kaufmodell vorgeschlagen. Folgende Festlegungen wurden vorläufig abgestimmt und sollen bis Jahresende 2022 in einem „Letter of Intend“ (LoI) mit der Stadt Offenbach final ausgehandelt und vereinbart werden. Über einen möglichen Zuschlag für das Gebäude entscheidet die Stadtverordnetenversammlung voraussichtlich im Februar 2023.

- Die erforderlichen Nutz- und Nebenflächen für die „Station Mitte / neue Stadtbibliothek“ werden durch die Stadt Offenbach als Hauptmieter für einen Zeitraum von 25 Jahren gemietet. Möglicherweise werden einzelne Bereiche (Café, Beruf & Beratung, Veranstaltungssaal, kleinere Gewerbeeinheiten) durch weitere Akteure (Vereine, Kirche, sonstige Institutionen) betrieben und von der Stadt untervermietet.
- Über die Erschließungsfuge können die Nutzungen der Stadtbibliothek und bestehende und künftige gewerbliche Nutzungen attraktiver angebunden werden. Betrieb und Finanzierung dieser Fläche sollte auf sämtliche Nutzungen im Gebäude aufgeteilt werden und mit dem Eigentümer noch weiter ausgehandelt werden.
- Der halböffentliche Dachgarten wird gemeinsam genutzt und ist keine Mietfläche der Station Mitte.
- Die Flächen werden vom Eigentümer im Ausbauzustand „unter Dach und Fach“ vermietet. Das heißt, die Stadt übernimmt selbst den Innenausbau. Sämtliche erforderlichen Rohbauarbeiten, Maßnahmen an der Gebäudetechnik sowie Änderungen an Erschließung und Fassaden werden durch den Eigentümer durchgeführt. Die Stadt Offenbach übernimmt selbst den Innenausbau. Die erforderlichen Baumaßnahmen ergeben sich aus den Darstellungen dieses Berichts und sind in einer genauen Schnittstellenregelung (Anhang) aufgelistet.
- Im östlichen Teilbereich in EG, OG1 und im gesamten UG verbleibt vorerst der jetzige gewerbliche Mieter („TK-Maxx“). Im Nutzungskonzept wird diese Fläche als „Kaufhaus des Wissens“ titulierte. Der Kaufhausbereich soll sich inhaltlich mittelfristig immer stärker mit der Station Mitte verzahnen. Mögliche gewerbliche Folgenutzer zu „TK-Maxx“ sollten die ergänzende Erschließung / Anbindung an die Fuge intensiv nutzen.



Abbildung des Eigentümers,
perspektivische Ansicht vom
Hugenottenplatz

- Die Stadt Offenbach hat ein großes Interesse daran, dass auch die weiterhin gewerblichen Nutzungen im Gebäude inhaltlich und nutzungsmäßig zum Gesamtkonzept der Station Mitte / Stadtbibliothek passen, sich ergänzen, bereichern und sich nicht stören. Relevante und größere Entscheidungen bei Mieterwechseln, Nutzungsänderungen und Umgestaltungen am Gebäude werden mit der Stadt Offenbach / Leitung Station Mitte Stadtbibliothek abgestimmt.

Kaufmodell Alternativ zum Mietmodell wird ein Kaufmodell vorgeschlagen. Für dieses Kaufmodell wird ein hypothetischer, nicht mit dem Eigentümer verhandelter Kaufwert, basierend auf dem Bodenrichtwert angenommen und mögliche Baukosten geschätzt. Das Gebäude könnte in dem Fall durch die Stadt erworben und in Eigenleistung umgebaut werden. Es wäre hier zu klären, ob die Stadt das gesamte Gebäude mit der vermieteten Kaufhausfläche erwerben würde oder nur den Teil der Station Mitte.

- Herstellung Baurecht, Stellplätze**
- Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt auf der Grundlage von §34 BauGB in Verbindung mit Bebauungsplan Nr. 642 „Innenstadt“ (einfacher Bebauungsplan zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung). Das Vorhaben ist aus planungsrechtlicher Sicht zulässig.
 - Die Erwirkung einer Baugenehmigung und Nutzungsänderung erfolgt durch den Eigentümer.
 - Durch die neue Nutzung entsteht kein neuer Stellplatzbedarf für Kfz. Neue Fahrradstellplätze könnten ggf. im öffentlichen Raum am Hugenottenplatz am Erdgeschoss / Eingang eingerichtet werden.

- Umbaumaßnahmen, Gebäudetechnik**
- Durch das gesamte Gebäude wird eine vertikale Erschließungs- und Verbindungsfuge geschaffen, die sich auch in der Fassade darstellt, großzügige Blickbeziehungen zwischen den Geschossen zulässt und sich zum Dachgarten optisch öffnet. Die Fuge erhält Zugänge von der Frankfurter Straße und dem Hugenottenplatz und es werden Rolltreppen und Treppen eingerichtet. Die Möglichkeiten und Anforderungen an Brandschutz (insbesondere wegen vertikaler Öffnung und Abtrennung einzelner Nutzungseinheiten) sind noch durch den Eigentümer zu prüfen.



Beispiel Fassadenbegrünung. Foto aus <https://www.bba-online.de/news/9-symposium-fassadenbegruenung/>

- Eingangsbereich und Begegnungscafé werden im westlichen Bereich des Erdgeschosses eingerichtet.
- Im Dachgeschoss wird ein Veranstaltungssaal mit Bar und Dachgarten eingerichtet. Hierfür ist voraussichtlich ein Schallschutzgutachten erforderlich. Die Anforderungen an eine potentielle Versammlungsstätte (über 200 Personen) sind durch den Eigentümer zu prüfen. Die bestehende überdimensionierte Haustechnik (insbesondere große Lüftungsanlage) wird erneuert und in der Fläche stark reduziert. Durch die Fuge werden die darunterliegenden Geschosse auch in der Gebäudemitte neu belichtet.
- Sämtliche erforderliche bauliche Maßnahmen werden in einer detaillierten Schnittstellenklärung zwischen Vermieter / Verkäufer und Stadt Offenbach festgelegt.
- Die Fassaden werden grundlegend erneuert und geöffnet sowie energetisch und ökologisch modernisiert. Die neuen Nutzungen und Raumkonstellationen werden von außen ablesbar. Die neue Fassade wird energieoptimiert, offen und grün (viel Glas und Begrünung). Auf dem Dach wird ein Dachgarten mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten geschaffen.

Erschließung, Anlieferung und Öffnungszeiten



Beispiel Dachgarten. Foto aus <https://www.mucbook.de/dachgarten-muenchen-balkonien-parkhaus-stachus-rooftop-sonnendeck/>

- Im Anlieferungsbereich der gemeinsam mit dem City-Tower genutzten Tiefgarage mit Zufahrt von der Waldstraße aus (Nutzungsrechte vorhanden, im Eigentum des City-Towers) kann ein ausreichend großer Stellplatz für den Bücherbus zur Verfügung gestellt werden. Der Bücherbus kann hier dauerhaft stehen und hat eine direkte Be- und Entlademöglichkeit. Für das dauerhafte Abstellen des Bücherbuses ist noch eine Abstimmung mit dem Eigentümer des City-Towers nötig.
- Der Zugang zu sämtlichen Nutzungseinheiten der Station Mitte erfolgt direkt vom öffentlichen Raum aus und in die Erschließungsfuge. Unterschiedliche Nutzungseinheiten (z.B. Veranstaltungssaal, Dachgarten und Bar) sind über die Fuge auch außerhalb der Bibliotheksöffnungszeiten zugänglich. Die gewerblichen Nutzungen im Gebäude („Kaufhaus des Wissens“ und weitere) sind auch von der Erschließungsfuge aus zugänglich.

Zeitplan zur Realisierung Für die Bereitstellung der Flächen, erforderliche Planungsschritte, Baumaßnahmen und Fertigstellung wird folgender grober Projektzeitplan vorgesehen:

- Standortentscheidung Stadt Offenbach: Februar 2023
- Projektstart: Mitte 2023
- Planung und Genehmigung: bis Ende 2024
- Rohbau, Fassade, Gebäudetechnik: bis Ende 2025
- Fertigstellung Innenausbau / Einzug: Mitte 2026

An diesem Standort ist eine kurzfristige Zwischennutzung aufgrund der erforderlichen Baumaßnahmen und der inneren Umzüge deutlich schwieriger zu realisieren als im Prüfstandort 1 aber eventuell dennoch in kleinerem Maße möglich.

Projektzeitplan Station Mitte / Neue Stadtbibliothek

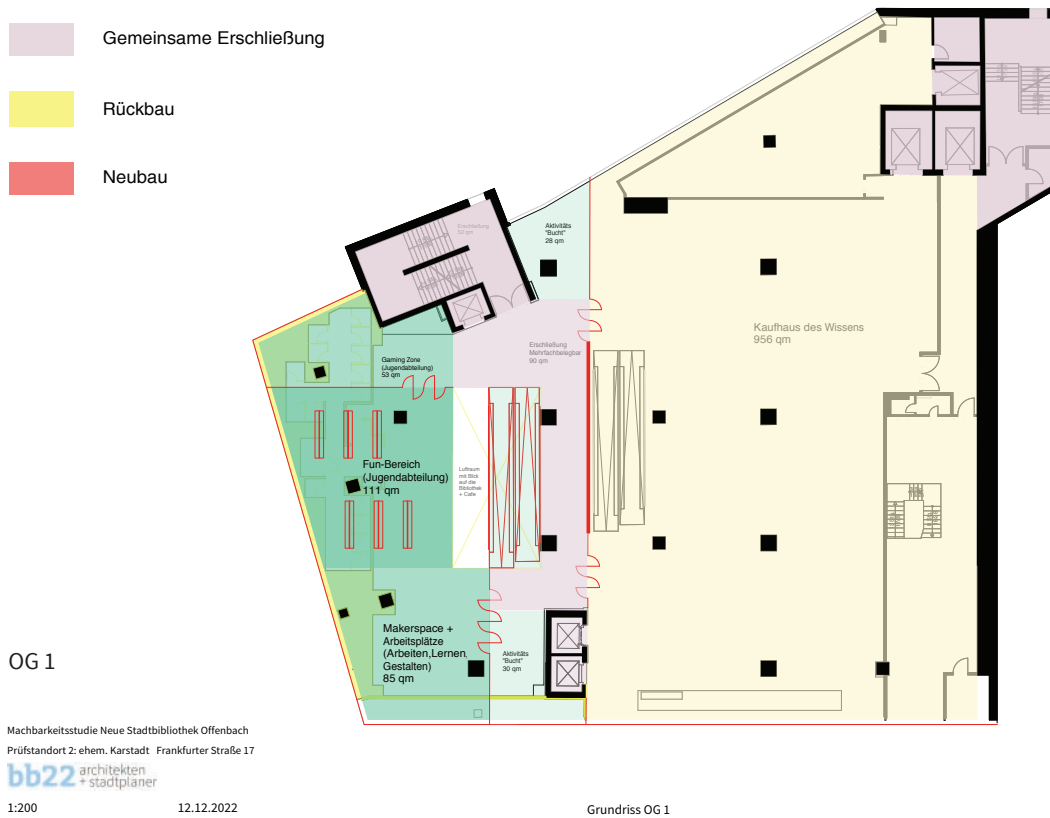
Prüfstandort 2 ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17



Grundrisse und Nutzflächenberechnung Im Folgenden werden die Grundrisse des Gebäudes mit Eintragung der Nutzflächen für die Station Mitte in verkleinerter Form dargestellt. Die Grundrisse im Maßstab 1:200 befinden sich im Anhang. Anschließend wird die dazugehörige Aufstellung der Nutzflächen dargestellt. Die Aufstellung der reinen Nutzflächen differiert von den Bruttomietflächen (darin auch enthalten: Wände, Deckenöffnungen, Treppen, etc.).



- Mietfläche Station Mitte
- Optionale Erweiterungsfläche
- Gemeinsame Erschließung
- Rückbau
- Neubau





OG 2

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
 Prüfstandort 2: ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17

bb22 architekten + stadtplaner

1:200 12.12.2022

Grundriss OG 2

- Mietfläche Station Mitte
- Optionale Erweiterungsfläche
- Gemeinsame Erschließung
- Rückbau
- Neubau



OG 3

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
 Prüfstandort 2: ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17

bb22 architekten + stadtplaner

1:200 12.12.2022

Grundriss OG 3



OG 4

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
 Prüfstandort 2: ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17

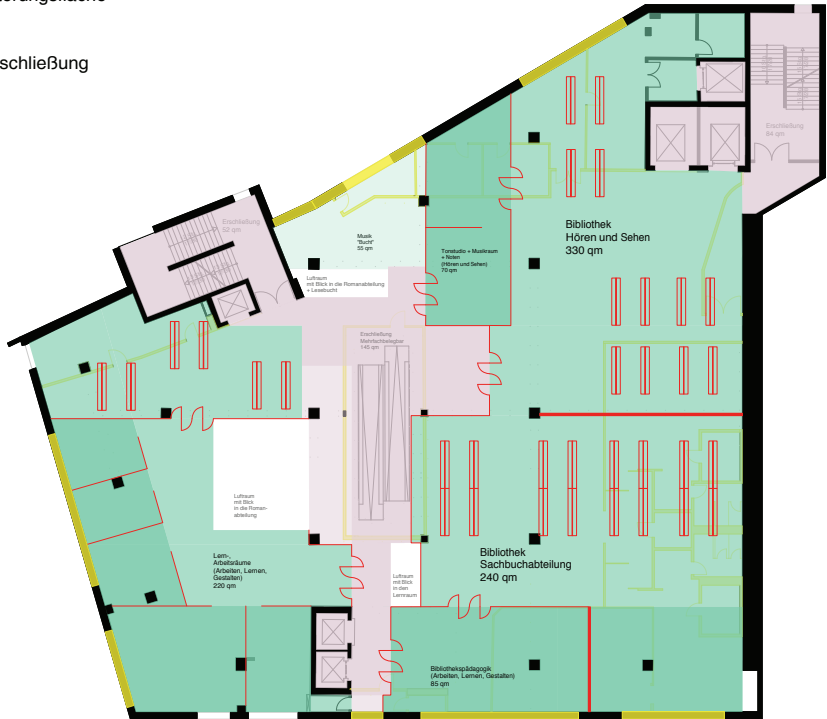
bb22 architekten + stadtplaner

1:200

12.12.2022

Grundriss OG 4

- Mietfläche Station Mitte
- Optionale Erweiterungsfläche
- Gemeinsame Erschließung
- Rückbau
- Neubau



OG 5

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
 Prüfstandort 2: ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17

bb22 architekten + stadtplaner

1:200

12.12.2022

Grundriss OG 5



OG 6

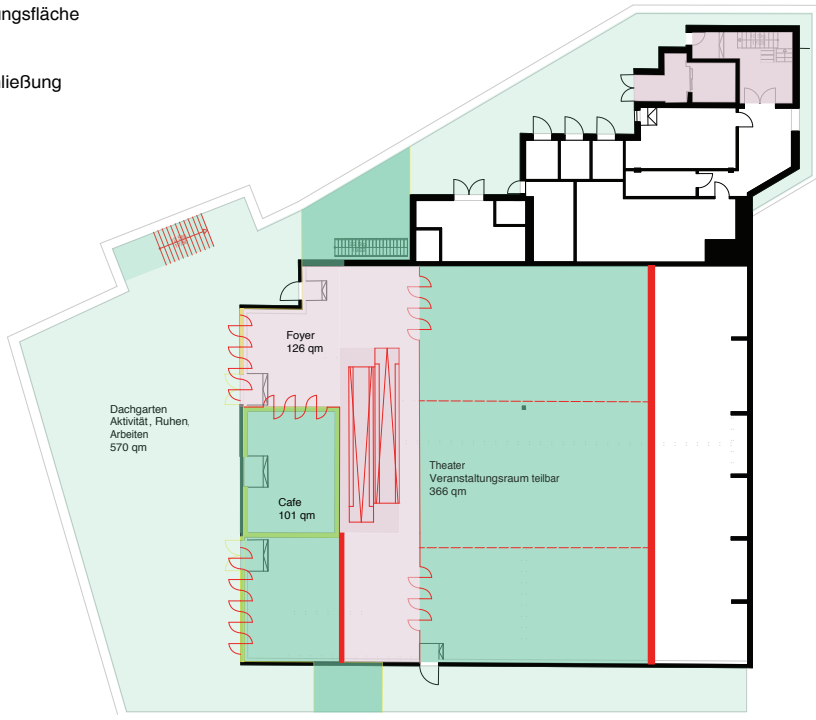
Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
 Prüfstandort 2: ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17

bb22 architekten + stadtplaner

1:200 12.12.2022

Grundriss OG 6

- Mietfläche Station Mitte
- Optionale Erweiterungsfläche
- Gemeinsame Erschließung
- Rückbau
- Neubau



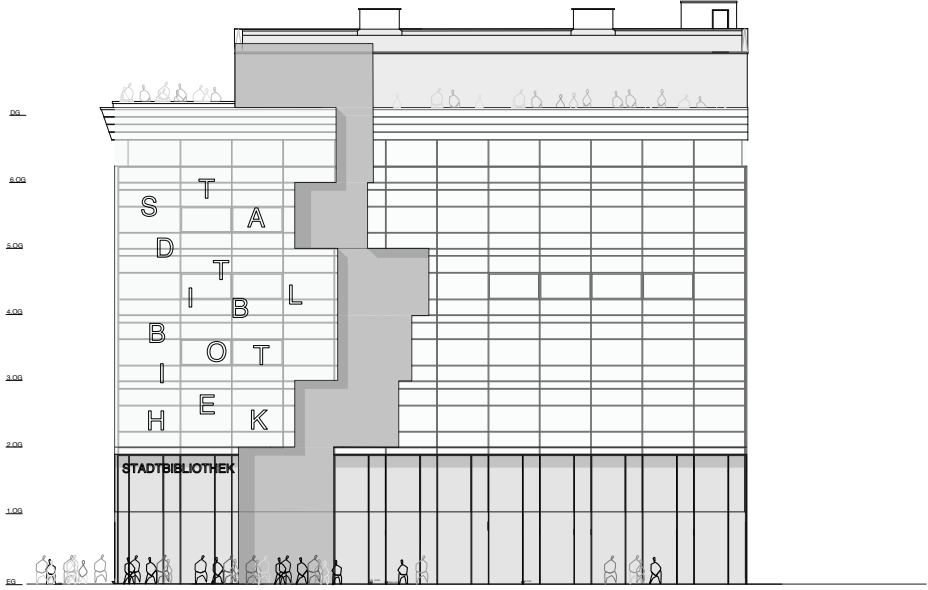
OG 7

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
 Prüfstandort 2: ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17

bb22 architekten + stadtplaner

1:200 12.12.2022

Grundriss OG 7



Ansicht Süd (Frankfurter Straße)

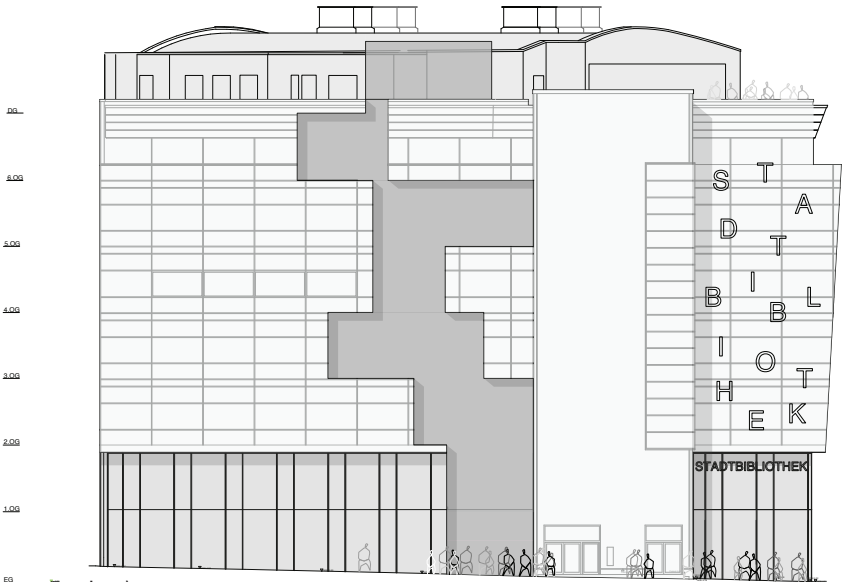
Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
Prüfstandort 2: ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17

bb22 architekten + stadtplaner

1:200 15.12.2022

Ansicht Süd

- Mietfläche Station Mitte
- Optionale Erweiterungsfläche
- Gemeinsame Erschließung
- Rückbau
- Neubau



Ansicht Nord (Hugenottenplatz)

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
Prüfstandort 2: ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17

bb22 architekten + stadtplaner

1:200 15.12.2022

Ansicht Nord

Geschoss	Raumbezeichnung	Areal	qm
UG	gesamt Kaufhaus des Wissens		0
EG	gesamt Eingangsbereich Begegnungscafé gemeinsame Erschließungsfuge Kaufhaus des Wissens	1 2 12	145 110 138
OG1	gesamt Jugendabteilung Fun-Bereich Jugendabteilung Gaming-Zone Makerspace + Arbeitsplätze Aktivitätsbucht gemeinsame Erschließungsfuge Aktivitätsbucht Kaufhaus des Wissens	5 5 9 9 12 5	115 55 90 28 90 30
OG2	gesamt Familienbibliothek Lernraum Informieren und Lernen Lesebucht Spielbucht gemeinsame Erschließungsfuge Elternbibliothek Nebenflächen, Lager, Sanitär	4 4 4 4 4 12 4 11	760 35 80 44 50 160 135 59
OG3	gesamt Sachbuchabteilung Lern- Arbeitsräume Studienseminar, PCs Lernwelt Lernwelt Bucht Arbeitsbucht Lesebucht Arbeitsbucht gemeinsame Erschließungsfuge	8 8 8 8 8 8 8 8 12	720 150 130 100 60 14 35 30 115
OG4	gesamt Romanabteilung Einzelraum Lesebereich Lernraum Lesebereich Lesebereich Lernraum Gruppe Lernraum Gruppe	7 7 7 7 7 7 7 7	940 9 16 9 9 9 16 16

	Lesebereich	7	80	
	Nebenflächen, Lager, Sanitär	11	85	
	Lesebucht	7	60	
	gemeinsame Erschließungsfuge	12	115	
OG5	gesamt			1.145
	Lern- Arbeitsräume	8	220	
	Hören und Sehen	6	330	
	Tonstudio + Musikraum	6	70	
	Sachbuchabteilung	8	240	
	Bibliothekspädagogik	9	85	
	Musikbucht	6	55	
	gemeinsame Erschließungsfuge	12	145	
OG6	gesamt			1.262
	Beruf, Beratung, Integration	9	335	
	Büros Verwaltung	11	348	
	Sanitär + Nebenräume	11	35	
	Team Schule	10	267	
	Lehrerfortbildung	10	70	
	Arbeitsbucht	10	60	
	Arbeitsbucht	10	40	
	gemeinsame Erschließungsfuge	12	107	
OG7	gesamt			593
	Theater + Veranstaltungsraum teilbar	3	366	
	Café	3	101	
	Foyer	12	126	
			7.842	7.842
	Bibliothek			5.934
	Begegnungscafé			110
	Veranstaltungssaal			467
	Beruf + Integration			335
	gemeinsame Erschließungsfuge (mehrfachbelegbar)			996
	Kaufhaus des Wissens			3.270
	gesamt Station Mitte (ohne Kaufhaus)			7.842

Übersicht	Areale	Vorgabe	geplant
1	Eingangsbereich	282	145
2	Café	300	110
	gemeinsame Erschließungsfuge, Foyer, Ausstellungsflächen (mehrfachbelegbar)		996
3	Veranstaltungssaal	600	467
4	Familienbibliothek	1.255	1104
5	Jugendabteilung	185	200
6	Hören und Sehen	435	455
7	Romanabteilung	1.214	1164
8	Sachbuchabteilung	1.409	1699
9	Arbeiten / Lernen / Gestalten	815	538
10	Team Schule / Bücherbus	1.020	437
11	Büroflächen / Nebenräume	641	527
	Gesamt	8.156	7.842



Blick vom Hugenottenplatz von Süden

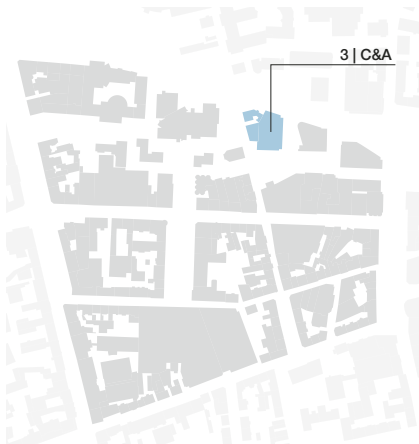
PRÜFSTANDORT 3

**HERRNSTRASSE 35-37 / BERLINER
STRASSE 80
HEUTIGER C&A INKL.
NACHBARGEBAUDE**

6 | C&A INKL. NACHBARGEBAUDE

Möglichkeiten für eine ikonenhafte Station Mitte

Für den Prüfstandort „C&A inkl. Nachbargebäude, Berliner Straße 80“ wurden in Prüfstufe 1 die Möglichkeiten und Herausforderungen für die Einrichtung der Station Mitte / Neue Stadtbibliothek untersucht und dargestellt. Herausragend an diesem Standort ist die einzigartige prägnante Lage im Stadtraum als Solitär mit Bezügen in alle Richtungen des umgebenden Stadtraums. Das Kaufhaus eignet sich in seiner Grundstruktur zur Nutzung für die Station Mitte mit einem Haupteingang vom Hugenottenplatz und einer großzügigen inneren Erschließung mit Blickbeziehungen in die oberen Geschosse. Das Kaufhaus ist unterkellert mit einer Tiefgarage in fremdem Eigentum, was größere Aufstockungen stark erschwert.



Das Nachbargebäude Ecke Berliner Straße / Herrstraße befindet sich im selben Eigentum und könnte gemäß dem 2013 beschlossenen städtebaulichen Konzept für den Stadthof einem ca. 60 m hohen Hochhaus-Neubau weichen. Das Grundstück ist nicht von der bestehenden Tiefgarage unterbaut und damit weniger statischen Einschränkungen unterlegen. Erdgeschoss und zwei Obergeschosse sollten für öffentliche Nutzungen der Station Mitte vorgesehen werden (Begegnungscafé, Beruf & Beratung, Verwaltung und co-working). Für die darüber liegenden Geschosse ist eine innovative Mischnutzung aus Arbeiten und Wohnen geplant.

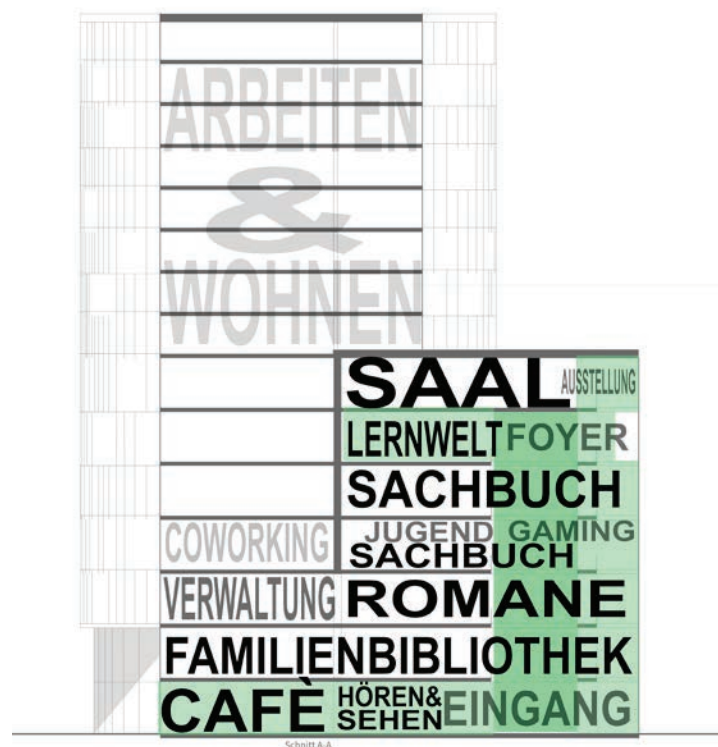


Das bestehende Kaufhaus könnte mit zwei Geschossen aufgestockt werden (Veranstaltungssaal) und an der östlichen Seite erweitert werden (optionale Erweiterungsfläche, anderer Eigentümer).

Durch den vollständigen Umbau und die Erweiterungen bietet dieser Standort die größten Gestaltungsspielräume der drei Standorte und das größte Potential für eine große, ikonenhafte, freistehende Station Mitte.

Grundlegende Gestaltung und Nutzungskonzept:

- Für die Station Mitte / neue Stadtbibliothek sind Flächen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss im Bestandsgebäude des Kaufhauses vorgesehen. Im östlichen Bereich wird als optionale Erweiterung ein ca. 4 m breiter Anbau vorgesehen. Die bislang geschlossene Brandwand nach Osten wird so mit großen Fensterflächen offen gestaltet. Das freistehende Gebäudeensemble hat von allen Seiten Zugänge vom öffentlichen Raum. Der Haupteingang zur Stadtbibliothek liegt am Hugentottenplatz (Süden).
- Das Bestandsgebäude erhält eine Aufstockung von zwei Geschossen, in denen ein großer Veranstaltungssaal mit Nebenräumen, Foyer, Gastronomie und Dachgarten vorgesehen ist.
- Der westliche Bereich (Nachbargebäude / nicht über der Tiefgarage des City-Tower) wird mit einem ca. 60 m hohen Hochhaus neu bebaut. Hier sind Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss für Nutzungen der Station Mitte vorgesehen. In den darüber liegenden Geschossen wird ein Mischkonzept aus Arbeiten & Wohnen vorgesehen.
- Es ist eine Realisierung in zwei Abschnitten geplant, zuerst der Umbau, Aufstockung und Erweiterung des Bestandsgebäudes (3 Jahre), danach Bau Hochhaus und Einzug Station Mitte in EG und OG1 (3 Jahre).



Mietmodell Für den Prüfstandort wird nach Abstimmung mit den Eigentümern ein Miet- und ein Kaufmodell vorgeschlagen. Folgende Festlegungen für ein Mietmodell wurden vorläufig abgestimmt und sollen bis Jahresende 2022 in einem „Letter of Intent“ (LoI) mit der Stadt Offenbach final ausgehandelt und vereinbart werden. Über einen möglichen Zuschlag für das Gebäude entscheidet die Stadtverordnetenversammlung voraussichtlich im Februar 2023.

- Die erforderlichen Nutz- und Nebenflächen für die „Station Mitte / neue Stadtbibliothek“ werden durch die Stadt Offenbach als Hauptmieter für einen Zeitraum von 25 Jahren gemietet. Möglicherweise werden einzelne Bereiche (Café, Beruf & Beratung, Veranstaltungssaal, kleinere Gewerbeeinheiten) durch weitere Akteure (Vereine, Kirche, sonstige Institutionen) betrieben und von der Stadt untervermietet.
- Die Flächen werden vom Eigentümer im Ausbauzustand „unter Dach und Fach“ vermietet. Das heißt, die Stadt übernimmt selbst den Innenausbau. Sämtliche erforderlichen Rohbauarbeiten, Maßnahmen an der Gebäudetechnik sowie Änderungen an Erschließung und Fassaden werden durch den Eigentümer durchgeführt. Dazu wird das Gebäude voraussichtlich bis auf den Betonrohbau zurückgebaut. Für die Nutzung als öffentliche Bibliothek ergibt sich ein hoher Standard und Bedarf für die Gebäudetechnik (Digitalisierung, Steckdosen). Die erforderlichen Baumaßnahmen ergeben sich aus den Darstellungen dieses Berichts und werden in einer Auflistung der Schnittstellen (Anhang) detailliert dargestellt.
- Für das Hochhaus ist ein innovatives Mischkonzept aus Arbeiten & Wohnen geplant, das vom Eigentümer bewirtschaftet wird, jedoch inhaltlich eng mit der Station Mitte verzahnt sein soll. Die Stadt Offenbach hat ein großes Interesse daran, dass die gewerblichen Nutzungen im Gebäude inhaltlich und nutzungsmäßig zum Gesamtkonzept der Station Mitte / Stadtbibliothek passen, sich ergänzen, bereichern und sich nicht stören. Relevante und größere Entscheidungen bei Mieterwechseln, Nutzungsänderungen und Umgestaltungen am Gebäude werden mit der Stadt Offenbach / Leitung Station Mitte Stadtbibliothek abgestimmt.

- Kaufmodell**
- Alternativ zum Mietmodell wird ein Kaufmodell vorgeschlagen: das Bestandsgebäude wird an die Stadt Offenbach verkauft und durch diese umgebaut.
 - Denkbar wäre hierzu eine Grundstücksteilung, bei der die Stadt Offenbach den östlichen Teil (Kaufhaus) für die Station Mitte übernehmen würde. Der Eigentümer könnte dann unabhängig mit der Realisierung des Hochhausbaus beginnen und die unteren Geschosse später an die Stadt Offenbach vermieten.
 - Die potentielle Erweiterungsfläche östlich der bestehenden Brandschutzwand müsste in jedem Fall separat vom Eigentümer des City-Towers erworben werden.
 - Das Kaufmodell bietet die größten Gestaltungsspielräume und Flexibilität für die Stadt Offenbach und wird in seinen finanziellen Auswirkungen nachfolgend dargestellt.

- Herstellung Baurecht, Stellplätze**
- Für den Neubau des Hochhauses ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der vorgesehenen abschnittswisen Realisierung ist dies aber zeitunkritisch.
 - Für die Aufstockung ist zu prüfen, ob die aktuell maximal zulässige Höhe überschritten wird. Zulässig ist bislang eine maximale Höhe wie das Nachbargebäude Frankfurter Straße 17 (ohne Technikgeschoss).
 - Herstellung Baurecht erfolgt durch den Eigentümer in Kooperation mit der Stadt Offenbach. Die Erwirkung einer Baugenehmigung und Nutzungsänderung erfolgt durch den Eigentümer.
 - Durch die neue Nutzung entsteht kein neuer Stellplatzbedarf für Kfz. Neue Fahrradstellplätze könnten ggf. im öffentlichen Raum auf dem Hugenottenplatz am Erdgeschoss / Eingang eingerichtet werden.

Umbaumaßnahmen, Gebäudetechnik

- Das nahezu vollständig freistehende Kaufhaus wird bis auf den Rohbau zurückgebaut und erhält neue Fassaden, eine neue großzügige Erschließung im Inneren mit Blickbeziehungen zwischen den Geschossen und eine Aufstockung und Erweiterung.
- Das Gebäude wird als veredelter Rohbau an die Stadt Offenbach übergeben. Sämtliche erforderliche bauliche Maßnahmen werden in einer detaillierten Schnittstellenklärung zwischen Vermieter / Verkäufer und Stadt Offenbach festgelegt.
- Die Anforderungen an eine potentielle Versammlungsstätte in der Aufstockung (über 200 Personen) sind durch den Eigentümer zu prüfen.



Abbildung: Beispiel Kubus und Fassade, Bibliothek in Birmingham, <https://www.floornature.de/architectural-solutions/die-fassade-aus-stahlkreisen-der-bibliothek-von-birmingham-v-13940/>



Abbildung: Beispiel Fassade und Begrünung, <https://www.pinterest.de/pin/488992472026671206/>



Abbildung: Visualisierung des Eigentümers in Abstimmung mit bb22



Abbildung: Beispiel begrünte Fassade,
http://www.phasenwechsel.com/Projekt_Adlershof.html



Abbildung: Beispiel Holzhochhaus,
<https://www.ubm-development.com/magazin/h2o-tower-ein-holz-hochhaus-fuer-wiesbaden/>

Erschließung, Anlieferung und Öffnungszeiten

- Das Zwischengeschoss zwischen Bestandsgebäude und Veranstaltungssaal ist als Fuge ausgebildet, zurückspringend und bietet Platz für eine Dachterrasse.
- Sämtliche erforderlichen Maßnahmen an der Gebäudetechnik werden gemäß Schnittstellenerklärung durch den Eigentümer hergestellt: Heizung, Be- und Entlüftung, Be- und Entwässerung, Strom und Telekommunikation.
- Der wünschenswerte Anbau auf der Ostseite zur Konsolidierung der Brandwand wird je nach Möglichkeit bereits beim Umbau des ersten Bauabschnitts oder erst als eigener späterer Bauabschnitt realisiert. In jedem Fall sollen bereits im ersten Bauabschnitt hier große Fassadenöffnungen und Fensterflächen hergestellt werden.
- Die Fassaden werden grundlegend erneuert und geöffnet sowie energetisch und ökologisch modernisiert. Die neuen Nutzungen und Raumkonstellationen werden von außen ablesbar. Die neue Fassade wird energieoptimiert, offen und grün (viel Glas und Begrünung). Auf der Fuge auf dem Bestandsgebäude wird ein Dachgarten mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten geschaffen, die von Nutzern der Station Mitte sowie des Veranstaltungssaals kostenfrei mit genutzt und als Baustein des „Grünen Bands“ gemäß Zukunftskonzept Innenstadt hochwertig begrünt werden können.
- Das Hochhaus ist in Mischbauweise mit Betonkern und Holzgeschossen geplant.
- Im Anlieferungsbereich (Nordseite, Berliner Straße) kann ein ausreichend großer Stellplatz für den Bücherbus zur Verfügung gestellt werden. Der Bücherbus kann hier dauerhaft stehen und hat eine direkte Be- und Entlademöglichkeit. Die Stellfläche und Fassadenfläche in diesem Bereich wird städtebaulich attraktiv gestaltet (keine Anmutung von geschlossener „Rückseite“)
- Der Zugang zu sämtlichen Nutzungseinheiten der Station Mitte erfolgt direkt vom öffentlichen Raum aus und mittel- bis langfristig in die durch Anbau an die östliche Brandwand entstehende zusätzliche Erschließungsfuge. Unterschiedliche Nutzungseinheiten (z.B. Veranstaltungssaal, Dachgarten und Bar) sind über die Fuge auch außerhalb der Bibliotheksöffnungszeiten zugänglich.
- Eine Verbindung zum Hochhaus in den oberen Geschossen ist gewünscht und muss noch bezüglich Brandschutzanforderungen geprüft werden.

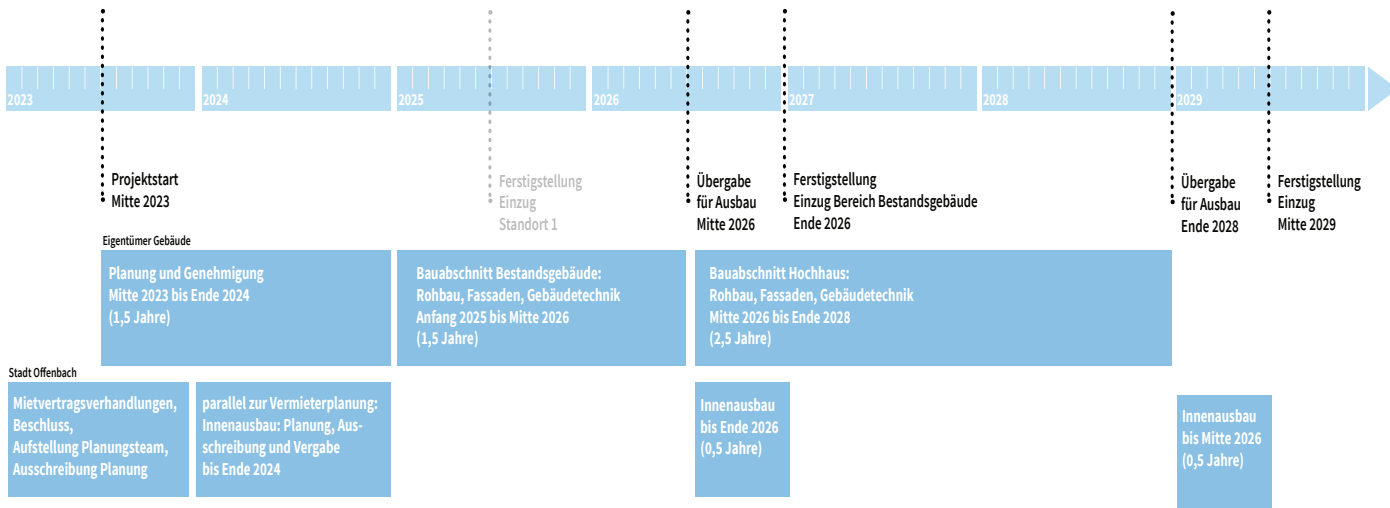
Zeitplan zur Realisierung Für die Bereitstellung der Flächen, erforderliche Planungsschritte, Baumaßnahmen und Fertigstellung wird folgender grober Projektzeitplan vorgesehen:

- Standortentscheidung Stadt Offenbach: Februar 2023
- Projektstart: Mitte 2023
- Bauabschnitt 1 östlicher Teil / Bestandsgebäude und Erweiterung:
- Planung und Genehmigung: bis Ende 2024
- Rohbau, Fassade, Gebäudetechnik: bis Mitte 2026
- Fertigstellung Innenausbau/ Einzug: Ende 2026

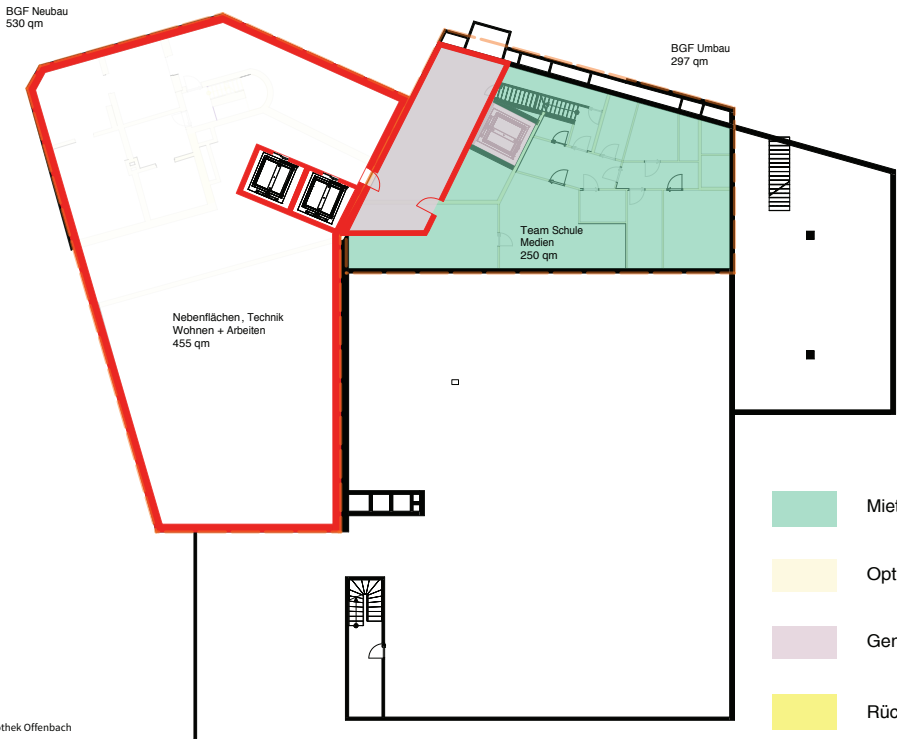
- Bauabschnitt 2 westlicher Teil / Hochhaus:
- Fertigstellung / Einzug: Mitte 2029

Projektzeitplan Station Mitte / Neue Stadtbibliothek

Prüfstandort 3 C&A inkl. Nachbargebäude, Berliner Straße 80



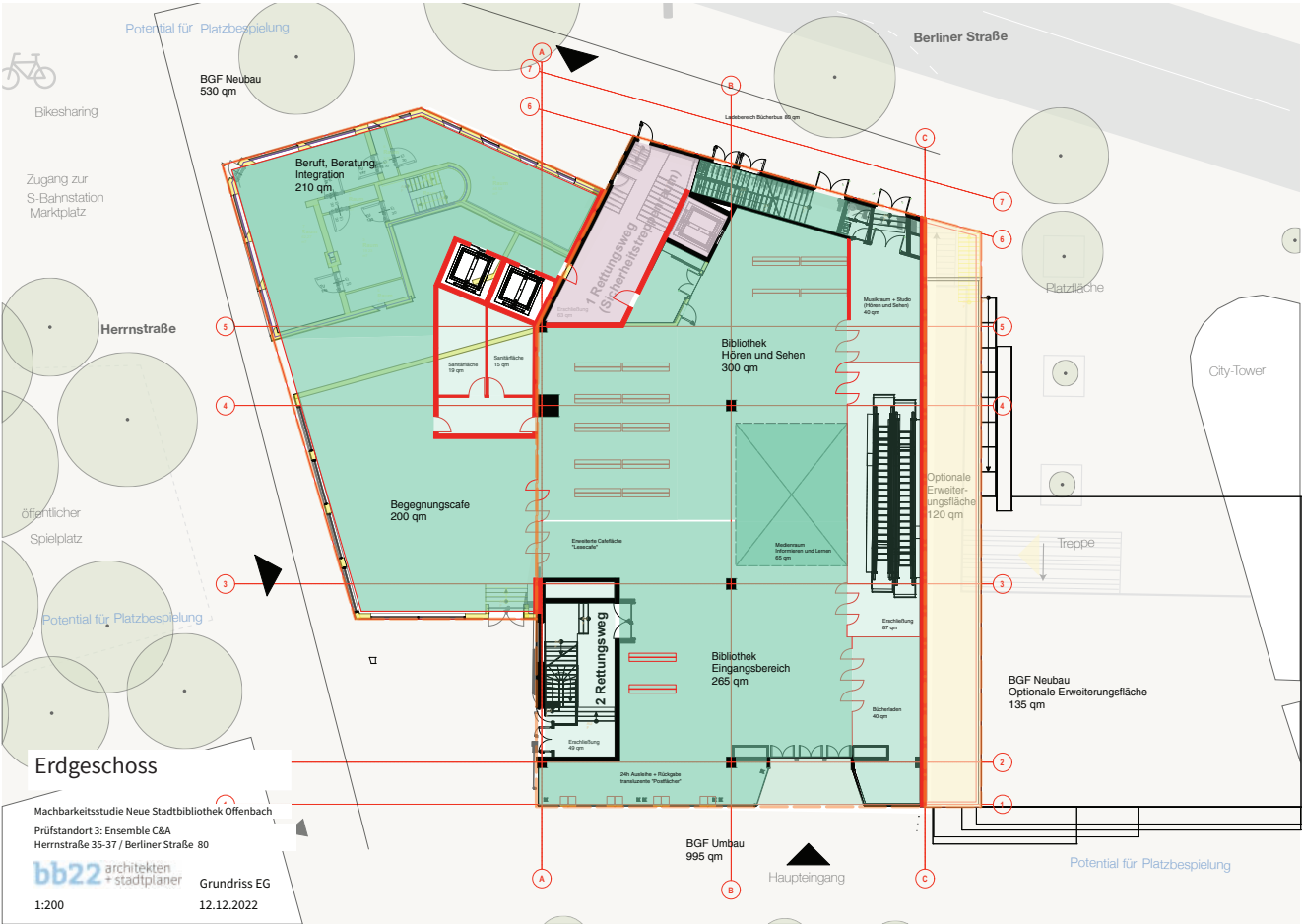
Grundrisse und Nutzflächenberechnung Im Folgenden werden die Grundrisse des Gebäudes mit Eintragung der Nutzflächen für die Station Mitte in verkleinerter Form dargestellt. Die Grundrisse im Maßstab 1:200 befinden sich im Anhang. Anschließend wird die dazugehörige Aufstellung der Nutzflächen dargestellt. Die Aufstellung der reinen Nutzflächen differiert von den Bruttomietflächen (darin auch enthalten: Wände, Deckenöffnungen, Treppen, etc.).



Untergeschoss

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
 Prüfstandort 3: Ensemble C&A
 Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80
 bb22 architekten + stadtplaner
 Grundriss UG
 1:200 12.12.2022

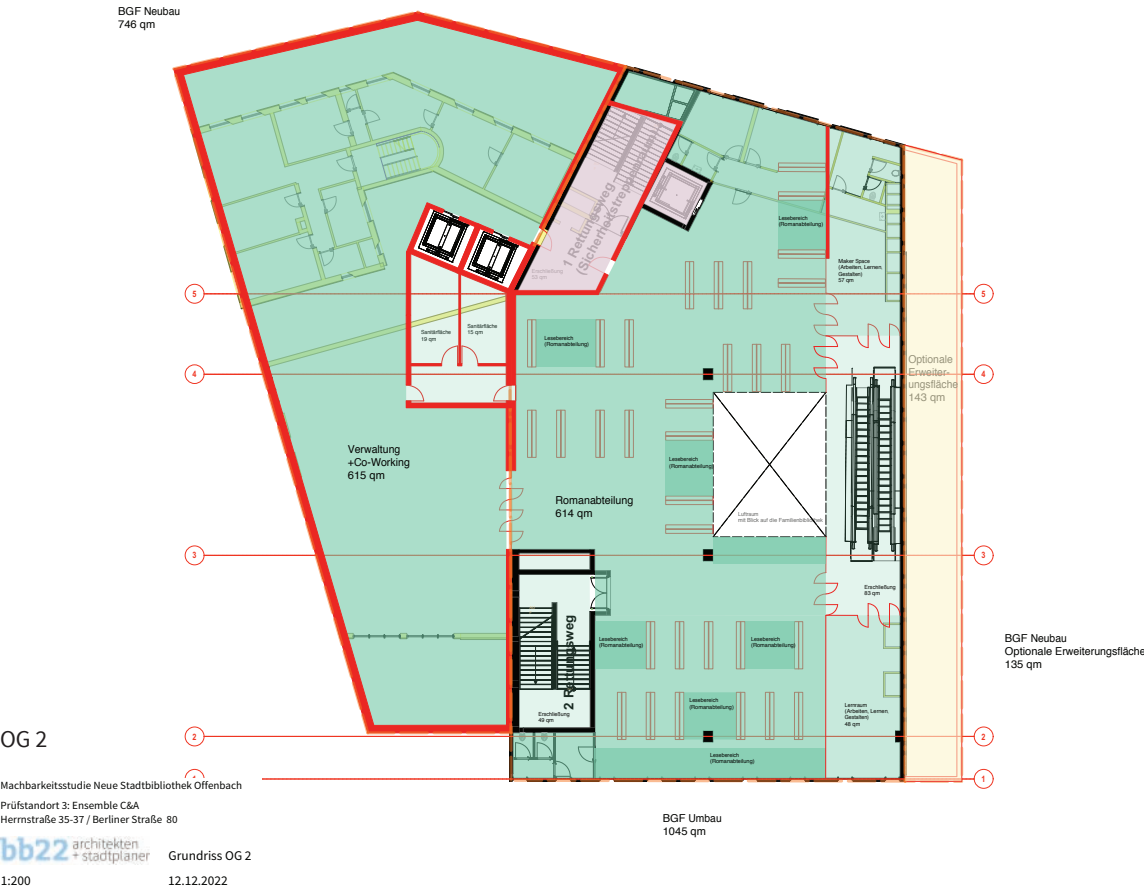
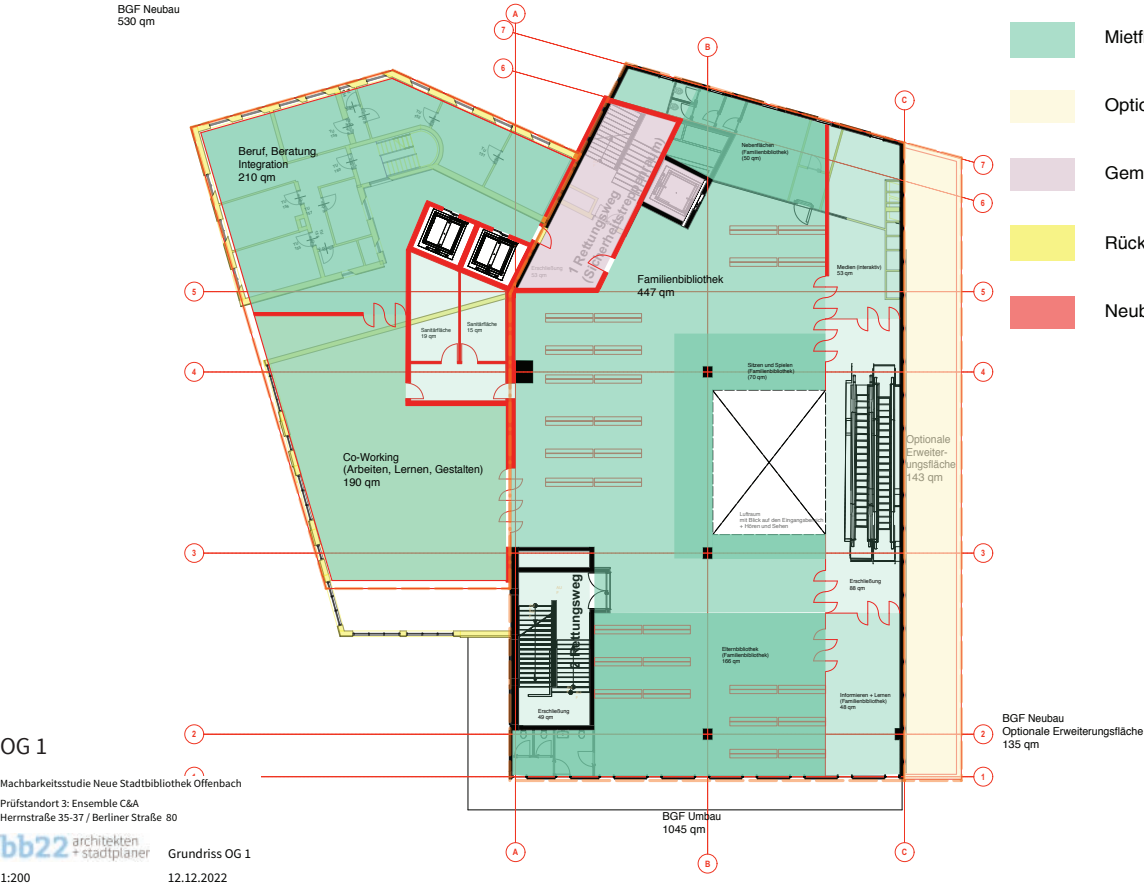
- Mietfläche Station Mitte
- Optionale Erweiterungsfläche
- Gemeinsame Erschließung
- Rückbau
- Neubau



Erdgeschoss

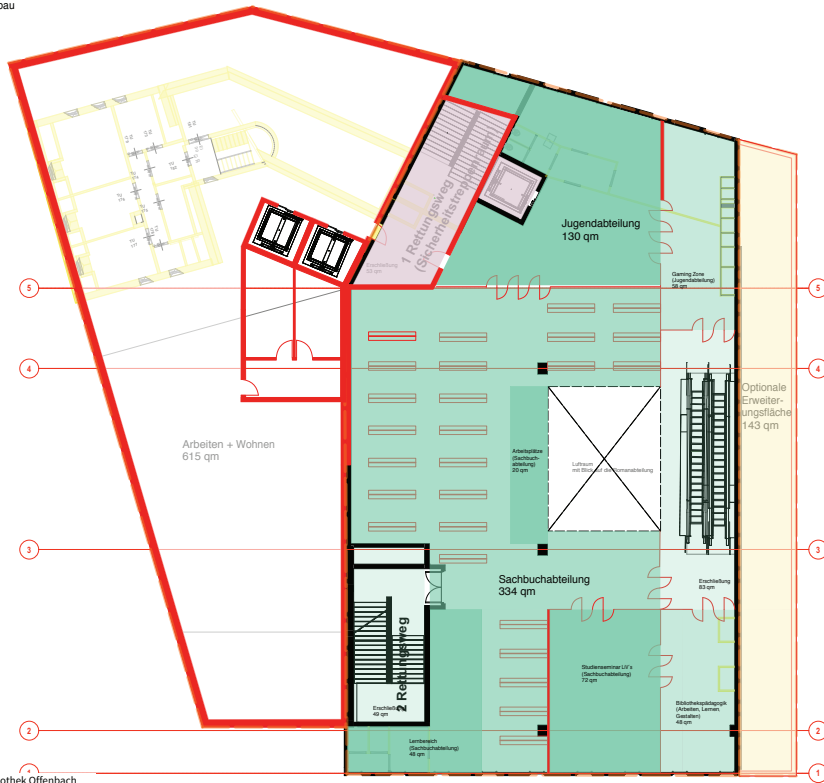
Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
 Prüfstandort 3: Ensemble C&A
 Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80
 bb22 architekten + stadtplaner
 Grundriss EG
 1:200 12.12.2022

Konzept Prüfstandort 3



Konzept Prüfstandort 3

BGF Neubau
746 qm



- Mietfläche Station Mitte
- Optionale Erweiterungsfläche
- Gemeinsame Erschließung
- Rückbau
- Neubau

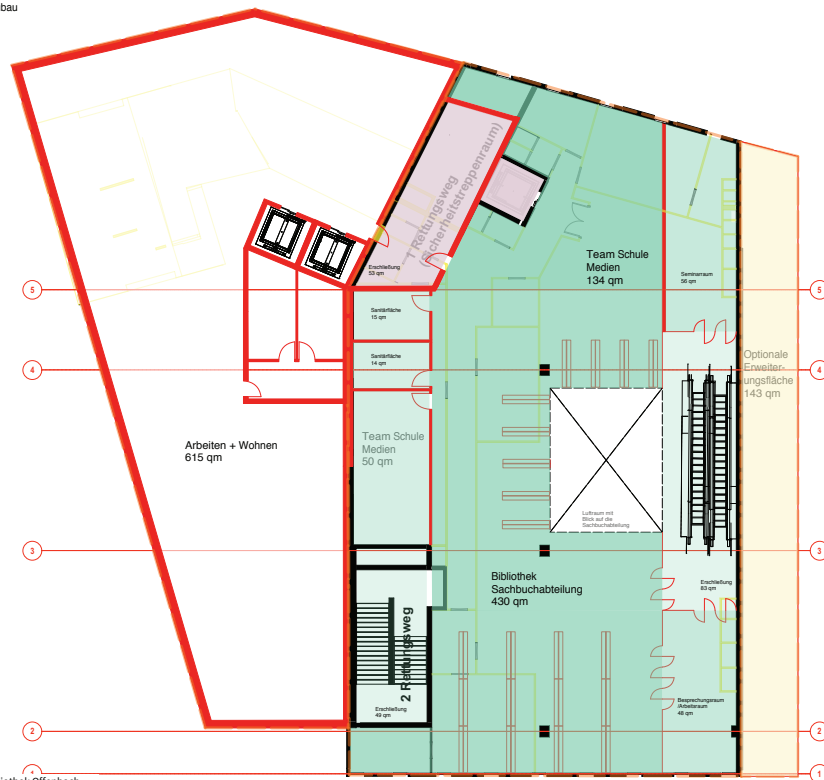
BGF Neubau
Optionale Erweiterungsfläche
135 qm

OG 3

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
Prüfstandort 3: Ensemble C&A
Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80
bb22 architekten + stadtplaner
Grundriss OG 3
1:200
12.12.2022

BGF Umbau
1045 qm

BGF Neubau
746 qm



BGF Neubau
Optionale Erweiterungsfläche
135 qm

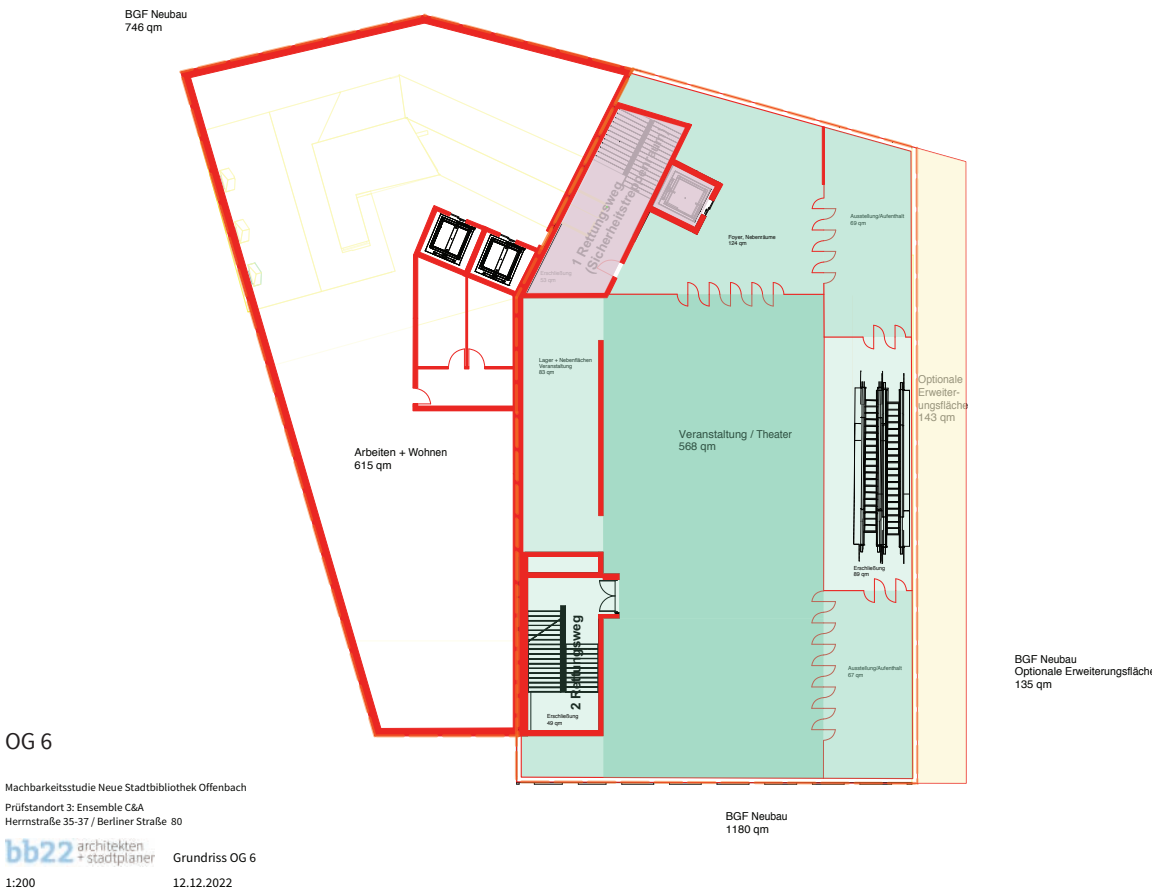
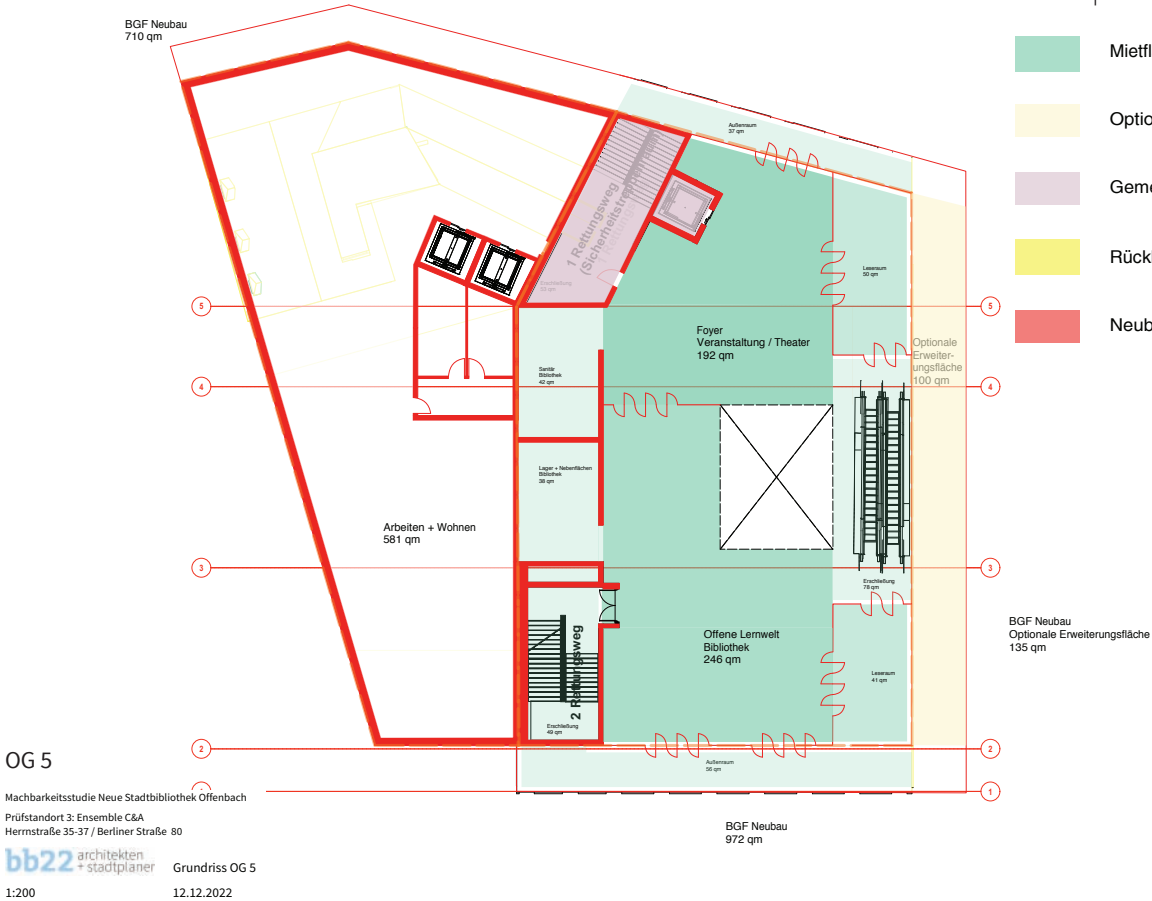
OG 4

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
Prüfstandort 3: Ensemble C&A
Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80
bb22 architekten + stadtplaner
Grundriss OG 4
1:200
12.12.2022

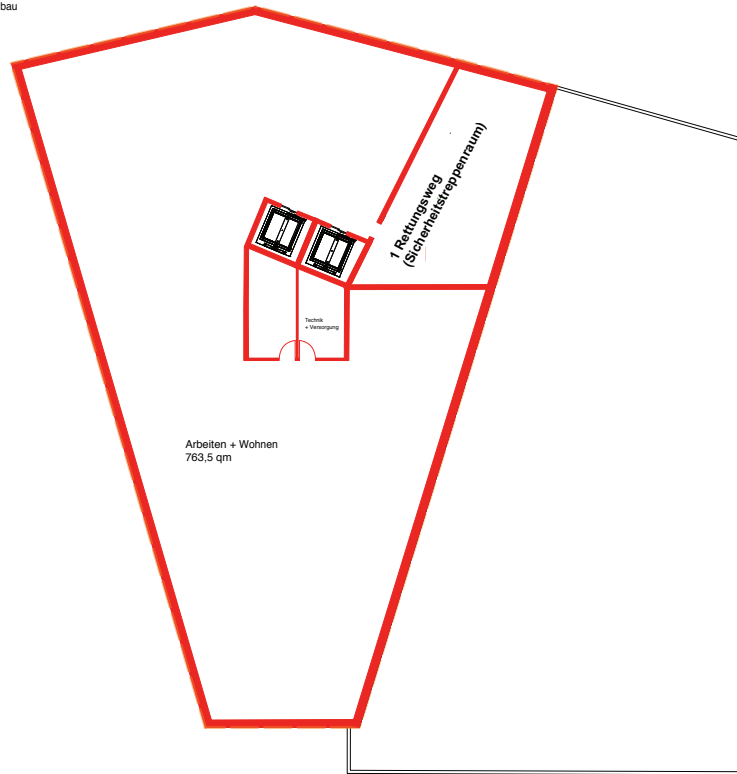
BGF Umbau
1045 qm

Konzept Prüfstandort 3






- Mietfläche Station Mitte
- Optionale Erweiterungsfläche
- Gemeinsame Erschließung
- Rückbau
- Neubau



BGF Neubau
994 qm



Konzept Prüfstandort 3

-  Mietfläche Station Mitte
-  Optionale Erweiterungsfläche
-  Gemeinsame Erschließung
-  Rückbau
-  Neubau

OG 7 - 14

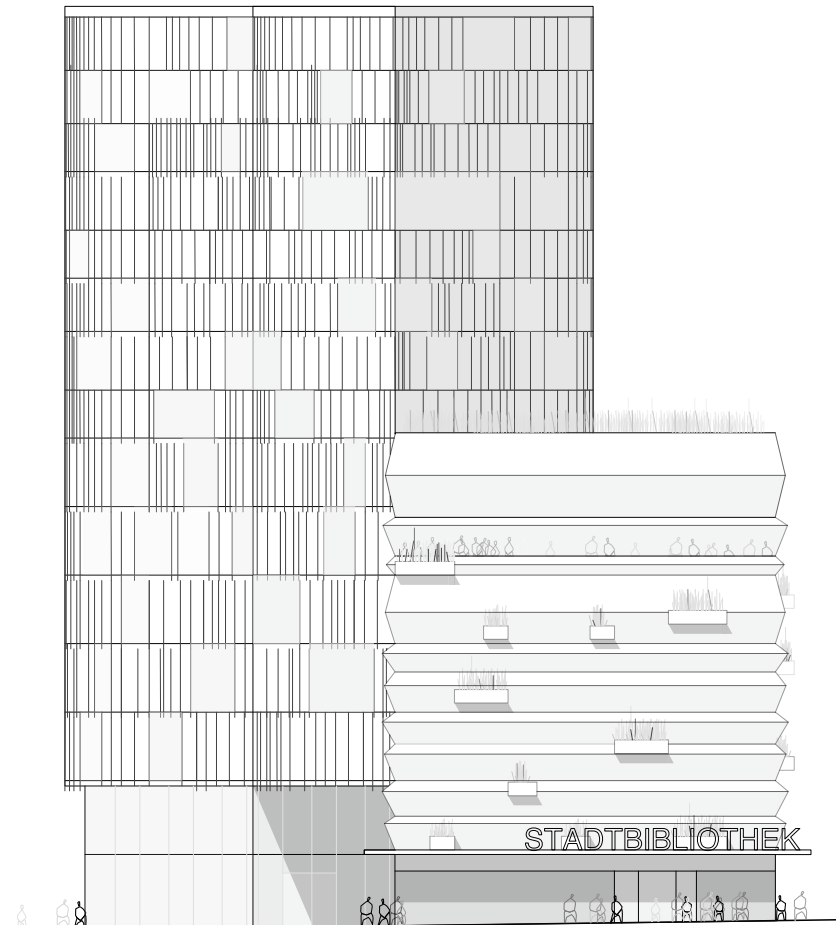
Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
Prüfstandort 3: Ensemble C&A
Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80

bb22 architekten
+ stadtplaner
Grundriss OG 7 - 14
1:200 12.12.2022

Ansicht Süd (Hugenottenplatz)

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
Prüfstandort 3: Ensemble C&A
Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80

bb22 architekten
+ stadtplaner
1:200 12.12.2022



(Deckenöffnungen für Lufträume und Rolltreppen sind **nicht** enthalten)

Geschoss	Raumbezeichnung	Areal	qm	
UG	gesamt			250
	Team Schule Medien	10	250	
EG	gesamt			1.168
	Eingangsbereich	1	265	
	Hören und Sehen	6	300	
	Medienraum Hören und Sehen	6	75	
	Begegnungscafé	2	200	
	Beruf, Beratung, Integration	9	210	
	Bücherladen	9	40	
	Tonstudio + Musikraum	6	40	
	Sanitärfläche	2	19	
	Sanitärfläche	1	19	
OG1	gesamt			1.202
	Familienbibliothek	4	447	
	Elternbibliothek	4	166	
	Informieren + Lernen	4	48	
	Medien	4	53	
	Nebenflächen	4	50	
	Co-Working	9	190	
	Beruf, Beratung, Integration	9	210	
	Sanitärfläche	9	19	
Sanitärfläche	4	19		
OG2	gesamt			1.372
	Romanabteilung	7	614	
	Maker-Space	9	57	
	Lernraum	7	48	
	Verwaltung und Co-working	11	615	
	Sanitärfläche	11	19	
	Sanitärfläche	7	19	
OG3	gesamt			702
	Sachbuchabteilung	8	334	
	Jugendabteilung	5	130	
	Gaming-zone	5	50	
	Bibliothekspädagogik	9	48	
	Studienseminar	9	72	
	Lernbereich	8	48	
	Arbeitsplätze	8	20	
	Arbeiten und Wohnen	12	615	
Sanitärfläche	12	34		
OG4	gesamt			749
	Sachbuchabteilung	8	430	
	Team Schule Medien	10	134	
	Seminarraum	8	56	

	Besprechungsraum	8	48	
	Team Schule Medien	10	50	
	Sanitärfläche	8	15	
	Sanitärfläche	8	16	
	Arbeiten und Wohnen	12	615	
	Sanitärfläche	12	34	
OG5	gesamt			611
	Foyer Veranstaltung / Theater	3	192	
	Leseraum	4	50	
	Leseraum	4	41	
	Offene Lernwelt	4	246	
	Sanitärflächen	3	42	
	Lager + Nebenflächen	4	40	
	Arbeiten und Wohnen	12	615	
	Sanitärfläche	12	34	
OG6	gesamt			797
	Veranstaltung + Theater	3	568	
	Lager + Nebenflächen	3	83	
	Ausstellung	3	69	
	Ausstellung	3	77	
	Arbeiten und Wohnen	12	615	
	Sanitärfläche	12	34	
OG7-14	gesamt			
	Arbeiten und Wohnen	12	4.920	
	Sanitärfläche	12	272	
				6.851
	Bibliothek			4.993
	Begegnungscafé			200
	Veranstaltungssaal			989
	Beruf + Integration			669
	Arbeiten und Wohnen			7.788
	gesamt Station Mitte (ohne Arbeiten und Wohnen)			6.851

Übersicht	Areale	Vorgabe	geplant
	1 Eingangsbereich	282	284
	2 Café	300	219
	3 Veranstaltungssaal	600	1.031
	4 Familienbibliothek	1.255	1.160
	5 Jugendabteilung	185	180
	6 Hören und Sehen	435	415
	7 Romanabteilung	1.214	681
	8 Sachbuchabteilung	1.409	967
	9 Arbeiten / Lernen / Gestalten	815	846
	10 Team Schule / Bücherbus	1.020	434
	11 Büroflächen / Nebenräume	641	634
	12 Arbeiten und Wohnen		7.788
	Gesamt (ohne Arbeiten und Wohnen)	8.156	6.851

Kostenmodelle Miete und Kauf

Kostenmodelle Miete und Kauf Zusätzlich zur vorangehenden Beschreibung der Qualitäten und Möglichkeiten für jeden Standort in Text und Grafiken werden Bau- und Betriebskostenmodelle als Mietmodell und Kaufmodell aufgestellt. Es wird für jeden Standort ein Mietmodell vorgeschlagen, für Standort 2 und 3 auch jeweils ein Kaufmodell. Für die Mietpreise, Nebenkosten und Kaufpreise werden ortsübliche Vergleichswerte und Bodenrichtwerte verwendet, keine mit den Eigentümern verhandelten reale Preise. Die Modelle dienen lediglich der Abschätzung verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten und Größenordnungen. Potentielle spätere Erweiterungsflächen (wie in den Plänen gekennzeichnet) sind nicht enthalten.

Weitere relevante und bislang ungeklärte Kostenfaktoren wie insbesondere mögliche Finanzierungskosten und Fördermittel sind noch nicht dargestellt.

Der Kostenrahmen ist nur als erste grobe Kostenermittlung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie mit möglicher Toleranz von mehr als +/- 30 % zu verstehen. Das gleiche gilt für den Terminplan als erster vorläufiger grober Rahmenterminplan. Sowohl Termine als auch Kosten werden nach der Machbarkeitsstudie in einer fortzuführenden Planung geschärft.

Nachfolgend: Ermittlung eines Baukostenkennwert als erster grober geschätzter Kostenrahmen (+/- 30%) für die Ausbaugewerke über BKI-Vergleichswerte. Der Baukostenkennwert von 1.192,88 € brutto / Quadratmeter Bruttomietfläche wird auf 1.200 € aufgerundet und für die Mietmodelle der drei Prüfstandorte gleichermaßen zugrunde gelegt. Er beinhaltet die voraussichtlich anfallenden Ausbaukosten und Ausstattung (Möblierung) der Station Mitte / Bibliothek bei Übergabe eines veredelten Rohbaus durch die Eigentümer gemäß der mit der Stadt vereinbarten Schnittstellenregelung.

Kostenkennwerte nach Leistungsbereichen Ausbau, technische Anlagen und Ausstattung bei Übergabe veredelter Rohbau

Leistungsbereiche	€/qm brutto*			€/qm brutto
	Durchschnitt Vergleichs- objekte	gewählt**	Faktor***	
24 Fliesen- und Plattenarbeiten	33	26	1,48	38,48
25 Estricharbeiten	31	0	1,48	0,00
27 Tischlerarbeiten	100	75	1,48	111,00
28 Parkettarbeiten	49	49	1,48	72,52
34 Maler- und Lackierarbeiten	59	59	1,48	87,32
36 Bodenbelagsarbeiten	6	6	1,48	8,88
39 Trockenbauarbeiten	116	95	1,48	140,60
40 Wärmeversorgungsanlagen	82	25	1,48	37,00
42 Gas- und Wasserinstallation, Leitungen	21	12	1,48	17,76
44 Abwasserinstallationen, Leitungen	9	6	1,48	8,88
45 GWE-Einrichtungsgegenstände	17	15	1,48	22,20
47 Dämmarbeiten Betriebstechnik	3	1	1,48	1,48
49 Feuerlöschanlagen und Geräte	1	1	1,48	1,48
50 Blitzschutzanlagen	10	0	1,48	0,00
52 Mittelspannungsanlagen	5	0	1,48	0,00
53 Niederspannungsanlagen	131	75	1,48	111,00
58 Leuchten und Lampen	61	61	1,48	90,28
60 Elektroakustische Anlagen	15	12	1,48	17,76
61 Kommunikationsnetze	8	8	1,48	11,84
63 Gefahrenmeldeanlagen	7	2	1,48	2,96
69 Aufzüge	11	0	1,48	0,00
70 Gebäudeautomation	10	8	1,48	11,84
75 Raumluftechnische Anlagen	58	15	1,48	22,20
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	195	255	1,48	377,40
gesamt Ausbau, Technische Anlagen und Ausstattung				1.192,88

* Kostenstand BKI 1. Quartal 2017 Bundesdurchschnitt brutto

** gewählter Kostenkennwert bei Berücksichtigung spezifischer Situation und Anteil Eigentümer

*** Faktor Baupreisentwicklung zum 1. Quartal 2025 (Zeitpunkt der frühesten Vergabe)

Nachfolgend: Schätzung von Kosten für die Kostengruppen 100 - 700 nach DIN 276 nach Leistungsbereichen für den Prüfstandort ehem. Karstadt bei Kauf und Eigenrealisierung durch die Stadt Offenbach. Kostenkennwerte für eine Vergabe Anfang 2025.

**Kostenkennwerte nach Kostengruppen und Leistungsbereichen
Kauf, Eigenbau und Ausbau Prüfstandort 2 ehem. Karstadt**

Kostengruppen / Leistungsbereiche	€ /qm brutto*	gewählt **	Faktor ***	€ /qm brutto	qm	Summe € brutto
KGR 100 Grundstück				3.600,00		8.400.000,00
Kaufpreis Grundstück Bodenrichtwert				3.600,00	1.400,00	5.040.000,00
Aufpreis Gebäude				2.400,00	1.400,00	3.360.000,00
KGR 200 Herrichten und Erschließen				82,00		114.800,00
Herrichten und Erschließen				82,00	1.400,00	114.800,00
KGR 300 Bauwerk Baukonstruktion				1.505,16		13.000.066,92
00 Baustelleneinrichtung	72	52	1,48	76,96	8.637,00	664.703,52
02 Erdarbeiten	55	0	1,48	0,00	8.637,00	0,00
12 Mauerarbeiten	142	25	1,48	37,00	8.637,00	319.569,00
13 Betonarbeiten	314	40	1,48	59,20	8.637,00	511.310,40
14 Natur-, Betonwerksteinarbeiten	38	8	1,48	11,84	8.637,00	102.262,08
16 Zimmer- und Holzbauarbeiten	145	21	1,48	31,08	8.637,00	268.437,96
17 Stahlbauarbeiten	4	3	1,48	4,44	8.637,00	38.348,28
18 Abdichtungsarbeiten	18	13	1,48	19,24	8.637,00	166.175,88
20 Dachdeckungsarbeiten	6	4	1,48	5,92	8.637,00	51.131,04
21 Dachabdichtungsarbeiten	111	85	1,48	125,80	8.637,00	1.086.534,60
22 Klempnerarbeiten	39	29	1,48	42,92	8.637,00	370.700,04
23 Putz- und Wärmedämmsysteme	37	28	1,48	41,44	8.637,00	357.917,28
24 Fliesen- und Plattenarbeiten	33	27	1,48	39,96	8.637,00	345.134,52
25 Estricharbeiten	31	31	1,48	45,88	8.637,00	396.265,56
26 Fenster, Außentüren	159	180	1,48	266,40	8.637,00	2.300.896,80
27 Tischlerarbeiten	100	74	1,48	109,52	8.637,00	945.924,24
28 Parkettarbeiten	49	49	1,48	72,52	8.637,00	626.355,24
30 Rolladenarbeiten	12	12	1,48	17,76	8.637,00	153.393,12
31 Metallbauarbeiten	98	95	1,48	140,60	8.637,00	1.214.362,20
34 Maler- und Lackierarbeiten	59	55	1,48	81,40	8.637,00	703.051,80
36 Bodenbelagsarbeiten	6	6	1,48	8,88	8.637,00	76.696,56
38 Vorgehängte Fassaden	88	75	1,48	111,00	8.637,00	958.707,00
39 Trockenbauarbeiten	116	105	1,48	155,40	8.637,00	1.342.189,80
KGR 400 Bauwerk technische Anlagen				606,80		5.240.931,60
40 Wärmeversorgungsanlagen	82	74	1,48	109,52	8.637,00	945.924,24
42 Gas- und Wasserinstallation, Leitungen	21	20	1,48	29,60	8.637,00	255.655,20
44 Abwasserinstallationen, Leitungen	9	8	1,48	11,84	8.637,00	102.262,08
45 GWE-Einrichtungsgegenstände	17	16	1,48	23,68	8.637,00	204.524,16
47 Dämmarbeiten Betriebstechnik	3	2	1,48	2,96	8.637,00	25.565,52
49 Feuerlöschanlagen und Geräte	1	1	1,48	1,48	8.637,00	12.782,76
50 Blitzschutzanlagen	10	8	1,48	11,84	8.637,00	102.262,08
52 Mittelspannungsanlagen	5	5	1,48	7,40	8.637,00	63.913,80
53 Niederspannungsanlagen	131	110	1,48	162,80	8.637,00	1.406.103,60
58 Leuchten und Lampen	61	61	1,48	90,28	8.637,00	779.748,36
60 Elektroakustische Anlagen	15	12	1,48	17,76	8.637,00	153.393,12
61 Kommunikationsnetze	8	8	1,48	11,84	8.637,00	102.262,08
63 Gefahrenmeldeanlagen	7	7	1,48	10,36	8.637,00	89.479,32
69 Aufzüge	11	8	1,48	11,84	8.637,00	102.262,08
70 Gebäudeautomation	10	10	1,48	14,80	8.637,00	127.827,60
75 Raumluftechnische Anlagen	58	60	1,48	88,80	8.637,00	766.965,60

KGR 500 Außenanlagen				84,00		117.600,00
Außenanlagen				84,00	1.400,00	117.600,00
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke				377,40		3.259.603,80
Ausstattung und Kunstwerke	195	255	1,48	377,40	8.637,00	3.259.603,80
KGR 700 Baunebenkosten				0,00		5.433.250,58
Baunebenkosten 25% von KGR 200-600						5.433.250,58
Gesamt 300+400						18.240.998,52
Gesamt 100-700						35.566.252,90
Unvorhergesehenes (15% KGR 200-600)						3.259.950,35
Summe						38.826.203,25

- * Kostenstand BKI 1. Quartal 2017 Bundesdurchschnitt Vergleichsobjekte brutto
- ** gewählter Kostenkennwert bei Berücksichtigung spezifischer Situation und Anteil Eigentümer
- *** Faktor Baupreisentwicklung zum 1. Quartal 2025 (Zeitpunkt der frühesten Vergabe)

Prüfstandort 2 ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17
Bruttomietflächen Neue Stadtbibliothek / Station Mitte
 (Deckenöffnungen für Lufträume und Rolltreppen sind enthalten)

Geschoss	Raumbezeichnung	qm
EG	gesamt	458,00
OG1	gesamt	471,00
OG2	gesamt	1.409,00
OG3	gesamt	1.413,00
OG4	gesamt	1.413,00
OG5	gesamt	1.413,00
OG6	gesamt	1.423,00
OG7	gesamt	637,00
		8.637,00

Nachfolgend: Schätzung von Kosten für die Kostengruppen 100 - 700 nach DIN 276 nach Leistungsbereichen für den Prüfstandort C&A bei Kauf und Eigenrealisierung durch die Stadt Offenbach.

**Kostenkennwerte nach Kostengruppen und Leistungsbereichen
Kauf, Eigenbau und Ausbau Prüfstandort 3 C&A**

Kostengruppen / Leistungsbereiche	€/qm brutto*	gewählt **	Faktor ***	€/qm brutto	qm	Summe € brutto
KGR 100 Grundstück				725,00		3.980.000,00
Kaufpreis Grundstück Bodenrichtwert				725,00	995,00	721.375,00
Aufpreis Gebäude				3.275,00	995,00	3.258.625,00
KGR 200 Herrichten und Erschließen				82,00		81.590,00
Herrichten und Erschließen				82,00	995,00	81.590,00
KGR 300 Bauwerk Baukonstruktion				1.505,16		11.668.000,32
00 Baustelleneinrichtung	72	52	1,48	76,96	7.752,00	596.593,92
02 Erdarbeiten	55	0	1,48	0,00	7.752,00	0,00
12 Mauerarbeiten	142	25	1,48	37,00	7.752,00	286.824,00
13 Betonarbeiten	314	40	1,48	59,20	7.752,00	458.918,40
14 Natur-, Betonwerksteinarbeiten	38	8	1,48	11,84	7.752,00	91.783,68
16 Zimmer- und Holzbauarbeiten	145	21	1,48	31,08	7.752,00	240.932,16
17 Stahlbauarbeiten	4	3	1,48	4,44	7.752,00	34.418,88
18 Abdichtungsarbeiten	18	13	1,48	19,24	7.752,00	149.148,48
20 Dachdeckungsarbeiten	6	4	1,48	5,92	7.752,00	45.891,84
21 Dachabdichtungsarbeiten	111	85	1,48	125,80	7.752,00	975.201,60
22 Klempnerarbeiten	39	29	1,48	42,92	7.752,00	332.715,84
23 Putz- und Wärmedämmsysteme	37	28	1,48	41,44	7.752,00	321.242,88
24 Fliesen- und Plattenarbeiten	33	27	1,48	39,96	7.752,00	309.769,92
25 Estricharbeiten	31	31	1,48	45,88	7.752,00	355.661,76
26 Fenster, Außentüren	159	180	1,48	266,40	7.752,00	2.065.132,80
27 Tischlerarbeiten	100	74	1,48	109,52	7.752,00	848.999,04
28 Parkettarbeiten	49	49	1,48	72,52	7.752,00	562.175,04
30 Rolladenarbeiten	12	12	1,48	17,76	7.752,00	137.675,52
31 Metallbauarbeiten	98	95	1,48	140,60	7.752,00	1.089.931,20
34 Maler- und Lackierarbeiten	59	55	1,48	81,40	7.752,00	631.012,80
36 Bodenbelagsarbeiten	6	6	1,48	8,88	7.752,00	68.837,76
38 Vorgehängte Fassaden	88	75	1,48	111,00	7.752,00	860.472,00
39 Trockenbauarbeiten	116	105	1,48	155,40	7.752,00	1.204.660,80
KGR 400 Bauwerk technische Anlagen				606,80		4.703.913,60
40 Wärmeversorgungsanlagen	82	74	1,48	109,52	7.752,00	848.999,04
42 Gas- und Wasserinstallation, Leitungen	21	20	1,48	29,60	7.752,00	229.459,20
44 Abwasserinstallationen, Leitungen	9	8	1,48	11,84	7.752,00	91.783,68
45 GWA-Einrichtung	17	16	1,48	23,68	7.752,00	183.567,36
47 Dämmarbeiten Betriebstechnik	3	2	1,48	2,96	7.752,00	22.945,92
49 Feuerlöschanlagen und Geräte	1	1	1,48	1,48	7.752,00	11.472,96
50 Blitzschutzanlagen	10	8	1,48	11,84	7.752,00	91.783,68
52 Mittelspannungsanlagen	5	5	1,48	7,40	7.752,00	57.364,80
53 Niederspannungsanlagen	131	110	1,48	162,80	7.752,00	1.262.025,60
58 Leuchten und Lampen	61	61	1,48	90,28	7.752,00	699.850,56
60 Elektroakustische Anlagen	15	12	1,48	17,76	7.752,00	137.675,52
61 Kommunikationsnetze	8	8	1,48	11,84	7.752,00	91.783,68
63 Gefahrenmeldeanlagen	7	7	1,48	10,36	7.752,00	80.310,72
69 Aufzüge	11	8	1,48	11,84	7.752,00	91.783,68
70 Gebäudeautomation	10	10	1,48	14,80	7.752,00	114.729,60

75 Raumluftechnische Anlagen	58	60	1,48	88,80	7.752,00	688.377,60
KGR 500 Außenanlagen				84,00		83.580,00
Außenanlagen				84,00	995,00	83.580,00
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke				377,40		2.925.604,80
Ausstattung und Kunstwerke	195	255	1,48	377,40	7.752,00	2.925.604,80
KGR 700 Baunebenkosten				0,00		4.865.672,18
Baunebenkosten 25% von KGR 200-600						4.865.672,18
Gesamt 300+400						16.371.913,92
Gesamt 100-700						28.308.360,90
Unvorhergesehenes (15% KGR 200-600)						2.919.403,31
Summe						31.227.764,21

- * Kostenstand BKI 1. Quartal 2017 Bundesdurchschnitt Vergleichsobjekte brutto
- ** gewählter Kostenkennwert bei Berücksichtigung spezifischer Situation und Anteil Eigentümer
- *** Faktor Baupreisentwicklung zum 1. Quartal 2025 (Zeitpunkt der frühesten Vergabe)

Prüfstandort 3 C&A Berliner Straße 70
 Bruttomietflächen Neue Stadtbibliothek / Station Mitte
 (Deckenöffnungen für Lufträume und Rolltreppen sind enthalten)

Geschoss	Raumbezeichnung	qm
UG	gesamt	190,00
EG	gesamt	1.283,00
OG1	gesamt	1.345,00
OG2	gesamt	1.564,00
OG3	gesamt	871,00
OG4	gesamt	871,00
OG5	gesamt	757,00
OG6	gesamt	871,00
		7.752,00

Mietmodelle Dargestellt sind für jeden Standort die geschätzten einmaligen Investitionskosten (Ausbau und Ausstattung) auf die Bruttomietfläche gerechnet und die monatlichen Bewirtschaftungskosten für die Bruttomietfläche. Darunter sind Investitionskosten und Bewirtschaftungskosten für einen Zeitraum von 25 Jahren addiert und anschließend zur monatlichen Belastung zurückgerechnet. Die angenommenen monatlichen Personalkosten werden zur Information am Ende aufgeführt.

Zur Vergleichbarkeit der Standorte kann gut die jeweils unten stehende monatliche Gesamtbelastung und die Kosten je Quadratmeter herangezogen werden.

Aufgrund der unterschiedlich großen erforderlichen Baumaßnahmen wurden unterschiedliche Mietpreise angenommen: Standort 1 KOMM: 12€/qm, Standort 2 ehem. Karstadt: 13€/qm, Standort 3 C&A: 14 €/qm. Der Vergleich der Mietmodelle zeigt die insgesamt niedrigste monatliche Belastung bei Standort 1 KOMM und die höchste monatliche Belastung bei Standort 3 C&A. Dies ist auf die Höhe des Mietpreises und auf die Größe der Mietfläche zurückzuführen.

Standort 1 KOMM

Mietmodell

Station Mitte / Neue Stadtbibliothek			
Investitionskosten	€/qm	Bruttomietfläche m ²	gesamt
Investition, einmalig			
Innenausbau + Ausstattung	1.200,00 €	6.211,80	7.454.160,00 €
Baunebenkosten 25%			1.863.540,00 €
Unvorhergesehenes 15%			1.118.124,00 €
gesamt			10.435.824,00 €
Bewirtschaftungskosten Gebäude (monatlich)			
Betriebskosten (Verbrauchskosten, Heizung, Strom)			
	2,40 €	6.211,80	14.908,32 €
Miete	12,00 €	6.211,80	74.541,60 €
Instandhaltungskosten (Baukosten/80 Jahre/ 12Monate)			
	1,25 €	6.211,80	7.764,75 €
gesamt	15,65 €		97.214,67 €
Kosten Gebäude Projektlaufzeit 25 Jahre			
Investitionskosten	einmalig		10.435.824,00 €
Bewirtschaftungskosten	25 Jahre		29.164.401,00 €
gesamt			39.600.225,00 €
Kosten Gebäude monatlich	21,25 €	6.211,80	132.000,75 €
Personalkosten	3.500,00 €	24 VZA	84.000,00 €

Standort 2 ehem. Karstadt

Mietmodell

Station Mitte / Neue Stadtbibliothek			
Investitionskosten	€/qm	Bruttomietfläche	Summe
Investition, einmalig, über Förderprogramm (:			
Innenausbau + Ausstattung	1.200,00 €	8.637,00	10.364.400,00 €
Baunebenkosten 25%			2.591.100,00 €
Unvorhergesehenes 15%			1.554.660,00 €
gesamt			10.364.400,00 €
Bewirtschaftungskosten Gebäude (monatlich)			
Betriebskosten (Verbrauchskosten, Heizung, Strom)	2,40 €	8.637,00	20.728,80 €
Miete	14,00 €	8.637,00	120.918,00 €
Instandhaltungskosten (Baukosten/80 Jahre/ 12Monate)	1,25 €	8.637,00	10.796,25 €
gesamt	17,65 €		152.443,05 €
Kosten Gebäude Projektlaufzeit 25 Jahre			
Investitionskosten	einmalig		10.364.400,00 €
Betriebskosten	25 Jahre		45.732.915,00 €
gesamt			56.097.315,00 €
Kosten Gebäude monatlich	21,65 € €/qm	8.637,00	186.991,05 €
Personalkosten	3.500,00 €	27 VZÄ	94.500,00 €

Standort 3 C&A Mietmodell

Station Mitte / Neue Stadtbibliothek			
Investitionskosten	€/qm	Bruttomietfläche	Summe
Investition, einmalig			
Innenausbau + Ausstattung	1.200,00 €	7.752,00	9.302.400,00 €
Baunebenkosten 25%			2.325.600,00 €
Unvorhergesehenes 15%			1.395.360,00 €
gesamt			9.302.400,00 €
Bewirtschaftungskosten Gebäude (monatlich)			
Betriebskosten (Verbrauchskosten, Heizung, Strom)	2,40 €	7.752,00	18.604,80 €
Miete	14,00 €	7.752,00	108.528,00 €
Instandhaltungskosten (Baukosten/80 Jahre/ 12Monate)	1,25 €	7.752,00	9.690,00 €
gesamt	17,65 €		136.822,80 €
Kosten Gebäude Projektlaufzeit 25 Jahre			
Investitionskosten	einmalig		9.302.400,00 €
Betriebskosten	25 Jahre		41.046.840,00 €
gesamt			50.349.240,00 €
Kosten Gebäude monatlich	21,65 €	7.752,00	167.830,80 €
Personalkosten	3.500,00 €	27 VZÄ	94.500,00 €

Kaufmodelle In den Kostenmodellen Kauf und Eigenbau werden nur Prüfstandort 2 und 3 untersucht. Dargestellt sind die geschätzten einmaligen Investitionskosten nach Kostengruppen 100 - 700 nach DIN 276 (Grundstück, Baukosten, Planungs- und Nebenkosten...). Anschließend sind wie in den Mietmodellen die monatlichen Bewirtschaftungskosten dargestellt, die Kosten für die Gesamtlaufzeit von 25 Jahren und die daraus zurückgerechnete monatliche Gesamtbelastung. Nicht dargestellt sind insbesondere Finanzierungskosten und mögliche Fördermittel. Unklar ist insbesondere auch der Mögliche Grundstückskaufpreis, da hierzu noch keine Verhandlungen mit den Eigentümern aufgenommen wurden.

Beim Vergleich der monatlichen Gesamtbelastung mit den Mietmodellen wird dennoch deutlich, dass die Kauf- und Eigenbauoption gemäß aktuellem Planungsstand der Machbarkeitsstudie insgesamt deutlich günstiger als eine Mietoption sein könnte.

Standort 2 ehem. Karstadt

Kaufmodell mit Eigenbau

Station Mitte / Neue Stadtbibliothek			
Investitionskosten	€/qm	Bruttomietfläche	Summe
Investition, einmalig			
KGR 100 Grundstück			8.400.000,00 €
KGR 200 Herrichten und Erschließen			114.800,00 €
KGR 300 Bauwerk Baukonstruktion			13.004.582,40 €
KGR 400 Bauwerk Technische Anlagen			5.242.752,00 €
KGR 500 Außenanlagen			117.600,00 €
KGR 600 Ausstattung			3.260.736,00 €
KGR 700 Nebenkosten			5.435.117,60 €
Unvorhergesehenes (15 % KGR 200 - 600)			3.261.070,56 €
gesamt			38.836.658,56 €
Bewirtschaftungskosten Gebäude (monatlich)			
Betriebskosten (Verbrauchskosten, Heizung, Strom)	2,40 €	8.637,00	20.728,80 €
Miete	- €	8.637,00	- €
Instandhaltungskosten	3,00 €	8.637,00	25.911,00 €
gesamt	13,65 €		46.639,80 €
Kosten Gebäude Projektlaufzeit 25 Jahre			
Investitionskosten	einmalig		38.836.658,56 €
Betriebskosten	25 Jahre		13.991.940,00 €
gesamt			52.828.598,56 €
Kosten Gebäude monatlich	20,39 €	8.637,00	176.095,33 €
Personalkosten	3.500,00 €	27 VZÄ	94.500,00 €

Standort 3 C&A

Kaufmodell mit Eigenbau

Station Mitte / Neue Stadtbibliothek			
Investitionskosten	€/qm	Bruttomietfläche	Summe
Investition, einmalig			
KGR 100 Grundstück			3.980.000,00 €
KGR 200 Herrichten und Erschließen			81.590,00 €
KGR 300 Bauwerk Baukonstruktion			11.668.000,32 €
KGR 400 Bauwerk Technische Anlagen			4.703.913,60 €
KGR 500 Außenanlagen			83.580,00 €
KGR 600 Ausstattung			2.925.604,80 €
KGR 700 Nebenkosten			4.865.672,18 €
Unvorhergesehenes (15 % KGR 200 - 600)			2.919.403,31 €
gesamt			31.227.764,21 €
Bewirtschaftungskosten Gebäude (monatlich)			
Betriebskosten (Verbrauchskosten, Heizung, Strom)	2,40 €	7.752,00	18.604,80 €
Miete	- €	7.752,00	- €
Personalkosten			- €
Instandhaltungskosten	3,00 €	7.752,00	23.256,00 €
gesamt	13,65 €		41.860,80 €
Kosten Projektlaufzeit 25 Jahre			
Investitionskosten	einmalig		31.227.764,21 €
Betriebskosten	25 Jahre		12.558.240,00 €
gesamt			43.786.004,21 €
Kosten Gebäude monatlich	18,83 €	7.752,00	145.953,35 €
Personalkosten	3.500,00 €	27 VZÄ	94.500,00 €

Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Standortentscheidung Zum jetzigen Zeitpunkt und aufgrund der vorliegenden Informationen kann keine eindeutige und abschließende Empfehlung zur Standortwahl und dem weiteren Vorgehen formuliert werden. Alle drei Standorte sind grundsätzlich gut für den Umbau und die Einrichtung einer neuen Stadtbibliothek / Station Mitte für Offenbach geeignet. Für jeden Standort sprechen auf unterschiedliche Weise die Parameter Qualitäten, Kosten und Zeit. Die Standortwahl soll Anfang 2023 durch die politischen Entscheidungsträger getroffen werden.

Qualitäten, Kosten und Zeitrahmen lassen sich für die drei Standorte folgendermaßen zusammenfassen:

S small

Standort 1 KOMM:

- kleinste aktuell verfügbare und eingeplante Fläche
- geringster baulicher Aufwand
- am kurzfristigsten nutzbar
- kleinste städtebauliche Veränderung und Gestaltungsspielraum
- nur Mietmodell

M medium

Standort 2 ehem. Karstadt

- mittlerer baulicher Aufwand
- mittelfristig nutzbar
- mittlere städtebauliche Veränderung und Gestaltungsspielraum
- Mietmodell und Kaufmodell denkbar
- mittlere Unwägbarkeiten bei Kosten und Terminen bei Kaufmodell

L large

Standort 3 C&A mit Nebengebäuden

- größter baulicher Aufwand
- mittelfristig nutzbar
- größte städtebauliche Veränderung und Gestaltungsspielraum
- Mietmodell und Kaufmodell denkbar
- Größte Unwägbarkeiten bei Kosten und Terminen bei Kaufmodell

Für den Standort 1 KOMM sprechen die auf einer Etage verfügbaren Flächen und die bereits gut funktionierende Gebäudestruktur ohne größere nötige bauliche Maßnahmen. Ein bereicherndes Miteinander mit zahlreichen anderen Nutzungen im Gebäude ist absehbar. Hier sind aktuell die kleinsten Flächen verfügbar und für die Station Mitte eingeplant. Es besteht aber die Möglichkeit einer späteren Erweiterung oder der Anmietung weiterer Flächen in anderen Geschossen. Eine Anmietung bereits zur kurzfristigen Zwischennutzung und Erprobung wäre an diesem Standort möglich. Insgesamt könnte hier am schnellsten die neue Stadtbibliothek / Station Mitte realisiert werden.

Da das Gebäude bereits weitgehend fertig und nutzbar ist, wäre die städtebauliche Wirkung / Veränderung des Stadtraums durch den Einzug der Station Mitte an diesem Standort am geringsten.

Für den Standort 2 ehem. Karstadt sprechen die großen verfügbaren Flächen in dem insgesamt großen und stadträumlich sehr präsenten Gebäude. Es besteht ein großer Gestaltungsspielraum (aber auch baulicher Bedarf) durch Veränderungen der Fassaden, der inneren und äußeren Erschließung und Aktivierung der oberen Geschosse und des Daches. Durch das Neben- und Miteinander mit einer kommerziellen Nutzung im Gebäude („Kaufhaus des Wissens“) kann auf veränderte Flächenbedarfe mittelfristig flexibel reagiert werden. Dabei verfügt das Gebäude mit der Fuge über größte Flexibilität. So könnte die Mietfläche in den OG4 und darüber ggf. auch reduziert und östlich der Fuge gewerbliche Nutzungen angeordnet werden. Der mittlere bauliche Aufwand erfordert an diesem Standort eine mittlere Bau- und Realisierungszeit.

Für diesen Standort ist neben einem reinen Mietmodell auch ein Kaufmodell denkbar.

Für den Standort 3 C&A inkl. Nebengebäude spricht der insgesamt größte städtebauliche Gestaltungsspielraum durch das stadträumlich am stärksten präzente Gebäude und die große Wirkung auf die Konsolidierung des Stadtbilds. Das Gebäude hat Fassaden zum öffentlichen Raum in alle Richtungen. Durch eine Erneuerung sämtlicher Fassaden, Aufstockung und Erweiterung kann ein herausragendes, emblematisches Gebäude geschaffen werden.

An diesem Standort bestehen die meisten Unwägbarkeiten (Statik, Eigentum Tiefgarage) und es ist für eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten der längste Zeitraum bis zur Fertigstellung absehbar. Neben einem reinen Mietmodell auch ein Kaufmodell denkbar.

Entscheidung Mietmodell / Kaufmodell Neben der Standortentscheidung könnte auch über die Aufnahme von Kaufverhandlungen entschieden werden. Die einfachen hypothetischen Kaufmodelle zeigen über den Nutzungszeitraum von 25 Jahren eine geringere finanzielle Belastung als bei den Mietmodellen. Zudem kann von einem größeren Gestaltungsspielraum aber auch von einem höheren organisatorischen Aufwand bei Kauf und Eigenbau ausgegangen werden.

Optimierungsmöglichkeiten Im weiteren Planungs- und Verhandlungsprozess können möglicherweise weitere Optimierungsmöglichkeiten geprüft und entwickelt werden. Die Eigentümer aller drei Standorte haben Möglichkeiten von Flächen- und Aufwandsreduzierungen aufgezeigt und hierzu Kooperationsbereitschaft bekundet.

weiteres Vorgehen Neben und nach dem politischen Entscheidungsprozess zu Standort und Realisierungsmodell sind für die weitere Realisierung mehrere Prozesse durchzuführen und miteinander abzustimmen. Hierbei ist zu klären, welche Abteilungen in der Stadt Offenbach diese dann größer werdenden Aufgaben leisten, zusammenführen und leiten werden.

Planungsprozesse Nach einer Standortentscheidung ist eine weitere Abstimmung und Planung mit den Eigentümern notwendig. Für Nutzungsänderung und Baumaßnahmen an den Gebäuden ist die Einholung einer Baugenehmigung nötig. Im Fall des KOMM ist dazu auch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Bei Anmietung durch die Stadt sind die Planungsleistungen weitgehend durch die Eigentümer zu erbringen und mit der Stadt abzustimmen. Insbesondere die Realisierung an den Standorten 2 und 3 erfordert eine umfangreichere Planung. Hier könnte die Durchführung eines Architekturwettbewerbs erwogen werden.

Für den ausgewählten Standort wird empfohlen, eine qualifizierte Innenraumplanung mit detailliertem Nutzungs- und Innenarchitekturkonzept (Leistungsphase 1-4) durch die Stadt zu

beauftragen. In kreativem Austausch mit zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern, Designer:innen, Kulturschaffenden und Bibliothekar:innen sollte, aufbauend auf dieser Studie, die innere Struktur der zukünftigen Station Mitte weiter entwickelt und konkretisiert werden: Raumzusammenhänge, Themenwelten, Ästhetik und Mobiliar...

Beim Kaufmodell, aber auch beim Mietmodell, ist nicht nur eine Innenraumplanung, sondern auch eine Objektplanung und die nötigen Fachplanungen (Haustechnik / Elektrotechnik) zu beauftragen.

Je nach Außenbezug des Standorts ist auch eine freiraumplanerische Betrachtung des angrenzenden öffentlichen Raums empfehlenswert.

Beteiligungs- und Kommunikationsprozesse

Sämtliche weiteren Planungsprozesse sollten von einem sich weiter intensivierendem Beteiligungsprozess begleitet, bereichert und mitgestaltet werden. Eine möglichst frühe und intensive Bürgerbeteiligung dient der Akzeptanz des Projekts und kann wertvolle inhaltliche Impulse geben.

Möglicherweise können vorhandene Fördermittel für eine Zwischennutzung und Erprobung bereits als Impuls ab 2023 genutzt werden. So könnte bereits vor endgültiger Ausgestaltung und Fertigstellung ein ko-produktives Konzept der Station Mitte sowie neuartige Betriebsstrukturen gemeinsam mit weiteren externen engagierten Akteuren erprobt und aufgebaut werden (Nutzer:innen, Betreiber, Gastronomie, gewerbliche- zivilgesellschaftliche und kreative Akteure).

Bei der weiteren Realisierung sollte die Station Mitte möglichst als unfertiges und sich weiter entwickelndes Gebilde verstanden werden.

Impulse fortführen

In der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie seit der Phase 1 und im Austausch mit den Immobilieneigentümern hat sich an allen sechs Standorten eine große Bereitschaft und Interesse an innovativer und zukunftsfähiger Nutzungsdiversifizierung gezeigt. Wir empfehlen, an diese Impulse auch für die für die Station Mitte / Neue Stadtbibliothek letztendlich nicht ausgewählten Standorte anzuknüpfen. Es wäre wünschenswert, hier in Kooperation zwischen Stadt Offenbach und den Eigentümern weitere Projekte des Zukunftskonzepts und neue Nutzungskonzepte weiter zu entwickeln.



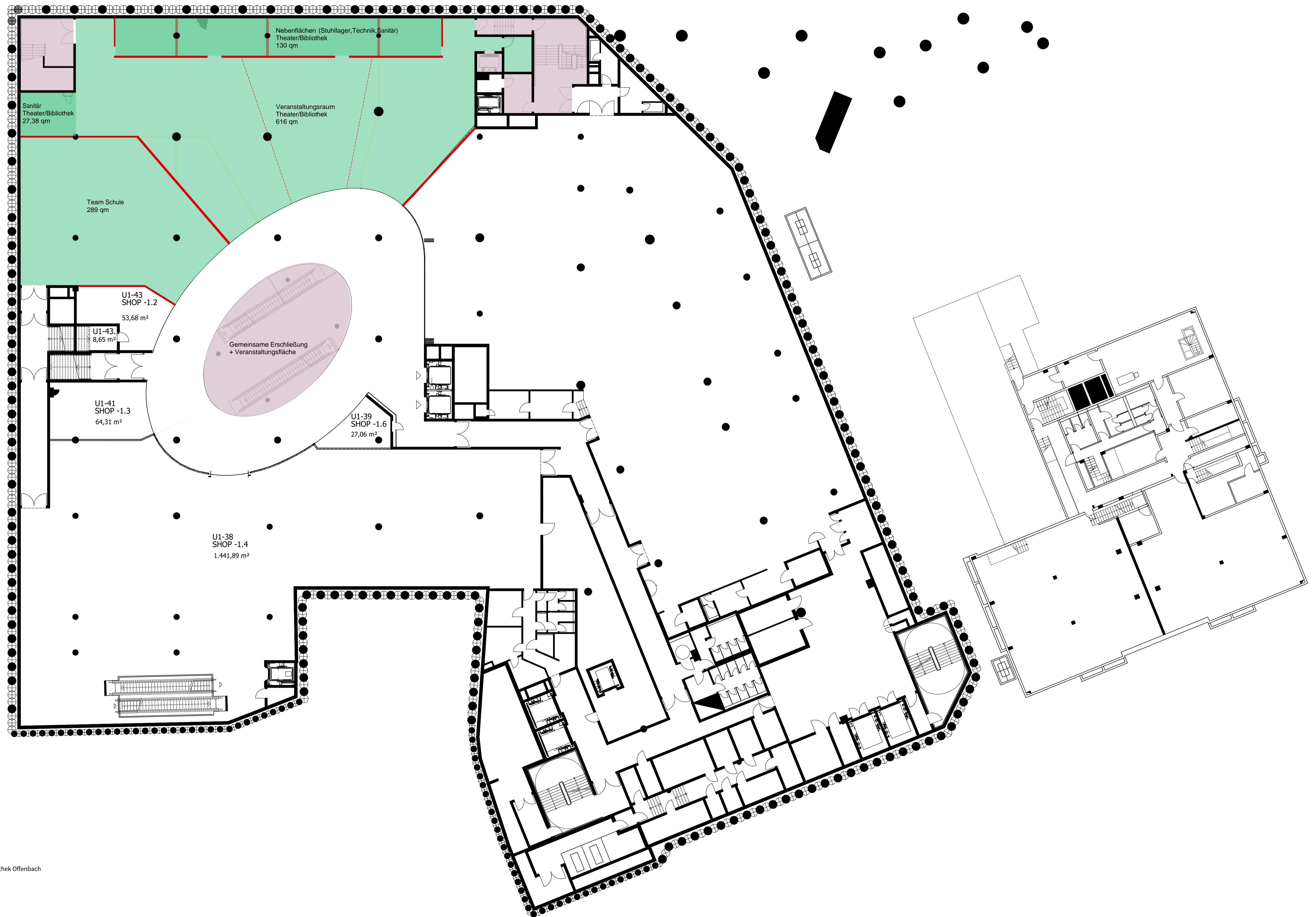
Blick aus dem City-Tower nach Südwesten, Frühjahr 2022

bb22 architekten
+ stadtplaner

Maheras Nowak Schulz Wilhelm PartG mbB
Niddastraße 84, 60329 Frankfurt am Main

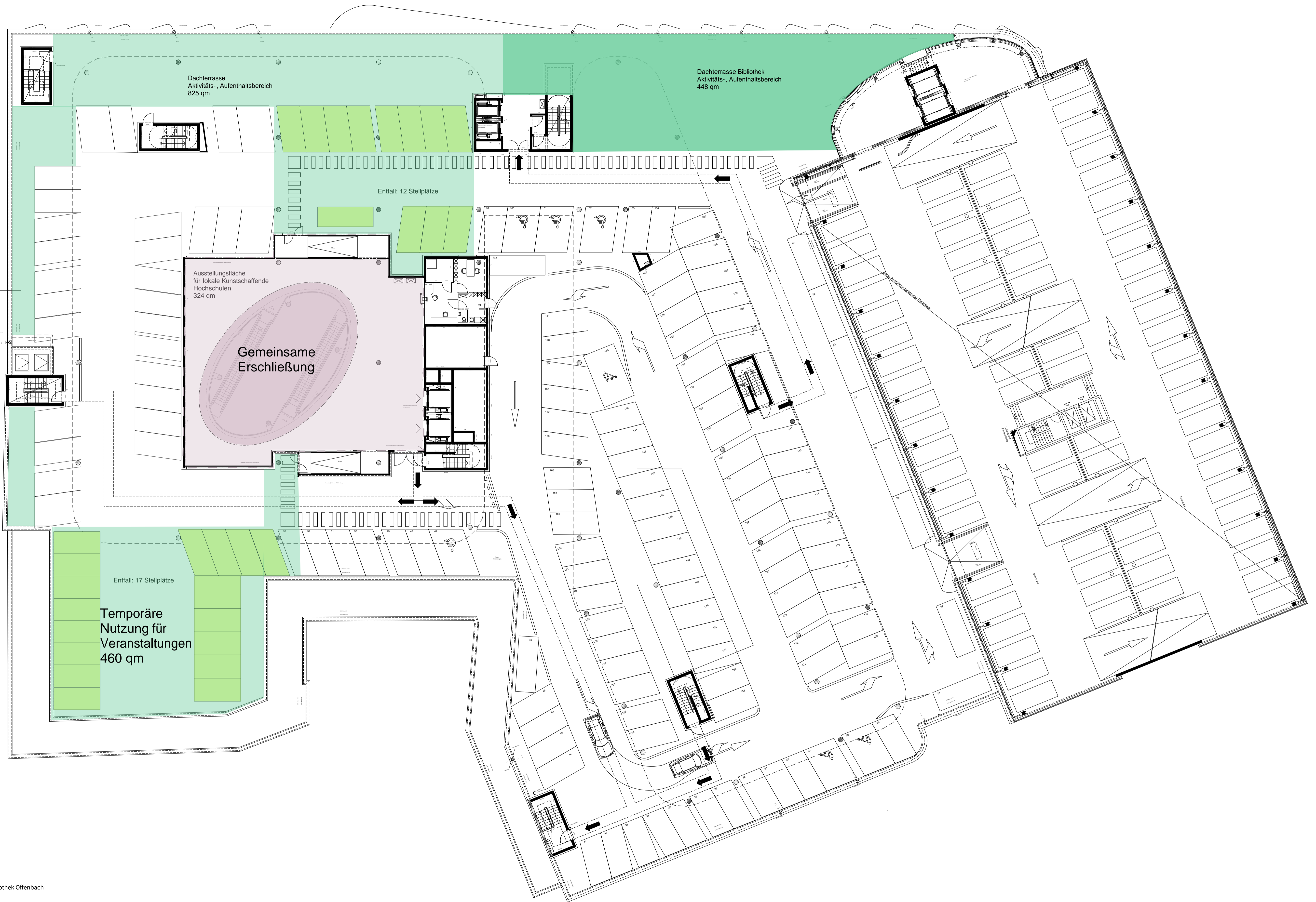
www.bb22.net

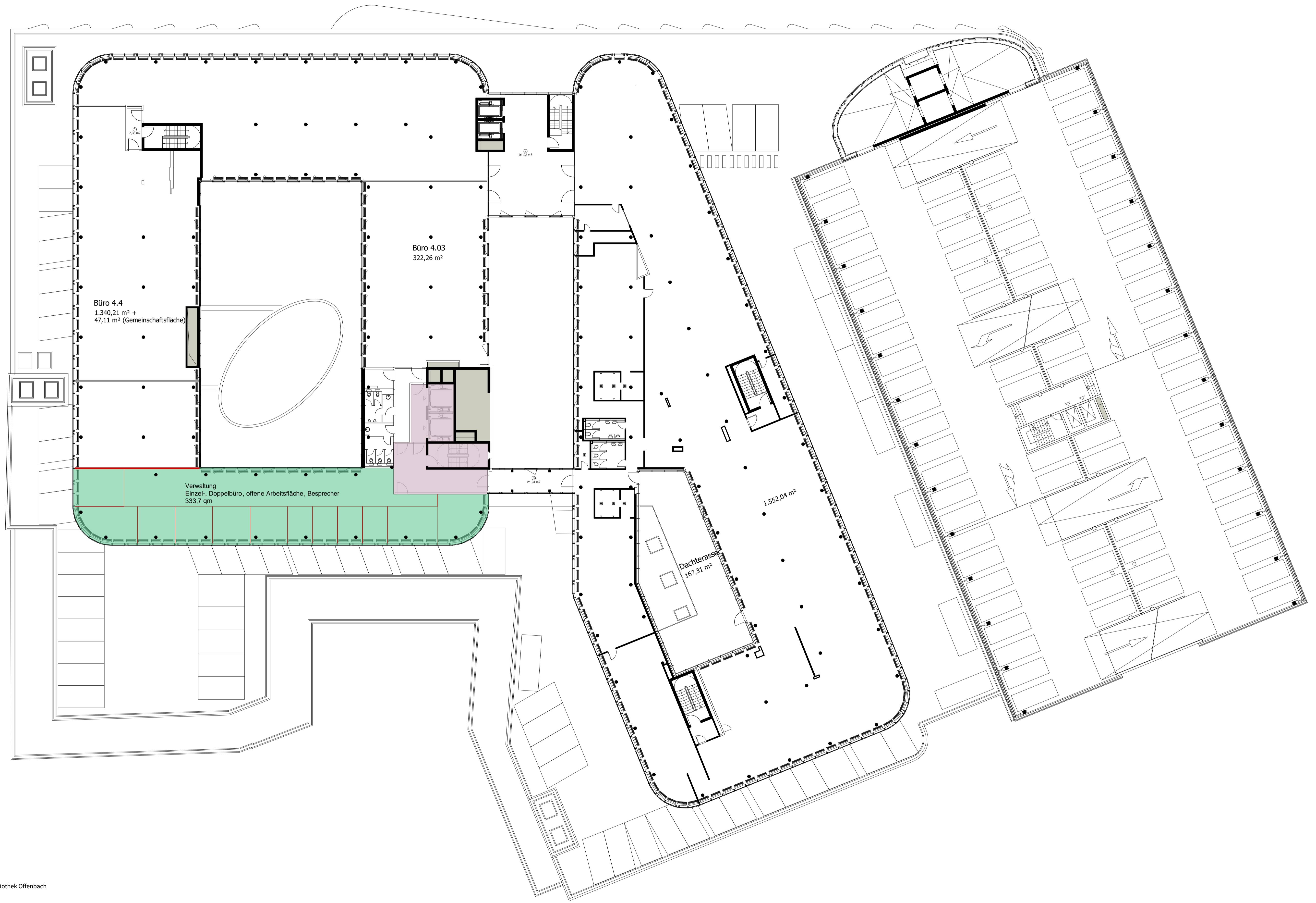
Dezember 2022











Potential für Platzbespielung

Herrnstraße



Walther-Passage



Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach
Prüfstandort 2: ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17

bb22 architekten
+ stadtplaner

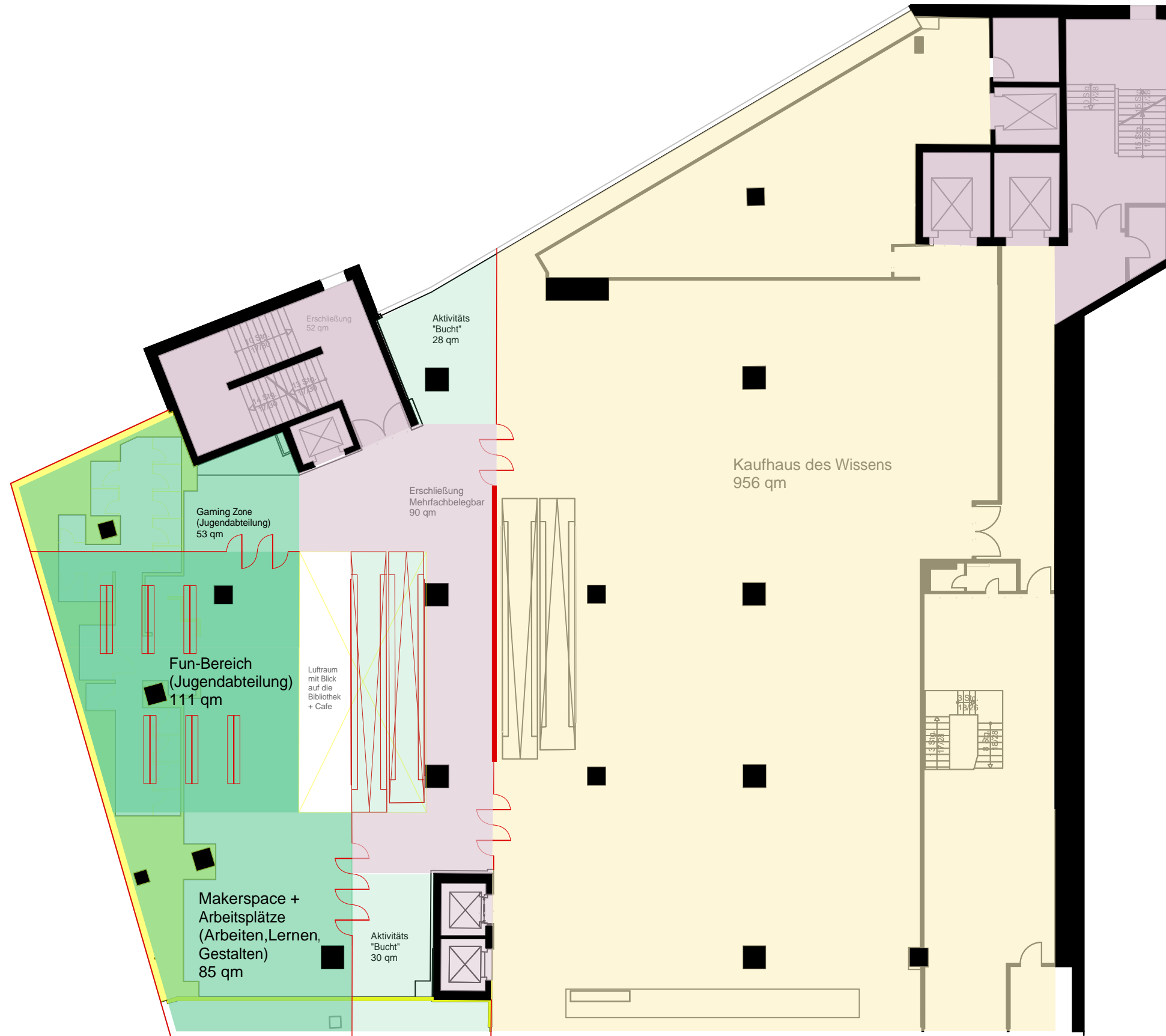
1:200

12.12.2022

Haupteingang

Grundriss EG

Frankfurter Straße



Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach

Prüfstandort 2: ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17

bb22 architekten
+ stadtplaner

1:200

12.12.2022

Grundriss OG 1



Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach

Prüfstandort 2: ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17

bb22 architekten
+ stadtplaner

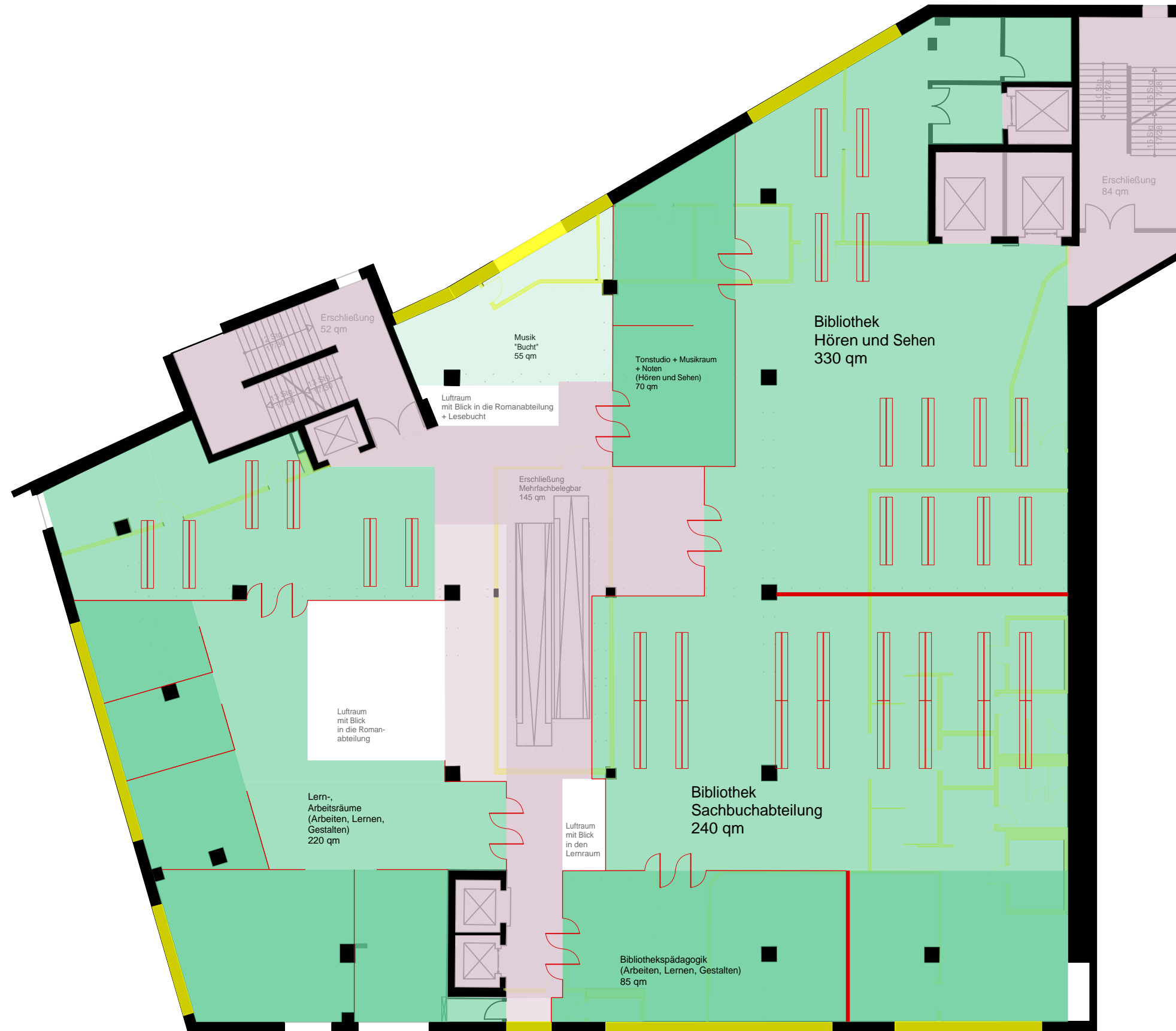
1:200

12.12.2022

Grundriss OG 2

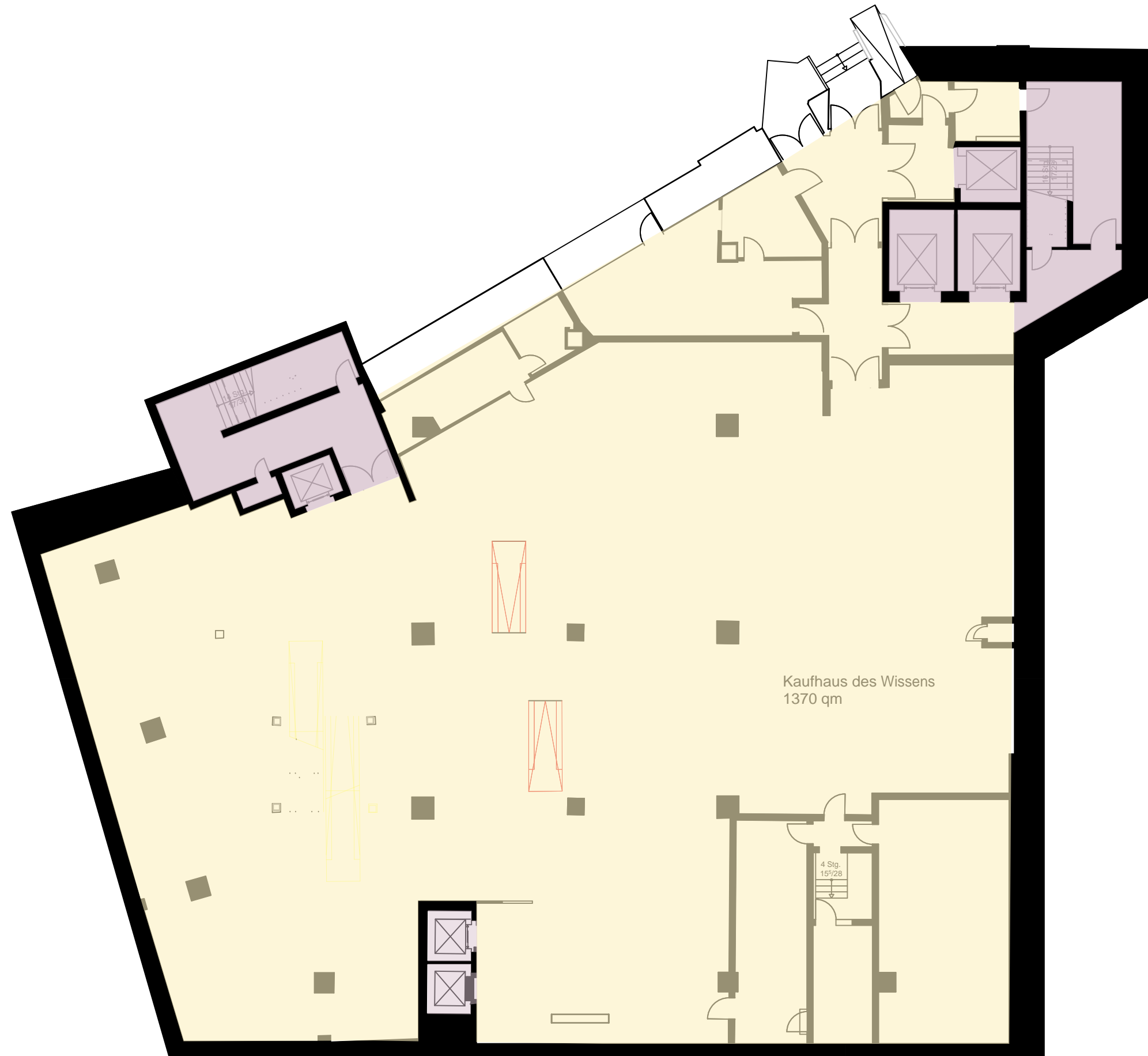












Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach

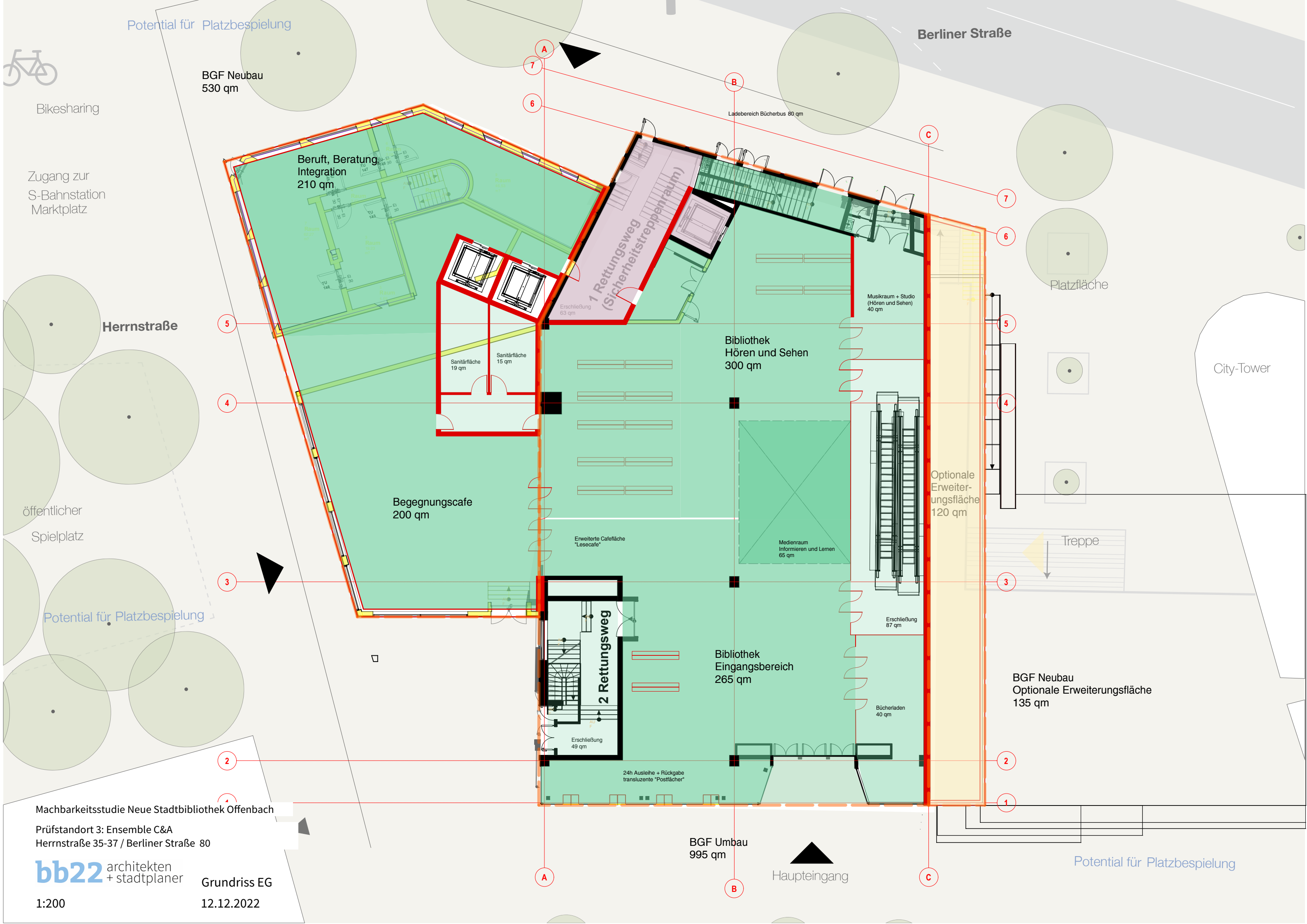
Prüfstandort 2: ehem. Karstadt Frankfurter Straße 17

bb22 architekten
+ stadtplaner

1:200

12.12.2022

Grundriss UG



Potential für Platzbespielung

Berliner Straße

BGF Neubau
530 qm

Bikesharing

Zugang zur
S-Bahnstation
Marktplatz

Herrnstraße

öffentlicher
Spielplatz

Potential für Platzbespielung

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach

Prüfstandort 3: Ensemble C&A
Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80

bb22 architekten
+ stadtplaner

Grundriss EG
12.12.2022

1:200

BGF Umbau
995 qm

Haupteingang

Potential für Platzbespielung

City-Tower

Platzfläche

Optionale
Erweiterungsfläche
120 qm

BGF Neubau
Optionale Erweiterungsfläche
135 qm

Treppe

Bibliothek
Hören und Sehen
300 qm

Bibliothek
Eingangsbereich
265 qm

Beruft, Beratung,
Integration
210 qm

Begegnungscafe
200 qm

1 Rettungsweg
(Sicherheitstuppenraum)

2 Rettungsweg

Musikraum + Studio
(Hören und Sehen)
40 qm

Medienraum
Informieren und Lernen
65 qm

Erschließung
87 qm

Bücherladen
40 qm

Erweiterte Cafefläche
'Lesecafe'

Sanitärfläche
19 qm

Sanitärfläche
15 qm

Erschließung
63 qm

Erschließung
49 qm

24h Ausleihe + Rückgabe
transluzente 'Postfächer'

Ladebereich Bücherbus
80 qm

7

6

5

4

3

2

1

A

7

6

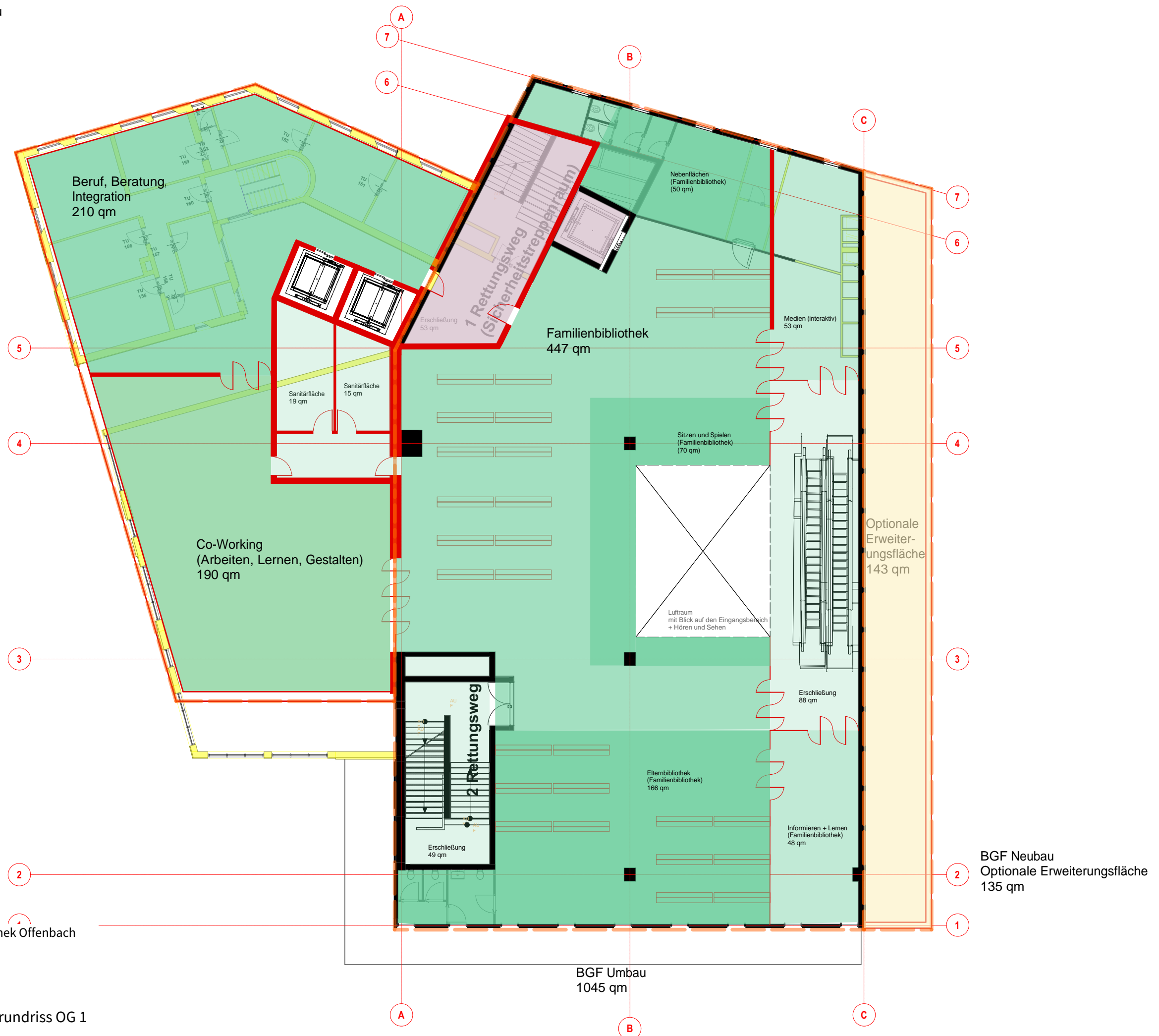
B

C

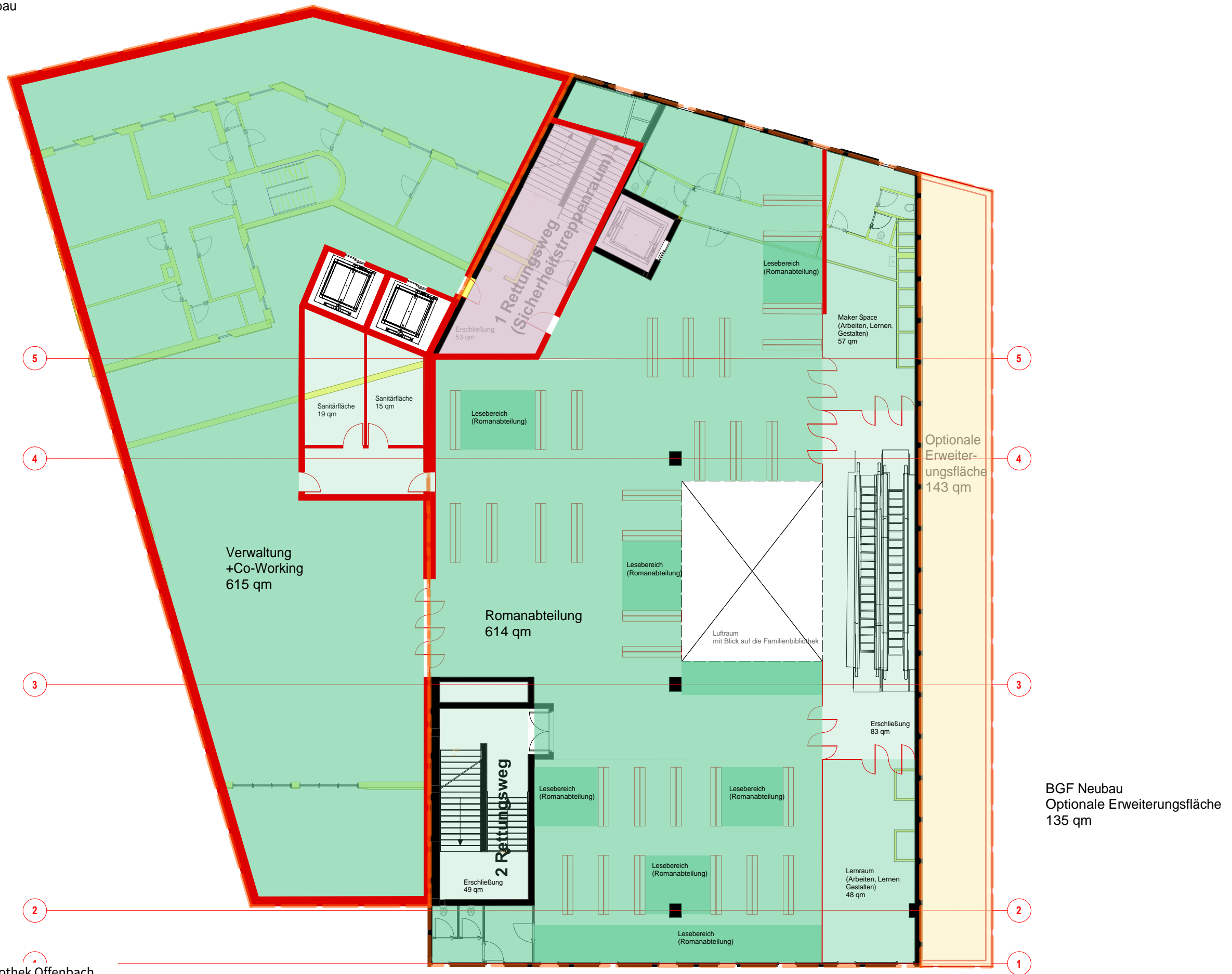
A

B

C



BGF Neubau
746 qm



BGF Neubau
Optionale Erweiterungsfläche
135 qm

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach

Prüfstandort 3: Ensemble C&A
Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80

bb22 architekten
+ stadtplaner

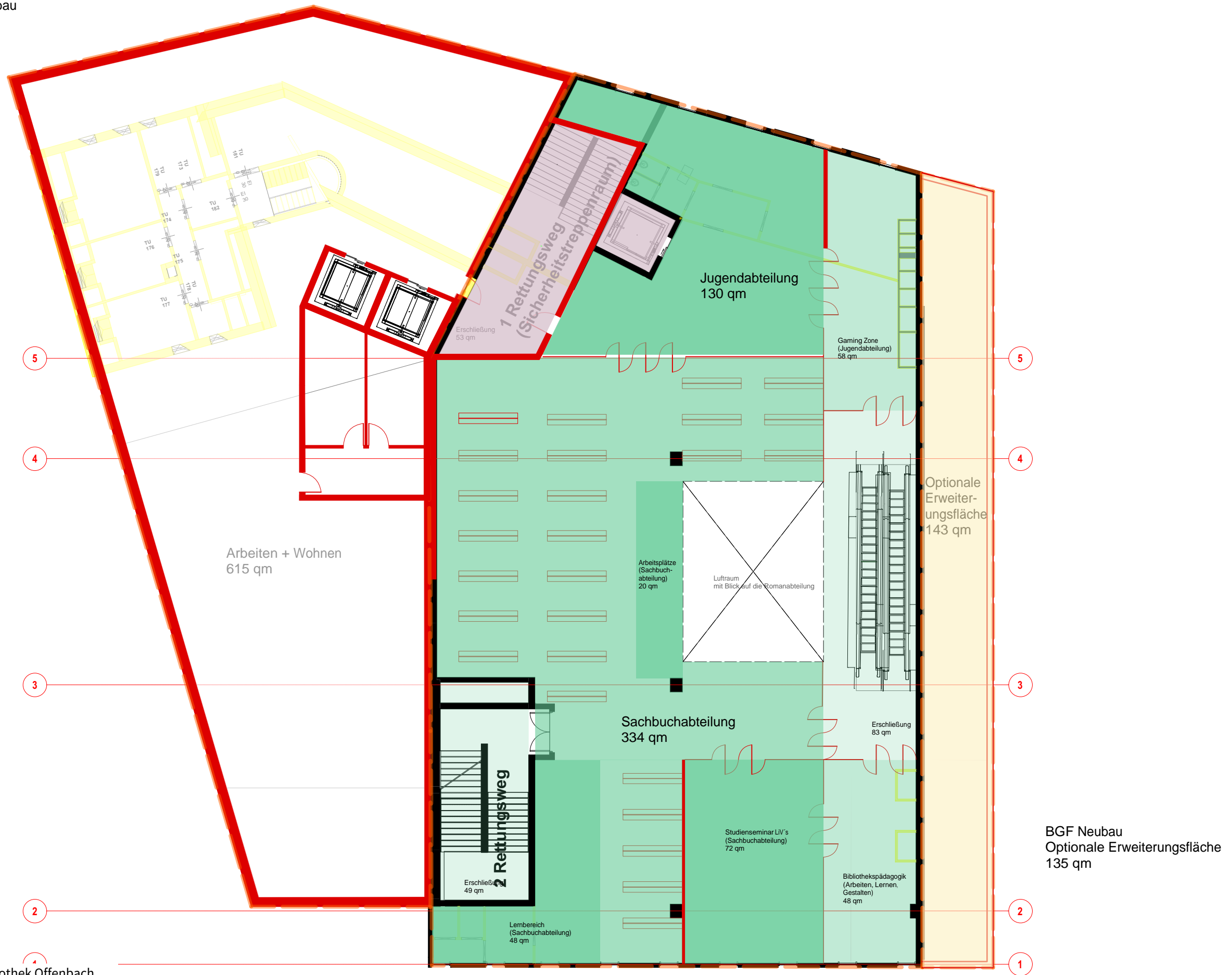
Grundriss OG 2

1:200

12.12.2022

BGF Umbau
1045 qm

BGF Neubau
746 qm



Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach

Prüfstandort 3: Ensemble C&A
Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80

bb22 architekten
+ stadtplaner

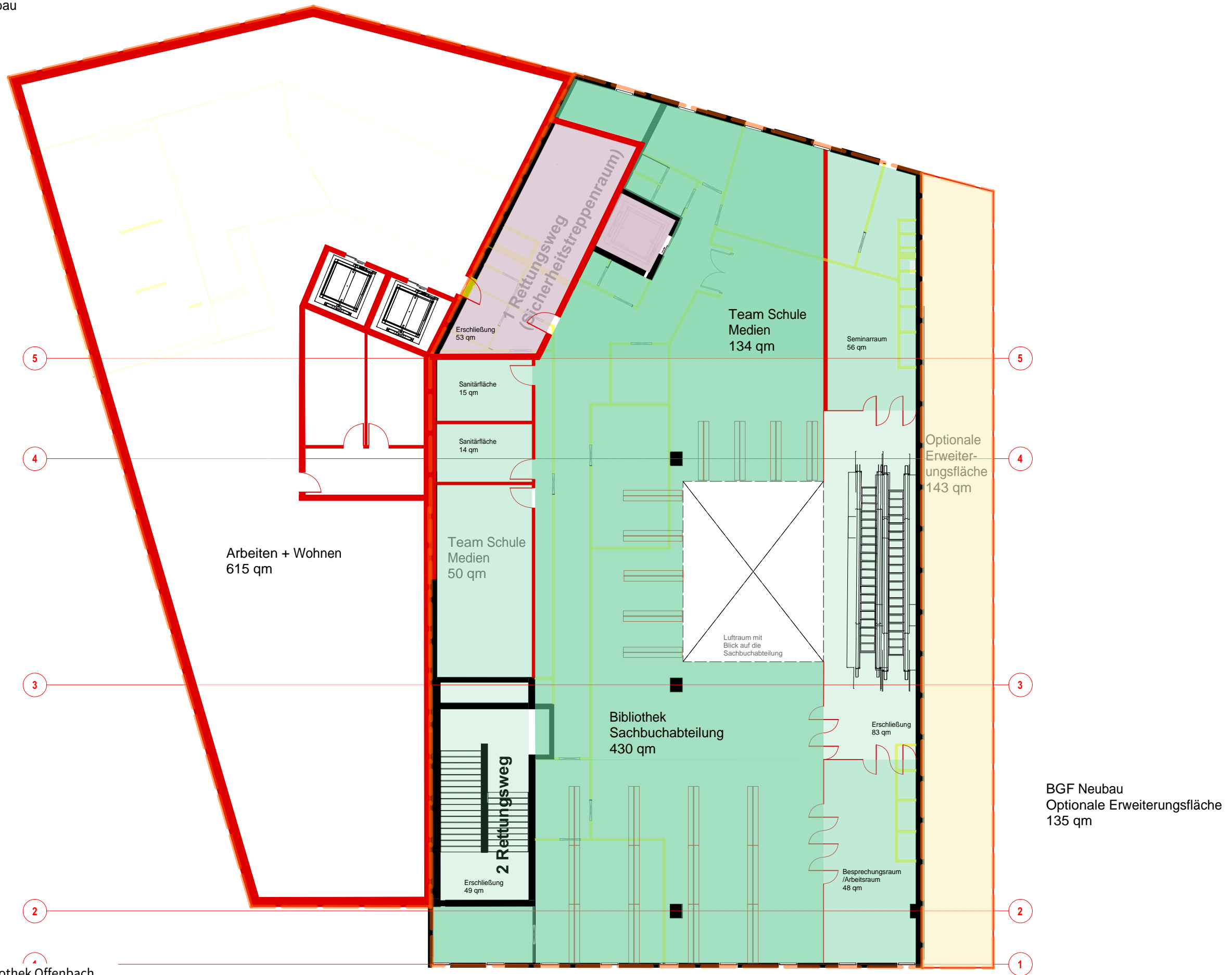
Grundriss OG 3

1:200

12.12.2022

BGF Umbau
1045 qm

BGF Neubau
746 qm



Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach

Prüfstandort 3: Ensemble C&A
Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80

bb22 architekten
+ stadtplaner

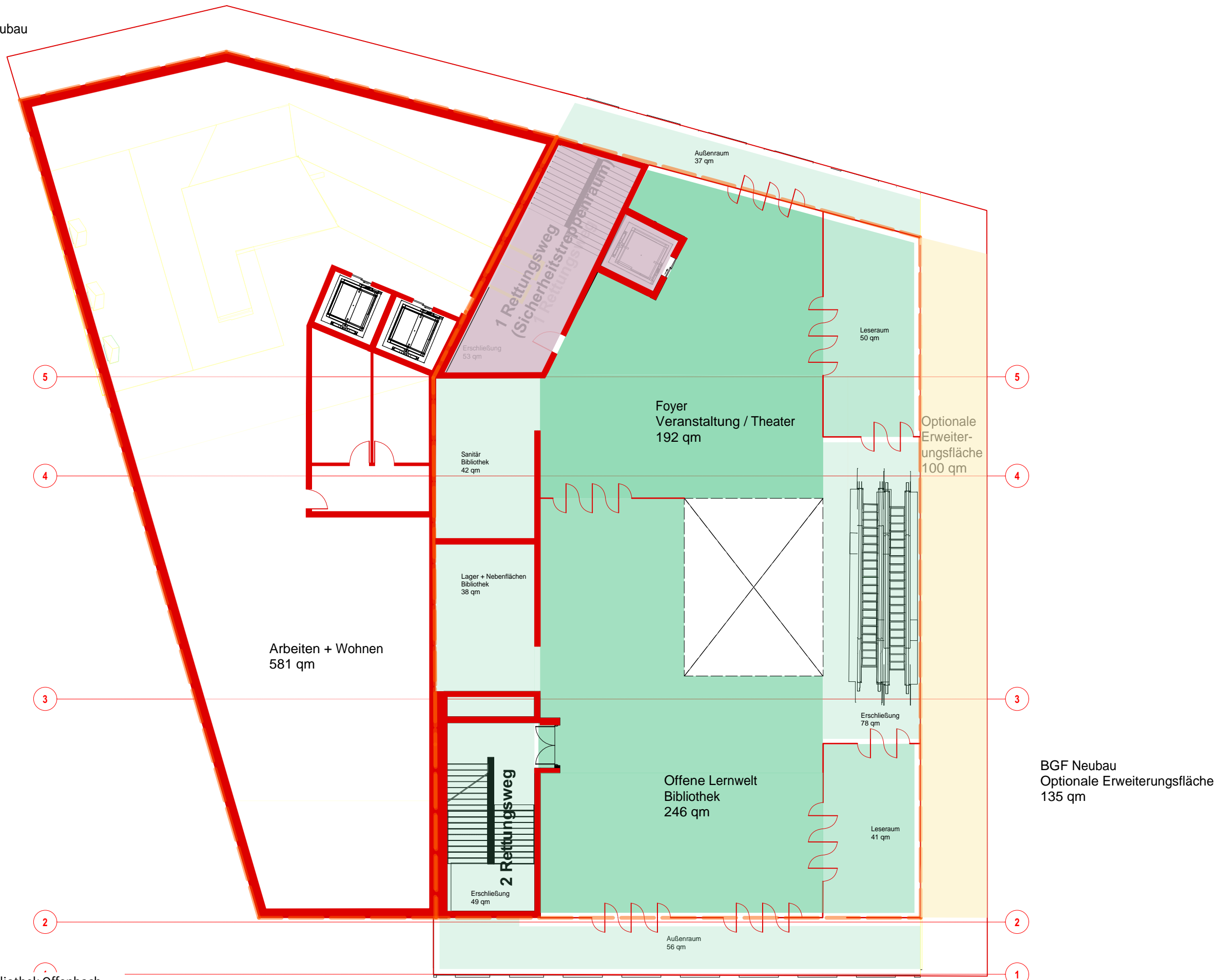
Grundriss OG 4

1:200

12.12.2022

BGF Umbau
1045 qm

BGF Neubau
710 qm



Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach

Prüfstandort 3: Ensemble C&A
Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80

bb22 architekten
+ stadtplaner

Grundriss OG 5

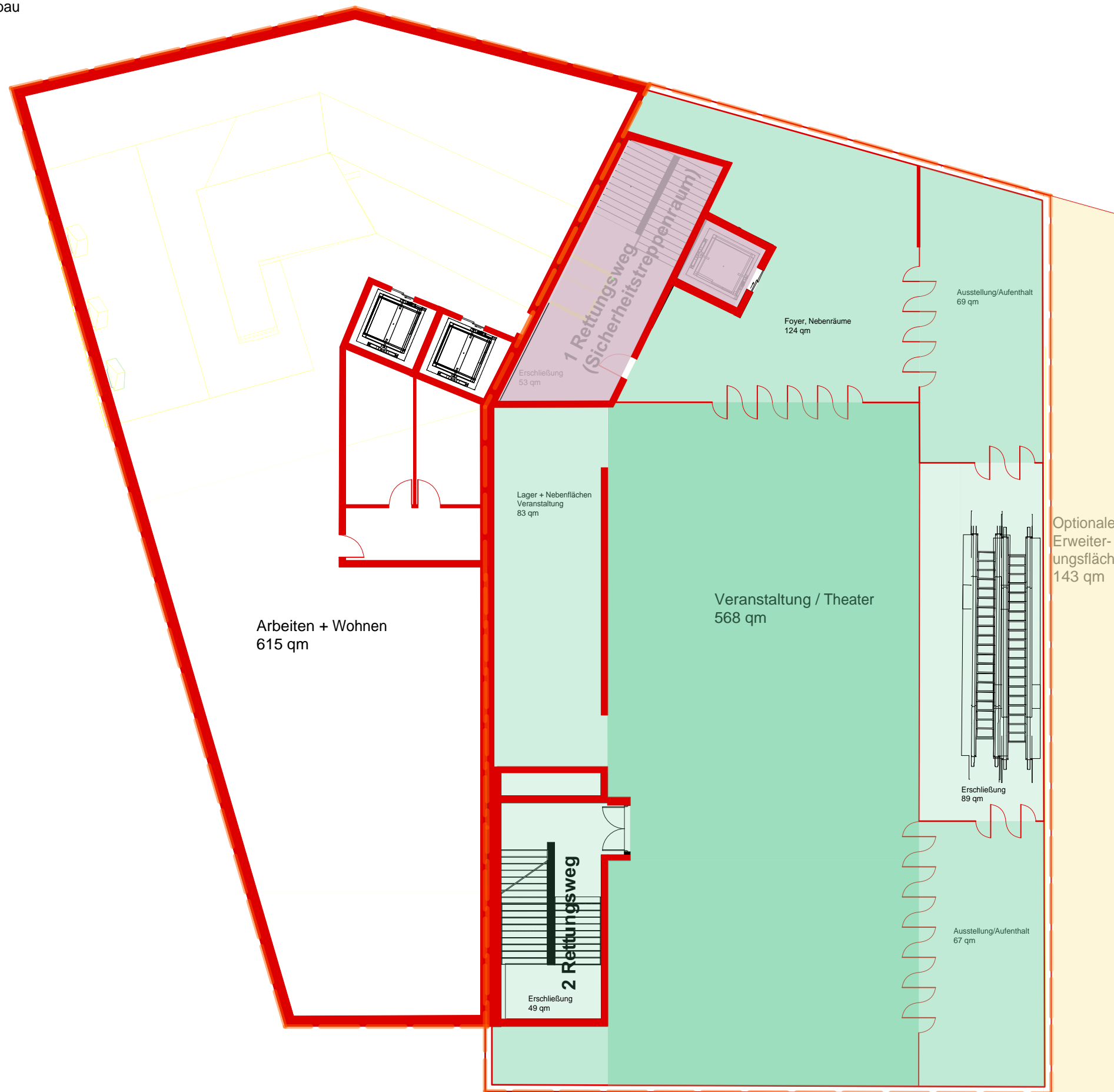
1:200

12.12.2022

BGF Neubau
972 qm

BGF Neubau
Optionale Erweiterungsfläche
135 qm

BGF Neubau
746 qm



Optionale
Erweiterungsfläche
143 qm

BGF Neubau
Optionale Erweiterungsfläche
135 qm

Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach

Prüfstandort 3: Ensemble C&A
Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80

bb22 architekten
+ stadtplaner

Grundriss OG 6

1:200

12.12.2022

BGF Neubau
1180 qm

BGF Neubau
994 qm



Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach

Prüfstandort 3: Ensemble C&A
Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80

bb22 architekten
+ stadtplaner

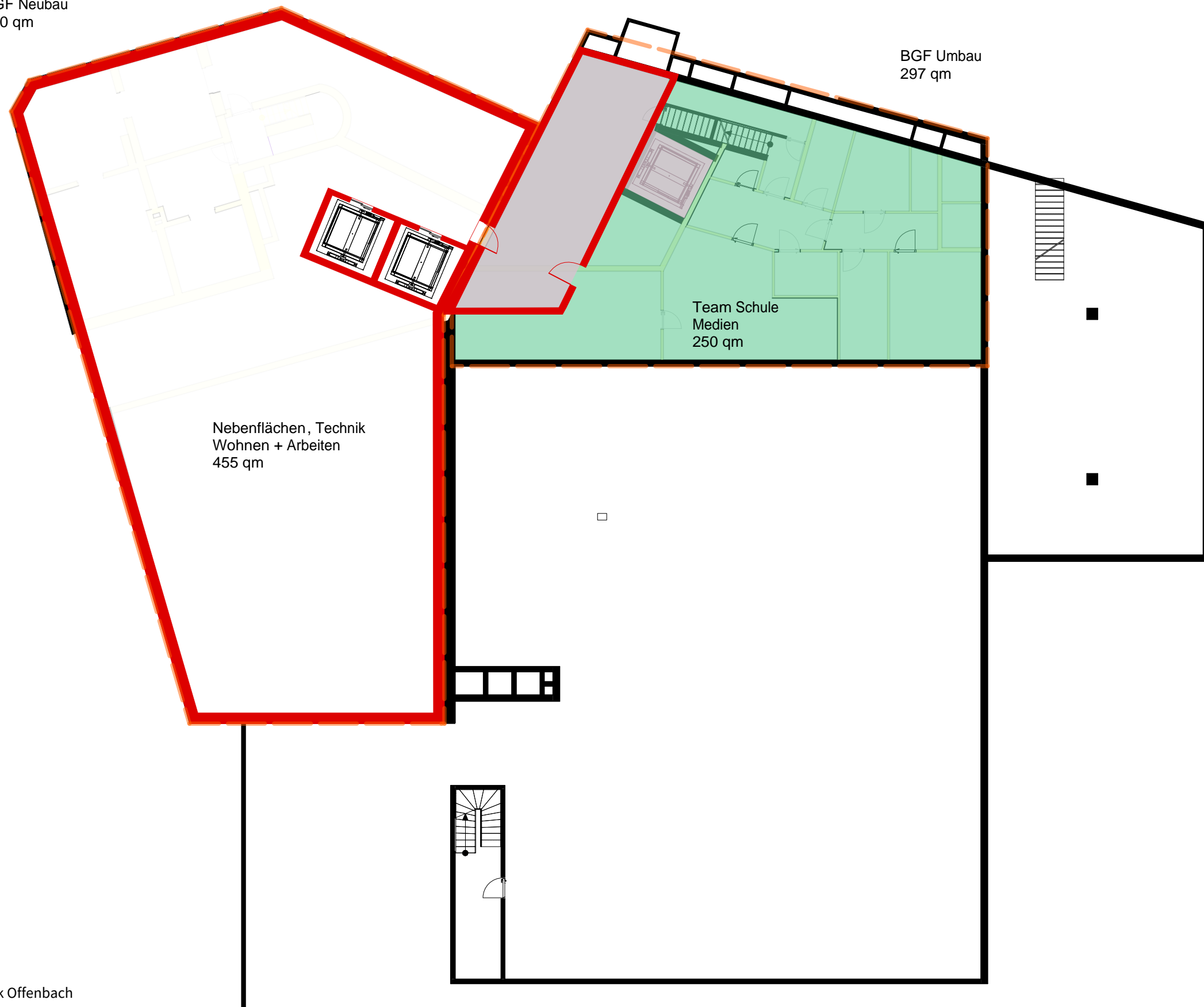
Grundriss OG 7 - 14

1:200

12.12.2022

BGF Neubau
530 qm

BGF Umbau
297 qm



Machbarkeitsstudie Neue Stadtbibliothek Offenbach

Prüfstandort 3: Ensemble C&A
Herrnstraße 35-37 / Berliner Straße 80

bb22 architekten
+ stadtplaner

Grundriss UG

1:200

12.12.2022