

konversion

des EVO-Heizkraftwerks in Offenbach am Main

off on

Kohlekraft OFF – OFFenbach ON!

GutachterInnen

Herr Prof. Dr.-Ing. Michael Peterek, Frankfurt University of Applied Sciences;

Frau Prof. Dr. Constanze Petrow, Hochschule Geisenheim University

23.04.2021



Teil 1 Einleitung

- 4 Planungsansatz, Planungsziel und Herangehensweise
- 6 Über die Stadt Offenbach

Teil 2 Rahmenbedingungen

- 10 1. Konversion
- 12 2. Energie- und Fernwärmeerzeugung auf dem EVO-Gelände nach dem Kohleausstieg
- 14 3. Wertschöpfung und Kreisläufe
- 16 4. Postindustrialismus und Digitalisierung
- 18 5. Arrival City
- 20 6. Creative City
- 22 7. Productive City

- 26 Sieben Prinzipien
- 28 Antworten auf die sieben Prinzipien

Teil 3 Analyse der Umgebung

- 32 Gesamtstadt im Kontext
- 38 Bebauungsstruktur
- 42 Nutzungen und Infrastruktur
- 48 Mobilität
- 52 Freiraumstruktur
- 58 Bevölkerungsstruktur
- 60 Einzelprojekte im Nordend und ISEK Nordend
- 62 Masterplan Offenbach 2030
- 68 Baufelder im Hafen
- 70 SWOT-Analyse der Umgebung

- 82 Kurzfassung der Umgebung
- 84 Antworten auf die Umgebungs-Analyse

Teil 4 Analyse des Plangebiets

- 88 Porträt der EVO
- 96 Das Bearbeitungsgebiet
- 98 Bestand
- 104 Fotodokumentation
- 116 SWOT-Analyse des Plangebiets

- 124 Kurzfassung des Plangebiets
- 126 Antworten auf die Plangebiets-Analyse

Teil 5 Leitidee, Visionen und Ziele

- 130 Leitidee
- 132 Neun Visionen
- 134 Zielmatrix aus drei Hintergründen
- 136 Bausteine
- 138 Konzeptskizze – Bausteine verortet
- 140 Disposition, Erhalt und Umnutzung

Teil 6 Die Struktur des neuen EVO-Quartiers

- 144 Struktur des Städtebaus
- 146 Schwarzplan
- 148 Strukturplan im Kontext
- 150 Beschreibung des Strukturplans
- 152 Konzepterläuterung
- 156 Nutzungsmischung auf dem EVO-Areal
- 158 Nutzungen der Geschosse
- 160 Typologien im Freiraum
- 162 Beschreibung des Freiraums

Teil 7 Neun Visionen im Detail

- 166 Produktion Nord
- 168 Manufaktur+Atelier-Höfe
- 170 Produktion Süd
- 172 Promenade im Anlagenring
- 174 Grüne Fuge
- 176 Industrie-Fuge
- 178 Park am Kohlelager
- 180 Kesselhaus
- 182 Gaswerk
- 184 Referenzprojekt 1
- 186 Referenzprojekt 2

Teil 8 Rahmenplanung

- 190 Rahmenplan
- 192 Collage
- 194 Schnitt A–A´
- 196 Schnitt B–B´

Teil 7 Schluss

- 200 Fazit
- 202 Danksagung

Was passiert mit dem EVO-Heizkraftwerk in Offenbach und dem dazugehörigen Areal nach dem Kohleausstieg?

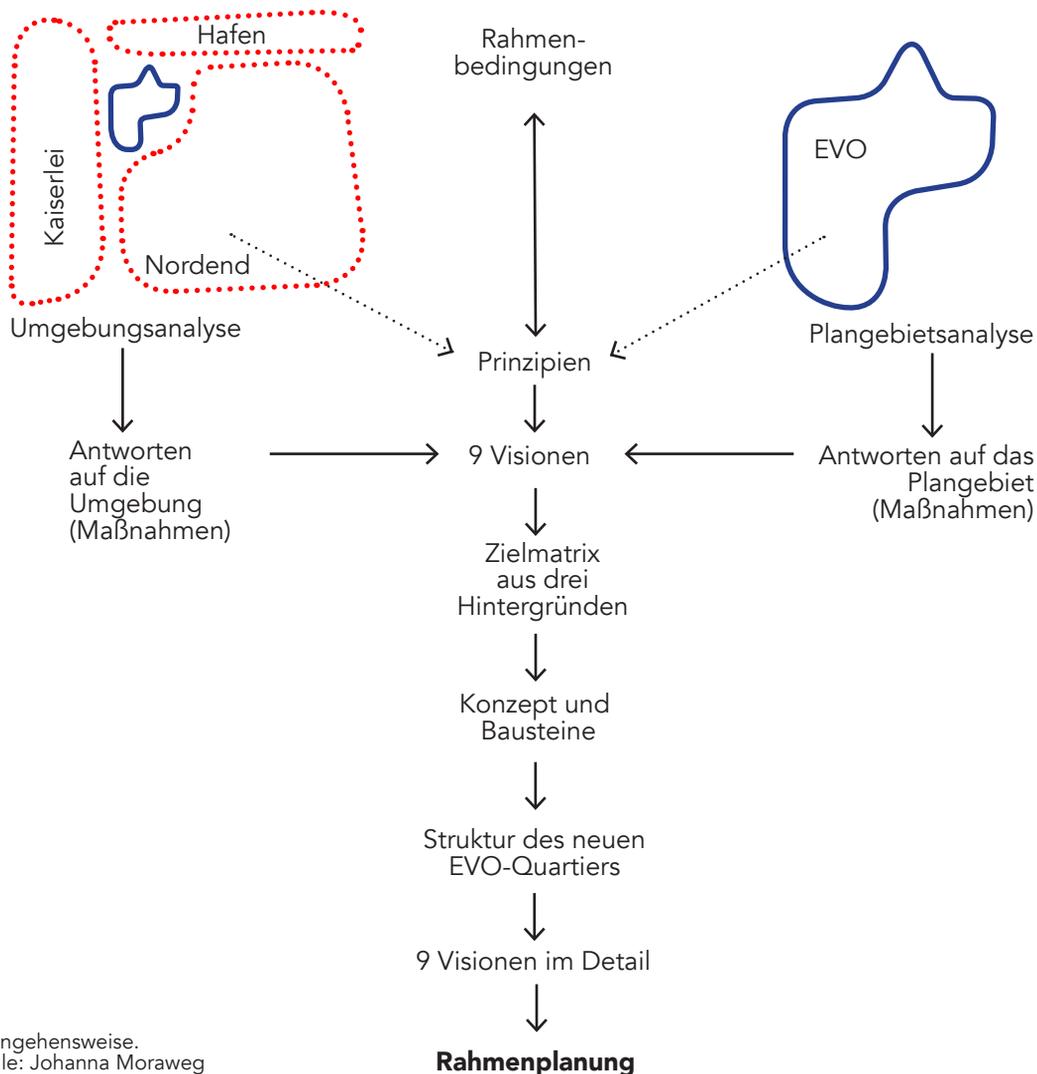


Abb. 1: Herangehensweise.
Quelle: Johanna Moraweg

Die Bundesregierung hat am 08.08.2020 den Kohleausstieg für 2038 beschlossen.¹ Auf dem deutschen Strommarkt befinden sich 17.812 Braunkohlekraftwerke und 16.200 Steinkohlekraftwerke², deren Anlagen in circa 18 Jahren ihre Aufgabe, Strom- und Fernwärme durch die Verbrennung von Kohle zu erzeugen, verlieren werden. Auch die Anlagen des EVO-Heizkraftwerks in Offenbach, um das es in dieser Master-Arbeit geht, sind von den mit dem Kohleausstieg einhergehenden Umstrukturierungen betroffen.

Es soll die Frage danach gestellt werden, was nach dem Kohleausstieg auf dem Areal des EVO-Heizkraftwerks passieren kann. Welche Möglichkeiten eröffnen die vorhandenen Strukturen für die Zukunft des Ortes? Wie könnte eine Nachnutzung, Weiternutzung oder Umnutzung unter Berücksichtigung seiner spezifischen Umgebung aussehen? Dabei geht es um Potentiale, die sich aus den besonderen industriellen Strukturen, den Baukörpern verschiedener Größen, den Bestandteilen der Anlagentechnik und aus der Umgebung des Plangebiets ergeben.

Nach städtebaulichen und sozialen Kriterien ist die ideale Vision, durch die Transformation des EVO-Geländes ein verbindendes Element für die benachbarten Stadtteile und einen Mehrwert für Offenbach zu schaffen. Für die Region kann die Konversion des EVO-Areals als ein Vorbild-Projekt sowie als Anregung bei weiteren Umnutzungskonzepten ähnlicher Anlagen sein und hat

sogar das Potential, ein Markenzeichen für die Stadt Offenbach werden. Mit dem Handwerkszeug des Städtebaus und der Freiraumplanung werden Handlungsfelder zur Erreichung der Ziele erarbeitet. Ambitionierte, progressive Ideen zeigen einen plausiblen Weg auf.

Ein theoretischer Rahmen, der Anknüpfungspunkte an aktuelle und relevante Themengebiete, die in Verbindung mit dem Vorhaben stehen, werden der Bearbeitung vorangestellt. Die daraus entwickelten Prinzipien sollen zur Findung einer Haltung beitragen, die sich planerisch und auch räumlich auswirkt. Essenzieller Bestandteil dieser Arbeit ist die Analyse der Umgebung und des Plangebiets, woraus sich Ziele für diese beiden Parameter ergeben. In Kombination mit den Prinzipien entstehen neue Visionen für unterschiedliche Bereiche – eine Leitidee, die als Grundlage für das Konzept und für die Entwicklung der zur Erreichung der Ziele notwendigen Bausteine dient. Anschließend wird die städtebauliche Struktur entwickelt und vorgestellt. Die neuen Visionen werden im Detail vorgestellt und bereiten das Verständnis für die Vorstellung des Rahmenplans vor.

Mit einem innovativen Konzept kann Offenbach als progressive Akteurin auftreten und mit der Konversion des EVO-Areals ein Pionierprojekt in der Region verwirklichen, das die Nutzungsmischung „Wohnen, Arbeiten, Freizeit“ um die versorgungsrelevante, industrielle Energiegewinnung im urbanen Raum erweitert.

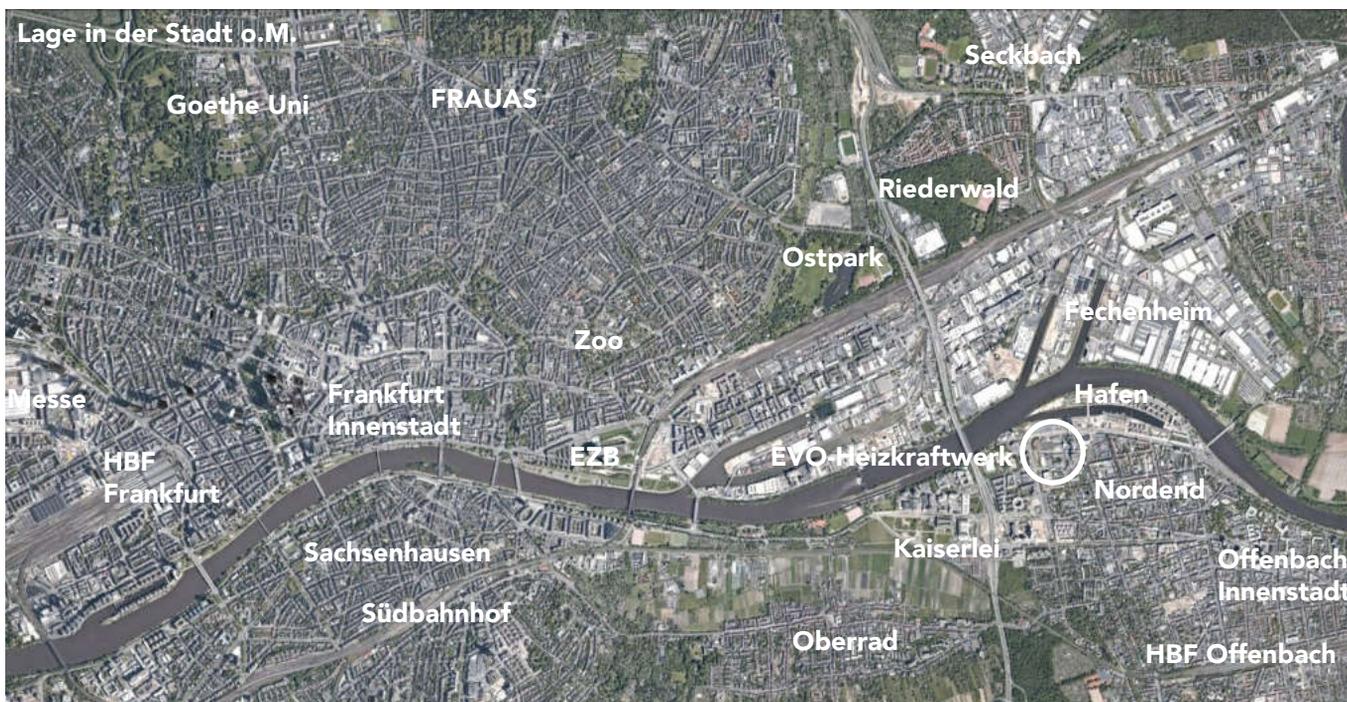


Abb. 2: Luftbild Frankfurt und Offenbach. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 04.05.2020), ergänzt durch eigene Beschriftungen

1 Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, § 2 Absatz 1 Satz 3 KVVG, Berlin, Ausfertigungsdatum: 08.08.2020.
 2 Monitoringreferat der Bundesnetzagentur (Stand: 19.01.2021), online: https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Bilder/DE/Sachgebiete/Energie/Unternehmen_Institutionen/Versorgungssicherheit/KW_Strommarkt_01_2021.jpg?__blob=poster&v=2 (abgerufen am: 25.03.21).

Offenbach ist anders: Die Welt im Kleinen. Eine Einführung von Kai Vöckler.

Kai Vöckler ist Urbanist und Stiftungsprofessor für Kreativität im urbanen Kontext in den Fachbereiche Kunst und Design an der Hochschule für Gestaltung (HfG). Er ist Gründungsmitglied von Archis Interventions. Er promovierte in Kunstwissenschaft über Raumbilder des Städtischen, publiziert zu kunsttheoretischen und urbanistischen Themen und ist Kurator von Ausstellungen an europäischen Kulturinstitutionen.³ An dieser Stelle ist ein Teil der Einleitung seines Essays „Offenbach ist anders. Über die kleine globale Stadt, das Fremdsein und die Kunst“⁴ als Einführung zur Stadt Offenbach zu lesen.

Wenn Besucher am Hauptbahnhof in Offenbach ankommen und durch die Innenstadt Richtung Schlossplatz laufen, werden sie (...) zunächst wenig Auffälliges feststellen. Im Stadtbild findet sich das gewohnte Beieinander von historischen, zumeist gründerzeitlichen Gebäuden neben modernen Nachkriegsbauten, die üblichen Geschäfte überregionaler Markenkette, hier und da Leerstände und wie andernorts auch eine in die Innenstadt gequetschte Shopping-Mall. Es dominieren im Einzelhandel die Billigläden, was augenscheinlich vermuten lässt, dass Offenbach eher eine ärmere Stadt ist – aber das gibt es anderswo in Deutschland noch viel hervorstechender. Auch dass sich hier viele migrantisch geprägte Geschäfte finden, von der türkischen Bäckerei bis hin zum polnischen Reparaturservice, ist für westdeutsche Innenstädte nichts Ungewöhnliches. In der Innenstadt liegt der Schlossplatz, wo sich heute die Hochschule für Gestaltung befindet. Eine Kunsthochschule findet sich aber auch in vielen anderen deutschen Städten. Was macht Offenbach also bemerkenswert, was macht es anders? Es hat selbstverständlich seine unverwechselbare Geschichte, auch das findet sich im Stadtbild – beispielsweise die baulichen Zeugnisse der einstigen Residenzstadt wie das Isenburger Schloss oder auch die in der Gründerzeit entstandenen Fabrikanlagen des ehemaligen Zentrums der Lederwarenindustrie, die heute noch das Bild der Innenstadt prägen, auch wenn sie längst anderen Nutzungen zugeführt wurden. Wie viele Städte ist Offenbach von großer Dauerhaftigkeit und blickt auf eine jahrtausendalte Geschichte zurück. Aber Städte verändern sich kontinuierlich, sind geprägt von Perioden des Aufschwungs und des Niedergangs, von Zu- wie Abwanderung. Trotz der unbestreitbar großen Transformationskraft städtischer Gefüge entwickelt jede Stadt ihre eigene Geschichte (...). Städte werden durch die in ihnen lebenden Menschen geprägt und verändert, sie entwickeln sich immer weiter. Und sie stehen immer wieder vor der Frage, was ihre Bestimmung in der Zukunft sein wird.

Vor dieser Frage steht auch Offenbach am Main: die ehemalige Residenzstadt, die als Industriestandort der Lederwaren- und Maschinenbauindustrie reüssierte und jetzt nach der weitgehenden Auflösung dieser vormals so prägenden Industrien eine neue wirtschaftliche Perspektive innerhalb der globalen Metropolregion Rhein-Main finden muss. Aber es ist nicht nur die ökonomische Frage nach der wirtschaftlichen Zukunftsfähigkeit, die Offenbach beantworten muss – sondern auch die soziale Frage, wie sich der Wandel auch für seine schwächeren Mitglieder positiv gestalten lässt. Denn der Strukturwandel hin zur Dienstleistungsgesellschaft hat gerade für die stark migrantisch geprägte ehemalige Industriearbeiterschaft oftmals große Schwierigkeiten mit sich gebracht – die hohe Arbeitslosenquote Offen-

bachs, die deutlich über dem Durchschnitt der Region und Hessens liegt, verweist darauf.

(...) Mit der »Creative City« ist in den 1990er Jahren ein Leitbild für wirtschaftliche Erneuerungsstrategien entstanden, das auch für Offenbach in diesem Zusammenhang wichtig wurde und zu befragen ist. Vor allem aber taucht eine grundlegende Frage auf: wie können und wollen die Bewohner ihre Zukunft gemeinsam und damit die der Stadt gestalten? Denn Offenbach hat ein Merkmal, das es von den anderen Kommunen Deutschlands unterscheidet: der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist mit 36,8 Prozent der höchste in Deutschland. Die Zuwanderung der nichtdeutschen Bevölkerung hält an – in den letzten fünf Jahren nahm sie um etwa 20 Prozent zu. Und rechnet man die Deutschen mit Migrationshintergrund der ausländischen Einwohnerschaft hinzu, stammen rund 60 Prozent der Bewohner aus Zuwandererfamilien und haben familiäre Beziehungen über Deutschland hinaus. Ein Gemeinwesen, das derart aus Zuwanderern und deren Familien aus 158 Nationen besteht, wird davon maßgeblich geprägt. Was Offenbach ausmacht, ist ein transnational verflochtenes städtisches Gemeinwesen, das in seinen Interaktionen nicht zu einer gemeinsamen »Identität« gefunden hat. Vielleicht liegt die Gemeinsamkeit jedoch gerade darin, dass sich dieses komplexe ethnisch-kulturelle Gefüge nicht vereinheitlichen lässt. Oder anders gesagt: die Einheit eben in der Vielfalt liegt. Diese »Welt im Kleinen«, die global verflochtene kleine Großstadt mit ihrer ethnischen Vielfalt und ihren unterschiedlichen Formen des Zusammenlebens erzeugt (...). Die unterschiedlichen Einwanderergruppen haben selbstverständlich auch in Offenbach ihre Netzwerke und Orte, aber sie bilden keine ethnisch homogenen, räumlich separierten Quartiere (...). Wie wird aber aus den Interaktionen der aus »aller Herren Länder« stammenden Einwohner, aus dem Aneinandervorbei- und gelegentlich auch Gegeneinander-Handeln ein Miteinander, aus der Interaktion eine Transformation hin zu einer übergreifenden, alle, die »Ur-Offebäcker« wie die Zugewanderten, umfassende vermittelnde Umformung des Bestehenden (...)? (...) Die Frage nach einer übergreifenden Gemeinsamkeit (»Identität«) wird sich an dieser Stelle nicht beantworten lassen. Vielleicht ist es auch nicht notwendig. Das Neben- und Miteinander funktioniert ja erstaunlich gut (was nicht heißt, dass es keine Konflikte in Offenbach gibt). Aber Städte müssen nicht nur funktionieren, sondern werden gelebt – und als kulturelle Form auch erlebt.

3 Kai Vöckler, online: <https://www.kaivoeckler.de/de/> (abgerufen am 07.04.2021).

4 Kai Vöckler, *Offenbach ist anders. Über die kleine globale Stadt, das Fremdsein und die Kunst*, Berlin: Vice Versa Vlg., 2017, S. 10–16.

Rahmen- bedingungen

-
- **1 Konversion**
 - **2 Alternative Energiegewinnung auf dem EVO-Gelände in Offenbach**
 - **3 Wertschöpfung, Kreisläufe**
 - **4 Postindustrialismus, Digitalisierung**
 - **5 Arrival City**
 - **6 Creative City**
 - **7 Productive City**

Konversionsprojekte sind räumliche Symbole des Endes einer Ära und des Fortschreitens in ein neues Zeitalter mit neuen Werten.

Große Gruben zeugen vom Kohleabbau und sind Teil einer Kulturlandschaft geworden. Der Kohleausstieg wurde beschlossen. Die Tagebau-Gebiete liegen als Brachen, Zeugnisse der Industrialisierung und auch als Fragezeichen an vielen Orten, die tiefe Prägungen durch die Industrialisierung erfahren haben. Dies betrifft nicht nur die Lausitz und das Rheinland, wo am meisten Kohle gefördert wurde. Die Auswirkungen der Beendigung der Kohleverstromung sind in kleinen Winkeln im ganzen Land zu spüren. Auch am Hafen in Offenbach.

Die Umnutzung von Brachflächen, militärischen Anlagen oder Industriegebieten gliedert Flächen wieder in den Kreislauf der Umgebung ein, macht sie frei für neue Nutzungen und für die Öffentlichkeit wieder zugänglich. Dabei stehen betroffene Regionen und Gemeinden oft vor einer großen Herausforderung der Umstrukturierung. Für die Gemeinden, deren Infrastruktur, Erzeugnisse und gastronomische Angebote auf die Anwesenheit des Militärs, der Schwerindustrie oder des Kohleabbaus ausgerichtet waren, stellt dies ein einschneidendes Ereignis dar, welches ein Umdenken und eine Neuausrichtung ganzer Regionen und Landschaften erfordert. Dabei entstehen völlig neue Nutzungen in neuen Orten mit eigenen Identitäten, die sich aus dem einheitlichen Industrie-Dasein erheben.

Wo im Osten Deutschlands der Ort Berzdorf nach Schönau-Berzdorf umgesiedelt wurde und der Ort Deutsch-Ossig weichen musste, um die Flächen für die Braunkohleförderung zu erweitern, befindet sich nun nach jahrelanger Speisung mit Neiße-Flusswasser der Berzdorfer See. Über 150 Jahre wurde dort Kohle gefördert, um die Kohlekraftwerke Hagenwerder I, II und III zu betreiben, was der Bevölkerung schwarze Fensterbänke bescherte und die Häuserfassaden verschmutzte. Generationen lebten unter und litten mit der Kohleförderung, wobei die Regionen von den Arbeitsplätzen, die mit der Kohleindustrie zusammenhängen, stark profitierten und einen wirtschaftlichen Aufschwung erlebten. Die Ära ging zu Ende, die Kohlegrube Berzdorf ist nun als See ein überregionales Ferienziel mit Segelhafen, Segelschule, Wellness-Hotel und vielen Freizeitangeboten. Nachbarstädte und die ganze Region profitieren vom Berzdorfer See, während die Lebens- und Freizeitqualität im strukturschwachen ländlichen Raum der Oberlausitz weiter zunimmt.

In Dortmund und Duisburg wird die Stahlindustrie zur Industriekultur. Hochöfen und die Anlagen zur Roheisengewinnung stehen still und werden zu einer neuartigen, industriell geprägten Natur- und Kulturlandschaft.

Der Landschaftspark Duisburg-Nord verbindet Industriegeschichte und Naturerfahrung. Sukzession und gebaute Industrie stehen einander gegenüber und erzeugen eine spannungsreiche, posthumane Atmosphäre. Der Mensch wird mit den Spuren seines Handelns konfrontiert und damit, wie die Natur die gebaute Umwelt zurückerobert – ein Zeichen der Vergänglichkeit. Einen urbanen Kontext hat der Phoenix Park in Dortmund erhalten, wo das Stahlwerksareal städtebaulich erschlossen wurde und neue Wohnflächen entstanden sind. Phoenix West ist als neuer Technologie- und Dienstleistungsstandort eine „erste Adresse“ für innovative Unternehmen.⁵

Ein Markenzeichen ehemaliger Industriekultur und erfolgreicher Konversion ist das *Dortmunder U*.

„Unter dem Dach der ehemaligen Union-Brauerei arbeiten verschiedene Einrichtungen, die Beiträge zur Kunst und Kultur, Bildung, Wissenschaft und Forschung entwickeln und miteinander verbinden“⁶, wie das *Dortmunder U* auf seiner Internetseite vorgestellt wird. Es ist ein kulturelles Zentrum mit internationaler Ausstrahlung, eine neue Landmarke in der Region und ein Symbol für den Strukturwandel und für ein neues Image der Stadt. Es nimmt eine aktive Rolle im Kontext der lokalen und überregionalen Kulturentwicklung wahr. Mit dem leuchtenden U auf dem Dach und den hell illuminierten Fenstern hat es sich als Wahrzeichen für Dortmund entwickelt.

Konversionsprojekte verbinden Werte- und Gesellschaftsvorstellungen verschiedener Generationen. Sie schaffen es, eine neue Haltung einzunehmen und Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft zu vereinen.

Wenn im Ruhrgebiet und in der Lausitz eine Strategie zur Konversion einer ganzen Region umgesetzt wurde, sie zu Urlaubs- und Erholungszielen, zu Sehnsuchtsorten mit Kultstatus avancieren konnten, dann kann das EVO-Gelände für Offenbach werden, was „das U“ für Dortmund ist.



Abb. 3: Stahlwerksareal Phoenix Ost im Dortmunder Stadtteil Hörde 2002. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 20.05.2020)



Abb. 4: Rückgebautes Areal 2009. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 20.05.2020)

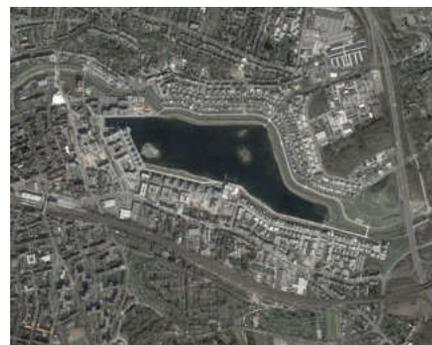


Abb. 5: Der Phoenix-See mit Hafen und angrenzender Wohnbebauung 2020. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 20.05.2020)

5 Phoenixdortmund.de, „PHOENIX – der Zukunft einen Standort geben“, online: <http://www.phoenixdortmund.de/de/fakten/index.html> (abgerufen am: 02.01.2021).

6 Dortmund-er.de, „Das Haus Mission Statement“, online: <https://www.dortmunder-u.de/das-haus> (abgerufen am: 02.01.2021).

Areale, die für die Strom- und Fernwärmeerzeugung vorgesehen waren, können durch die Umsetzung eines Konversionskonzeptes weiterhin Energie gewinnen und sich gleichzeitig der Umgebung öffnen.

Der Kohleausstieg und die dadurch notwendige Umstrukturierung können eine Chance zur programmatischen Umcodierung von Energiegewinnungsanlagen sein, deren Umnutzung auch eine Öffnung zur Umgebung, eine aktive Wiedernutzbarmachung für die Gesellschaft beinhalten sollte. Sich der großen Herausforderung, der Erzeugung und Bereitstellung von Strom und Fernwärme im urbanen Kontext, zu stellen, bedeutet für die Stadt Offenbach und die EVO, eine mutige Antwort auf einen Teil der Frage nach der Zukunft nach dem Kohleausstieg zu finden.

Eine dezentrale Stromerzeugung ist für den Aufbau von *Smart Grids*, die Komponenten des Stromnetzes vernetzen und eine Kommunikation in alle Richtungen (Erzeuger-Verbraucher) ermöglichen, eine zentrale Voraussetzung für die Energiewende. So kann die Stromeinspeisung der erneuerbaren Energielieferanten, die zu unregelmäßigen Zeiten unregelmäßige Mengen an Strom liefern, in das Energienetz koordiniert und Netzschwankungen und instabile Netze ausgeglichen werden.

Frequenz, Spannung und Leistungsbelastung müssen innerhalb bestimmter Grenzwerte bleiben, damit eine sichere Stromversorgung gewährleistet ist. Dies geschieht nicht automatisch, sondern durch kontinuierliche Korrekturen mittels der Systemdienstleistungen.⁷ Bei einem Überschuss im Stromnetz betreibt die EVO einen Durchlauferhitzer und trägt so zur Frequenzhaltung bei. Das erhitzte Wasser wird in einem Warmwasserreservoir gespeichert. Aus diesen überregionalen relevanten Gründen und um die regionale Versorgungssicherheit mit Fernwärme in Offenbach, Heusenstamm und Gravenbruch⁸ zu gewährleisten sowie die steigende Nachfrage nach elektrischer Energie zu decken, sollen auf dem EVO-Gelände weiterhin Strom und Fernwärme erzeugt werden.

Für die Betreibung eines Kraftwerks im urbanen Kontext entstehen dabei verschiedene Herausforderungen, denen sich viele Gemeinden nach dem Kohleausstieg 2038 werden stellen müssen: Introvertierte Energiegewinnungsanlagen sollen sich der Umgebung wieder öffnen und durch Nutzungsanreicherung einen Mehrwert für die Gesellschaft schaffen. Besondere räumliche Funktionszusammenhänge sind zu beachten und Sicherheitsaspekte der Anlagentechnik müssen dabei eingehalten werden, ohne dabei neue Barrieren zu erzeugen.

Da der Pachtvertrag zwischen der Stadt Offenbach und der EVO für den Kohlelagerplatz am Main bereits im Jahr 2030 ausläuft, wird die EVO schon vor dem im Kohleverstromungsbeendigungsgesetz festgesetzten Zeitraum (spätestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres 2038) die Frage der Nachfolgeenergie am Standort beantworten müssen. In Gesprächen mit Herrn Markus Gegner (Bereichsleiter Produktion und Handel EVO) konnte das Szenario erarbeitet werden, dass z.B. ein Gaswerk das Kohlekraftwerk als Brückentechnologie ersetzen könnte. Dafür kommen Gasturbinen oder Gasmotoren in Frage. Vom Interview, das im Rahmen dieser Arbeit mit Herrn Paul Fay (Energieferrat Frankfurt) geführt wurde, kann festgehalten werden, dass die Gasturbinen „nur“ eine realistische Übergangslösung sind, bis eine flächendeckende regenerative Energieerzeugung möglich wird. Denn das Betreiben von Turbinen mit Wasserstoff, bei dessen Verbrennung nur Wasser ausgestoßen wird, ist noch nicht absehbar. Zudem sei zu erwarten, dass Wasserstoff, wenn er in großen Mengen zur Verfügung steht, er eher in der Verkehrs- und Logistikbranche zum Einsatz kommt, als in der Stromerzeugung. Darüber hinaus sei industrielle Abwärme mehr zu nutzen, womit die energetische Forderung nach einem Nieder-temperatur-Fernwärmenetz einhergeht, um reduzierte Vorlauftemperaturen einzuspeisen, beispielsweise von immer häufiger auftauchenden Rechenzentren, von welchen sich auch zwei auf dem EVO-Gelände befinden.

Strom und Fernwärme sollen weiterhin am Standort in einem belebten urbanen Quartier erzeugt werden. Das Gelände muss sich dabei der Umgebung öffnen und wieder zugänglich werden.

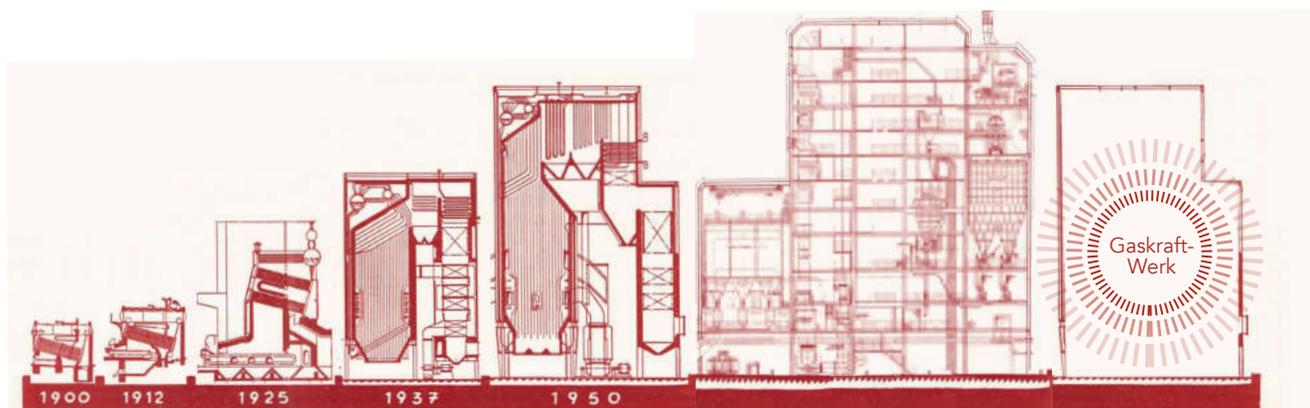


Abb. 6: Entwicklung der Kraftwerke, Ausblick Gaskraftwerk 2030. Collage, zusammengestellt aus: EVO (Hrsg.), *50 Jahre Elektrizitätswerk, Offenbach*: EVO, 1952, S. 59, und EVO (Hrsg.), *Schnitt J-J' Kesselhaus* (auf Wunsch der EVO verpixelt)

7 Next-kraftwerke.de, „Was versteht man unter Systemdienstleistungen?“, online: <https://www.next-kraftwerke.de/wissen/systemdienstleistungen> (abgerufen am: 04.01.2021).

8 Evo-ag.de, „Fernwärme aus der Region“, online: <https://www.evo-ag.de/angebote-und-tarife/privatkunden/waerme/fernwaerme/> (abgerufen am: 08.02.2021).

Der Prozess und das Ergebnis der Realisierung von gemeinschaftsorientierten Werten schaffen einen ideellen Mehrwert auf Quartiersebene.

Die Zukunft der Wertschöpfung auf dem EVO-Gelände besteht nicht nur im Input aus Brennmaterial (Kohle und Holzpellets) und im Output von elektrischer Energie und Fernwärme. Sondern auch in einer ideellen Wertschöpfung, die in Form von Projekten, Raum zum Austausch und zur Selbstverwirklichung sowie in Form des Gemeinschaffens neue Perspektiven für das Quartier und für die Umgebung aufzeigt.

Wertschöpfung ist die Erschaffung von neuem (zusätzlichem) Wert, einem Mehrwert, und findet dort statt, wo eine ergebnisorientierte Leistung oder Handlung auf eine entsprechende Nachfrage trifft, teilweise in den unterschiedlichsten Situationen und zeitweise ohne eine vollständig bewusste Wahrnehmung derselben. In vielen Disziplinen findet der Begriff der Wertschöpfung Anwendung. Besonders bei der Weiterverarbeitung von Rohstoffen, der Herstellung von Produkten und zunehmend auch beim Erbringen von Dienstleistungen. Die Werte von vorhandenen Gütern und Ressourcen werden auf produktive Weise in Güter mit höherem Wert (meist Geldwert) transformiert. Aber auch durch nicht materielle Wertschöpfung kann ein Mehrwert für die Menschen entstehen. In der Ethik bezeichnet man Wertschöpfung als den Prozess und das Ergebnis der Realisierung von ideellen Werten. Nach Siegbert A. Warwitz versteht man unter ideellen Werten solche, die nicht primär dem materiellen Wohlstand dienen, sondern eine Steigerung der Lebensqualität, eine innere Bereicherung und eine Reifung der Persönlichkeit bedeuten. Die Realisierung setzt ein Verständnis für immaterielle geistige Werte und die Unterscheidung von Nutzdenken und Sinnstreben voraus.⁹

Wertschöpfung kann Teil eines Kreislaufs sein, in dem ein Rohstoff zu einem Konsum- oder Verbrauchsgut verarbeitet wird, nach der Lebensdauer recycelt und (stofflich) wiederverwendet wird. Abfallstoffe, die während der Produktion eines Gutes anfallen, können in anderen Produktionseinheiten wieder zu einem neuen Verbrauchsgut transformiert werden (*Cradle to Cradle*). Auch auf ideeller Ebene können Wertschöpfungskreisläufe entstehen. Ein Quartier, geplant mit einer gemeinschaftsorientierten Haltung, kann ein inklusiver, inter-

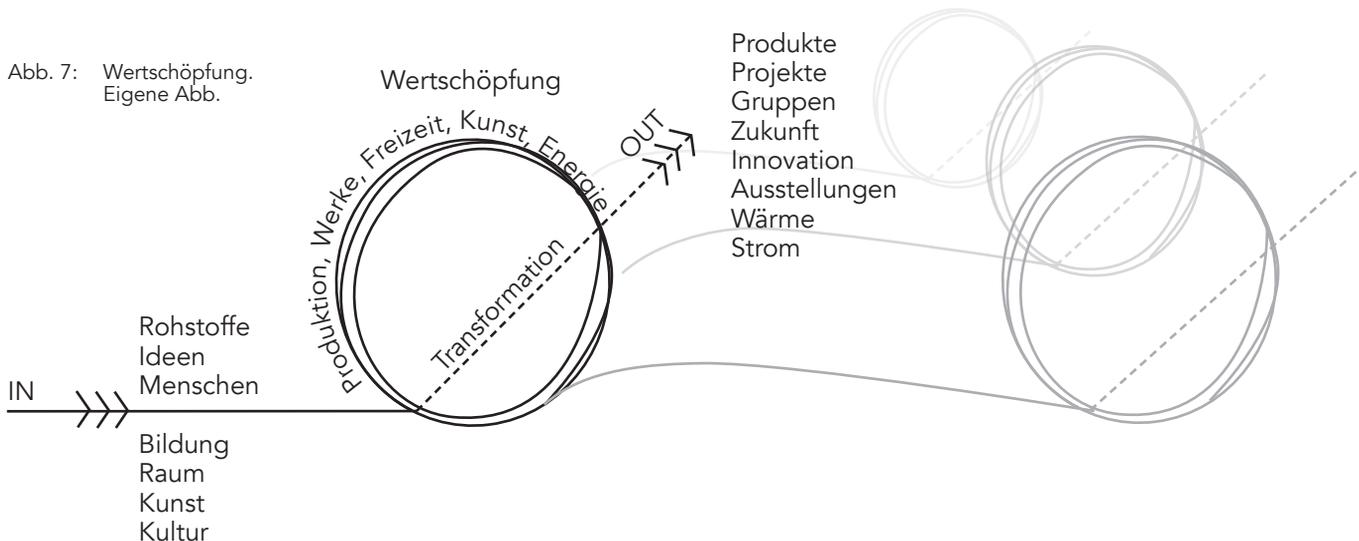
kultureller und offener Ort für eine diverse Gesellschaft sein: Wo Raum für Selbstentfaltung und gemeinsame Projekte zur Verfügung steht, wo Menschen sich willkommen und akzeptiert fühlen und die Möglichkeit haben, durch eigene Initiative und Aktivität etwas zu erschaffen und Selbstwirksamkeit zu erfahren. Diese Prägung und Entwicklung geben die Menschen an das Gebiet zurück. Jugendlichen, die am Treiben einer produktiven Stadt z.B. in Form eines Praktikums bei einem Handwerksbetrieb oder einer Bauteilproduktion teilnehmen, eröffnen sich Perspektiven für die Zukunft, die vielleicht sogar irgendwann im Quartier verwirklicht werden.

Ateliers und Kreativräume, wo Werke geschöpft werden und sich KünstlerInnen entwickeln, reichern ein Gebiet mit den Möglichkeiten geistigen und künstlerischen Schaffens an.

Die Ansprüche zur Entwicklung einer zukunftsorientierten, sich unterstützenden und gleichberechtigten Stadtgesellschaft sind vielfältig. Eine offene Stadtgesellschaft entsteht dort, wo Menschen sich einander begegnen, sich austauschen oder respektvoll aus dem Weg gehen und differenzieren können.

In einem Quartier können nicht nur individuelle ideelle Mehrwerte¹⁰ geschaffen werden. Vielmehr steht es in Verbindung mit der gesamten Umgebung, für die aus der Erschließung eines neuen Gebiets ein Mehrwert entsteht. Der Alltag der BewohnerInnen erfährt durch neu geschaffene Angebote und Nutzungen eine Bereicherung.

Abb. 7: Wertschöpfung. Eigene Abb.



⁹ Siegbert A. Warwitz, *Sinnsuche im Wagnis. Leben in wachsenden Ringen*, Baltmannsweiler: Schneider Vlg., 2016.
¹⁰ In Form des Zugewinns an menschlicher Reife, durch die Erfüllung eines Lebenstraums, als Gefühl einer inneren Bereicherung.

Durch die Digitalisierung werden viele Dienstleistungen und soziale Kontakte ins Virtuelle verlegt. Der Raumbedarf ändert sich dadurch. Persönliche Begegnungen finden häufiger außerhalb des Büroalltags statt.

Alle Volkswirtschaften wachsen auf langfristige Sicht und es findet ein allmählicher sektoraler Strukturwandel statt. Dieser vollzieht sich in der Regel von agrarisch ausgerichteten Wirtschaften hin zu Industriegesellschaften. Diese entwickeln sich wiederum zu Dienstleistungsgesellschaften. Der Umwandlungsprozess zu einer Dienstleistungsgesellschaft wird als Tertiärisierung bezeichnet.¹ Durch die Digitalisierung ergeben sich Chancen, aber auch Herausforderungen.

Wirtschaftsbereiche können in drei Sektoren unterteilt werden: einen primären Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei), einen sekundären Sektor (verarbeitendes Gewerbe) und einen tertiären Sektor (Dienstleistungen). „Mit dem Trend zur Dienstleistungsgesellschaft ist nun schlicht die empirische Tatsache gemeint, dass die Zahl der in Betrieben der Güterproduktion bzw. des sekundären Sektors Beschäftigten relativ abnimmt oder die Zahl der Erwerbstätigen, die nicht mit der Gewinnung, Verarbeitung oder Bearbeitung von materiellen Gütern befasst sind, zunimmt“¹¹, erklärt Mirko Ellrich im „Infoblatt Tertiärisierung“.

Die Begründung für diese Entwicklung liegt in den unterschiedlichen Produktivitätsentwicklungen der Sektoren. Die Produktivität kann durch Technisierung und Automatisierung laufend erhöht werden. So kann selbst eine steigende Nachfrage nach Gütern mit weniger Arbeitskräften befriedigt werden. Im tertiären Sektor finden die Arbeitskräfte weiterhin Beschäftigung, denn bei Dienstleistungen kann die Produktivität nicht in ähnlicher Weise gesteigert werden. Dies ist in dem besonderen Charakter von Dienstleistungen begründet: Das „Uno-actu-Merkmal“, d.h. Produktion und Verbrauch bei Dienstleistungen, finden orts- und zeitgleich in derselben Handlung statt.¹²

Jean Fourastié stellt 1949 die These auf, dass der Mensch mit steigendem Realeinkommen neue Wünsche und Bedürfnisse entwickelt: „Er verringert seine Arbeitszeit und nimmt eine Senkung des Lebensstandards in Kauf, um mehr Freizeit zu haben; er strebt nach geistiger und künstlerischer Bildung und verlängert seine Schulzeit.“¹³

Dadurch steigt die Nachfrage nach Dienstleistungen. Einer kaum zunehmenden Produktivität steht ein unstillbarer „Hunger nach tertiären Gütern“¹⁴ gegenüber. Die Unersättlichkeit gründet in der Knappheit der Zeit, denn Dienstleistungen dienen nach Fourastié dazu, Zeit zu sparen.

Durch die Digitalisierung wird die Dienstleistungsgesellschaft jedoch globalisiert und transformiert, indem viele Dienstleistungen (auch personenbezogene, wie z.B. eine Überweisung, ein Beratungsgespräch oder die Vorstellung einer neuen Marketingstrategie) ins Virtuelle verlegt werden.

Wenn Dienstleistungen nicht mehr „uno-actu“ ausgeführt werden, lösen sich viele persönliche Kontaktstellen auf. Das Erlebnis, eine Dienstleistung zu konsumieren, wird unpersönlicher.

Eine Reformation der Arbeitswelt hin zu ortsunabhängigen Arbeitsstätten geht damit einher.

Die Unternehmen kommen mit weniger Arbeitsplätzen als MitarbeiterInnen aus. Das Homeoffice-Konzept erfreute sich auch schon vor der Pandemie großer Beliebtheit, sodass die Formel „Ein Schreibtisch pro Mitarbeiter“ nicht mehr gilt. Der Raumbedarf der digitalen Dienstleistungsgesellschaft verlagert sich von den Großraumbüros ins Private oder kleinere Coworking-Areas. Die Pandemielage könnte dazu beigetragen, dass die Leerstandsquote von Büroflächen weiterhin steigt. Vor diesen Hintergründen ist kritisch zu hinterfragen, wie viele neu erbaute Büroflächen tatsächlich nötig sind. Matthias Gräßle, Hauptgeschäftsführer der IHK Frankfurt am Main, plädiert dafür, dass der Flächenbedarf für Gewerbe und Industrie nicht in den Hintergrund tritt: „Basis einer prosperierenden Wirtschaft ist, dass Flächen, gerade auch für kleine und mittlere Betriebe, zur Verfügung stehen, die bezahlbar sind. Zur zukunftsorientierten Städte- und Quartiersplanung gehören Wohnflächen genauso wie Gewerbeflächen – auch für das Handwerk.“¹⁵

Auch die Globalisierung prägt die Tertiärisierung der Gesellschaft. Dienstleistungen im Niedriglohnsektor wie etwa Reinigungs- und Sicherungskräfte werden, über das gut ausgebildete Fachpersonal hinaus, in einer internationalen Region wie dem Rhein-Main-Gebiet dringend benötigt.

„Diese in unsicheren oder auch informellen Arbeitsverhältnissen Beschäftigten werden häufig aus den legal oder auch illegal in die »Global Cities« strömenden MigrantInnen rekrutiert“¹⁶, berichtet Kai Vöckler in seinem Buch *Offenbach ist anders*. Dadurch ergibt sich eine (Integrations-)Verantwortung gegenüber den ankommenden und niedrig qualifizierten Menschen, die in diesen für die Prosperität der Region notwendigen Dienstleistungsbereichen Arbeit suchen.

Die vorliegende Arbeit möchte eine Alternative zur digitalen Dienstleistungsgesellschaft vorschlagen. Die von Fourastié identifizierten Bedürfnisse nach mehr Freizeit, geistiger und künstlerischer Bildung sollen in Form von Teilhabe an einem produktiven Stadtviertel befriedigt werden. Der räumliche Fokus soll nicht auf Büros, sondern auf Flächen für Gewerbe, Leichtindustrie, Kunst, Handwerk und realen Begegnungsräumen liegen.

11 Vgl. Mirko Ellrich, „Infoblatt Tertiärisierung“, Klett Verlag, online: <https://www.klett.de/alias/1011236> (abgerufen am: 08.01.21).

12 Hartmut Häußermann, Walter Siebel, *Dienstleistungsgesellschaften*, Frankfurt a. M.: Suhrkamp Vlg., 1995, S. 23 f.

13 Jean Fourastié, *Die große Hoffnung des zwanzigsten Jahrhunderts*, Köln: Bund-Vlg., 1954, S. 244 u. 274.

14 Hartmut Häußermann, Walter Siebel, *Dienstleistungsgesellschaften*, Frankfurt a. M.: Suhrkamp Vlg., 1995, S. 24.

15 IHK Frankfurt a. M., Pressemeldung: „Flächenbedarf von Handwerk, Gewerbe und Industrie darf nicht in den Hintergrund rücken“ (23.08.2018), online: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/presse/meldungen/2018/21772/> (abgerufen am: 08.01.21).

16 Kai Vöckler, *Offenbach ist anders. Über die kleine globale Stadt, das Fremdsein und die Kunst*, Berlin: Vice Versa Vlg., 2017, S. 43.

Tränen auf den Wangen. Von den Problemen, gezwungen zu gehen, um ein neues Leben anzufangen. Sonnenaufgang im Exil seit dem ersten Jahr. Obwohl ich meine Heimat fast nie sah, war immer klar, wo meine Wurzeln waren.¹⁷

„Der Übergang zu einer Koexistenz der Verschiedenen, in der sich alle zugleich fremd und vertraut (weil hier zuhause) sind, erfordert einerseits die Akzeptanz des Unterschieds zwischen Einheimischen und Zuwanderern, aber eben auch die Anerkennung des Fremdseins als Voraussetzung für die Entwicklung einer neuen Form des Zusammenlebens.“¹⁸ Ankommen, bleiben, miteinander sein. Auch ein kleines Projekt kann im komplexen Prozess der Integration einen Beitrag leisten.

Offenbach hat im Zusammenhang mit der Industrialisierung eine lange Tradition, deren bekanntestes Kapitel die massive Einwanderung von GastarbeiterInnen in der Nachkriegszeit ist. Zuwanderung prägt die Stadt bis heute. Dabei sollte man Offenbach nicht isoliert betrachten. Funktional ist die Stadt ein Ankunftsbezirk im Zentrum von Frankfurt/Rhein Main, einer globalen Metropolregion mit einem hohen Migrationsanteil und einer sehr vielfältigen und internationalen Bevölkerung. Nach Daten der Bevölkerungsfortschreibung der Stadt wächst Offenbach weiter. Von 133.827 im Jahr 2016 auf 138.335 im Jahr 2018. Dieses Bevölkerungswachstum verdankt sich dem Wachstum der Gruppen der Nicht-Deutschen und der Deutschen mit Migrationshintergrund. 2017 ist der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund mit circa 60 Prozent doppelt so hoch wie der hessische Durchschnitt und dreimal höher als der Bundesdurchschnitt 2019. In Offenbach ist die ethnisch-kulturelle Heterogenität sehr ausgeprägt. Es gibt keine dominierende Nationalität.¹⁹

2016 repräsentierte Offenbach Deutschland als Ankunftsland auf der 15. internationalen Architektur-Biennale in Venedig als *Arrival City* in der Ausstellung *Making Heimat*, die sich Beispielen architektonischer und planerischer Lösungen zur Unterbringung von Geflüchteten widmete und darüber hinaus verschiedene theoretische Felder zum Thema Ankommen und Integration in Form von Essays, Interviews u.a. vertiefte. Die Ausstellung stellt die Frage, wie Heimat geschaffen wird und beschreibt den Prozess als einen der von zwei Seiten geschieht: „Einerseits muss er vom *Arrival Country*, dem Ankunftsland, bis hinein in die unterste Ebene der Stadtviertel geleistet werden, andererseits aber auch von den Einwandernden selbst, die sich den Bedingungen ihrer neuen Heimat stellen müssen“²⁰.

Dem kanadischen Journalist Dough Saunders zufolge sind *Arrival Cities* vielmehr Transiträume, die mit hoher Effizienz ZuwanderInnen in die Aufnahmegesellschaft integrieren. Erfolgreich angekommene MigrantInnen, denen der berufliche Aufstieg gelungen ist, verlassen häufig diese Gebiete wieder, um den nächsten Zuwandernden Platz zu machen.²¹ Ankunftsstadtteile zeichnen sich durch preiswerten Wohnraum, Stadt- und Gebäudestrukturen, die den Aufbau von Mikroökonomie ermöglichen, Räume für Integration und Selbstorganisation, Aneignungspotential (insbesondere in den Erdgeschosszonen), ethnisch diversen Einzelhandel, re-

ligiöse Einrichtungen und Jobs, die ankommende Menschen auch ohne hohe Qualifikation und mit niedrigen Sprachkenntnissen ausüben können, aus.

Vier der acht Grundsteine, die Dough Saunders als Grundvoraussetzung für erfolgreiche *Arrival Cities* (AC) aufstellt, werden hier als praktischer Anhaltspunkt für das EVO-Gelände vorgestellt.

1. Die AC ist eine Stadt in der Stadt: Einwandernde suchen ihre Chancen in städtischer Dichte.
2. Die AC ist bezahlbar: Günstige Mieten sind eine Voraussetzung.
3. Die AC ist gut erreichbar und bietet Arbeit: Arbeitsplätze entstehen dort, wo es bereits Arbeitsplätze gibt. Ein gutes öffentliches Netz ist unverzichtbar.
4. Die AC ist im Erdgeschoss: ob kleinteilige Geschäftsräume im EG verfügbar sind, bestimmt die Qualität des öffentlichen Raums.²²

MigrantInnen ziehen in Großstädte, weil sie sich dort größere Chancen, Anknüpfungspunkte und Unterstützung durch Landsleute erhoffen. Homogene Netzwerke bedeuten dabei keinesfalls eine Ghettoisierung, sondern bieten Ankommenden die notwendige informelle, niederschwellige Unterstützung beim Zurechtkommen in der Fremde (Erstintegration). „Für nachfolgende Generationen können sie (homogene Netzwerke) andererseits auch zur Sackgasse werden, wenn z.B. durch mangelnde Sprachkenntnisse Großteile des Arbeitsmarktes nicht zugänglich sind“²³.

Folglich geht es darum, nicht nur Strukturen zum Ankommen, sondern auch zum Bleiben und zur Teilhabe anzubieten. Der Soziologe Armin Nassehi sieht das Fremdsein in der modernen Großstadt als Voraussetzung dafür, dass individualisierte Lebensformen und freie persönliche Orientierungen überhaupt möglich sind und eine selbstverständliche Distanz als Garant für die demokratische entsteht. Das gilt insbesondere für die aus dem Ausland Zugewanderten, die hier auch die Freiräume finden, um ihre spezifischen Lebensgewohnheiten und kulturellen Eigenheiten nicht von heute auf morgen aufgeben zu müssen, sondern diese in der Interaktion mit den neuen Verhältnissen neu bestimmen und verändern zu können.²⁴

Das EVO-Gelände kann Teilfunktionen einer Arrival City räumlich unterstützen: städtische Dichte, günstige Mieten, Arbeitsplätze und kleinteilige Geschäftsräume im EG. Der öffentliche Raum ist ein Begegnungsort und darf zugleich auch Differenzierungsraum sein.

17 Azad Azadpour, Soloalbum „Leben“, Frankfurt a. M.: Bozz Music, 2004.

18 Kai Vöckler, *Offenbach ist anders. Über die kleine globale Stadt, das Fremdsein und die Kunst*, Berlin: Vice Versa Vlg., 2017, S. 30.

19 Stadt Offenbach am Main, „Konzept und aktuelle Ergebnisse des Integrationsmonitoring“, 21.08.2019, S. 4, online: https://www.offenbach.de/medien/bindata/of/Statistik_und_wahlen/_dir-18/STAK-2019-Statistik_Aktuell_Nr_20_-_Konzept_und_aktuelle_Ergebnisse_des_Integrationsmonitorings_fuer_Offenbach.pdf (abgerufen am: 10.01.2021).

20 Peter Cachole Schmal et al. (Hrsg.), *Making Heimat. Germany, Arrival Country*, Berlin: Hatje Cantz Vlg., 2016, S. 15.

21 Kai Vöckler, *Offenbach ist anders. Über die kleine globale Stadt, das Fremdsein und die Kunst*, Berlin: Vice Versa Vlg., 2017, S. 56.

22 Katharine Schmidt, „Arrival Cities – Ankommen in Deutschland? – Anleitung zur Ankunftsstadt“, 2018, online: <https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216878/konzept-ankunftsstadt?p=all> (abgerufen am: 10.01.2021).

23 Kai Vöckler, *Offenbach ist anders. Über die kleine globale Stadt, das Fremdsein und die Kunst*, Berlin: Vice Versa Vlg., 2017, S. 57.

24 Vgl. Armin Nassehi, „Fremde unter sich, zur Urbanität der Moderne“, in: ders., *Differenzierungsfolgen*, Wiesbaden: Vlg. für Sozialwissenschaften, 1999, S. 227–235.

Mit Hilfe von Kultur Standort- und Stadtentwicklung betreiben: Wissen und Kreativität sind Produktivkräfte für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Städte und Regionen.

Seit dem Erscheinen von *The Rise of the Creative Class* (2003) des amerikanischen Professors Richard Florida sind als Kreativwirtschaft bezeichnete Unternehmen verstärkt in den Fokus gerückt.²⁵

Nach Landry erzeugt eine konsequente Ausschöpfung der kulturellen Ressourcen ökonomische Prosperitätseffekte und steigert zugleich die urbane Lebensqualität. Auch er definiert die Qualitäten des Städtischen als Quelle kreativer Produktivität und die urbane Kultur als Ressource eines neuen, kreativen Kapitalismus.²⁶ Nun stellt sich die Frage nach einem Verständnis von Kreativität, das sich nicht auf ökonomisch verwertbare Kompetenzen beschränkt.

Klaus Ronneberger verweist auf das hohe Integrationspotential des Kulturbegriffs als eine Variante des Multikulturalismus und dessen Fähigkeit, soziale Unterschiede umzudeuten.²⁷

Der Soziologe Andreas Reckwitz schlägt vor, anstatt von der *Creative City* eher von einer *Kulturalisierung der Städte* zu sprechen, „die sich zunehmend nicht mehr als funktionale, sondern primär als kulturelle Gebilde verstehen“²⁸.

Die Kulturalisierung des Urbanen umfasst zunächst die Steigerung und Verdichtung der symbolischen Qualität des Stadtraums und steht damit im Gegensatz zur Leere der funktionalen Stadt. Weiter enthält die Kulturalisierung eine Neuaneignung und Wertschätzung des historischen Erbes der Stadt bei gleichzeitig flexibler Kombination mit dem Zeitgenössischen. Beides mündet laut Reckwitz in „eine Ästhetisierung im engeren Sinne, d.h., eine gezielte Steigerung und Verdichtung von sinnlich effektiven urbanen Atmosphären, die unabhängig von der praktischen Nutzung des Stadtraums sinnliche und emotionale Befriedigung verschaffen“²⁹.

Es geht insgesamt um wirtschaftlichen Aufschwung, um die Aufwertung städtischer Räume, um die Formung eines entsprechenden Images, das Erlebarmachen von Historischem und sinnliche Befriedigung, nicht nur von Menschen, die in der Stadt leben, sondern allen, die sich in ihr bewegen. Auch Offenbach ist mit vielen ansässigen Kreativ-Unternehmen und der Hochschule für Gestaltung, deren hochqualifizierte DiplomandInnen regional und international anerkannt sind, eine *Creative City*. Von StudentInnen initiierte Projekte wie „Die Stadt ergänzen“ (2013), wo Leerstände sichtbar gemacht und reaktiviert wurden, oder die „Straßenbar“ (2014), wo an wechselnden Orten mit AnwohnerInnen aus Wegwerfgut temporäre Bars errichtet wurden, sind besonders wichtig, um nicht elitär, sondern experimentell die symbolische Bedeutung der Stadt aufzubrechen und damit eine neue Form der Aneignung des städtischen Raums zu ermöglichen. Das sind kreative Pioniere, die gezielt nach „unbeachteten Zwischenräumen“ suchen und sich diese erschließen: unregulierte, unbeachtete, institutionell nicht erfasste Frei- und Möglichkeitsräume. Die Raumnutzungen der KünstlerInnen führen oftmals zur Aufwertung („Künstlerviertel“) und eben auch Verwer-

zung von Stadträumen (als Standort- und Imagefaktor). Dazu gehören auch Veränderungsprozesse, was die soziale Struktur und die Raumnutzungen angeht.³⁰

Der Umzug der HfG an den Hafen macht das Offenbacher Nordend zu einem spannenden Feld, da hier sehr unterschiedliche Faktoren aufeinandertreffen. Kai Vöckler identifiziert das Nordend und die Innenstadt als diejenigen Stadtteile mit der höchsten Dichte an kreativen Räumen,³¹ aber auch als solche mit einem sehr hohen Anteil an Menschen, die auf soziale Transferleistungen angewiesen sind,³² was als eine der zentralen Schwächen identifiziert wurde.³³

169 kreativ Wirtschaftende und KünstlerInnen gaben bei einer Befragung zu Offenbach als Kreativ-Standort an, dass ein wesentliches Problem der Stadt neben ihrem „Image“ die Bevölkerungsstruktur (soziale Probleme) sei. Dass die Bevölkerungsstruktur als problematisch eingestuft wird, ist bemerkenswert, weil es der These Floridas von der besonderen Toleranz der Kreativen widerspricht.³⁴ „Vor dem Hintergrund der deutlich artikulierten Abgrenzung der Kreativen zu der dort lebenden Bevölkerung, wie sie der Kreativwirtschaftsbericht festgehalten hat, ist das Offenbacher Nordend der neuralgische Punkt – hier prallen diese sehr unterschiedlichen Räume aufeinander“³⁵, so Kai Vöckler. Darüber hinaus mangelt es an einem „kreativen Leben“ in *Third Places* wie Cafés oder Galerien, wo eine kreative Szene eine Ortsverbundenheit entwickeln kann.³⁶

Kann eine „kulturell-kreative“ Konversion auf dem EVO-Gelände an dieser Stelle (Ver-)Mittler sein und unterschiedliche Bildungs- und Sozialschichten einander näherbringen?

Durch die Konversion des EVO-Geländes soll eine urbane Gebundenheit gefördert werden. Nicht nur für die „Kreativwirtschaft“, sondern auch als sozialer Faktor, als Treffpunkt der Nachbarschaften und Ort der Integration. Den KünstlerInnen und Kreativen soll durch die Vergabe von günstigen, kleinteiligen Ateliers und Projekträumen mehr Standortsicherheit gegeben werden.

25 Vgl. den Artikel v. Janet Merkel, Richard Florida, „The Rise of the Creative Class“, in: Frank Eckardt (Hrsg.), *Schlüsselwerke der Stadtforschung*, Wiesbaden: Vlg. für Sozialwissenschaften, 2017, S. 69–74.

26 Vgl. Charles Landry, *The Creative City – A Toolkit for Urban Innovators*, Milton Park: Earthscan, 2008, S. 3–6.

27 Klaus Ronneberger, Vortrag „Die Kreativen und die Stadt“ auf der Konferenz „Die kreative Stadt – Marketingzauber oder Entwicklungsressource?“, HfG Offenbach, 3. Februar 2012.

28 Andreas Reckwitz, *Die Erfindung der Kreativität*, Berlin: Suhrkamp Vlg., 2014, S. 274.

29 Ebd. S. 279.

30 Kai Vöckler, *Offenbach ist anders. Über die kleine globale Stadt, das Fremdsein und die Kunst*, Berlin: Vice Versa Vlg., 2017, S. 111.

31 Ebd. S. 93.

32 Ebd. S. 85.

33 Vgl. Prof. Dr. Ulrike Sailer et al., *Zusammenfassung: Kreativwirtschaft Offenbach. Gutachten im Auftrag der Stadt Offenbach am Main*, Trier: Universität Trier, 2007, S. 94.

34 Kai Vöckler, *Offenbach ist anders. Über die kleine globale Stadt, das Fremdsein und die Kunst*, Berlin: Vice Versa Vlg., 2017, S. 87.

35 Ebd. S. 88.

36 Vgl. Prof. Dr. Ulrike Sailer et al., *Zusammenfassung: Kreativwirtschaft Offenbach. Gutachten im Auftrag der Stadt Offenbach am Main*, Trier: Universität Trier, 2007, S. 94.

Im Sinne einer durchmischten Stadt vollzog sich in den letzten Jahren in ganz Europa eine umfassende Stadterneuerung. Eine Abkehr von der jahrzehntelang favorisierten Funktionstrennung erscheint dadurch nötig.

Eine gemischte Stadt ist eine soziale, weil diverse Stadt. Eine gemischte Stadt ist eine nachhaltige, weil kompakte Stadt. Und ist eine lebenswerte, weil urbane Stadt. Das vorherrschende Programm in den meisten Stadtentwicklungsgebieten der postindustriellen Ära ist nach wie vor die Wohnungsentwicklung. Damit sich ein lebendiger und authentischer Stadtteil entwickeln kann, ergänzen öffentliche Einrichtungen, Kultur, Gastronomie und Einzelhandel die Hauptnutzung des Wohnens.

Ein wichtiger Aspekt, der zu wenig beachtet wurde, kann jedoch eine wichtige und zentrale Rolle in der Belebung von Stadtgebieten spielen: die produktive Ökonomie.

Unter urbaner Produktion ist die Herstellung und Verarbeitung materieller Güter in dicht besiedelten Gebieten gemeint. Nicht nur wird die Industrie durch die Bezeichnung „produktive Stadt“ endlich als Baustein einer lebenswerten Stadt wahrnehmbar gemacht. „Vielmehr tritt der Raum der Stadt mit den Räumen der Industrie in einen neuartigen Dialog, der neue Herausforderungen für die Stadtentwicklung formuliert“³⁷.

Konkret bedeutet dies die Transformation monofunktionaler Gewerbe- und Wohngebiete hin zu neuen Mischformen. Kurze Wege, die Schonung von Ressourcen durch lokale Stoff- und Wertschöpfungskreisläufe, hybride Gebäude- und Quartiersstrukturen, Bodenschonung durch Nachverdichtung und Nutzungsmischung stellen eine nachhaltige Stadtentwicklung sicher. Auch die Industrieproduktion transformiert sich: „Urbane Manufakturen, vernetzte Produktion, *FabLabs*, Kleinfabriken der Recyclingbranche, kurz, all die Bestandteile, die man unter dem Begriff Industrie 4.0 zusammenfasst, könnten für die Rückkehr einer neuen städtischen Industrie in kleinteilig gemischte Quartiere sprechen“³⁸.

Das Konzept der produktiven Stadt wirkt als mobilisierende Kraft für eine Ökonomie, die verbunden mit einem lokalen Mehrwert sowohl als Kreislauf als auch sozial-inklusiv in die Stadt zurückgebracht wird. Dabei wird das Handwerk zunehmend zum Mittel, soziale Verantwortung und Beschäftigung zu fördern.³⁹ Den Erdgeschosszonen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Eine produktive Stadt hat einen hohen Erlebniswert für die Bewohner- und BesucherInnen. Die Aktivität der *MakerInnen* wird in Handwerksbetrieben sichtbar, die, in Gewerbehöfen organisiert, sich untereinander und mit der Umgebung vernetzen.

Antworten auf die Frage nach einem innovativen Umgang mit Flächen sollten städtebaulich sowie architektonisch und in freiraumplanerischer Form beantwortet werden. Es bedarf neuer Typologien, die Produktion, Wohnen und Service zusammendenken. Dazu gehören auch gestapelte Industriearchitekturen, um dem Platzmangel in der Stadt entgegenzuwirken. Dabei teilen sich die Unternehmen z.B. Ladezonen, Lastenaufzüge oder Meeting-Räume. Eine neue industrielle Revolution steht vor der Tür, die sich ebenfalls städtebaulich und architektonisch ausdrücken wird. Eine repräsentative Fassade und halböffentliche Erdgeschosszonen öffnen die vertikale Produktion dem Quartier und machen die Produktionen in den Hallen sichtbar. Die Fabrikarchitektur von gestern entfernt sich „from the one-factory-per-company model toward neo-cottage industries set within a new industrial commons“⁴⁰. Unternehmen

und Produktionen teilen sich Räume und Serviceeinrichtungen in einer Produktionsstätte. In ihrem Buch *Vertical Urban Factory* (2015) analysiert Nina Rappaport an Beispielprojekten, wie Produktfertigungen in vertikalen Räumen angesiedelt werden und neue Formen gemeinschaftlicher, auf Kleinserien fokussierter städtischer Fabriken entstehen, die sauber, leise und stark vernetzt sind: „Many of these spaces are membership-driven (like health clubs) and others are leased, as an office building would be, but they all share goals of job creation and innovative product development, especially in advanced manufacturing“⁴¹.

So können kleinteilige kreative *MakerInnen*, industriell angelegte Fertigungen und Produktionen in unterschiedlichen Typologien in einem Quartier unterkommen. Dies schließt kleinteilige Geschäftsräume im Erdgeschoss nicht aus. Auf diese Weise entstehen Arbeitsplätze, eine hohe Dynamik und somit ein großer Mehrwert für das Quartier. Das EVO-Gelände hat als Schnittstelle zwischen Stadt und Fabrik die optimalen Voraussetzungen, ein produktives Stadtviertel zu werden.

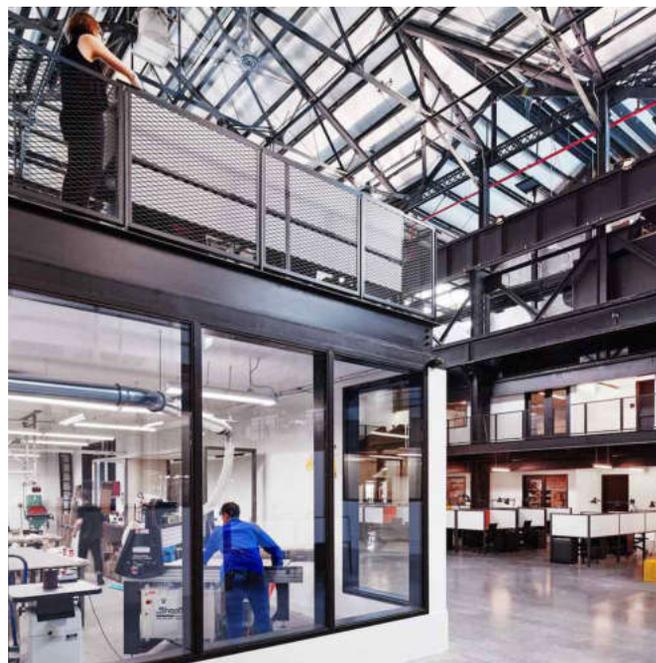


Abb. 8: Montagewerkstätten und Aufenthaltsplattformen im New Lab Coworking in NY, Brooklyn, 2016. Quelle: Courtesy of New Lab

Nutzungsfragen können nicht mehr isoliert betrachtet werden. Die Wohnungsfrage steht in Verbindung mit Räumen der Arbeit, der Logistik, der Kultur und Freizeit, des Freiraums und der Kunst, mit Orten für die Aus- und Weiterbildung sowie für Energiegewinnung, für Manufakturen und Produktionen.

37 Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 1 (Hrsg.), „Fachkonzept produktive Stadt“, Wien: 2017, S. 20, online: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008500a.pdf> (abgerufen am: 12.02.2021).

38 Kaye Geipel, „Stadt = Wohnen und Gewerbe. Stimmt die Formel?“, in: *Bauwelt*, Ausg. 35 („Die Produktive Stadt“), Berlin: 2016, S. 20, online: <https://www.bauwelt.de/dl/1073776/artikel.pdf> (abgerufen am: 25.03.2021).

39 Vgl. J. Brugmans, J. Van Dinteren, M. Hajer, „The Next Economy“, in: *IABR*, 2016, S. 156–163.

40 Nina Rappaport, „Factory Architecture in the Age of Industry 4.0“, 2017, online: <https://www.metropolismag.com/architecture/factory-architecture-age-industry-4-0/> (abgerufen am: 12.02.2021).

41 Ebd.

Sieben Prinzipien

-
- **Zusammenfassung der theoretischen Auseinandersetzung in sieben Prinzipien**
 - **Antworten auf die sieben Prinzipien**
 - **Ziele**

1 Konversionsprojekte leiten eine neue Ära ein und schaffen eine neue Identität

Wenn im Ruhrgebiet und in der Lausitz eine Strategie zur Konversion einer ganzen Region umgesetzt wurde, sie zu Urlaubs- und Erholungszielen, zu Sehnsuchtsorten mit Kultstatus avancieren konnten, dann kann das EVO-Gelände für Offenbach werden, was „das U“ für Dortmund ist.

3 Ein Mehrwert für alle

In einem Quartier können nicht nur individuelle ideelle Mehrwerte geschaffen werden. Vielmehr steht es in Verbindung mit der gesamten Umgebung, für die aus der Erschließung eines neuen Gebiets ein Mehrwert entsteht. Der Alltag der BewohnerInnen erfährt durch neu geschaffene Angebote und Nutzungen eine Bereicherung.

5 Teilfunktionen der *Arrival City* Offenbach räumlich unterstützen

Das EVO-Gelände kann Teilfunktionen einer *Arrival City* räumlich unterstützen: städtische Dichte, günstige Mieten, Arbeitsplätze und kleinteilige Geschäftsräume im EG. Der öffentliche Raum ist ein Begegnungsort und darf zugleich auch Differenzierungsraum sein.

7 Nutzungsfragen vereint betrachten, Räume für Produktion und Handwerk

Nutzungsfragen können nicht mehr isoliert betrachtet werden. Die Wohnungsfrage steht in Verbindung mit Räumen der Arbeit, der Logistik, der Kultur und Freizeit, des Freiraums und der Kunst, mit Orten für die Aus- und Weiterbildung sowie für Energiegewinnung, für Manufakturen und Produktionen.

2 Das EVO-Areal öffnet sich, Energie- und Fernwärmegewinnung bleiben

Strom und Fernwärme sollen weiterhin am Standort in einem belebten urbanen Quartier erzeugt werden. Das Gelände muss sich dabei der Umgebung öffnen und wieder zugänglich werden.

4 Eine Alternative zur digitalen Dienstleistungsgesellschaft schaffen

Die vorliegende Arbeit möchte eine Alternative zur digitalen Dienstleistungsgesellschaft vorschlagen. Die von Fourastié identifizierten Bedürfnisse nach mehr Freizeit, geistiger und künstlerischer Bildung sollen in Form von Teilhabe an einem produktiven Stadtviertel befriedigt werden. Der räumliche Fokus soll nicht auf Büros, sondern auf Flächen für Gewerbe, Leichtindustrie, Kunst, Handwerk und realen Begegnungsräumen liegen.

6 Urbane Gebundenheit durch die Schaffung von „Third Places“ fördern

Durch die Konversion des EVO-Geländes soll eine urbane Gebundenheit gefördert werden. Nicht nur für die „Kreativwirtschaft“ sondern auch als sozialer Faktor, als Treffpunkt der Nachbarschaften und Ort der Integration. Den KünstlerInnen und Kreativen soll durch die Vergabe von günstigen, kleinteiligen Ateliers und Projekträumen mehr Standortsicherheit gegeben werden.

Eine progressive Konversionsstrategie kann das EVO-Areal in ein „Kultobjekt“ Offenbachs verwandeln und ein Identifikationsort für alle sein.

Ein Kraftwerk zur Stromerzeugung und Anlagen zur Fernwärmegewinnung und -speicherung müssen auf dem Gelände untergebracht werden.

Teilfunktionen der *Arrival City* Offenbach können umgesetzt werden.

Neue Anforderungen an ein städtisches Zusammenleben: Nutzungen können nicht mehr separat betrachtet werden. Produktion, Handwerk, Wohn- und Freizeitnutzungen laufen parallel und beleben das Quartier zu jeder Tageszeit.

Die urbane Gebundenheit mit Offenbach und dem Nordend wird gesteigert.

Keine weiteren Bürogebäude für digitale Arbeit sollen geplant werden. Sondern ein haptischer Ort, an dem (manuelle) Arbeit sichtbar wird.

Die Konversion bedeutet einen ideellen Mehrwert für die BewohnerInnen Offenbachs.

Ziele

Zukunftsweisendes
Konzept

Erweiterung und Entwicklung einer
gemeinsamen Identität

Ein Gaskraftwerk und Anlagen zur
Fernwärmegewinnung befinden sich
verträglich im urbanen Kontext

Städtische Dichte
Günstige Mieten
Arbeitsplätze
Kleinteilige Geschäftsräume im EG

Nutzungsmischung.
Productive City

Third Places:
Bars
Restaurants
Plattformen
Theater, Kinos

Ateliers
Arbeitsräume
Ausstellungsräume

Handwerk
Manufaktur
Kunst
Genuss

Offene und transparente
Erdgeschosse erzeugen einen
interessanten Stadtraum

Ein sozialer und gerechter
Ort entsteht

Analyse der Umgebung

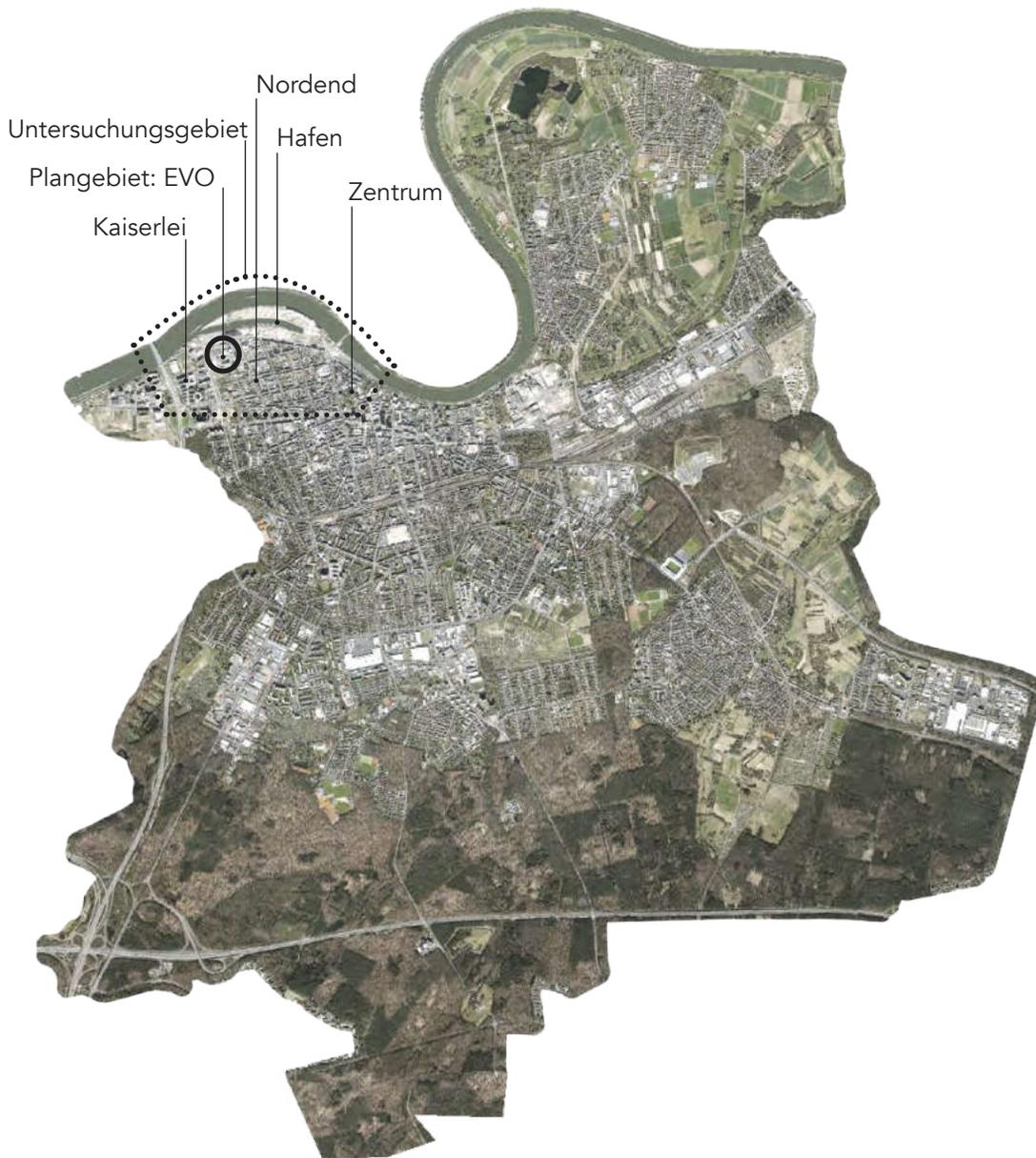


Abb. 9: Luftbild Stadtgebiet Offenbach. Quelle: Albert Speer & Partner GmbH für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Masterplan Offenbach 2030“, 2015, S. 10

-
- **Gesamtstadt im Kontext**
 - **Analyse der Umgebung: Nordend, Hafen und Kaiserlei**
 - **SWOT-Analyse der Umgebung**

Frankfurt liegt westlich von Offenbach.

Eine moderne Großstadt am Main, die sich durch eine eigene Identität von Frankfurt emanzipiert – multikulturell und vielfältig. Mit aktuellen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen wie am Hafen legt Offenbach das Image als „kleine Schwester Frankfurts“ ab und positioniert sich in der Rhein-Main-Region als aufstrebende und globale Stadt mit Schlüsselfunktion in der Integrationsarbeit. Räumlich betrachtet, erinnert die Rhein-Main-Region an die in Thomas Sieverts *Zwischenstadt*⁴² beschriebene verlandchaftete Stadt oder verstädterte Landschaft. Die Region ist sehr dicht besiedelt, Landschaftsraum und Stadtraum gehen ineinander über.

Ehemals Zentrum der Lederwarenindustrie, heute ein überregional bedeutsamer Hochschulstandort, einer starken Clusterbildung im Designbereich und ein wichtiges Dienstleistungszentrum ist die Stadt Offenbach mit nahezu 140.496 EinwohnerInnen (Stand 31.12.2020)⁴³ die fünftgrößte Stadt in Hessen. Die Grenze zwischen Offenbach und Frankfurt verläuft fast fließend, wenn man über kleine landwirtschaftliche Flächen an Oberrad und anschließend an den großen Gewerbekomplexen und Autohäusern im Kaiserlei-Quartier vorbei in Richtung Innenstadt Offenbach fährt.

Ungefähr acht Minuten dauert die S-Bahn-Fahrt von der Frankfurter in die Offenbacher Innenstadt. Schneller gelangt man innerhalb Frankfurts nicht vom Nordend in den Süden nach Sachsenhausen. Die beiden Städte sind miteinander verwoben und trotzdem eigenständig. Über den *MainRadweg* ist Offenbach nicht nur lokal verbunden, sondern auch mit der Region und nahen Naturräumen wie z.B. dem Taunus vernetzt. Besonders wichtige regionale und überregionale Mobilitätsfaktoren sind die A661, die unmittelbar auf die A3 trifft, sowie die gute Zugverkehrsanbindung. Überregional stellt der Hauptbahnhof Offenbach und vor allem der Frankfurter Hauptbahnhof (auch internationale) Verbindungen bereit. Der Frankfurter Flughafen ist mit Abstand der größte Flugfrachtabfertiger⁴⁴ Deutschlands und hat das höchste Passagieraufkommen⁴⁵ Deutschlands.

Offenbach liegt im Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, die sich mit insgesamt 5,8 Millionen EinwohnerInnen über weite Teile von Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern erstreckt. Im Kern der Region umfasst das Gebiet des Regionalverbandes 75 Kommunen mit 2,4 Millionen EinwohnerInnen. Die Rhein-Main-Region ist kleinräumig und landschaftlich sowie städtisch sehr vielseitig, wovon Offenbach durch die zentrale Position profitiert. Der Taunus, die Bergstraße und der Rheingau sind nur beispielhaft aufgezählte Ausflugs- und Naherholungsziele in unmittelbarer Nähe. Die Finanzmetropole Frankfurt, die Jugendstilstadt Dramstadt, die Documentastadt Kassel, die Landeshauptstädte Wiesbaden und Mainz tragen zum kosmopolitischen Charakter der Region bei. Südlich des Mains und westlich der Innenstadt, wo sich das Rathaus, die HfG und Einkaufsstraßen befinden, liegt das Gelände der EVO – am Nordring, zwischen dem Nordend und dem Kaiserlei-Viertel. Am Übergang des *MainRadwegs* in die Stadt Offenbach markiert das EVO-Gelände den Stadeingang für FahrradfahrerInnen.

Inmitten der florierenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main liegt Offenbach, optimal angebunden an regionale, nationale und internationale Verkehrsmittel.



Abb. 10: Ausschnitt Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 18.01.2021), ergänzt durch eigene Beschriftungen

- 42 Thomas Sieverts, *Zwischenstadt – Zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land*, Berlin: Birkhäuser Vlg., 1997.
 43 Melderegister OF, Auswertungen Statistik und Wahlen, „Einwohner der Stadt Offenbach am Main nach Stadtteilen, Einwohner mit Hauptwohnsitz in Offenbach am Main“, 31.12.2020, online: <https://www.offenbach.de/rathaus/stadtinfo/offenbach-in-zahlen/statistikbevoelkerung.php#SP-group-list-1-1:1> (abgerufen am: 25.03.21).
 44 Sarah Keller, „Größte Frachtflughäfen Deutschlands bis 2020“, 25.01.2021, online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/240402/umfrage/groesste-frachtflughafen-deutschlands/> (abgerufen am: 18.02.2021).
 45 Sarah Keller, „Top 10 Flughäfen in Deutschland“, 05.10.2020, online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/485486/umfrage/groesste-flughafen-deutschland-nach-anzahl-der-starts/> (abgerufen am: 18.02.2021).

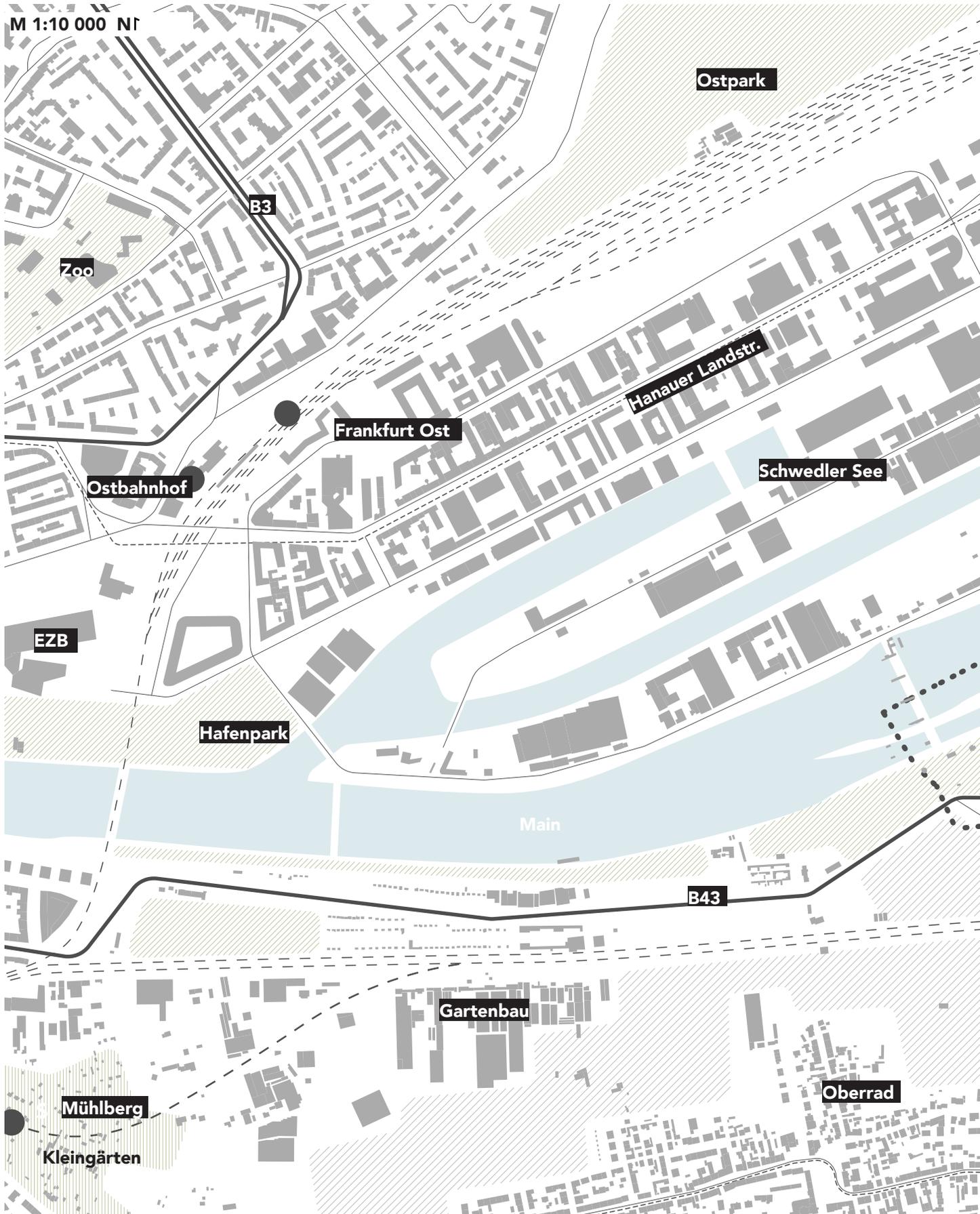


Abb. 11: Das Plangebiet im Kontext der Stadt Offenbach, Teil West. Quelle: Johanna Moraweg



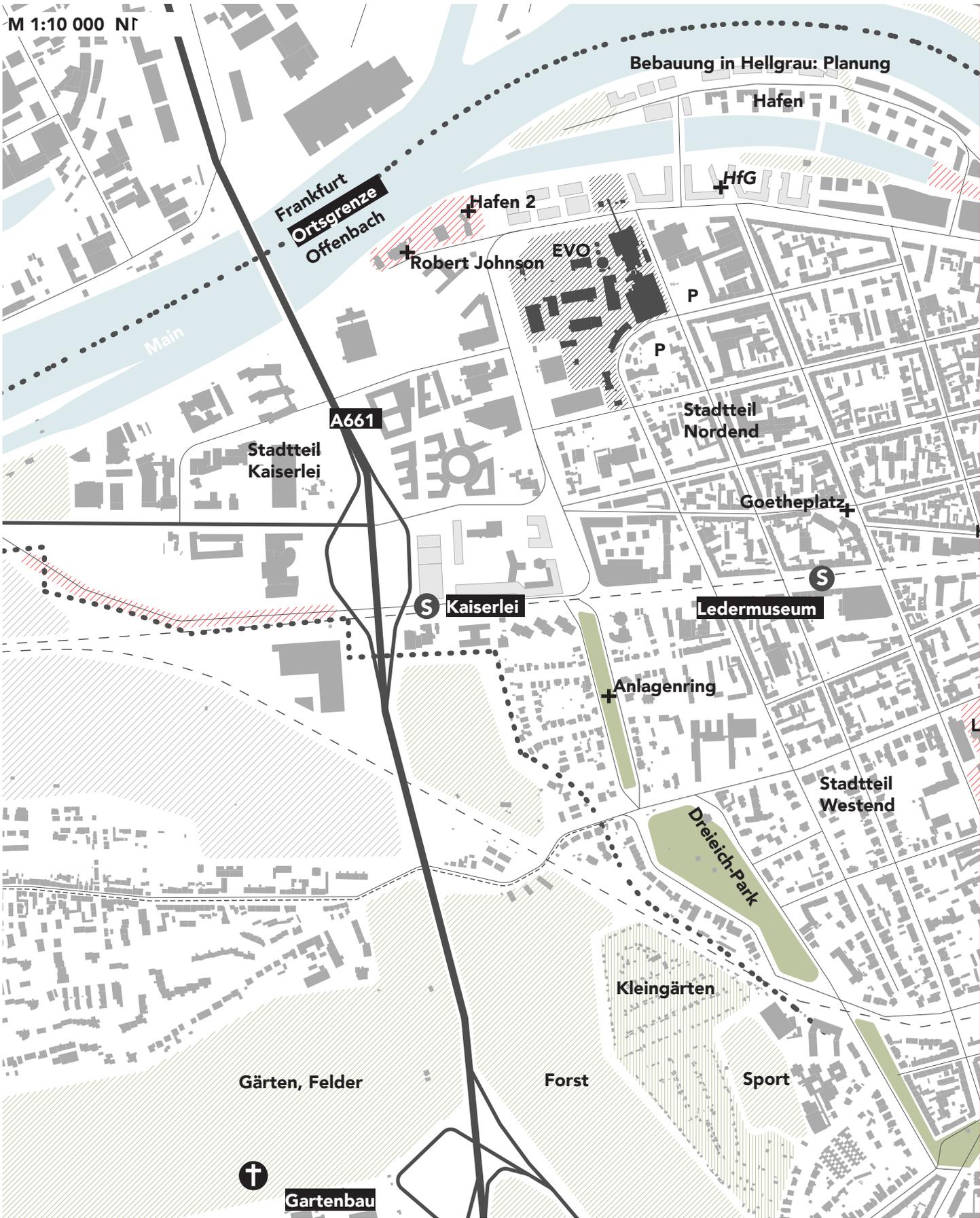


Abb. 12: Das Plangebiet im Kontext der Stadt Offenbach, Teil Ost. Quelle: Johanna Moraweg



Gewerberäume, Industrie, Büros, gründerzeitliche Blockrandbebauung, Werkhöfe, Verkehrsflächen, die Hafeninsel und der Main.

Das Untersuchungsgebiet besteht aus drei Stadtteilen, wobei das Plangebiet an der Übergangsstelle zwischen Kaiserlei und Nordend liegt. Im Stadtteil Kaiserlei dominieren großkörnige, oft introvertierte Gewerbestrukturen das Stadtbild. Im Nordend sind meist geschlossene Blockrandbebauungen zu finden. Der Main sowie die ausgedehnten Verkehrsflächen am Kaiserlei-Kreisel stehen im Kontrast zu den bebauten Flächen. Das Hafengebiet besticht durch die Vielzahl an Neubauprojekten der letzten zehn Jahre.

Das Nordend und der Kaiserlei stehen einander kontrastreich gegenüber. Die überwiegende Blockrandbebauung im Nordend ist bis 1920 entstanden⁴⁶ und bietet vor allem Wohnraum. Die Erdgeschosse werden nur selten für andere Zwecke genutzt. Es handelt sich überwiegend um fünf- bis sechsgeschossige Wohnstraßen. Die Innenbereiche der Blöcke sind zum großen Teil bebaut und teilweise noch in gewerblicher Nutzung durch Handwerkerbetriebe oder mit Schul- und Bildungsgebäuden versehen. Zusätzlich versiegeln Stellplätze die meisten Blockinnenbereiche.

Der Stadtteil Kaiserlei ist „das Tor zur Stadt“ für den motorisierten Individualverkehr (MIV), was durch die alleinbestandene Kaiserleipromenade, die auf die Berliner Straße ins Nordend mündet, betont wird. Durch die Verkehrsanlagen des Kaiserlei-Kreisels, die einen großen Teil beanspruchen und eine beachtliche Lärm-Emission verursachen, wirkt der Stadtteil zweigeteilt. Die Bebauung präsentiert sich dort mit großkörnigen, maximal 18-stöckigen unzusammenhängenden Gewerbe- und Bürostrukturen, die teilweise erst in den letzten zwei bis drei Jahren entstanden sind. Zuletzt wurde gegenüber der Hyundai Geschäftsstelle das Mercedes-Benz-Niederlassung mit dazugehörigem Parkplatz fertiggestellt. Das Gelände der EVO befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Kaiserlei, schließt südöstlich an Ein- und Mehrfamilienhäuser, westlich an Flächen mit Bürokomplexen und befindet sich somit an der Verbindungsstelle der zwei so konträren Teilbereiche.

Besonders hebt sich das Projektgebiet des Hafens Offenbach ab. Die Uferbereiche wurden aufgewertet und der Hafenplatz, ein Stadtplatz am Hafenbecken, entstand. Auf der Hafeninsel sind überwiegend siebenstöckige Punkthäuser sowie zu Gebäudeensembles gruppierte Solitäre und drei Zeilenbauten entstanden. Zwei Bürotürme folgen auf einem östlich gelegenen Grundstück des Entwicklungsgebiets. Die Flächen am Nordring sind bis auf ein Grundstück schon vermarktet,

aber noch nicht alle Flächen sind bis jetzt bebaut worden. Schon entstanden sind zwei geschlossene Blöcke und ein halboffener Block. Am Ufer werden weitere, sich zum Main hin öffnende Baustrukturen hinzukommen.⁴⁷

Der Hafen Offenbach und vor allem seine Uferbereiche stellen für die BewohnerInnen beider Stadtteile einen wichtigen Stadtraum dar, der zudem auf der Fahrradrouten zwischen Offenbach und Frankfurt, weshalb viele Pendelnde an dieser Stelle vorbeikommen.

Die Kaiserstraße, Ludwigstraße und Berliner Straße heben sich durch den Alleinbestand von den anderen Straßen ab und sind wichtige Verbindungen, die das Untersuchungsgebiet begrenzen. Östlich der Kaiserstraße beginnt die von 70er-Jahre-Bauten geprägte Innenstadt mit Einkaufstraßen und dem Rathaus. Südlich der Berliner Straße befindet sich das Westend, wo sich Zeilenbauten, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser häufen.

Das Nordend weist durch die gewachsenen und attraktiven günderzeitlichen Blockrandstrukturen eine starke und authentische Identität auf. Im Stadtteil Kaiserlei dominieren Bürogebäude. Viele Büroflächen sind nicht belegt und stehen leer. Der Hafen ist ein in Fertigstellung befindliches, Nutzungsgemischtes, urbanes und belebtes Quartier am Hafen Offenbach, in dem der industrielle Charme teilweise (z.B. in Form des Blauen Krans) erhalten ist.



Abb. 13: Blockrand mit Innenbebauung 2020. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 09.12.2020)



Abb. 14: Kaiserlei 2020. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 09.12.2020)



Abb. 15: Hafeninsel und Main 2020. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 09.12.2020)

46 Albert Speer & Partner GmbH für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Masterplan Offenbach 2030“, 2015, S. 23, online: https://www.offenbach.de/leben-in-of/planen-bauen-wohnen/aktuelle_Projekte_stadtentwicklung/Masterplan_Offenbach/dokumente-beschluesse.php (abgerufen am: 25.03.2021).

47 Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH, „Die Baufelder im Hafen Offenbach“ [siehe S. 68 f.].

M 1:5000 N1

- 1 Großkörnige Gewerbestrukturen, Autohäuser
- 2 Verkehrsknoten
- 3 Introvertierte großkörnige Gewerbestrukturen, Bürogebäude, keine Raumpörper, keine geschlossenen Straßenräume, Industrie, Hotellerie
- 4 Meist geschlossener Blockrand, tlw. Innenhofbebauung, (ehem.) gewerbliche Innenhof-Nutzung, Schulen, Wohnstraßen, tlw. Geschäfte im EG
- 5 Dominante moderne Bebauung bis 12 Stockwerke
- 6 Innenstadt, Marktplatz, Verwaltung
- 7 Büsingpark, historische Bauten, Büsingpalais
- 8 Belebtes Zentrum, Nahversorgung, Cafés, Bistros
- 9 Hafensinsel, Wohnbebauung, Solitäre



Abb. 16: Bebauungsstruktur im Untersuchungsgebiet. Quelle: Johanna Moraweg



Wohnen und Arbeiten stehen einander gegenüber. Der urbane Hafen bereichert das Nordend und den Kaiserlei mit seiner Mischnutzung und großen Nahversorgern. Das Nordend sticht durch eine soziale und kulturell-kreative Nutzungsvielfalt heraus.

Das Nordend ist überwiegend ein Wohngebiet. Ab und zu findet man dort wohnungsnahe, kleinteilige Lebensmittelgeschäfte, einen Kiosk oder einen Friseur im Erdgeschoss. Der Stadtteil Kaiserlei ist geprägt von großen und vielstöckigen Bürogebäuden oder Autohäusern – Arbeitsplätze, zu denen täglich Menschen pendeln. Ein urbanes Viertel entwickelt sich am Hafen, wo die angestrebte Mischnutzung zur Belebung des Stadtraums tagsüber und auch abends beiträgt. Das EVO-Gelände befindet sich an der Schnittstelle dieser Nutzungsschwerpunkte.

Das Nordend ist im Vergleich zur Stadt Offenbach dichter besiedelt. Der überwiegende Teil der Wohnungen befindet sich in Wohngebäuden in den Blockrandbebauungen.⁴⁸ Die Innenhöfe werden meist als Stellplätze genutzt, gelegentlich auch von Handwerkersbetrieben. Nur in wenigen Fällen sind die Blockinnenbereiche für die Öffentlichkeit oder die BewohnerInnen zugänglich.⁴⁹ Das Wohnumfeld im Nordend bietet nur wenige Spiel- und Freizeitangebote. Der Spielplatz an der Johannes-Morhart-Straße ist der einzige im Nordend, aber dafür auch sehr groß. Außer dem Goetheplatz gibt es keinen weiteren öffentlichen Platz als Treffpunkt. Einkaufsmöglichkeiten sind vor allem im östlichen Teil des Nordends verteilt. Fünf mittelgroße Läden sind vorhanden, von denen zwei türkische Märkte sind und einer asiatische Lebensmittel anbietet. Im Stadtteil Kaiserlei gibt es außer einer Weinhandlung keinen Supermarkt. Die Nutzungsvielfalt im Untersuchungsgebiet ist um den Goetheplatz am höchsten. Hier befinden sich einige Bistros, Kioske, Trinkhallen und Imbisse sowie eine Textilpflege, eine Apotheke, die Johannesgemeinde und ein Hotel. In Richtung Osten und Stadtzentrum nimmt die Nutzungsvielfalt weiter zu. Im Nordend verstreut gibt es drei Schulen sowie weitere wichtige Bildungseinrichtungen, wie das Jugendzentrum, das *Starthaus*, welches bei der Vorbereitung eines Schul- oder Ausbildungsabschlusses unterstützt, und eine Frühförder- und Beratungsstelle. Für SeniorInnen gibt es zwei Treffpunkte und zwei Pflegeeinrichtungen.

Neben einer Synagoge befinden sich die Jesus-Gemeinde und die Evangelische Johanneskirche im Nordend. Vom deutsch-islamischen Kulturverein Dar-UI-Flah e.V. wird die Al Falah Moschee betrieben. Zum Freitagsgebet erscheinen dort im Durchschnitt ca. 150 Personen.⁵⁰ Die Diversität an religiösen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten ist ein Hinweis auf die ebenfalls diverse Einwohnerschaft. Hingegen weist der Stadtteil Kaiserlei eine homogene gewerbliche Nutzungsstruktur auf. Im Jahr 2019 ist der Leerstand von Büroflächen deutlich angestiegen, erklärt Volker Thies: „Der Anstieg beruht Herrn Schwenke (Oberbürgermeister) zufolge im Wesentlichen auf dem inzwischen umgesetzten Wegzug der Kraftwerkssparte von Siemens aus dem Büroquartier Kaiserlei. Dazu komme die Unsicherheit über den zukünftigen Büroflächenbedarf in Zeiten von Corona. Insgesamt seien am Markt aber weiter zunehmende Anfragen nach Büroflächen in Offenbach zu

beobachten (...). Auffällig sei das wachsende Interesse an kleineren Flächen zwischen 50 qm und 200 m²“⁵¹.

Auch im Hafen Offenbach sind Gewerbeflächen geplant und zum Teil schon umgesetzt. Diese sind auf der Hafensinsel in Objekten mit anderen Nutzungen wie Hotels, Gastronomie und Wohnungen untergebracht. Die Wohnnutzung überwiegt jedoch auf der Hafensinsel. Rund um den Hafenplatz sind die Erdgeschosse durch Restaurants, Eisdielen und Supermärkte zugänglich.⁵² Der südliche Hafen soll überwiegend durch die Kreativwirtschaft belegt werden, auch die Hochschule für Gestaltung soll dorthin umziehen.⁵³

Das EVO-Gelände belegt mit den zugehörigen Produktions- und Verwaltungseinheiten die größten zusammenhängenden Flächen im Nordend und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Heyne Fabrik, einer ehemaligen Fabrik für Metallschrauben und Drehteile. „Heute ist die Heyne Fabrik eine Vorzeige-Immobilie für Umnutzung im Rhein-Main-Gebiet. Die Mieter stammen aus kreativen Branchen wie Design, Werbung, Architektur und Mode. Auch IT-, Software- und Internet-Firmen befinden sich unter den Mietern“, so berichtet die Heyne Fabrik auf ihrer Website.⁵⁴

Ebenfalls in Nachbarschaft zur EVO befinden sich das Kulturzentrum *Hafen 2* und der Nachtclub *Robert Johnson*. Der Nordring kristallisiert sich als von der Kreativ-Szene genutzter Bereich heraus. Hier ist die Dichte an Kreativen in Offenbach mit am höchsten.⁵⁵

Das EVO-Gelände befindet sich an der Schnittstelle des Gewerbegebiets Kaiserlei, dem Wohngebiet Nordend und dem sich entwickelnden kreativ-gemischten Hafen-Quartier. Innerhalb des Anlagenrings des 19. Jahrhunderts zeichnet sich das Stadtbild durch eine hohe städtebauliche Dichte auf einem gründerzeitlichen Stadtgrundriss aus. Die überwiegende Blockrandbebauung ist bis 1920 entstanden.

Im Nordend gibt es einige inhabergeführte internationale Lebensmittelgeschäfte und Kioske. Am Goetheplatz ist die Nutzungsvielfalt und -dichte am größten. Die Gastronomie beschränkt sich meist auf Imbissbuden. Trotzdem ist das Nordend kein durch Erdgeschossnutzung belebtes Viertel. Der ruhende Verkehr dominiert die Straßen. Es existieren einige soziale und kulturelle Angebote in den Bereichen Theater und Musik.

48 ProjektStadt für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Nordend Weiter Denken“, 2019, S. 55, online: <https://www.offenbach.de/leben-in-of/stadtteile-quartiersmanagement/nordend/entwicklung/nordend-weiter-denken.php> (abgerufen am: 25.03.2021).

49 Ebd. S. 57.

50 Ebd. S. 86.

51 Volker Thies, „Mehr Büroerstand in Offenbach“, 28.10.2020, online: [immobilienzentrum.de](https://www.immobilienzentrum.de) (abgerufen am: 19.11.2020).

52 Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH, „Die Baufelder im Hafen Offenbach“ [siehe S. 68 f.].

53 Albert Speer & Partner GmbH für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Masterplan Offenbach 2030“, 2015, S. 110, online: https://www.offenbach.de/leben-in-of/planen-bauen-wohnen/aktuelle_projekte_stadtentwicklung/Masterplan_Offenbach/dokumente-beschluesse.php (abgerufen am: 25.03.2021).

54 Heyne Fabrik, „Über uns“, online: <https://www.heynefabrik.de/ueber-uns/> (abgerufen am: 11.10.2020).

55 Kai Vöckler, *Offenbach ist anders. Über die kleine globale Stadt, das Fremdsein und die Kunst*, Berlin: Vice Versa Vlg., 2017, S. 9.



Abb. 18: Bäckerei Beck und Goldschmiede Strandperle, Bernardstraße.
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 20: Messe Offenbach.
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 22: Stadtteilbüro Nordend am Goetheplatz.
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 17: Rechenzentrum an der Andréstraße. Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 19: Autowerkstatt in der Bettinastraße.
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 21: Wasserspielplatz am Hafenplatz, im Hintergrund: Rewe, links: Café.
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 23: Hafen 2.
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 24: Kiosk, Bernardstraße.
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 25: Modeschule, Bernardstraße.
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 26: Neubau Sparkasse, Berliner Str.
Quelle: Johanna Moraweg

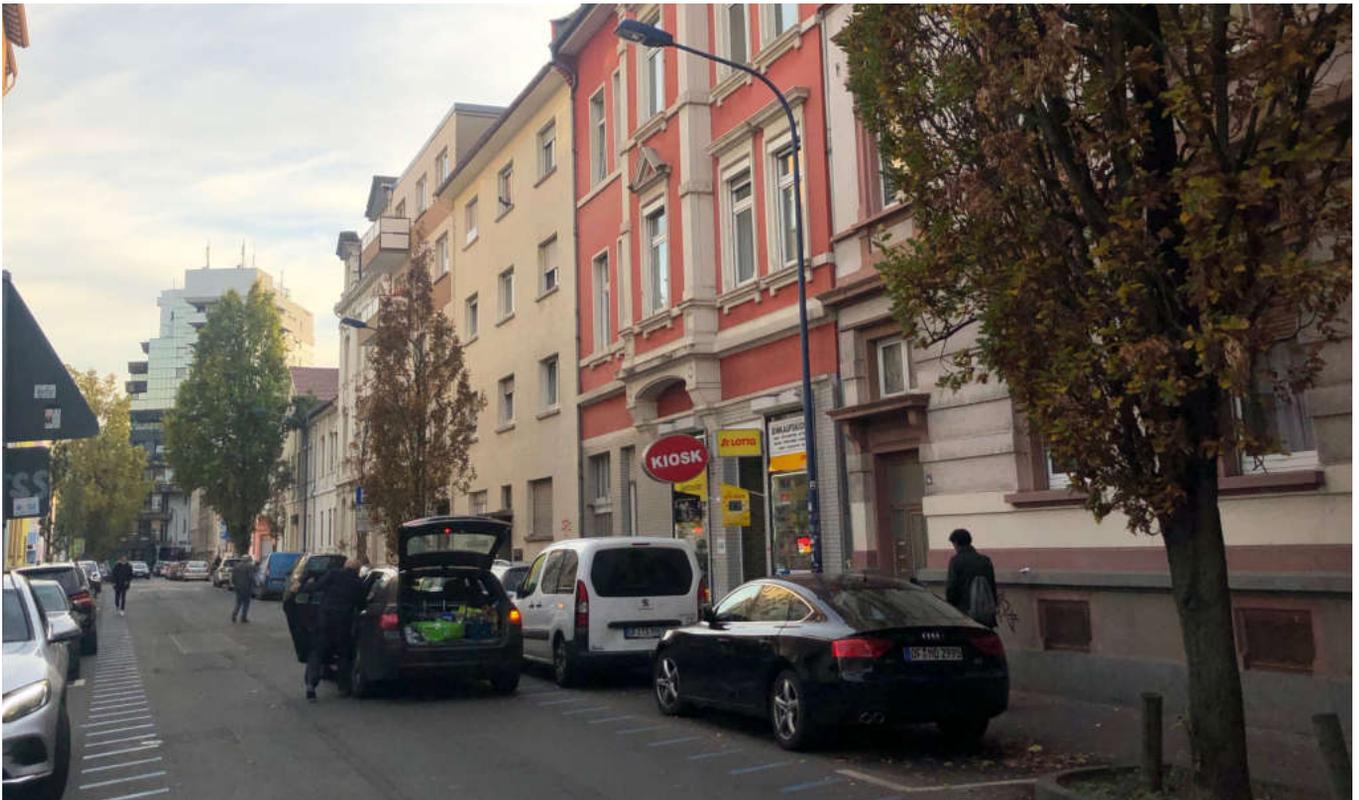


Abb. 27: Taunusstraße, Blick Richtung Süden auf Domstraße und Karl-Carstens-Platz. Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 28: Johannesgemeinde auf der Ludwigsstraße beim Goetheplatz.
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 29: Hafensinsel, REWE, EG: HfG- Zwischennutzung „Flowershop“.
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 30: Hotel und Pizzeria in der Lilistraße.
Quelle: Johanna Moraweg

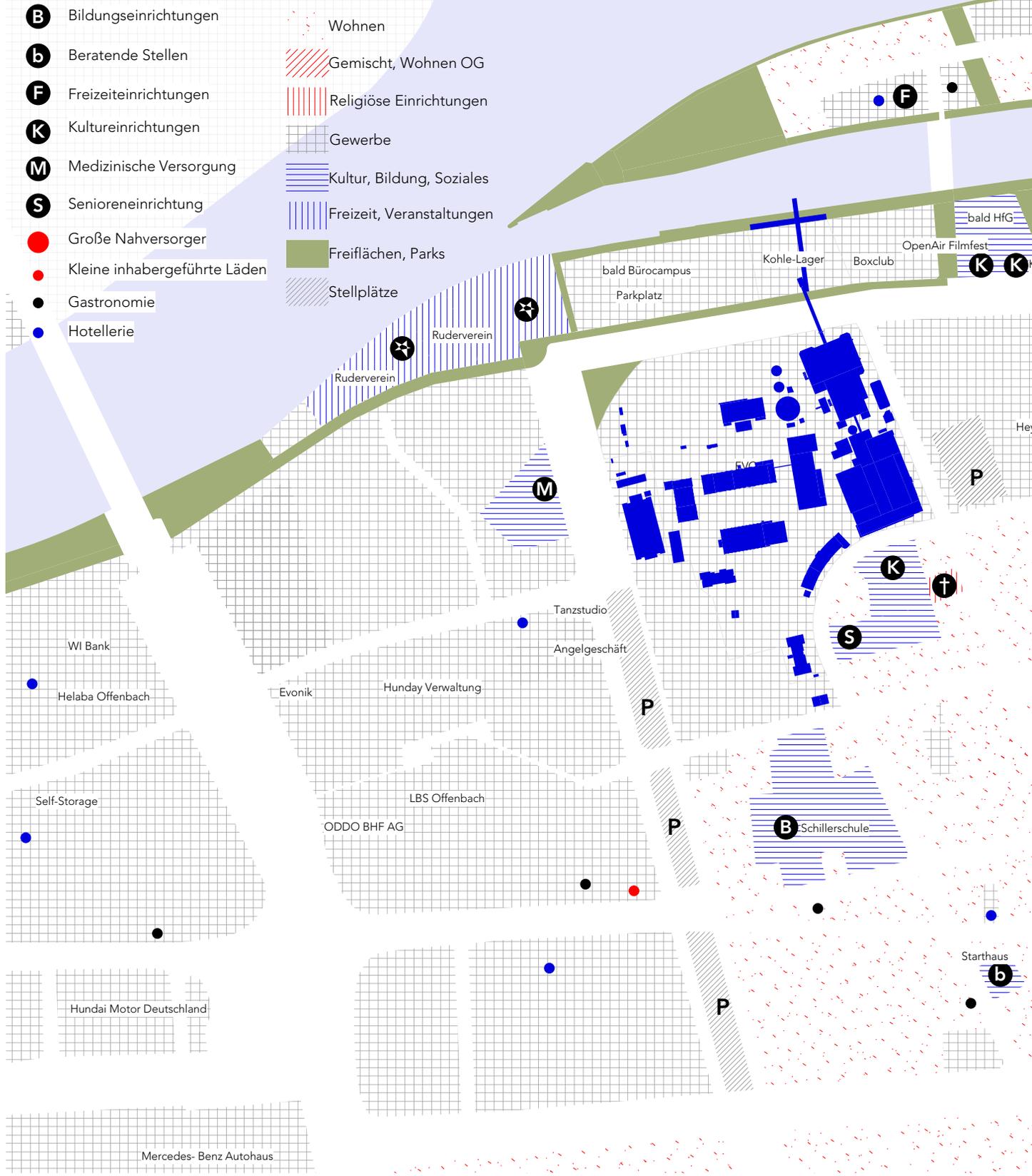
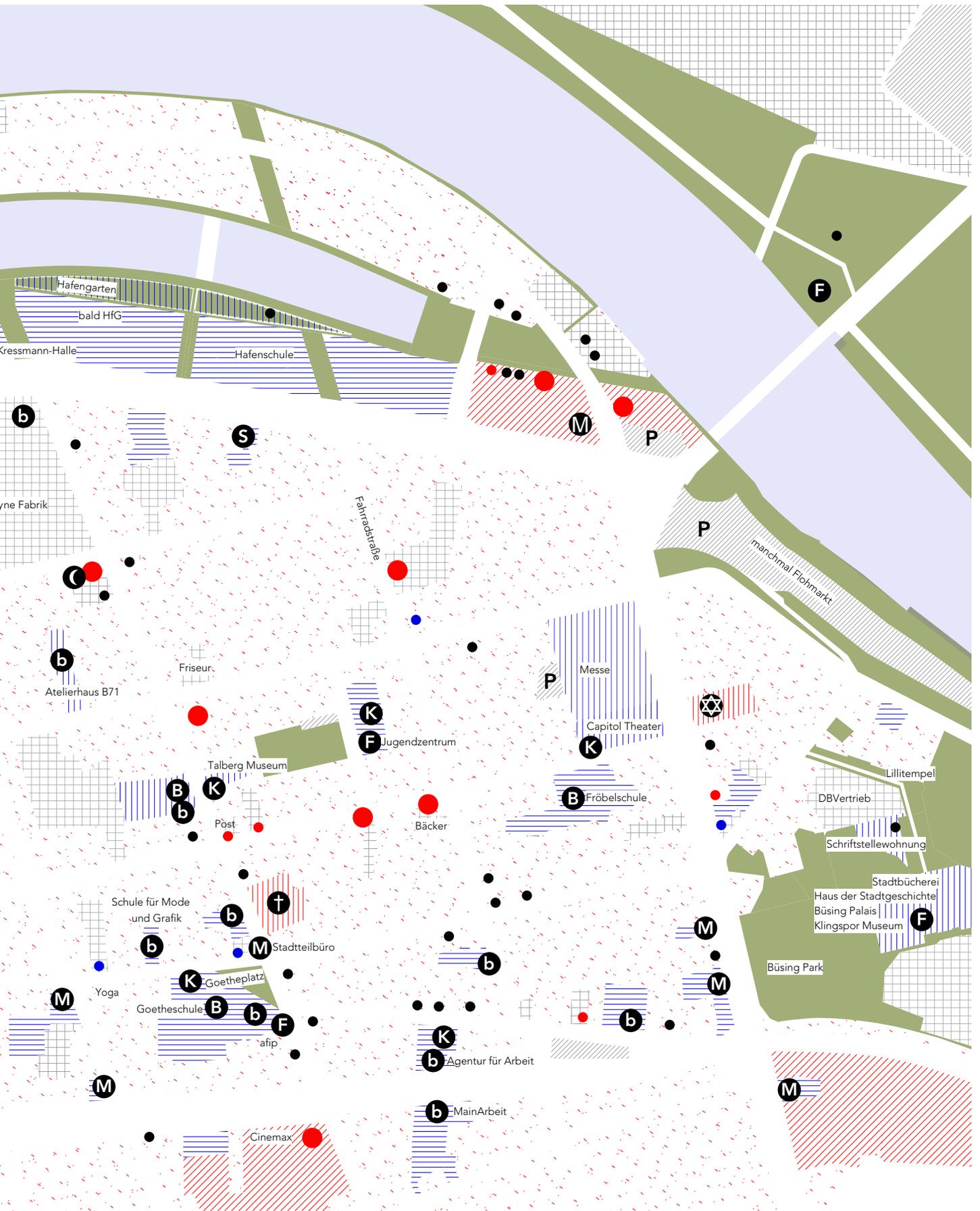


Abb. 31: Nutzungen und soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet. Quelle: Johanna Moraweg



Der *MainRadweg* und zwei S-Bahn-Stationen binden das Quartier überregional an. Der Nordring wirkt als Trennung zwischen Hafen und Nordend.

An den Kaiserlei-Kreisel angeschlossen, in unmittelbarer Nähe zu Frankfurt und Hanau, zum Flughafen und zur Offenbacher Innenstadt, sind das Nordend, der Hafen und der Stadtteil Kaiserlei regional und überregional sehr gut angebunden. Der *MainRadweg* und die zahlreichen Bushaltestellen tragen zur guten ÖPNV-Vernetzung des Untersuchungsgebiets bei. Die positiven Standortfaktoren gehen jedoch auch mit einer hohen Verkehrsbelastung einher. Vor allem der Kaiserlei-Kreisel trägt zu hohen Lärm- und Luftemissionen im Untersuchungsgebiet bei.

Für die Erschließung mit dem öffentlichen Personenverkehr (ÖPNV) ist die Berliner Straße von zentraler Bedeutung, denn hier befinden sich auf der Höhe des Goetheplatzes die S-Bahn-Station *Ledermuseum* und weiter in Richtung Kaiserlei die S-Bahn-Station *Offenbach Kaiserlei*. Diese Stationen werden von vier Linien (S1, S2, S8, S9) angefahren und ermöglichen es, innerhalb von 10 Minuten in der Frankfurter Innenstadt (Konstablerwache) zu sein. Die Bahnen verkehren in einem Takt von fünf bis zehn Minuten und verbinden Offenbach mit Frankfurt und der Umgebung. An den S-Bahn-Stationen sind Fahrrad-Verleihstationen installiert. Weitere sind nur noch am Hafenplatz zu finden.

In einem Radius von 300 m sind Bushaltestellen erreichbar und es lässt sich eine sehr gute Anbindung feststellen, vor allem an die Offenbacher Innenstadt sowie an den Hauptbahnhof Offenbach.

Die Straßen und Fußwege innerhalb des Quartiers sind teilweise in einem schlechtem Zustand. Oft sind die Fußwege verengt oder mit Fahrrädern, parkenden Autos und Mofas, Sperrmüll und Mülltonnen zugestellt. Für FußgängerInnen ist es außerdem schwer, den Nordring zu überqueren, was seine Grenzwirkung zwischen Hafenaerial und Nordend verstärkt. Die Verkehrsanlagen des Kaiserlei-Kreisels und der Kaiserlei-Brücke sind für FußgängerInnen keine angenehmen Räume, sodass die Fußverbindung zwischen den beiden Stadtteilen Nordend und Kaiserlei nicht durchgängig gegeben ist.

Der Parkdruck auf öffentliche Stellplätze ist groß, sodass viele Flächen im öffentlichen Raum vom ruhenden Verkehr beansprucht werden. Es gibt im Hafenquartier an der Carl-Ulrich-Brücke eine erst kürzlich gebaute Quartiersgarage sowie einen großflächigen Parkplatz am Ufer, der manchmal als Flohmarkt genutzt wird. Am Goethering, der westlich am EVO-Gelände vorbeiführt, befinden sich auch zwei große öffentliche Parkplätze.

Der Goethering geht an der nordwestlichen Kante des EVO-Geländes in den Nordring über. Dies ist ebenfalls die Stelle, wo der *MainRadweg* auf Offenbach trifft. Der *MainRadweg*, ein 600 km langer Radfernweg in Hessen und Bayern,⁵⁶ bindet Offenbach und vor allem das Nordend sehr gut an überregionale und auch für den Tourismus relevante Radwegenetze an. Dort, nordwestlich des Plangebiets, geht der *MainRadweg* vom Mainufer in die Stadt über, verläuft etwas mehr als einen Kilometer am Hafen entlang bis zum Zentrum Offenbach und weiter über Rumpenheim nach Aschaffenburg und Würzburg bis nach Bayreuth. Die Taunusstraße im

Nordend ist im Mai 2020 im Zuge des städtischen Projekts *Bike Offenbach* zur Fahrradstraße umgestaltet worden. Hier gilt die Regel „Anlieger frei“ – eine Durchfahrt ist für Autos nicht mehr erlaubt.⁵⁷

Durch das Untersuchungsgebiet und einen Block vom EVO-Gelände entfernt verläuft die Bundesautobahn 661. Der Nordring, die Hafenallee und die Kaiserstraße im Osten sind weitere Hauptverkehrsstraßen, die das Nordend umschließen. Sie sind wichtige Verkehrsadern, wirken sich aber gleichzeitig wie eine Barriere zwischen dem Nordend und den umliegenden Quartieren aus.⁵⁸

„Mit dem Umbau des ehemaligen Kaiserlei-Kreisels soll es in naher Zukunft zu einer verkehrlichen Entlastung kommen. Das Konzept zum Umbau des Kreisels wurde bereits in den 1990er Jahren erstellt. (...) Das Hauptziel der Baumaßnahme ist dabei, so die unterschiedlichen Verkehrsströme, Zubringerverkehr zur Autobahn, Pendlerverkehr zwischen Offenbach und Frankfurt und Erschließungsverkehr in die angrenzenden Stadtviertel voneinander zu trennen“⁵⁹, ist im „Integrierten Städtebauliches Entwicklungskonzept. Nordend Weiter Denken“ für das Nordend zu lesen. Insgesamt soll der Umbau des Kaiserlei-Kreisels zu einer Entspannung der Verkehrssituation beitragen, wovon die BewohnerInnen des Nordends profitieren. Dennoch werden die Hauptverkehrsstraßen des Nordends auch in Zukunft befahrene Straßen bleiben.

Innerhalb des Nordends herrscht Tempo 30. Spielstraßen sind außerhalb des Bereichs um den Goetheplatz nicht vorhanden.

Offenbach ist regional, überregional und international gut vernetzt. Der MainRadweg ist eine bedeutende Verbindung zwischen Frankfurt und Offenbach. Das ÖPNV-Angebot ist eng getaktet und umfangreich. Es mangelt an Fahrrad-Verleihstationen.

56 Mainradweg.com, „Radeln, staunen und genießen“, online: <https://www.mainradweg.com> (abgerufen am: 11.10.2020).

57 Bike Offenbach, „Fahrradstraßen“, online: <https://www.offenbach.de/microsite/bikeoffenbach/fahrradstrassen/index.php> (abgerufen am: 11.10.2020).

58 ProjektStadt für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Nordend Weiter Denken“, 2019, S. 60, online: <https://www.offenbach.de/leben-in-of/stadtteile-quartiersmanagement/nordend/entwicklung/nordend-weiter-denken.php> (abgerufen am: 25.03.2021).

59 Ebd. S. 61.

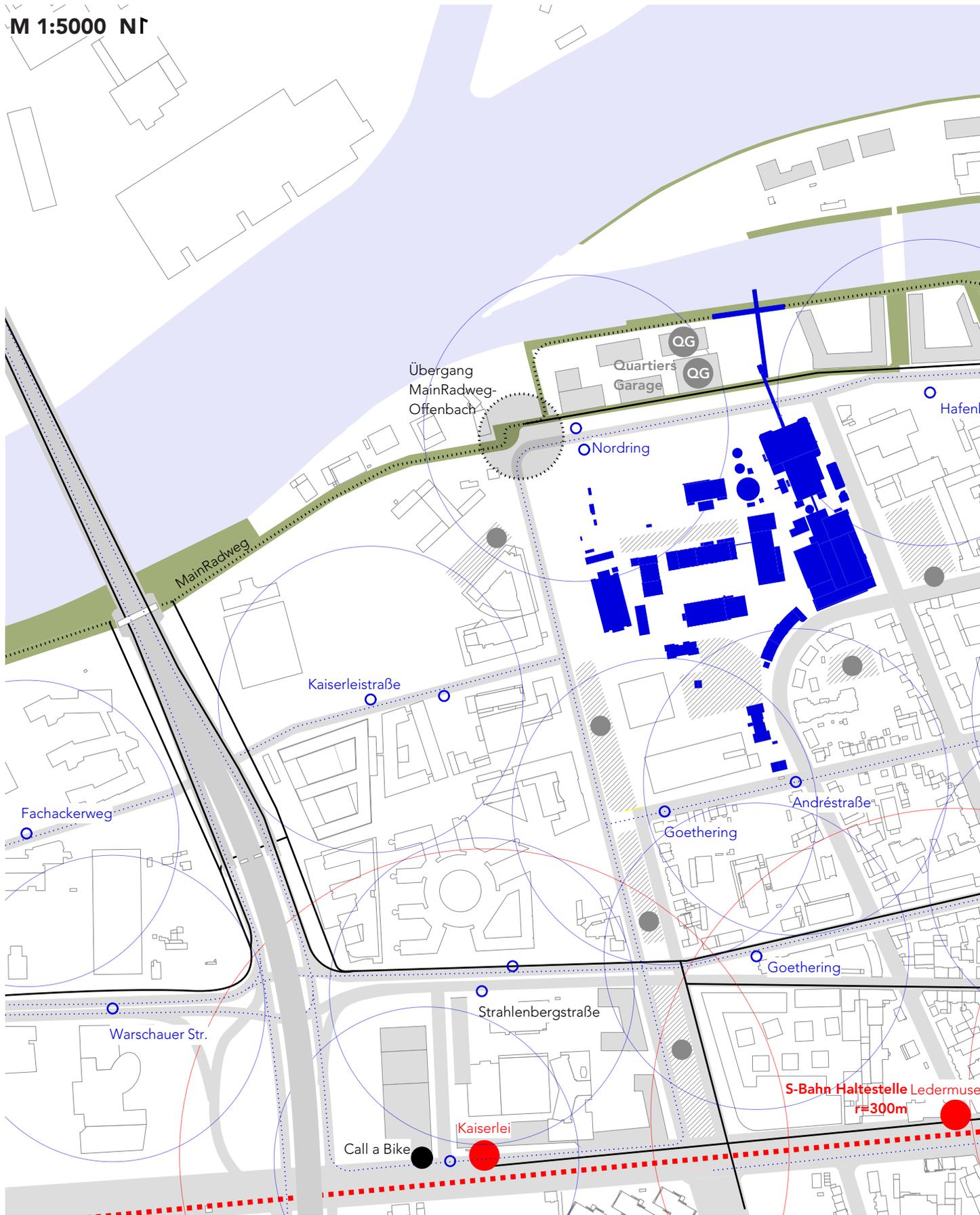
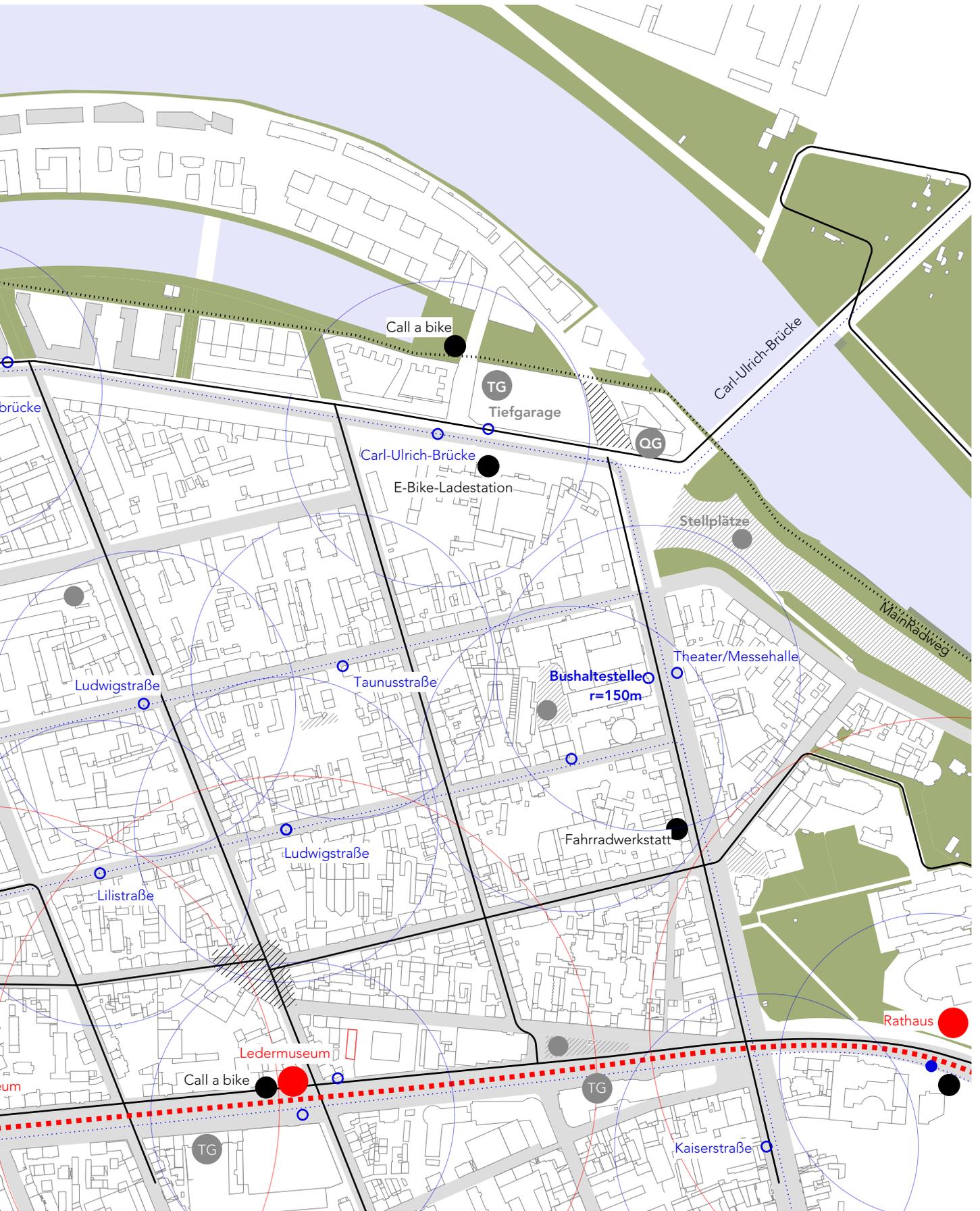


Abb. 32: Mobilitätsinfrastruktur im Untersuchungsgebiet. Quelle: Johanna Moraweg



Die verdichteten Stadtteile weisen einen geringen Anteil an Grünflächen, jedoch einen gewachsenen, großkronigen und alleinartigen Baumbestand auf. Das Mainufer, der Goetheplatz und der Hafenplatz sind wichtige Freiräume.

Ein hoher Flächenbedarf entsteht durch Gewerbe- und Industriebetriebe, großflächige PKW-Stellflächen und Verkehrsanlagen (21) im Quartier Kaiserlei sowie durch die dichte Wohnbebauung im Nordend. Dort sind die Hinterhöfe meist versiegelt und nur wenig begrünt. Das natürliche Mainufer in Richtung Frankfurt (1) und die befestigte Uferpromenade am Hafen (6, 10) sowie das Ufer in Richtung Offenbacher Innenstadt (19) sind von Offenheit geprägte und häufig genutzte Freiflächen. Der Büsingpark (16) und der Lilipark (17) sind die einzigen unversiegelten baumbestandenen Freiflächen nahe des Nordends.

In den vergangenen Jahren wurden im Untersuchungsgebiet zahlreiche ungenutzte Freiflächen durch (Neu-)Bebauungen versiegelt, wie zum Beispiel durch den Heimathafen (A) auf dem ehemaligen Jado-Gelände oder das Goethequartier auf dem ehemaligen Collet & Engelhardt-Gelände (B). Damit sank der geringe Anteil an nichtversiegelten Oberflächen im Nordend noch weiter.

Die Hauptverkehrsstraßen Kaiserstraße (20) und Berliner Straße (20) weisen durchgehendes einen großgewachsenen Alleenbestand auf. Im Nordend selbst ist vor allem die Ludwigstraße (13), die auf den einzigen öffentlichen Platz, den Goetheplatz (15), führt, von Bäumen gesäumt. Die Pläne für die Umbaumaßnahmen des Nordrings/der Hafenallee sehen weitere boulevardartige Reihenpflanzungen vor sowie das Abrücken der Straße von der südlichen Bebauung. Nord-östlich des Goetheplatzes befindet sich der zweite relevante öffentliche Freiraum im Quartier: der Spielplatz an der Johannes-Morhart-Straße (14) gegenüber der Johannes-Morhart-Kita. Als halböffentliche Grün- und Aufenthaltsfläche ist der *Hafen 2* (3) nicht dauerhaft zugänglich, spielt aber für die Freizeitgestaltung eine Rolle. Ein Aufenthalt ohne Konsumzwang ist dort möglich, es gibt Sitzgelegenheiten und Tische. Inwieweit der *Hafen 2* für die BewohnerInnen des Nordends eine Rolle spielt, ist schwer zu sagen. Die große Menge an Fahrrädern, die oft vor dem *Hafen 2* angeschlossen sind, lässt die Interpretation zu, dass vor allem viele AusflüglerInnen aus der Umgebung den *Hafen 2* als Ziel wählen.

Östlich des *Hafen 2* befindet sich eine überwiegend unversiegelte, allerdings mit Altlasten belastete Freifläche (2), die aktuell nicht zugänglich ist, es aber laut dem Masterplan 2030 werden soll (dann: „Park am Nordkap“). Auch der Bolzplatz (4) am Goethering ist aktuell durch seinen desolaten Zustand nur eingeschränkt benutzbar. Die gesamten Freiflächen (5) am Goethering sind, auch aufgrund der Baustelleneinrichtung für das Rechenzentrum (C), in einem unbenutzbaren Zustand und können nicht mehr als Grünflächen bezeichnet werden. Die Freifläche am Goethering Ecke Strahlenberger Straße wird als Stellfläche für PWKs verwendet. Direkt südlich am Max-Willner-Platz beginnt der Anlagenring, welcher sich bis nach Offenbach Ost fortsetzt.

Wichtige Verbindungen sind gleichzeitig häufig genutzte Freiräume, so wie die Uferbereiche am Main, die westlich (1) an breiten baumbewachsenen Grünflächen vorbei nach Oberrad und Frankfurt sowie östlich (19) in Richtung Bürgel, Rumpenheim und Biebersee führen. Der Abschnitt (19) zwischen dem Hafen und der Offen-

bacher Innenstadt ist in den letzten Jahren neu strukturiert worden und weist eine optimale Trennung zwischen Fuß- und Radwegen auf, sodass es hier kaum zu Nutzungskonflikten kommt.

Die Freiräume um den jüngst entwickelten Hafen herum sind teilweise schon fertiggestellt, werden viel genutzt und sind sehr belebt. Der innerhalb des Hafens umgezogene Hafengarten (9) ist ein im Stil des Urban Gardening genutzter gemeinschaftlicher Garten, der durch einen Haupteingang zugänglich, aber ansonsten eingezäunt ist. Das Landschaftsarchitekturbüro Ramboll Studio Dreiseitl erhielt 2018 für das Gestaltungskonzept des Hafens Offenbach den *German Design Award* in der Kategorie *Urban Space and Infrastructure*.⁶⁰ Die Freiflächen des Stadtquartiers am Wasser sind in Anlehnung an die industrielle Vergangenheit des Hafens mit einem rauen Charme gestaltet, der sich mit der zeitgenössischen Architektur und Nutzung des Hafensquartiers verbindet. Die Material- und Formsprache orientiert sich an den Themen Wasser und Industrie: Cortenstahl, geschwungene, wellenartige Sitzstufen am Wasser und mehrstämmige Birken (Pionierbaumart auf Brachflächen und oft in Industriegebieten zu finden). Der Hafenspielplatz (11) vor der Wohnbebauung *Marina Gardens* ist mit einem Wasserspiel, Kletterhügeln, Schaukeln und viel Sand ausgestattet. Es gibt dort Sitzmöglichkeiten, die von den Eltern genutzt werden. Kinder und Jugendliche aus dem Nordend weichen wegen mangelnder Freiflächen auf benachbarte Quartiere wie das Hafengebiet aus, fühlen sich dort jedoch nicht willkommen.⁶¹ Dies könnte daran liegen, dass Kinder und Jugendliche aus dem sozial schwachen Nordend sich im hochwertig gestalteten Hafen nicht angesprochen, sondern exkludiert fühlen. Landschaftsarchitektur wirkt als Zeichensystem, als Trägerin von Botschaften gegenüber den Nutzerinnen und Nutzern. „Der ‚teure‘ Eindruck führt dazu, dass diese Orte von vielen sozialen Gruppen gemieden und Stadträume in der Folge sozial homogenisiert werden.“⁶² An dieser Stelle kann dazu nur eine Vermutung geäußert werden, da es keine Untersuchungen zur Nutzung der Hafensfreiräume gibt.

Dem intensiv verdichteten Nordend mangelt es an öffentlichen Freiräumen und Grünflächen. Die Promenade am Hafen ist besonders durch den „blauen Kran“, die Sitzmöglichkeiten und den Spielplatz ein Anziehungspunkt, wird aber nicht von allen BewohnerInnen des Nordends genutzt.

60 Ramboll Studio Dreiseitl, „Hafen Offenbach“, online: <http://www.dreiseitl.com/de/news/german-design-award> (abgerufen am: 08.04.2021).

61 ProjektStadt für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Nordend Weiter Denken“, 2019, S. 53, online: <https://www.offenbach.de/leben-in-of/stadtteile-quartiersmanagement/nordend/entwicklung/nordend-weiter-denken.php> (abgerufen am: 25.03.2021).

62 Constanze A. Petrow, „Öffentliche Freiräume zwischen ökonomischer Wertschöpfung und sozialer Leistungsfähigkeit in Business Improvement Districts (BID)“, in: Karsten Berr, Corinna Jenal (Hrsg.), *Landschaftskonflikte*, Wiesbaden: Springer, 2019, S. 168.

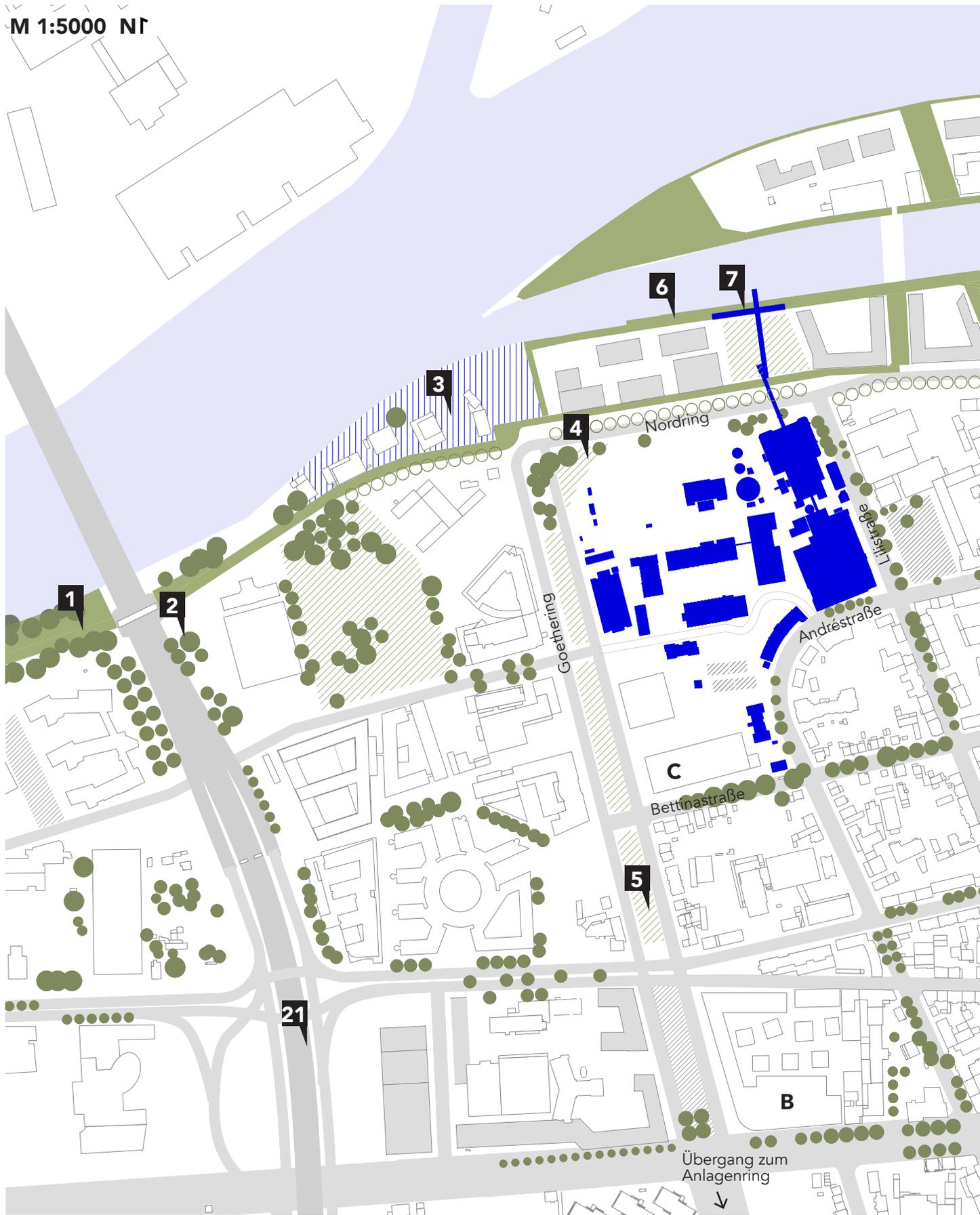


Abb. 33: Freiraumstrukturen im Untersuchungsgebiet. Quelle: Johanna Moraweg





Abb. 36: Fahrradschutztunnel (8).
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 38: MainRadweg (6).
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 40: Mainufer, MainRadweg (22).
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 35: Blick von der Fußgängerbrücke (9) auf den Hafenspielplatz (13) und den Blauen Kran. Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 37: Hafengarten (10).
Quelle: Johanna Moraweg

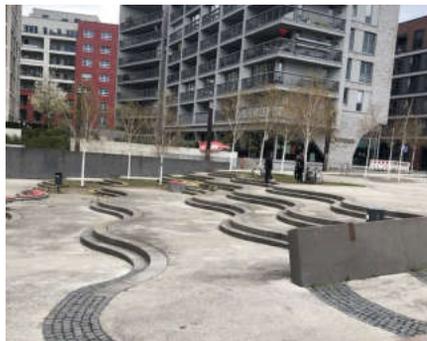


Abb. 39: Hafenplatz (14).
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 34: Hafenpromenade (12).
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 41: Allee Kaiserstraße (23).
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 43: Büsingpark (20).
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 44: Parkplätze am Mainufer (24).
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 46: Fahrradstraße Ludwigstraße Ecke Bettinastraße im Nordend. Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 42: Spielplatz Johannes-Morhart-Straße (16). Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 47: Goetheplatz (17).
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 45: Unter der Kaiserlei-Brücke (2).
Quelle: Johanna Moraweg

Offenbach ist eine internationale Stadt. Die Anzahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II ist in Offenbach und besonders im Nordend sehr hoch.

Die BewohnerInnen des Nordends spiegeln die gesamte Bandbreite der Stadt Offenbach wider. Dazu gehört einerseits ein großes sozioökonomisches Gefälle, mit einem auch innerhalb Offenbachs hohen Anteil von Menschen, die auf soziale Transferleistungen angewiesen sind. Andererseits weist das Nordend gleichzeitig eine hohe Dichte von Kreativen auf.⁶³ Trotz der kulturellen Diversität, Vielfalt und Kreativität hat das Image einer unattraktiven Stadt mit hohen Kriminalitätsraten seit langer Zeit Bestand. Nach Angaben der Polizei Offenbach zeigt sich jedoch das Nordend im Bereich der Kriminalität unauffällig, mit seit Jahren rückläufigen Straftaten.⁶⁴ Auch in Befragungen der BewohnerInnen wurde festgestellt, dass diese gerne im Nordend wohnen und die vorherrschenden Vorurteile als zu negativ beurteilen.⁶⁵

Offenbach setzt sich aus 19 statistischen Bezirken zusammen. Das Untersuchungsgebiet Offenbach Nordend liegt in den beiden statistischen Bezirken *Messehalle* (Bezirk 13) und Bezirk *Kaiserlei* (Bezirk 14). Für den in diesem Kapitel angedachten Überblick über die Bevölkerungsstruktur werden ausschließlich Daten aus dem Bezirk 13 *Messehalle* verwendet, da im überwiegend gewerblich und industriell geprägten Bezirk 14 nur wenige Menschen leben. Im Nordend leben ca. 10.400 Menschen und damit knapp acht Prozent der Offenbacher Bevölkerung. Im Zeitraum von 2006 bis 2016 ist die Bevölkerung im Nordend um 10 Prozent angewachsen. Bis 2050 wird ein weiterer Bevölkerungszuwachs von sieben Prozent erwartet.⁶⁶

Die Geburtenrate der Stadt Offenbach gehört mit zwölf Geburten je 1000 BewohnerInnen im Jahr 2017 noch vor München oder Leipzig zu einer der höchsten in Deutschland. Das Nordend, mit einer Geburtenrate von 13,5 Geburten pro 1000 EinwohnerInnen, liegt nochmals über dem gesamtstädtischen Schnitt.⁶⁷ In der Altersverteilung ist der deutlichste Unterschied zwischen dem Nordend und der Gesamtstadt in der Altersgruppe der über 65-Jährigen zu verzeichnen. Im Nordend gehören zu der Gruppe der über 65-Jährigen nur 10,4 Prozent der BewohnerInnen. Dieser Anteil liegt unter dem Schnitt der Gesamtstadt Offenbach (16 Prozent). Festhalten lässt sich, dass die Altersstruktur des Nordends im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Land Hessen jünger ist.⁶⁸ Bei nur sechs Sterbefälle je 1000 BewohnerInnen, was unterhalb des gesamtstädtischen Wertes liegt und sich durch die jüngere Bevölkerung erklären lässt, wächst die Bevölkerung im Nordend stetig. Neben den hohen Geburtenzahlen steigt die Bevölkerung im Nordend zusätzlich durch ein leicht positives Wanderungssaldo, wobei sich die Zuzugs- und Wegzugsraten seit 2013 verkleinert und dem gesamtstädtischen Niveau angenähert haben.⁶⁹

Im Jahr 2016 hatten im Nordend mit 73 Prozent fast drei von vier BewohnerInnen einen Migrationshintergrund. Der im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich höhere Wert im Nordend erwächst aus dem prozentualen Anteil der BewohnerInnen ohne deutschen Pass. Dieser beträgt im Nordend 50 Prozent. In der Gesamtstadt beträgt er 37 Prozent.⁷⁰ Sowohl der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund und deutschem Pass (24 Pro-

zent) als auch der Anteil der Menschen ohne deutschen Pass bzw. AusländerInnen (50 Prozent) liegt deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt Offenbach.⁷¹ Der Großteil der AusländerInnen im Nordend stammt aus Europa (85 Prozent). Fast die Hälfte der BewohnerInnen ohne deutschen Pass stammt aus Osteuropa, wobei auch die Fluktuationsquote der BewohnerInnen aus Osteuropa am höchsten ist. Dies lässt sich dadurch erklären, dass diese Gruppe in den letzten Jahren verstärkt in die Stadt zugezogen ist und sich noch innerhalb der weiteren Region auf dem Wohnungsmarkt orientiert. Die Gesamtstadt Offenbach weist hohe Arbeitslosen- und Armutsquoten auf. Mit 13 Prozent liegt die Arbeitslosenquote im Nordend, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, um 1,2 Prozent höher als in der Gesamtstadt.⁷² Durch den Zuzug aus dem Ausland ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort jedoch deutlich angestiegen.⁷³ Dennoch liegt der Kaufkraftkoeffizient der gesamten Stadt mit 90 unter dem Bundesdurchschnitt von 100 (Indexwert). Diese geringere Kaufkraft der BürgerInnen fällt besonders in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Frankfurt am Main mit ihren überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau auf.⁷⁴

Die Wahlbeteiligung bei der Bundestagswahl im Jahr 2017 lag im Nordend mit knapp 47 Prozent 20 Prozent unter der Wahlbeteiligung des gesamten Stadtgebietes und knapp 30 Prozent unter dem gesamthessischen Ergebnis. In der Literatur werden als häufigste Ursache eine allgemeine Parteien- und Politikverdrossenheit, eine Unzufriedenheit mit dem politischen System und eine soziale und wirtschaftliche Unzufriedenheit bzw. wachsende Ungleichheit diskutiert.⁷⁵ Ein weiterer Faktor der niedrigen Wahlbeteiligung könnte eine durch die hohe Fluktuation verursachte mangelnde Identifikation mit dem Nordend sein. Dennoch gilt das Nordend weiterhin als *Arrival City* und als Durchgangsort für verschiedene Bevölkerungsgruppen.

Offenbach ist eine internationale Stadt. Die Anzahl der EmpfängerInnen von Arbeitslosengeld II ist in Offenbach und besonders im Nordend sehr hoch. Die Stadt investiert in Bildung und leistet eine große Integrationsaufgabe für die Region.

63 Kai Vöckler, *Offenbach ist anders. Über die kleine globale Stadt, das Fremdsein und die Kunst*, Berlin: Vice Versa Vlg., 2017, S. 88.

64 ProjektStadt für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Nordend Weiter Denken“, 2019, S. 99 u. 34, online: <https://www.offenbach.de/leben-in-of/stadtteile-quartiersmanagement/nordend/entwicklung/nordend-weiter-denken.php> (abgerufen am: 25.03.2021).

65 Ebd. S. 99.

66 Ebd. S. 27.

67 Ebd. S. 28.

68 Ebd. S. 31.

69 Ebd. S. 28.

70 Ebd. S. 29.

71 Ebd. S. 30.

72 Ebd. S. 32 f.

73 Ebd. S. 33.

74 Ebd. S. 95.

75 Karl-Rudolf Korte, „Wahlbeteiligung: Nichtwähler- und Protestwählerschaft“, 2017, online: <https://www.bpb.de/politik/wahlen/wahl-in-deutschland/249615/wahlbeteiligung-nichtwaehler-und-protestwaehlerschaft> (abgerufen am: 08.04.2021).

Für mittlere und obere Einkommenschichten gewinnt das Nordend durch den Wohnungsneubau an Attraktivität.

Die dynamische Entwicklung und der Attraktivitätsgewinn des Nordends lassen sich anhand diverser Bauprojekte im Untersuchungsgebiet ablesen. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) *Nordend Weiter Denken* ist Teil der Städtebauförderung *Soziale Stadt* in Hessen. Der nachbarliche Austausch soll gefördert und der öffentliche Raum als Treffpunkt gesichert werden. Bildungsbezogene Einrichtungen und soziale Angebote sollen vernetzt und ausgebaut werden. Vor allem ist dabei die Förderung der Kinder- und Jugendeinrichtungen nötig. Im ISEK ist räumlich dafür die Umnutzung verschiedener Gebäude (Polizeirevier [R], Fröbelschule [F], Fabrikgebäude Speyerstraße [S])

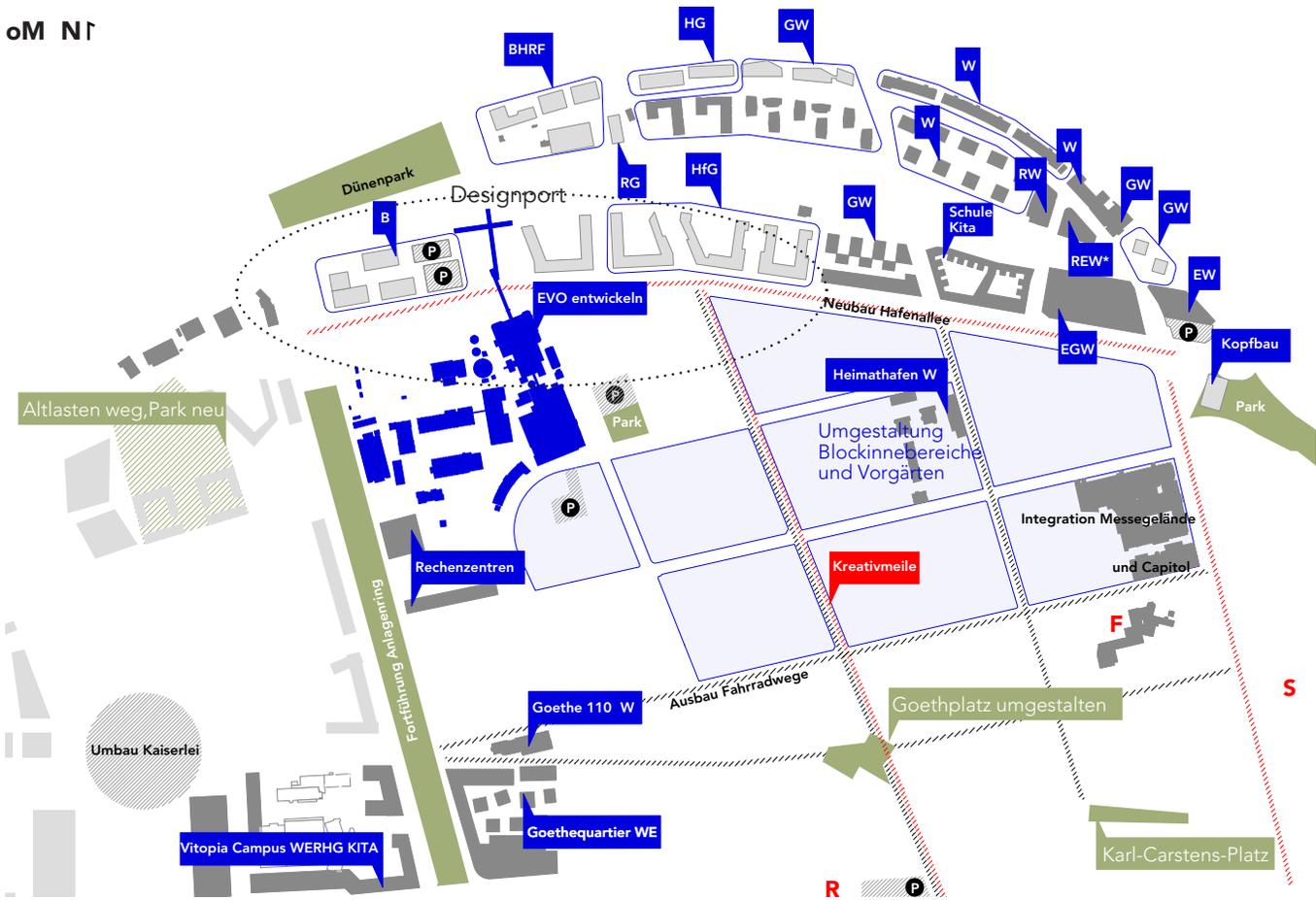


Abb. 48: Einzelprojekte Hafen und Projekte aus dem ISEK Nordend.⁷⁷ Quelle: Johanna Moraweg

Stadtteilimage und Öffentlichkeitsarbeit:⁷⁸

- Herausarbeitung von Identitätsstifern zur Förderung der Identifikation
- Berücksichtigung der Vielfalt
- Verbesserung des Stadtteilimages

Auszug aus dem Maßnahmenkatalog:⁷⁹

- Umgestaltung der Blockinnenbereiche und Vorgärten
- Umgestaltung des Goetheplatzes
- Umgestaltung der Parkplatzzfläche am Karl-Carstens-Platz
- Schaffung einer öffentlichen Freifläche auf dem Parkplatz der Heyne Fabrik
- Umgestaltung des Mainuferparkplatzes
- Entwicklung der Kreativmeile Ludwigstraße
- Öffnung des EVO-Geländes und Zukunftsszenarien
- Begrenzung der Nachverdichtung / Erhalt der Nutzungsmischung
- Nördliche Anbindung des Büsingparks
- Umgestaltung Goethedreieck

Legende:⁸⁰

B	Büros
E	Einzelhandel
F	Freizeit
G	Gewerbe
H	Hotellerie
R	Restaurants
W	Wohnen
	Bereits fertiggestellt, oder in Bau
	Planung ISEK
	Planung Masterplan 2030

Für mittlere und obere Einkommensschichten gewinnt das Nordend durch den Wohnungsneubau an Attraktivität. Das ISEK sieht viele dezentrale Maßnahmen vor, um das Erscheinungsbild deutlich zu verbessern. Durch investorengesteuerte Neubauprojekte droht die Überformung und ein damit einhergehender Identitätsverlust.

76 ProjektStadt für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Nordend Weiter Denken“, 2019, S. 149–151, online: <https://www.offenbach.de//leben-in-of/stadtteile-quartiersmanagement/nordend/entwicklung/nordend-weiter-denken.php> (abgerufen am: 25.03.2021).
 77 Ebd. S. 54–52.
 78 Ebd. S. 109.
 79 Ebd. S. 108.
 80 Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH (2019), „Die Baufelder im Hafen Offenbach“ [siehe S. 68 f.].

Dienstleistungspark Kaiserlei, Nordkap Main mit Desingport und der Hafen.

Die Stadt kämpft damit, ihr Haushaltsdefizit nachhaltig zu verringern. Ein Schutzschirmvertrag mit dem Land Hessen soll die Entschuldung unterstützen. Es wird auf ein Anstieg der Einnahmen aus höheren Gewerbe- und Einkommenssteuern abgezielt. Dafür verfolgt die Stadt das Ziel, den Wirtschaftsstandort Offenbach zu stärken, Unternehmen neu anzusiedeln und dabei die Attraktivität als Wohnstandort für neu Zuziehende zu steigern und die Lebensqualität zu verbessern.⁸¹ Daraus ergeben sich zwei Haupthandlungsfelder: Wohnen und Wirtschaft.

Im Masterplan sind vier Chancenbilder als Leitidee für eine am Wachstum orientierte Stadt vorgelegt.⁸²

Die lebendige und offene Stadt soll jung, international und eine Stadt zum Ankommen sein. Ein gutes Zusammenleben der Kulturen und Synergien mit Nachbarkommunen werden angestrebt. Das zweite Chancenbild beschreibt die **Kreativstadt**, die kleinteilig ist und wo „kreative Unruhen“ und Brüche die Vielfalt ausmachen. Dabei spielt die HfG eine große Rolle. Nach der Einigung zwischen Offenbach und Wiesbaden erwarb das Land Hessen das 1,5 Hektar große Grundstück am Hafen, wo die HfG hinziehen wird.⁸³ Die Kreativszene soll in die Wertschöpfungskette eingebunden, Kunst und Kultur gefördert werden. Nach Einschätzungen Offenbachs liegt die Zukunft der Kreativwirtschaft der Rhein-Main-Region in ihrer Stadt. Im dritten Chancenbild stehen Innovation, Nachhaltigkeit, urbane Produktion, Elektromobilität und die Transformation der Industriestadt unter dem Motto **Technologiestadt** im Mittelpunkt. Dabei wird die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten an einem Ort einen erhöhten Stellenwert einnehmen. Der räumliche Zusammenhang erfolgt unter dem Ansatz der urbanen Produktion. Zuletzt versteht sich Offenbach unter Chancenbild Nummer vier als **kleine globale Stadt**, die kompakt und urban ist, überschaubar und trotzdem weltweit vernetzt. Die Wege sind kurz und doch ist alles Nötige vor Ort. Eine positive Zuwanderung und Integration fördert die Weltoffenheit und Vielfalt der Stadt.

Der Innenstadt als Aushängeschild und Identifikationselement kommt im Masterplan eine Hauptrolle zu. Die Chancenbilder sollen verschiedene „Schlüsselbegabungen“ und Herausforderungen Offenbachs vereinen, denn laut den Autoren des Masterplans könnte ein einziger zusammenfassender Slogan dem Auftritt der Stadt Offenbach nicht gerecht werden.

Zwischen den aus Anknüpfungspunkten einer theoretischen Auseinandersetzung entstandenen 7 Prinzipien (**Kapitel xxx**) und den vier Chancenbildern des Masterplans Offenbach 2030 lassen sich Parallelen ziehen. Die geforderte Nutzungsmischung, der Wunsch nach einer haptischen Ausrichtung nach Kunst, Handwerk und Produktion, urbane Dichte und die Erfüllung von Teilfunktionen der *Arrival City* (kleinteilige Ladengeschäfte für ein eigenes Gewerbe) decken sich mit den Charakteren der Masterplan-Chancenbilder „Kreativstadt“, „Technologiestadt“ (wo auch die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten eine Rolle spielt) und der kleinen globalen

Stadt, die kompakt und urban ist und wo alles nötige in kleinen Strukturen vorhanden ist. Diese Arbeit kann einen Teil zur Umsetzung der Wünsche des Masterplans Offenbach 2030 beitragen.

Besonders zu beachten sind zwei der zehn Vertiefungen des Masterplans. Diese betreffen das Nordend⁸⁴ und den Kaiserlei⁸⁵ und damit auch das Plangebiet.

Das Nordend soll unter dem Motto „Das Nordend ist mehr: ein Mix aus allem und für alle“ zu einem kreativen, gemischten Umfeld mit neuen und alten Orten der Identifikation (z.B. der Quartiersmitte Goetheplatz), räumlich herangeführt an den Main und mit neuen Begegnungsräumen zum **„Nordkap“** entwickelt werden. Die neue Adresse des Hafens soll der „Designport“ am Hafen werden, zukünftiger Standort der HfG. Erweiterungen von Grünflächen an verschiedenen Stellen sollen das Quartier grüner machen. Dafür sind ein neuer „Park am Nordkap“ mit Sport- und Freizeiteinrichtungen, die Fortführung des Anlagenrings am Goethering, ein Park auf der Hafensinsel sowie südlich auf dem EVO-Gelände eine „Grüne Spange“ vorgesehen. Allerdings wurden anstelle der „Grünen Spange“ zwei Rechenzentren gebaut. Für den Kaiserlei entwirft der Masterplan die Vision eines **Dienstleistungsparks** mit unterschiedlichen Raumangeboten, der sich durch seine optimale geographische Lage profilieren soll. Die urbane Erlebnisqualität soll erhöht und der Kaiserlei damit als Arbeitsort begehrt werden. Großteilige Strukturen, kleinteilige Adressen und die bessere Anbindung an das Mainufer gehen einher mit dem umfangreichen Umbau des Kaiserlei-Kreisels.

Es entstehen zwei aneinander grenzende Stadtteile, die sich trotz oder gerade wegen ihrer unterschiedlichen Zukunftsentwürfe ergänzen. Im weiteren Verlauf der Bearbeitung dieser Master-These sollen die Grundsätze des Masterplans berücksichtigt werden. Die folgenden Seiten zeigen die Chancenbilder „Nordkap“ und „Dienstleistungspark Kaiserlei“ sowie einen Plan der Baufelder im Hafen (Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft).

Der Kaiserlei soll ein Dienstleistungspark werden. Das Nordend fügt sich mit dem künftigen „Park am Nordkap“ in Verbindung mit der Heyne Fabrik, der HfG und einem Bürocampus mit Kreativunternehmen zum „Designport“ zusammen.

81 Albert Speer & Partner GmbH für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Masterplan Offenbach 2030“, 2015, S. 11, online: https://www.offenbach.de/leben-in-of/planen-bauen-wohnen/aktuelle_Projekte_stadtentwicklung/Masterplan_Offenbach/dokumente-beschluesse.php (abgerufen am: 25.03.2021).

82 Ebd. S. 49–55.

83 Martin Kuhn, „HfG-Umzug wird konkret“, 13.04.2019, online: <https://www.op-online.de/offenbach/offenbach-hfg-umzug-wird-konkret-land-hessen-erwirbt-millionen-euro-grundstuecke-hafen-12188036.html> (abgerufen am: 02.01.2021).

84 Albert Speer & Partner GmbH für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Masterplan Offenbach 2030“, 2015, S. 109–115.

85 Ebd. S. 103–109.



LEGENDE

Potenzielle Gewerbe	Laufende Projekte	Öffentliche Plätze / Fußgängerbereiche	Fußläufige Verbindungen	Hochschule für Gestaltung
Potenzielle Mischnutzung	Bedeutende Grünflächen	Main / Gewässer	Grünverbindungen	Kreativwirtschaft

Abb. 49: Nordkap. Quelle: Albert Speer & Partner GmbH für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Masterplan Offenbach 2030“,



- Grundschule
- Berufsbildende Schule
- Nahversorgung
- Förderschule
- Kulturstätte

M1.1.750 KONZEPTIDEE

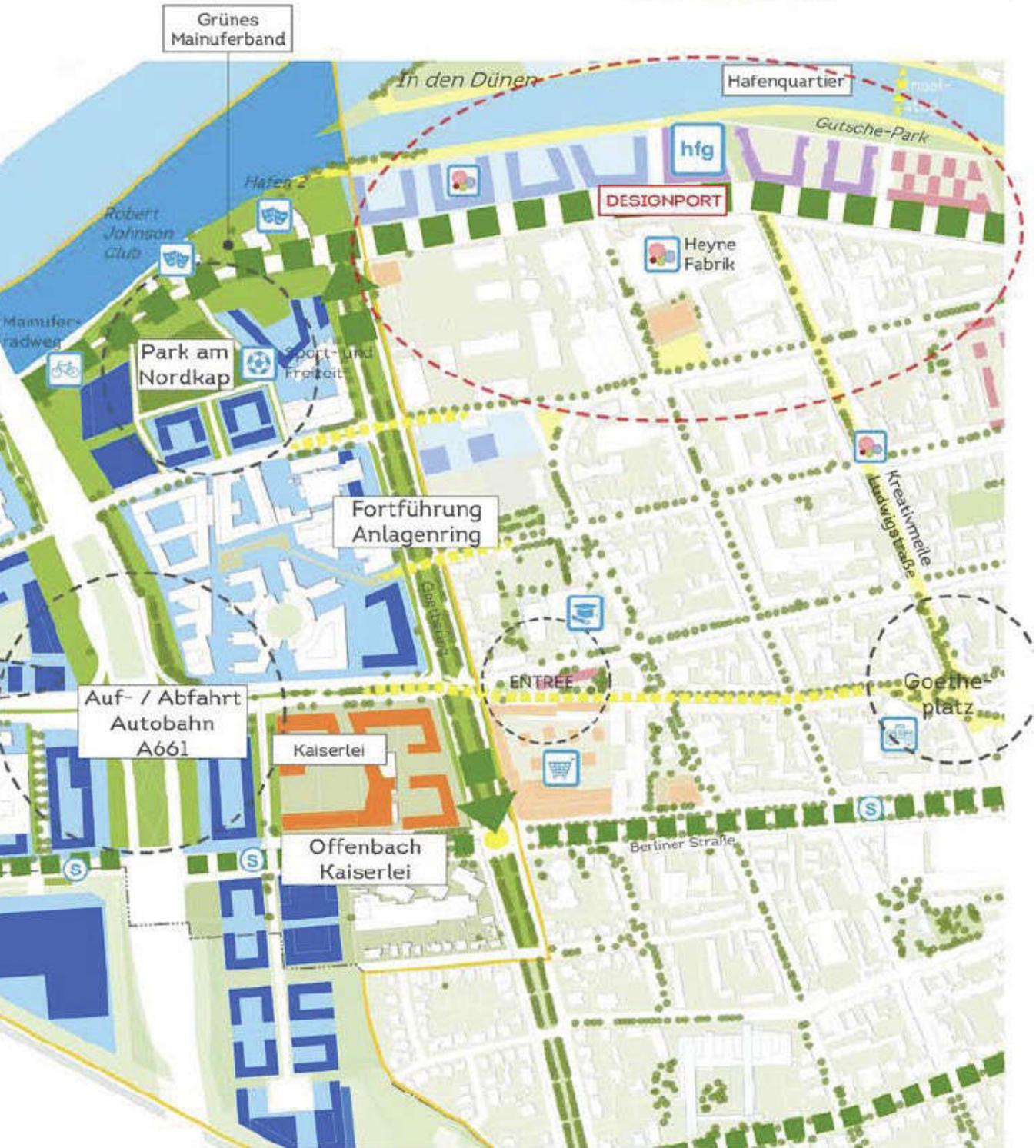
NORDKAP MAIN



LEGENDE

 Potenzielle Gewerbe	 Laufende Projekte	 Öffentliche Plätze / Fußgängerbereiche	 Fußläufige Verbindungen	 Hochschule für Gestaltung	 G
 Potenzielle Mischnutzung	 Bedeutende Grünflächen	 Main / Gewässer	 Grünverbindungen	 Kreativwirtschaft	 D

Abb. 51: Dienstleistungspark. Quelle: Albert Speer & Partner GmbH für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Masterplan Offen-



Grundschule Kulturstätte Berufsbildende Schule M 1:12.000 **KONZEPTIDEE**
Dienstleistungspark KAISERLEI

DIE BAUFELDER IM HAFEN OFFENBACH

BAUFELD

VI

GE

MAINKAI

Grundstücksfläche: 5.800 m²

BGF: 10.900 m²

Max. Höhe: 18,5 m

Prominente Lage, Brücken-
zufahrt zur Hafensinsel; ideal
für Büronutzer, die die Nähe
zur Kreativszene HfG/
Heyne-Fabrik schätzen

- Bereits reserviert
- Bereits vermarktet

#1a

HAFENINSEL MITTE
Projektgesellschaft
Horn GmbH



Gewerbe (BGF: 18.000 m²) +
156 Eigentums- und Miet-
wohnungen

#1b

HAFENINSEL MITTE
MUC Real Estate



Hotel
Gewerbe (BGF: 6.800 m²)



#16

MAINVIEW
HEBERGER Immobilien
GmbH



Bürocampus
(BGF 23.400 m²)

#15

MAIN GATE EAST
Eyemaxx Real Estate
Development GmbH



Gastronomie und Gewerbe
(BGF: 13.600 m²)

#14

KAP
Gustav Zech Stiftung,
Deutsche Wohnwerte
GmbH & Co. KG,
Art-Invest Real Estate



Büros, Hotel, Gastronomie,
Freizeit (BGF: 47.500 m²)

#13

LOFTHAUS MOLENP
Ahoi GmbH & Co



Gastronomie + Gewerbe
(BGF: 2.600 m²)

Abb. 52: Die Baufelder im Hafen Offenbach. Quelle: Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Die Baufelder im Hafen Offenbach. 2019,

<p>#1 GmbH</p>  <p>300 m²</p>	<p>#2 ABG HAFENINSEL ABG Frankfurt Holding GmbH</p>  <p>178 Mietwohnungen</p>	<p>#3 HAFENGOLD Deutsche Wohnwerte GmbH & Co.KG</p>  <p>152 Eigentumswohnungen</p>	<p>#4 LUV & LEE Hafengut GmbH Ein Ardi Goldman Projekt</p>  <p>Gastronomie + 27 Eigentumswohnungen</p>	<p>#5 MAINBLICK HK Unternehmensgruppe</p>  <p>Gewerbe (BGF: 3.500 m²) 4 Eigentumswohnungen</p>
--	---	--	---	--

	<p>#6 SAINT-GOBAIN Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH</p>  <p>Gewerbe (BGF: 6.250 m²)</p>	<p>#7 HAFENARKADEN Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main</p>  <p>Gastronomie + Einzelhandel + 36 Seniorenwohnungen</p>
---	--	---

	<p>#8 HAFENZENTRUM Prime Properties Am Hafen Offenbach GmbH & Co. KG</p>  <p>Einzelhandel (u.a. REWE, dm), Gastronomie + 97 Mietwohnungen</p>
---	---

<p>#11 b. KG</p> 	<p>#12 MAIN ATRIUM i Live Holding GmbH</p>  <p>206 Lifestyle Apartments + Alnatura Super Natur Markt</p>	<p>#11 HOCHSCHULE FÜR GESTALTUNG (HfG) Land Hessen</p>  <p>Gestaltungs- und Kunsthochschule</p>	<p>#10 MARINA GARDENS PPE PRIMUS Projektentwicklungen GmbH</p>  <p>69 Eigentums- und 123 Mietwohnungen, Gewerbe</p>	<p>#9 HAFENSCHULE + KITA Stadt Offenbach</p>  <p>Kita + Ganztagsgrundschule mit Sporthalle</p>
---	--	---	--	--

online: https://www.offenbach.de/medien/bindata/soh/HO_BaufelderPlan_Update_Sept2019.pdf (abgerufen am: 25.03.2021)

SWOT-Analyse der Umgebung

-
- **strengths**
 - **weaknesses**
 - **opportunities**
 - **threats**

Ein interkulturelles Nordend, Arbeitsplätze im Stadtteil Kaiserlei, ein urbanes Hafен- quartier und eine sich entwickelnde Kreativ-Szene.

Unterschiedliche Stadtteile treffen aufeinander, können voneinander profitieren und sich ergänzen. Verschiedene Stadtbilder auf kleinem Raum machen das Untersuchungsgebiet zu einem vielfältigen und interessanten Teil Offenbachs. Der Hafen mit seinen neuen und modernen Gebäuden präsentiert sich als urbanes Viertel, zieht neue BewohnerInnen an und wertet das Nordend auf, welches wiederum für eine authentisch gewachsene Struktur steht.

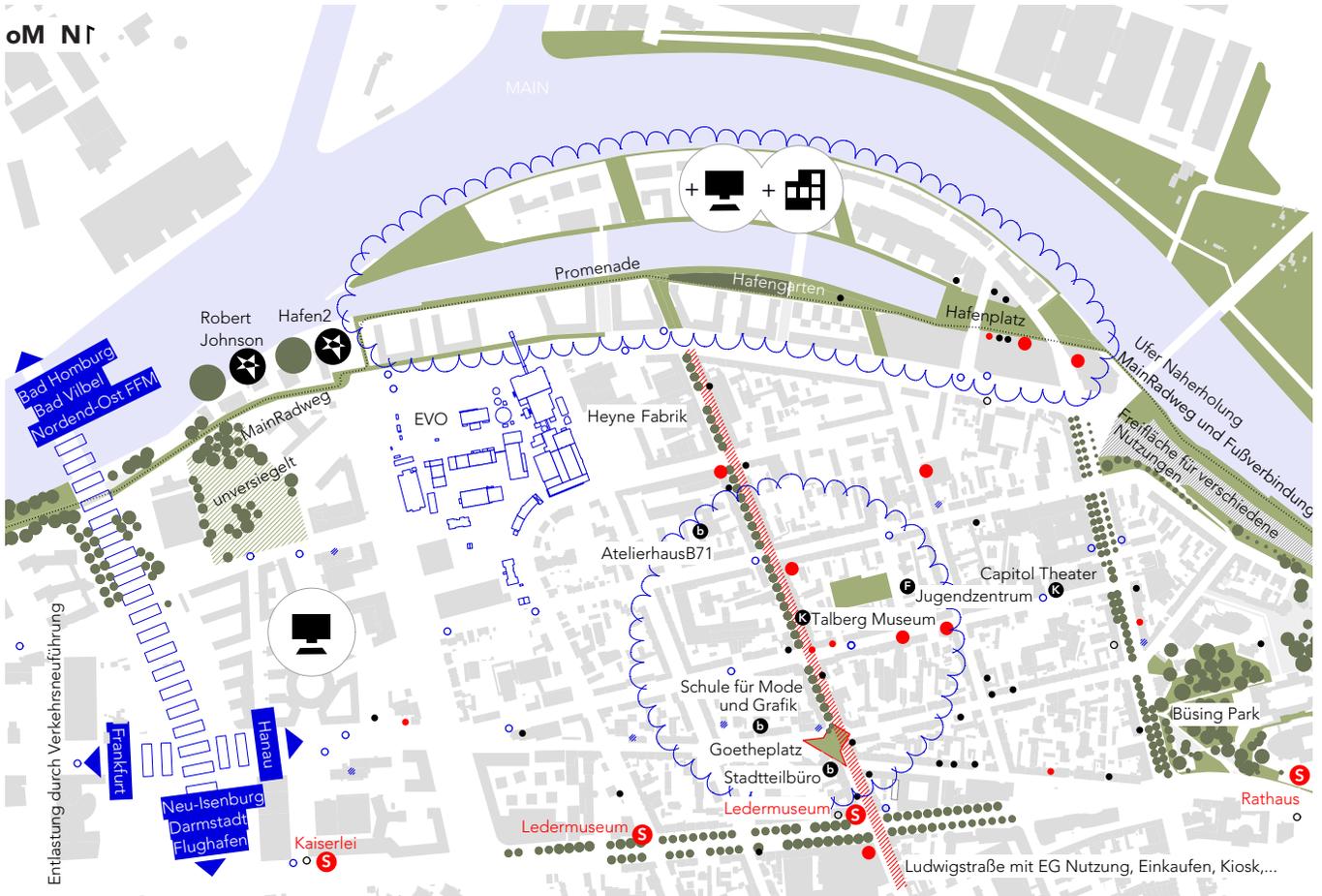


Abb. 53: Stärken im Untersuchungsgebiet. Quelle: Johanna Moraweg

- Attraktive gründerzeitliche Baustruktur, geschlossene Blöcke, übersichtlicher Stadtgrundriss
- Bauliche Dichte und Nutzungsmischung im Nordend
- Arbeitsplätze in den Gewerbestrukturen des Kaiserlei-Quartiers und im Hafen
- Große Anzahl an kreativ Wirtschaftenden im Nordend. Z.B. in der Heyne Fabrik
- Attraktive Lage zwischen dem Hafen, Frankfurt und der Stadtmitte Offenbach
- Hervorragende lokale, regionale, überregionale und internationale verkehrliche Anbindung
- Der MainRadweg als wichtige Verbindung zwischen Frankfurt und Offenbach
- Hafenplatz als Treffpunkt an belebten EGs und Zugang zum Mainufer
- Alter Baumbestand im Busingpark, auf der Kaiserstraße, der Berliner Straße und der Ludwigstraße
- Busingpark als Freizeit- und Naherholungsraum
- Der Baumbestand spendet Schatten, bindet Feinstaub und produziert O₂
- Kreativ- und Freizeiteinrichtungen im Nordend, die sich in den letzten Jahren entwickelt haben: Yogaladen, Schule für Mode und Grafik, kulturelle Einrichtungen, afip, Capitol, Talberg Museum, Atelierhaus B71, Hafen 2, Robert Johnson usw.
- Inhabergeführter Einzelhandel (meist Lebensmittelläden) vor allem in der Ludwigstraße
- Breites Angebot an sozialen Einrichtungen
- Neubauprojekte mit höherem Wohnstandard locken neue, kaufkräftigere BewohnerInnen an
- EVO-Gelände als Entwicklungsgebiet
- Hafengarten als wilde Obst- und Gemüseoase wirkt ursprünglich und authentisch zwischen den Neubauten des Hafens
- Optimaler Standort für Rechenzentren aufgrund der Nähe zum Kraftwerk (direkter Strombezug), zum Main (Kühlwasser) und zu einem der größten Internet-Knoten (De-Cix) der Welt⁸⁶

86 Claudia I. Rittel, „Das Herz des Internets schlägt jetzt anders“, 29.01.2021, online: <https://www.fr.de/frankfurt/datenknoten-frankfurt-das-herz-des-internets-schlaegt-jetzt-anders-90185853.html> (abgerufen am: 06.04.21).

Wenige Grünflächen, ein Mangel an öffentlichen Treffpunkten und soziale Herausforderungen schwächen das Gebiet.

Der Nordring und die Goethestraße wirken als räumliche Barrieren zwischen dem Nordend, dem Kaiserlei und dem Hafen. Auch soziale Barrieren stehen teilweise zwischen den so unterschiedlichen Quartieren. Kinder und Jugendliche aus dem Nordend weichen mangels Freiflächen auf benachbarte Quartiere aus, fühlen sich im Hafengebiet aber nicht willkommen.⁸⁷ Es fehlt ein Element, welches soziale und räumliche Barrieren überwindet – ein gemeinsamer Identifikationspunkt für die drei Quartiere.



Abb. 54: Schwächen im Untersuchungsgebiet. Quelle: Johanna Moraweg

- Barrieren: Kaiserlei-Kreisel, EVO- Gelände, soziale Barriere zwischen Nordend und Hafenquartier
- Hoher Versiegelungsgrad
- Prekäre Wohnverhältnisse, heruntergekommene Häuser
- Niederschlag versickert kaum, dadurch Anfälligkeit für sommerliche Überhitzung
- Mangel an Biodiversität
- Grünflächen sind teilweise mit Altlasten verunreinigt und gesperrt
- Zu wenige Grün- und Freiflächen mit Erholungs- und Klimafunktionen für die Kalt- und Frischluftentstehung
- Zu wenig Spielplätze für Kinder
- Zu wenig Treffpunkte für Jugendliche (außer Jugendzentrum und Goetheplatz)
- Außer dem Goetheplatz, kaum öffentliche Begegnungsräume
- Hoher Nutzungsdruck auf vorhandene Plätze (überwiegend auf den Goetheplatz) > Konfliktpotential
- Der marode Bolzplatz an der nordwestlichen Ecke des EVO-Geländes wird kaum genutzt
- Keine Baulandreserven, alle Freiflächen sind schon bebaut – Druck auf Fläche steigt
- Für viele BewohnerInnen sind die neuen Wohnungen im mittleren und hohen Preissegment zu teuer⁸⁸
- Lärm und Abgase durch PKWs, hoher Parkdruck und viel Parksuchverkehr
- Es fehlen eine fahrradfreundliche Infrastruktur, Fahrradleih- und Ladestationen
- Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnungen lässt gewerbliche Nutzung zurückgehen⁸⁹
- Hohe Arbeitslosenquote im Landesvergleich
- Probleme mit Müllablage und teilweise mangelnde Ordnung und Sauberkeit in den Straßen
- Ein Rechenzentrum anstatt einer „grüner Spange“ wie im Masterplan 2030 vorgesehen, wurde gebaut
- Leerstehende Büroflächen und verarmte Infrastruktur im Kaiserlei

87 ProjektStadt für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Nordend Weiter Denken“, 2019, S. 53, online: <https://www.offenbach.de/leben-in-of/stadtteile-quartiersmanagement/nordend/entwicklung/nordend-weiter-denken.php> (abgerufen am: 25.03.2021).

88 Ebd. S. 59.

89 Ebd. S. 100.

Neue Nutzungen im urbanen Hafenquartier paaren sich mit dem Bestand des Nord- ends. Als Bindeglied kann das EVO-Gelände eine ge- meinsame Identität stiften.

Aus der Diversität der verschiedenen Stadtteile können vernetzte Quartiere entstehen, die nicht mehr durch Barrieren definiert sind, sondern eine Einheit bilden. Der neue Hafen, das gewachsene Nordend, moderne Gebäude, Gründerzeitstrukturen und Industrie-Objekte sind der Nährboden, der das Nordend wachsen lassen kann. Die Entwicklung des EVO-Geländes könnte die Stadtteile miteinander verbinden und soziale Barrieren abbauen.

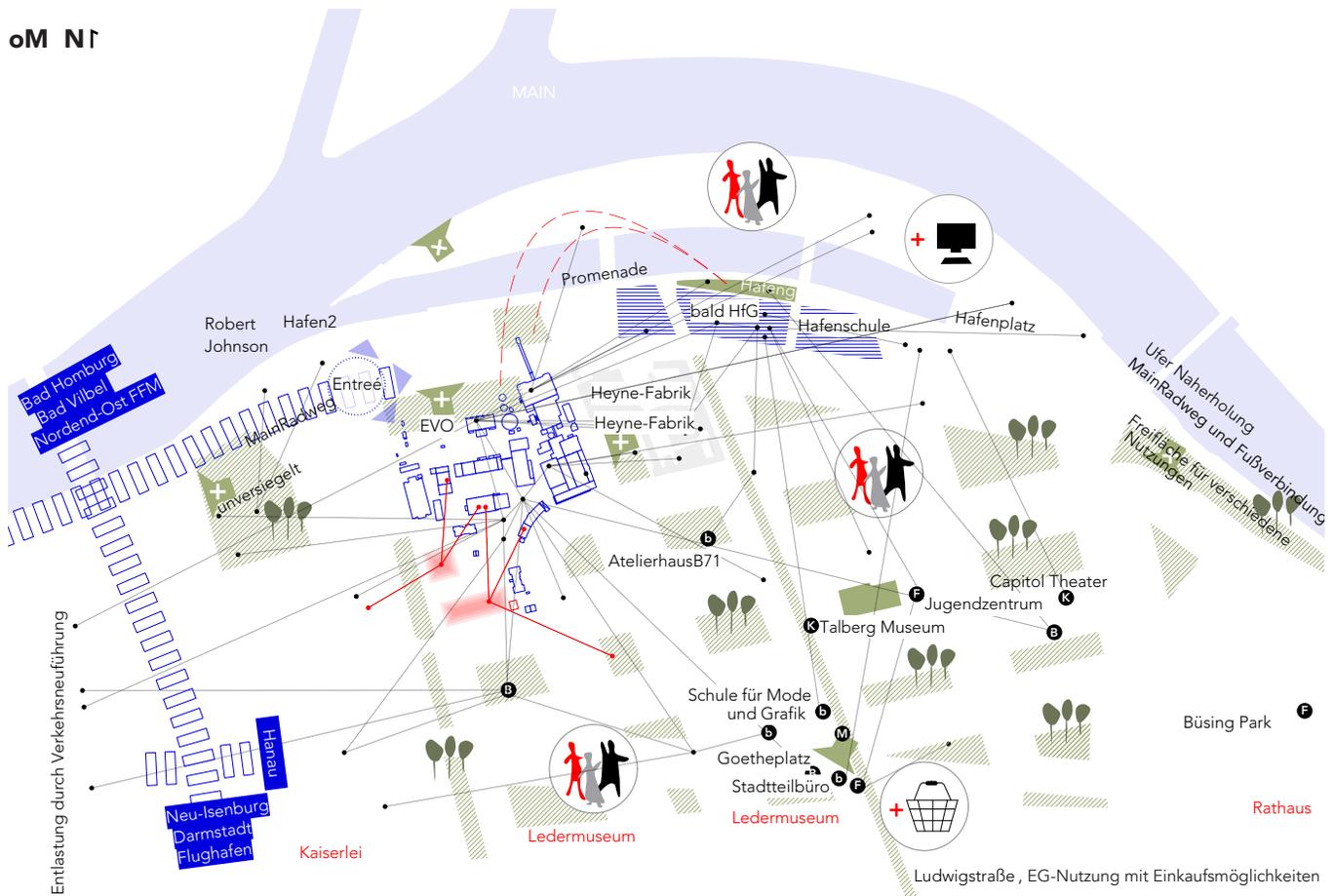


Abb. 55: Chancen im Untersuchungsgebiet. Quelle: Johanna Moraweg

- Potential für Klimaanpassung durch Entseigelung der Blockinnenbereiche
- Ausbau der Fahrradwege an Hauptverkehrsstraßen vorantreiben
- Hervorragende lokale, regionale, überregionale und internationale verkehrliche Anbindungen fördern die Attraktivität des ÖPNVs und können Menschen anregen, auf das Auto zu verzichten
- Die Umkodierung/Umnutzung von Flächen, insbesondere des Hafens und des EVO-Geländes, werten das gesamte Gebiet auf
- Das EVO-Gelände als Infrastruktur-Bezugspunkt für den Kaiserlei
- Die geplante Ansiedlung der Kreativwirtschaft am Nordring und der Umzug der HfG an den Nordring
- Neue BewohnerInnen in Wohnungen im mittleren und Hochpreissegment sorgen für weitere Durchmischung und bringen potentielle Kaufkraft ins Nordend
- Arbeitsplätze, die auf der Hafenseln entstehen, durchmischen und beleben das Wohngebiet
- Das EVO-Gelände als Verbindungsglied zwischen den Quartieren
- Das EVO-Gelände als identitätsstiftender Faktor durch historische Bedeutung der Industrie
- Weiteres Entwicklungspotential unbebauter Flächen, die im Masterplan 2030 identifiziert wurden
- Neue Nutzungen auf dem EVO-Areal können die Identität bereichern und erweitern
- Die neue Verkehrsführung nach dem Umbau des Kaiserlei-Kreisels entlastet das Nordend
- Der Hafengarten könnte Ableger an weiteren Standorten bilden
- Mehr attraktiver Wohnraum könnte ArbeitnehmerInnen (im Kaiserlei) dazu bewegen, in das Nordend zu ziehen und auf das Pendeln zu verzichten.
- Räumliche und thematische Wiedereingliederung der Rechenzentren durch Sichtbarmachung und Erlebbarkeit der technischen Zusammenhänge
- Abwärme der Rechenzentren kann zur Beheizung von Gebäuden genutzt werden

Investorengesteuerte Neubauprojekte wirken preistreibend und überformen die soziale und bauliche Identität des Nordends. Es besteht die Gefahr der sozialen Segregation.

Eine im ISEK Nordend beschlossene Aufwertung des Freiraums darf nicht rein ästhetisierend sein. Vielmehr geht es um Nutzbarkeit und Integration, die dem Ort und den BewohnerInnen gerecht wird, gestalterisch anspruchsvoll und einladend ist. Homogenisierung, wie sie in den Freiflächen im Hafen zu beobachten ist⁹⁰, gilt es zu vermeiden. Landschaftsarchitektur wirkt als Zeichensystem, als Trägerin von Botschaften gegenüber den Nutzerinnen und Nutzern. „Wenn ‚hochwertig‘ und ‚exklusiv‘ die (...) beabsichtigten Botschaften sind – und hier kommen wir zu den Konsequenzen solcher Gestaltungsstrategien –, ist Exklusion sowohl eine unausgesprochene (Neben-)Absicht als auch die Wirkung.“⁹¹ „Der ‚teure‘ Eindruck führt dazu, dass diese Orte von vielen sozialen Gruppen gemieden und Stadträume in der Folge sozial homogenisiert werden.“⁹²



Abb. 56: Risiken im Untersuchungsgebiet. Quelle: Johanna Moraweg

- Mit zunehmendem Attraktivitätsgewinn wird der Wohnraum teurer und für finanziell schwache Menschen unerschwinglich: Homogenisierung der Einwohnerstruktur
- Die Neubauprojekte im Hafen können sich preistreibend auf das Nordend auswirken
- Segregation der BewohnerInnen im Hafen und im Nordend
- Neue Wohnungen und Arbeitsplätze auf der Hafensinsel bedeuten mehr Verkehr und steigenden Stellplatzbedarf
- Keine Baulandreserven im Untersuchungsgebiet vorhanden, alle Freiflächen sind schon bebaut, Druck steigt, was die Gefahr der (Luxus-)Modernisierung mit sich bringt
- Soziale Konflikte, Uneindeutigkeit, Segregation zwischen den sozialen Schichten
- Sinkender Bedarf an Arbeitsplätzen im Kaiserlei verschärft sich durch die Pandemie-Lage
- Die Identität könnte durch investorengesteuerte Neubauprojekte verschwimmen und verlorengehen
- Authentizitätsverlust durch sich wiederholende Architektursprache der investorengesteuerten Neubauprojekte: Keine Alleinstellungsmerkmale und damit keine Unterschiede zu anderen Städten
- BewohnerInnen aus dem Nordend halten sich weniger gern im neuen Hafenviertel auf. Die soziale Barriere könnte sich durch eine zu „schicke“ und exklusive Gestaltung verstärken
- Schlägt die Integration der Rechenzentren fehl, könnten sie Fremdkörper bleiben

90 ProjektStadt für den Magistrat der Stadt Offenbach, „Nordend Weiter Denken“, 2019, S. 53, online: <https://www.offenbach.de/leben-in-of/stadtteile-quartiersmanagement/nordend/entwicklung/nordend-weiter-denken.php> (abgerufen am: 25.03.2021).

91 Constanze A. Petrow, „Öffentliche Freiräume zwischen ökonomischer Wertschöpfung und sozialer Leistungsfähigkeit in Business Improvement Districts (BID)“, in: Karsten Berr, Corinna Jenal (Hrsg.), *Landschaftskonflikte*, Wiesbaden: Springer, 2019, S. 167. Ebd. S. 168.

Kurzfassung der Umgebung

-
- **Zusammenfassung der Umgebungs-Analyse**
 - **Antworten auf die Umgebungs-Analyse**
 - **Ziele**

1 Bebauungsstruktur

Das Nordend weist durch die gewachsenen und attraktiven gründerzeitlichen Blockrandstrukturen eine starke und authentische Identität auf. Im Stadtteil Kaiserlei dominieren Bürogebäude. Viele Büroflächen sind nicht belegt und stehen leer. Der Hafen ist ein in Fertigstellung befindliches,utzungsgemischtes, urbanes und belebtes Quartier am Hafen Offenbach, in dem der industrielle Charme teilweise (z.B. in Form des Blauen Krans) erhalten ist.

2 Nutzungen und Infrastruktur

Im Nordend gibt es einige inhabergeführte internationale Lebensmittelgeschäfte und Kioske. Am Goetheplatz ist die Nutzungsvielfalt und -dichte am größten. Die Gastronomie beschränkt sich meist auf Imbissbuden. Trotzdem ist das Nordend kein durch Erdgeschossnutzung belebtes Viertel. Der ruhende Verkehr dominiert die Straßen. Es existieren einige soziale und kulturelle Angebote in den Bereichen Theater und Musik.

3 Mobilität

Offenbach ist regional, überregional und international gut vernetzt. Der *MainRadweg* ist eine bedeutende Verbindung zwischen Frankfurt und Offenbach. Das ÖPNV-Angebot ist eng getaktet und umfangreich. Es mangelt an Fahrrad-Verleihstationen.

5 Freiraumstrukturen

Dem intensiv verdichteten Nordend mangelt es an öffentlichen Freiräumen und Grünflächen. Die Promenade am Hafen ist besonders durch den „Blauen Kran“, die Sitzmöglichkeiten und den Spielplatz ein Anziehungspunkt, wird aber nicht von allen BewohnerInnen des Nordends genutzt.

6 Bevölkerungsstruktur

Offenbach ist eine internationale Stadt. Die Anzahl der EmpfängerInnen von Arbeitslosengeld II ist in Offenbach und besonders im Nordend sehr hoch. Die Stadt investiert in Bildung und leistet eine große Integrationsaufgabe für die Region.

7 Einzelprojekte und ISEK Nordend

Für mittlere und obere Einkommenschichten gewinnt das Nordend durch den Wohnungsneubau an Attraktivität. Das ISEK sieht viele dezentrale Maßnahmen vor, um das Erscheinungsbild deutlich zu verbessern. Durch investorengesteuerte Neubauprojekte droht die Überformung und ein damit einhergehender Identitätsverlust.

8 Masterplan Offenbach 2030

Der Kaiserlei soll ein Dienstleistungspark werden. Das Nordend fügt sich mit dem künftigen „Park am Nordkap“ in Verbindung mit der Heyne Fabrik, der HfG und einem Bürocampus mit Kreativ-Unternehmen zum „Designport“.

9 SWOT-Analyse

Die thematische und energetische Integration der Rechenzentren mindert den Status als Fremdkörper im Quartier. Die Aufwertung der Viertel und die Schaffung hochwertigen Wohnraums tun der Gegend gut. Wenn die Mieten steigen, könnten soziale und räumliche Barrieren größer werden.

Soziale und räumliche Barrieren durch die Öffnung des EVO-Areals abbauen. Günstigen Wohnraum schaffen.

Die Zugänge zum Grundstück verknüpfen das EVO-Areal räumlich mit der Umgebung. Ränder des Areals zur Nachbarschaft hin öffnen. Das betrifft vor allem die Erdgeschosse.

Die Rechenzentren integrieren und erlebbar machen.

Die Nutzung und Infrastruktur mischen und erweitern. Produktion, kleinteilige Geschäftsräume, Leichtindustrie (wie z.B. Webereien, kleine Abfüllanlagen) ansiedeln. Ausbau des sozialen und kulturellen Angebots.

Konsumfreie Orte als Treffpunkte für Freizeitaktivitäten schaffen. Das Angebot einer gemütlichen Gastronomie- und Barlandschaft für abendliches Programm soll die Infrastruktur des Nordends und des Kaiserleis erweitern.

Auf die Dichte und hohe Anzahl der kreativ wirtschaftenden Unternehmen, KünstlerInnen und Kunst-StudentInnen in Offenbach mit mehr Ateliers und Arbeitsräumen reagieren. Ggf. Kooperationen zwischen der EVO und der HfG anstreben. Ausstellungsräume schaffen.

Den Mangel an öffentlichen Freiflächen, Treffpunkten und unversiegelten Grünflächen ausgleichen.

Einen neuen gemeinsamen Identifikationspunkt für die Nachbarschaft schaffen.

Ziele

Durchwegung und Vernetzung

Zwischenraum der Rechenzentren öffnen

Gestaltung, die alle mitmeint

Entrées als Dialogfelder an wichtigen Verknüpfungspunkten

Belebte EGs zur Nachbarschaft

Begegnungsorte: Räume für Soziales und Gemeinschaftliches

Ein Energie-Erlebniszentrum hebt die Funktion und Rolle von Rechenzentren im regionalen und internationalen (DE-CIX Internet-Knoten) Zusammenhang hervor

Wohnen Arbeiten Freizeit

Raumbedarf von Leichtindustrie und Produktion decken

Erledigungen und Freizeit:
Ladengeschäfte
Gastronomie
Veranstaltungen

Mehrzweckräume
> Sport
> Theater und Film
> Lesungen
> Präsentationen
> Vernissagen

Mehr Spiel- und Sportflächen
Grünen Hof erhalten

Verwaltung am Hof wird als StudentInnen-Atelierhaus umgenutzt/
Ateliers für KünstlerInnen

Kunst und Kultur

Ausstellungsräume an repräsentativem Ort in Nähe zum Hafen und Bezug zur HfG

Differenzierte und einladende Freiräume

Anlagenring weiterführen, mehr öffentliche Grünflächen, den Kohlelagerplatz zu einem Park umwandeln

Ein neues optisches Bild soll entstehen. Eines, das sich von der Nachbarschaft unterscheidet und so von jedem als verbindendes Element angenommen werden kann.

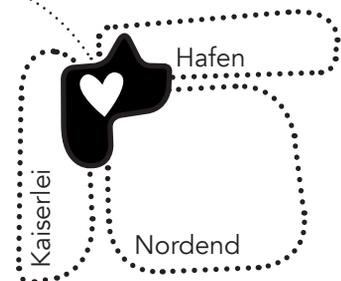


Abb. 57: Ein Herz schlägt für alle drei Quartiere. Quelle: Johanna Moraweg

Analyse des Plangebiets

-
- > **Porträt der EVO**
 - > **Das Bearbeitungsgebiet**
 - > **Bestandsaufnahme**
 - > **Fotodokumentation**

Die EVO setzt sich aus den Betriebsbereichen der Energieversorgung, der Gasversorgung und der Abwasserbetriebsgesellschaft zusammen.

Sie beliefert Unternehmen und Privatkunden mit Strom, Erdgas, Wasser und Fernwärme. Als Entsorgungsbetrieb entsorgt und verwertet die EVO Abfälle und Abwasser. Das Müllheizkraftwerk zwischen Offenbach und Heusenstamm verbrennt Abfall aus der gesamten Rhein-Main-Region. Aus der Wärme die dabei generiert wird, wird durch Kraft-Wärme Kopplung Fernwärme und Strom gewonnen. Die EVO ist an den Stadtwerken Langen, den Maintal Werken, an dem Holzpellethersteller IWO Pellet und Biokraft Naturbrennstoffe sowie dem Ökostromanbieter Secura Energie beteiligt. Seit 2009 investiert die EVO in den Ausbau

erneuerbarer Energien sowie in eine dezentrale Energieversorgung. Aktuell sind 39 Windräder im Hunsrück, in Rheinhessen, in Nordhessen und im Vogelsberg in Betrieb. Der von der EVO produzierte Strom stammt zu 50 Prozent aus erneuerbaren Ressourcen. Damit übertrifft das Unternehmen das von der Bundesregierung für 2020 vorgegebene Ziel von 35 Prozent. Das Pelletwerk der EVO auf dem ehemaligen Allessa-Gelände/Clariant-Gelände produziert Holzpellets aus Holzabfällen der Umgebung. Diese werden in den Feuerungsanlagen von Privathaushalten und Gewerbebetrieben zur Wärmeerzeugung genutzt.

Die Gründung der „Gasgesellschaft in Offenbach“ zur Versorgung der Stadt mit Gas geht auf das Jahr 1847 zurück. 12 Jahre später wird die erste öffentliche Wasserversorgung in Betrieb genommen. 1879 erfolgt die Übernahme der „Gasgesellschaft in Offenbach“ in den Besitz der Stadt Offenbach, was die Geburtsstunde der Stadtwerke Offenbach markiert. Preußen baut 1880 für Frankfurt den Schifffahrtsweg auf dem Main aus. Bis nach Offenbach können die mit Kohle beladenen Schiffe allerdings noch nicht gelangen, darum muss die Kohle für die restliche Strecke auf Pferdefuhrwerke und kleinere Schiffe umgeladen werden. Ab 1884 verkehrt dann eine elektrisch betriebene Bahn auf einer Strecke von zwei Kilometern zwischen Frankfurt und Offenbach. Die Gemeinden sammeln Erfahrungen mit der neuen Energie der Elektrizität. 1891 findet die große Elektrizitäts-Ausstellung in Frankfurt statt. Nach dem Misserfolg der Druckluftanlagen beschleunigt die Ausstellung Überlegungen zu einer eigenen Elektrizitätsversorgung in Offenbach. Es herrscht noch keine Einigkeit darüber, ob diese Versorgung durch ein Privatunternehmen oder durch die Stadt erfolgen soll. Mit knapper Mehrheit fällt die Wahl auf letzteres. 1902 wird das Offenbacher Elektrizitätswerk am Nordring auf dem Gelände des bereits bestehenden Gaswerks eröffnet. Der Hafen Offenbach wird zeitgleich fertiggestellt. Auf dem endlich kanalisierten Main kann nun Kohle ohne kostspielige Verladung in Frankfurt bis nach Offenbach transportiert werden. Das Gaswerk und der Hafen mit seinen Verlade-Einrichtungen sind zu Beginn die Hauptabnehmer für den elektrischen Strom. 1905 lässt sich die auf dem Nachbar-

grundstück ansässige Schraubenfabrik Gebrüder Heyne als erstes privates Unternehmen an das Werk anschließen, wodurch die Netzerweiterung in Fahrt kommt. Oft gelangt die Anlage an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, da elektrischer Strom nicht nur in der Wirtschaft, sondern auch im privaten Leben Teil des Alltags wird. Im Sommer 1905 fasst die Stadt ihre unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen zum „Städtischen Gas-, Wasser- und Elektrizitätswerk“ zusammen. Im selben Jahr fällt der Beschluss zur Erweiterung des Werkes durch großräumige Bauten, die ggf. auch noch weitere Ergänzungen aufnehmen können.

Im Januar 1911 geht die Anlage in Betrieb. Schon nach halbjähriger Betriebszeit wird eine Erweiterung notwendig. Die Steigerung des Energiebedarfs hält in den folgenden Jahren weiter an und durch den erhebliche höheren Energiebedarf während des ersten Weltkriegs müssen weitere Maschinen angeschafft werden. Bis Ende 1913 schließt die Stadt Offenbach Stromlieferungsverträge mit 17 Gemeinden des Kreisgebiets. 1921 muss erstmals Fremdstrom bezogen werden, da das eigene Kraftwerk den Strombedarf nicht mehr decken kann. Die wirtschaftliche Lage nach dem ersten Weltkrieg lässt keine großen Investitionen zu, sodass Offenbach weiter Fremdstrom beziehen muss. Die Versorgungsabhängigkeit von externen Stromproduzenten veranlasst die Weiterführung und den großzügigen Ausbau des Kraftwerks am Nordring. 1937 geht die neue Anlage in Betrieb und übernimmt die Versorgung der Stadt und des Landkreises Offenbach. Leistungsüberschüsse können sogar nach Frankfurt abgegeben

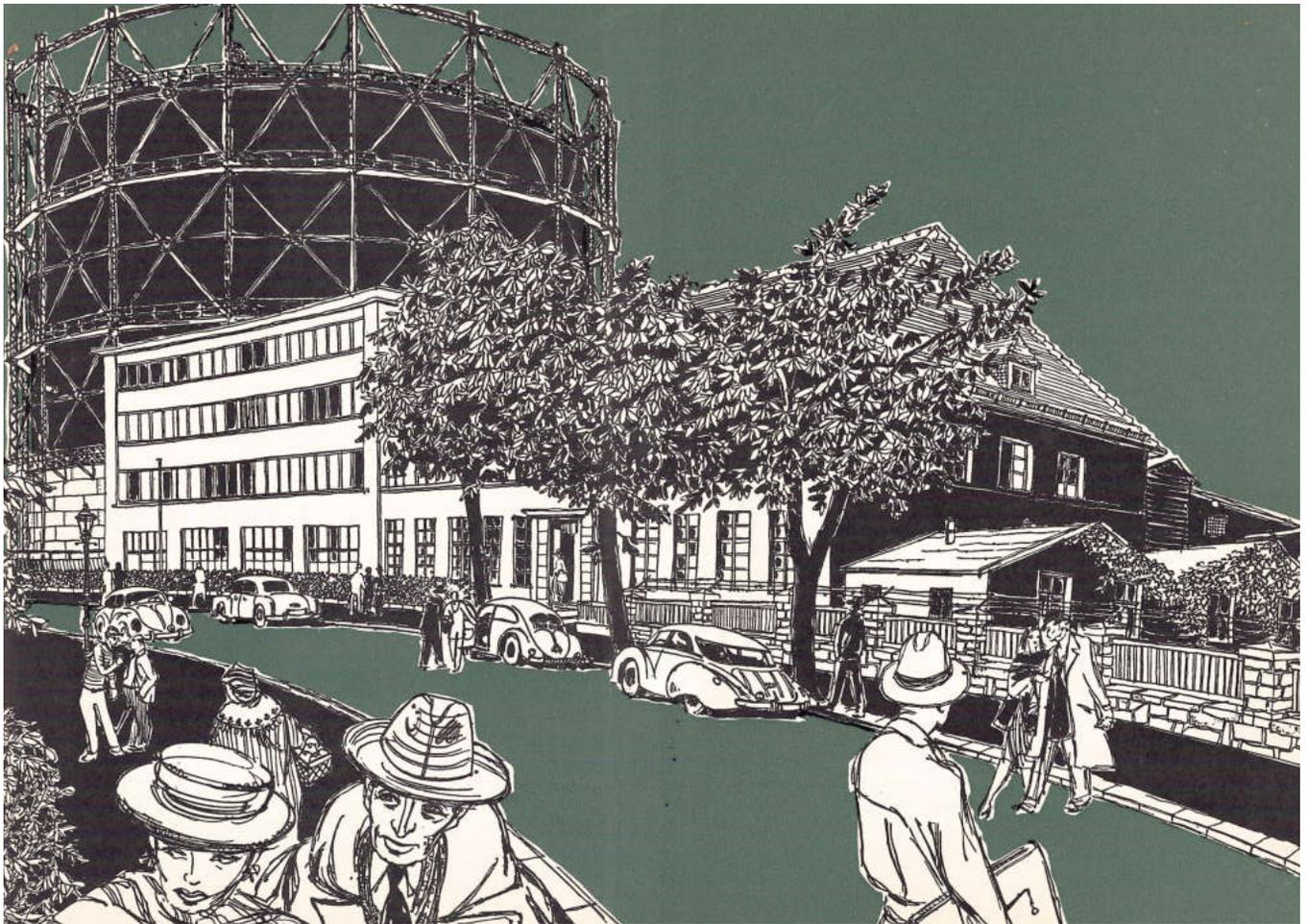


Abb. 58: Die Stadtwerke 1952, im Hintergrund das Gasometer. Quelle: Ludwig Plaueln et al. und die Fachklasse für Buchillustration, 50 Jahre Elektrizitätswerk Offenbach, im Auftrag des Magistrats der Stadt Offenbach. Offenbach: Stadtwerke Offenbach, 1954

Abb. 59: Das Kesselhaus um 1950. Quelle: ebd.

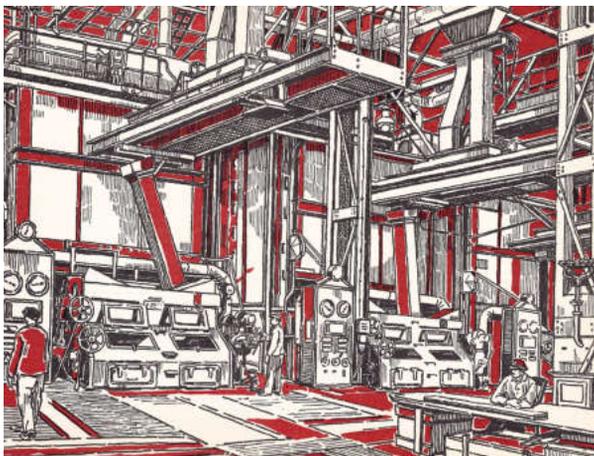
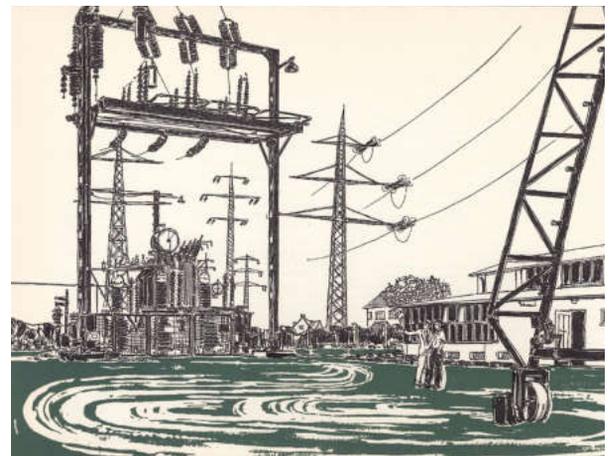


Abb. 60: Umspannanlage 1949. Quelle: ebd.



werden. Die Luftangriffe im Dezember 1943, im März 1944 und im Februar 1945, die der Industrie galten tref-
fen das Kraftwerk und die Stadt sehr. Auch der Hafen ist
zerstört und erreicht erst 1949 seine frühere Kapazität.
1950 wird ein neues Kraftwerk in Betrieb genommen.
Bis 1945 war die benachbarte Schraubenfabrik Gebrü-
der Heyne der einzige Fernwärmekunde in Offenbach,
jedoch beginnt 1954 der Ausbau in Richtung Innenstadt,
wobei die vorhandene Technik der Kraft-Wärme-Kopp-
lung zunehmend genutzt wird. Das Transportnetz in Of-
fenbach reicht 1965 nicht mehr für die Übertragung der
Leistung aus und wird weiter ausgebaut.

1980 wird das Unternehmen „Stadtwerke Offenbach
a.M.“ umstrukturiert und in eine GmbH umgewandelt.
Als Tochter dieser GmbH entsteht die Aktiengesell-
schaft „Energieversorgung Offenbach AG“ (EVO). Ihre
wirtschaftlichen Betätigungsfelder sind vornehmlich die
Erzeugung von Strom und Fernwärme, die Mess- und
Fernmeldetechnik und die Wasserversorgung.

1988 nimmt die EVO ein neues Heizkraftwerk in Be-
trieb, dessen Grundstein im Jahr 1986 der damalige
hessische Umweltminister Joschka Fischer legte. Es
gilt als Musterprojekt für praktizierten Umweltschutz,
da sein Wirkungsgrad 89 Prozent beträgt. Ausschlag-
gebend für die Planung der neuen Anlagen war die
Sicherstellung der Fernwärmeversorgung. Diesem Ziel
wurde die Stromerzeugung untergeordnet. 1980 wer-
den die Stadtwerke privatisiert, die Energieversorgung
Offenbach AG geht daraus hervor. Im Jahr 2000 wird
die Mannheimer MVV Energie AG Konzernmutter und
ist gemeinsam mit der Stadt Offenbach Hauptaktionä-
rin. Die Belegschaftsaktionäre halten 3 Prozent.⁹³

Im Oktober 2020 beschreitet die EVO mit dem *Data
Center* einen neuen Weg und nutzt die Lage ihres
Stammsitzes im Herzen des Rhein-Main-Gebiets in un-
mittelbarer Nähe eines der weltweit wichtigsten Inter-
netknoten (DE-CIX) auf der Frankfurter Mainseite. Mit
zwei weiteren Partnern gründete die EVO ein Joint-Ven-
ture. An der neuen Gesellschaft hält die EVO 50 Prozent
der Anteile.⁹⁴

Herrn Markus Gegner (Produktionsleiter EVO) zufolge
verspreche die Kontinuität der Eigentümerstruktur Sta-
bilität, die der EVO zugute komme. Es bestehen nicht
nur Synergieeffekte und ein einfacher Zugang zum
Stromhandel, sondern die EVO habe mit der MVV Ener-
gie AG auch einen starken Partner, der ihr in der Zeit
des Kohleausstiegs und der Umstrukturierung zur Seite
steht. Laut Herrn Gegner ändere sich aktuell nicht nur
durch den Kohleausstieg sehr viel, sondern auch durch
die Liberalisierung des Energiemarkts.

Die EVO sehe Erdgas als eine der möglichen Brücken-
technologien für den Standort an der Andréstraße, bis
die Technologie so weit entwickelt ist, dass auf fossile
Energieträger verzichtet werden könne.

Die Vision bis dahin sei, über ein den Einsatz von erd-
gasbasierten KWK-Anwendungen hinaus, die Nutzung
von Abwärme, den Einsatz von Biomasse sowie Opti-
mierungsmöglichkeiten der zu erhaltenden Bestandsan-
lagen ein Optimum zu finden. Die elektrischen und ther-
mischen Wirkungsgrade moderner Gasturbinen oder
Gasmotoren und die sich schnell weiter entwickelnden
Technologie können dabei die Grundlage darstellen,
die Nachfolgelösung weiterhin mit hohen Wirkungsgra-
den zu betreiben. Bis heute wurde der Fernwärmever-
bund und die Fernwärmeauskoppelung aus dem Müll-
heizkraftwerk der EVO als Nachhaltigkeitskomponente
weiterentwickelt und stark ausgebaut, sodass der Koh-
leeinsatz immer weiter gesenkt werden konnte und da-
mit auch der CO₂-Ausstoß.

Für das Konversionsprojekt ergeben sich laut Herrn
Gegner folgende Anforderungen an das Gelände:

Es ist wichtig, die operativ geprägten Bereiche, die
Instandhaltung und die Entstörung sowie die technische
Leitung und die Führungsebene in ortsnaher Position
auf dem Gelände zu platzieren. Verwaltungsbereiche
können auch in das Kaiserlei-Quartier verlegt werden.
Um den Zugang zum Kraftwerk zu sichern, bedarf es
kontrollierte Gebäudezugänge, die nur für Mitarbei-
terInnen betretbar sind. Diese können z.B. mit einem
Chipkarten-System gesteuert werden. Um Wartungen
und Reparaturen durchführen zu können müssen ge-
legentlich große Bauteile ausgetauscht werden. Dazu
sollten der Hauptzugang und der Bereich zwischen der
Alten Schlosserei und dem ehemaligen Kesselhaus wei-
terhin frei bleiben. Ein weiterer Zugang könnte darüber
hinaus nützlich sein. Die Idee der Verlegung des Um-
spannwerks auf ein Hallendach wurde mit Herrn Har-
tung von der technischen Leitung besprochen. Dieser
sieht die technischen Möglichkeiten als gegeben, be-
tont aber den damit einhergehenden Kostenaufwand.⁹⁵

93 Peter Lorentzen, *Das Heizkraftwerk der Energieversorgung Offenbach AG*, Offenbach: Stadtwerke Offenbach, 2002, S. 4–8.

94 Energieversorgung Offenbach AG (Hrsg.), *EVO-Geschäftsbericht 2020*, Offenbach, 2020, S. 17, online:
https://www.evo-ag.de/fileadmin/user_upload/Downloads/EVO_Geschaeftsbericht_2020_WEB-DS.pdf (abgerufen am: 17.03.2021).

95 Johanna Moraweg, Telefongespräch mit Herrn Markus Gegner am 08.10.2020.

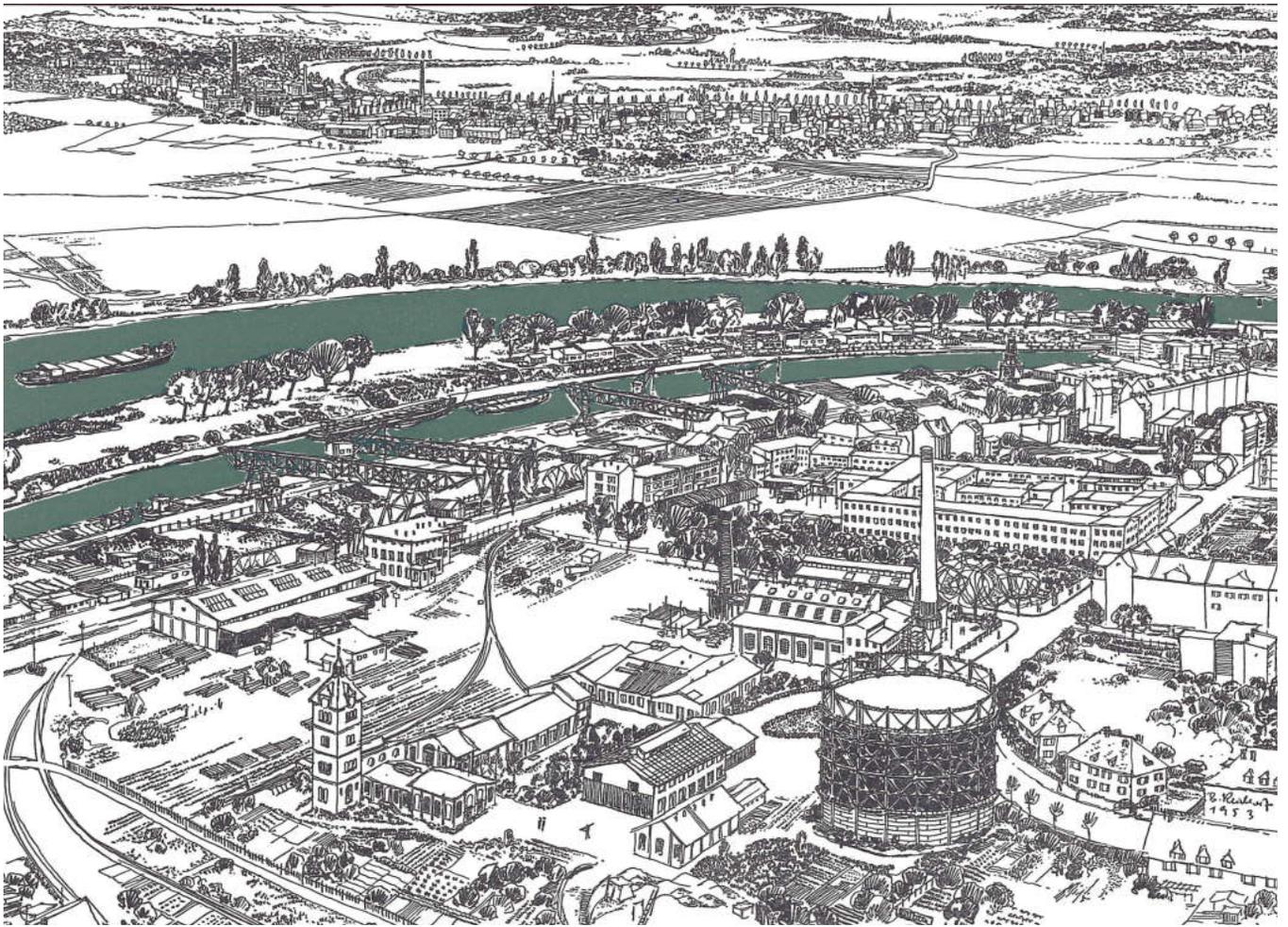


Abb. 61: Die Gesamtstadt zwischen 1930 und 1937. Quelle: ebd.

Abb. 62: Der Hafen um 1911. Quelle: ebd.





Abb. 63: Das Gaskraftwerk 1911. Quelle: ebd.

Abb. 64: Das Kraftwerk um 1950. Quelle: ebd.



Abb. 65: Das Kraftwerk um 1911. Quelle: ebd.





Abb. 66: Schrägluftbild um 1960. Quelle: EVO-AG.de, „Vom Gasturm zur Lichtinstallation“, online: <https://www.evo-ag.de/wir-in-offenbach/ueber-uns/news/details/vom-gasturm-zur-lichtinstallation/> (abgerufen am: 03.04.2021)



Abb. 67: Schrägluftbild zwischen 1960 und 1980. Quelle: Stock-Müller Fotostudios

Das Heizkraftwerk, der Kohlelagerplatz und eine Restgrünfläche am Nordring bilden das Bearbeitungsgebiet.

Das Haupt-Areal **1** im Besitz der EVO ist 6,3 ha groß und der Hauptsitz des Unternehmens mit dazugehörigen Verwaltungs- und Empfangsgebäuden. Auf dem von der Stadt Offenbach verpachteten 0,5 ha großen Grundstück am Main **2** lagert die Kohle für das Heizkraftwerk. Eine Restgrünfläche **3** der Stadt Offenbach soll laut Masterplan 2030 als Anlagenring fortgesetzt werden. Die Grundstücke 1, 2 und 3 sind unmittelbar verfügbar und sollen darum den Kernbereich des Bearbeitungsgebiets darstellen. Die auf den Grundstücken **4** und **5** jüngst errichteten Rechenzentren verschließen diese Bereiche für eine Überplanung. Auch Grundstück 5, welches der EVO gehört, kann nicht überplant werden. Eine konzeptionelle Einbindung in den Städtebau der Grundstücke 4 und 5 soll trotzdem angestrebt werden, um Entwicklungsmöglichkeiten mitzudenken.

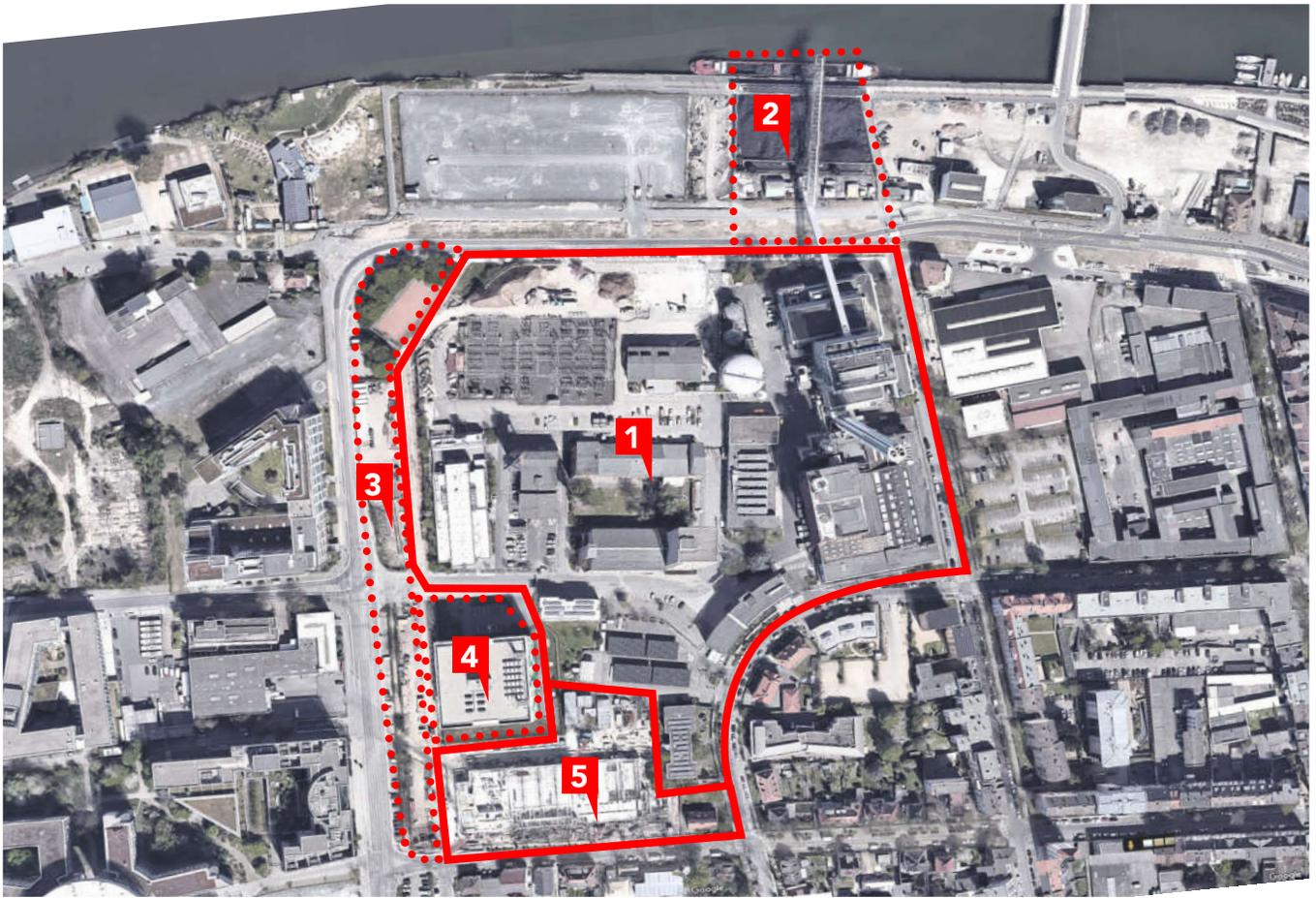


Abb. 68: Zusammensetzung des Bearbeitungsgebiets 2021. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 18.01.2021), ergänzt durch eigene Beschriftungen

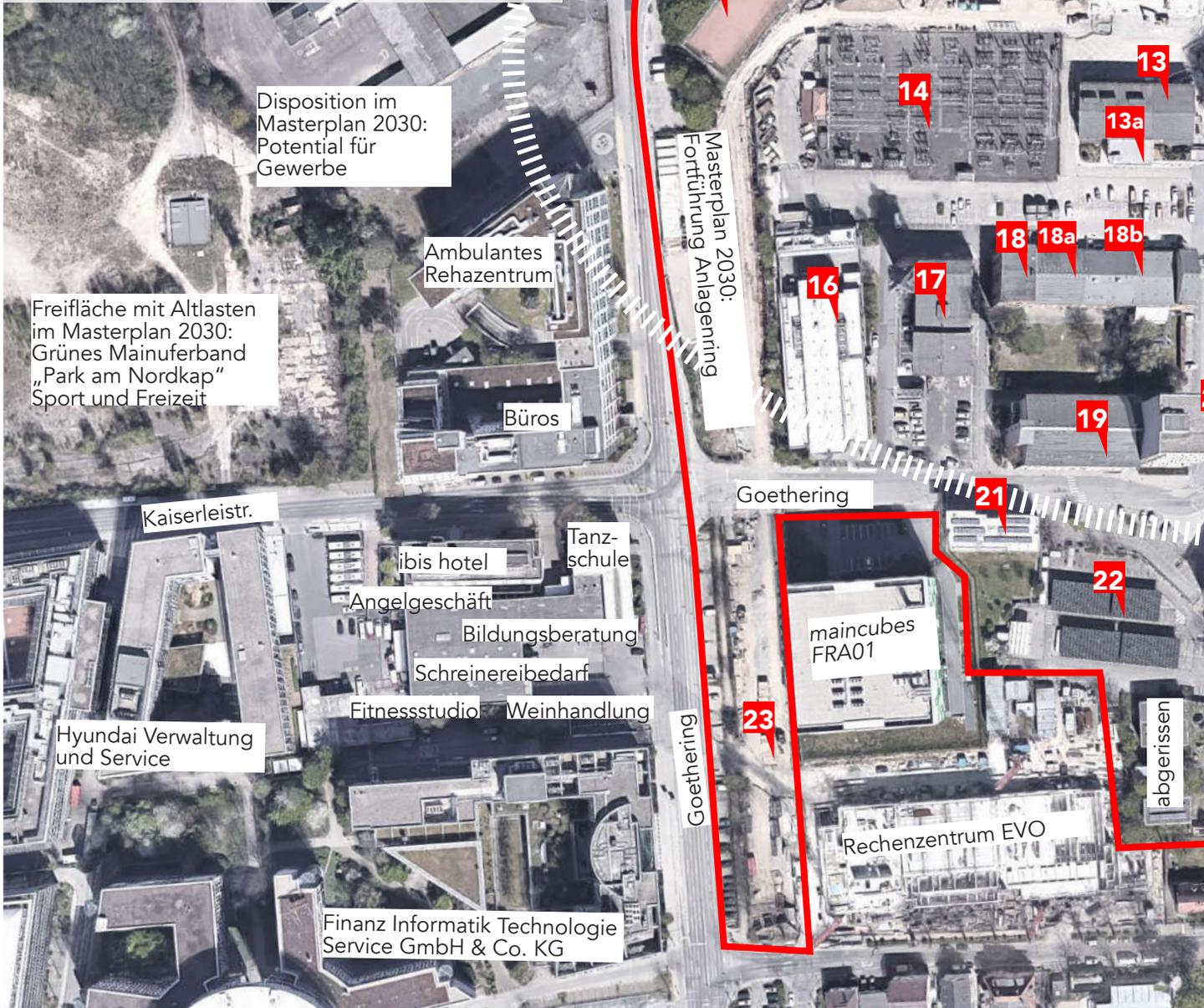
- 1 Der Hauptsitz der EVO steht zur Konversion zur Verfügung.
- 2 Bis 2030 befindet sich hier der Kohlelagerplatz der EVO auf dem Grundstück der Stadt Offenbach. Masterplan 2030: Ein Park alt Teil des „Designports“ soll entstehen. Feld 2 kann in Konversion miteinbezogen werden und Teil des Bearbeitungsgebiets sein.
- 3 Auf dem Parkstreifen und Restflächen der Stadt Offenbach soll laut Masterplan 2030 der Anlagenring fortgeführt werden. Feld 3 kann mitbedacht und Teil des Bearbeitungsgebiets sein.
- 4 Das Grundstück des Rechenzentrums *maincubes FRA01* steht kurz- oder mittelfristig nicht zur Verfügung.
- 5 Das Rechenzentrum auf dem Grundstück der EVO wurde im Oktober 2020 eingeweiht und steht nicht für eine Überplanung zur Verfügung.

Verfügbarkeit



Bestand M 1:2000 Nr

- 1 Verwaltung, Empfang, Hauptzugang
- 2 Verwaltung
- 3 Wusys Rechenzentrum
- 4 Leere Halle (ehemaliges Kesselhaus)
- 5 Schornstein
- 6 Aktuell genutztes Kesselhaus h=44m
- 7 Maschinenhaus, Turbinenhalle h=22m
- 7a Leitwarte, Werkstätten h=13m
- 8 Kohleförderband
- 9 Denkmalgeschützter Kohlekran
- 10 Kohlelagerplatz
- 11 Fernwärmespeicher
- 12 Eventlocation Alte Schlosserei
- 12a Lehrwerkstatt, im UG das EVO-Museum
- 13 Umspannwerk (USW Nord)
- 13a Durchlauferhitzer für Fernwärme



Disposition im Masterplan 2030: Potential für Gewerbe

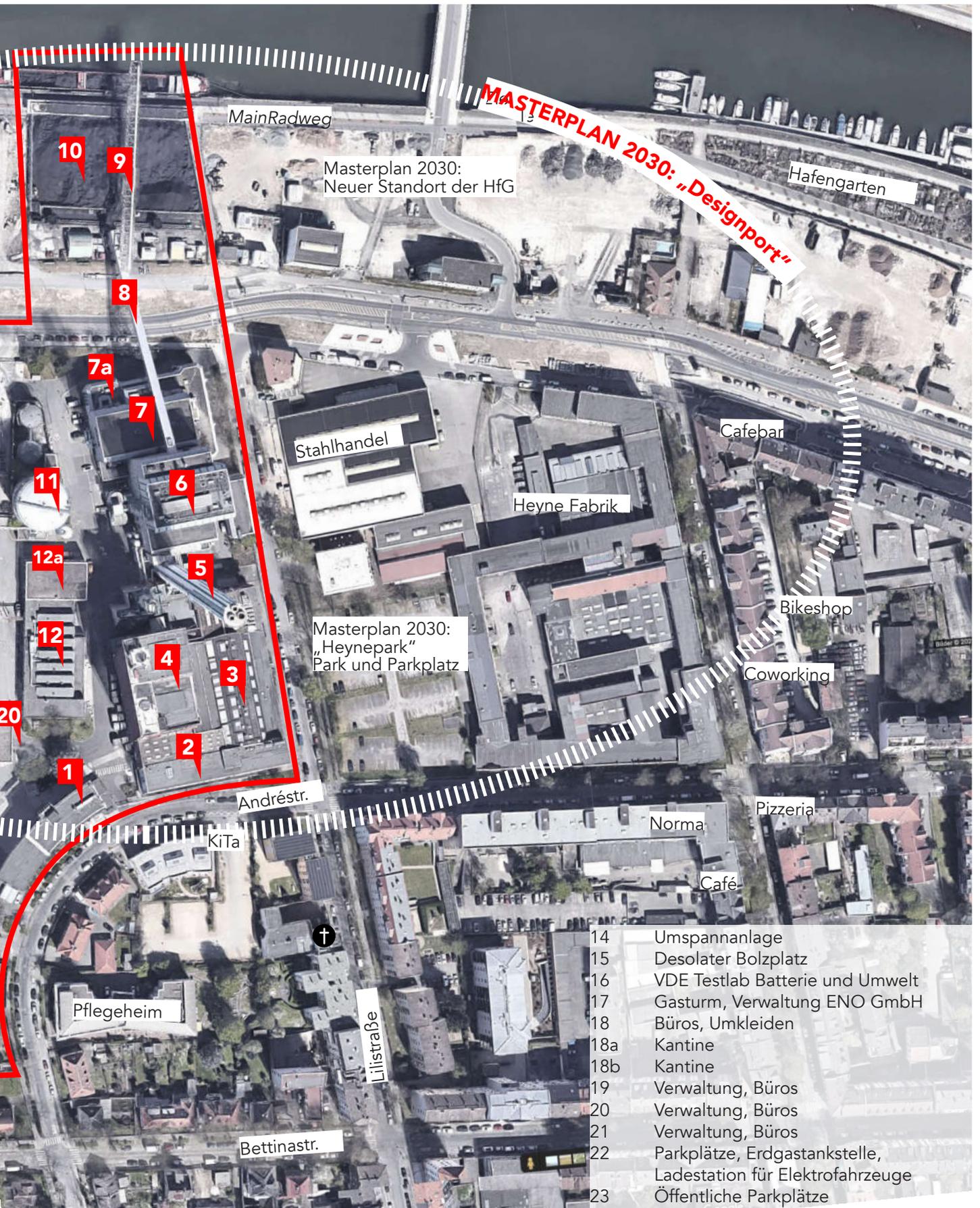
Freifläche mit Altlasten im Masterplan 2030: Grünes Mainuferband „Park am Nordkap“ Sport und Freizeit

Masterplan 2030: Kreativunternehmen MainView

Masterplan 2030: Fortführung Anlagengring

abgerissen

Abb. 69: Bestandsaufnahme im Luftbild 2021. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 18.01.2021), ergänzt durch eigene Beschriftungen



MASTERPLAN 2030: „Designport“

Masterplan 2030:
Neuer Standort der HfG

Masterplan 2030:
„Heynepark“
Park und Parkplatz

- 14 Umspannanlage
- 15 Desolater Bolzplatz
- 16 VDE Testlab Batterie und Umwelt
- 17 Gasturm, Verwaltung ENO GmbH
- 18 Büros, Umkleiden
- 18a Kantine
- 18b Kantine
- 19 Verwaltung, Büros
- 20 Verwaltung, Büros
- 21 Verwaltung, Büros
- 22 Parkplätze, Erdgastankstelle,
Ladestation für Elektrofahrzeuge
- 23 Öffentliche Parkplätze



Abb. 70: Schrägluftbild auf EVO-Areal aus Südost 2021. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 08.03.2021)

- Rechenzentrum fast fertiggestellt
- Abriss steht kurz bevor
- Erdgastankstelle
- Parkdecks (22) bereits abgerissen
- Verwaltung, Empfang, Haupteingang, (1)
- Verwaltung (2)
- Leere Halle (ehemaliges Kesselhaus) (4), erbaut um 1950
- Wusys Rechenzentrum
- Bestandteil des Mansarddachs aus 1911



Abb. 71: Schrägluftbild auf EVO-Areal aus Südwest 2021. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 08.03.2021)

- Heyne Fabrik
- KiTa Andréstraße
- Pflegeheim Elisabeth-Maas-Haus
- Verwaltung und Büros (19, 20)
- Durchlauferhitzer (13a)
- Kleines Umspannwerk Nord (USW Nord) (13) zur Betreuung des Durchlauferhitzers
- Verwaltung ENO GmbH
- Rechenzentrum maincubes FRA01
- Desolater Bolzplatz (15)



Abb. 72: Schrägluftbild auf EVO-Areal aus Nordost 2021. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 08.03.2021)

- Schutztunnel für Kohleverladung
- Denkmalgeschützter Kohlekran (9)
- Denkmalgeschützter ehem. Gasturm (18)
- Leitwarte, Werkstätten (7a)
- Maschinenhaus, Turbinenhalle (7)
- Kesselhaus aktuell (6)
- Kühlwasserreinigung
- Edelstahlhandel

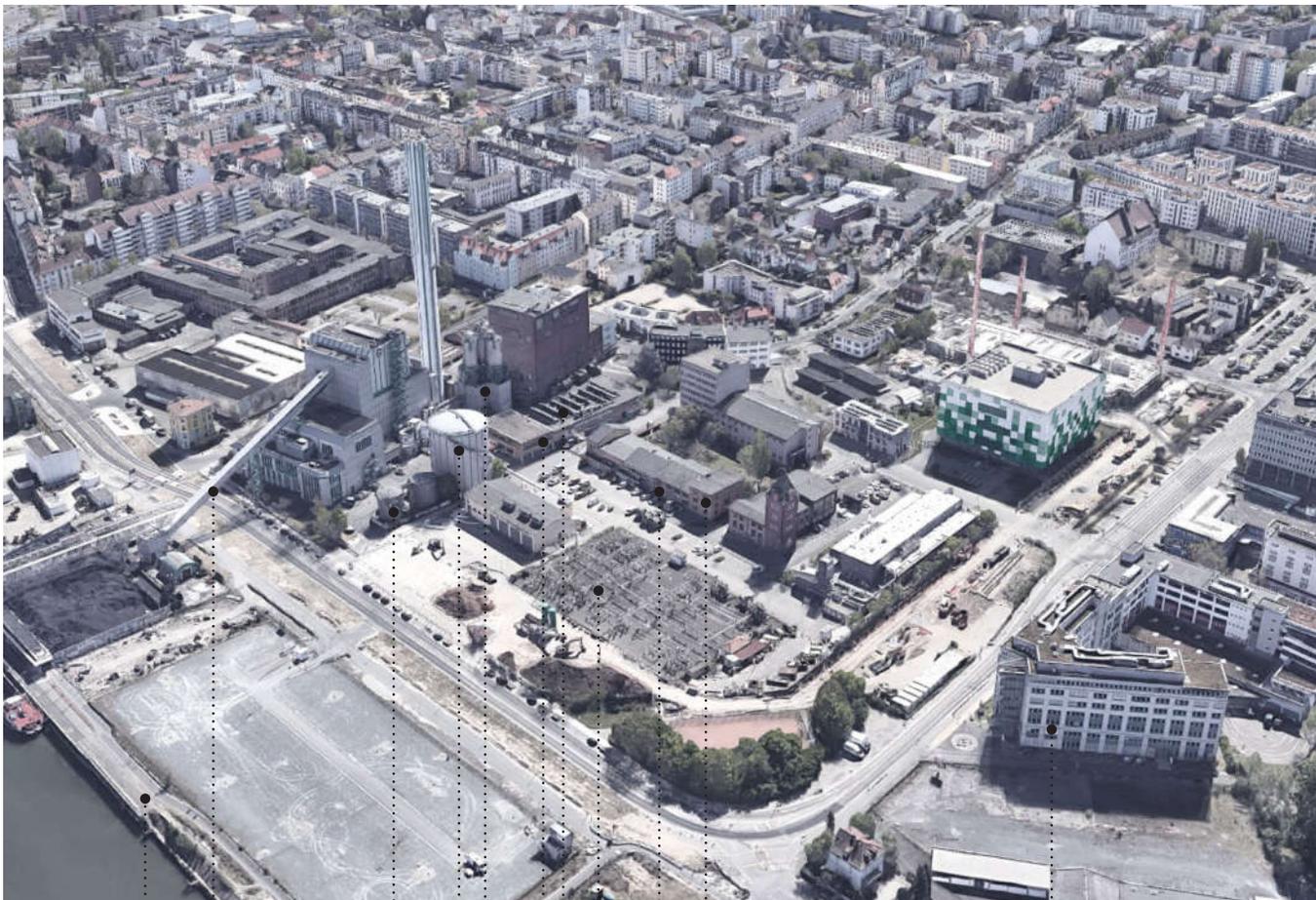


Abb. 73: Schrägluftbild auf EVO-Areal aus Nordwest 2021; Quelle: Google Earth (abgerufen am: 08.03.2021)

- Umkleiden (18)
- Kantinen (18a,18b)
- Umspannanlage (14)
- Lehrwerkstatt, EVO-Museum (12a)
- Eventlocation Alte Schlosserei (12)
- Aschesilos
- Fernwärmespeicher (11)
- Heizöl (Leicht)
- Kohleförderband (8)
- MainRadweg
- Bereits abgerissen



Abb. 74: Links: Maschinenhaus/Turbinenhalle, rechts: Kesselhaus (beides um 1988 erbaut).
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 75: Links: Leer stehendes ehemaliges Kesselhaus aus Backstein (erbaut um 1950), Mitte: Empfang EVO (erbaut um 1960), rechts: Eventlocation Alte Schlosserei (erbaut um 1950). Quelle: Johanna Moraweg

Abb. 76: Nebengebäude des ehem. Kesselhauses, in der Mitte: erhaltenes Mansarddach des Gaswerks von 1911. Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 77: Durchgang zwischen Maschinenhaus/ Turbinenhalle und Kesselhaus in Richtung Lilistr. Quelle: Johanna Moraweg





Abb. 78: Blick von der Treppe des Kesselhauses auf die Aschesilos, die Backsteinhalle (ehem. Kesselhaus von 1950) und die Alte Schlosserei. Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 79: Zwischenraum des aktuell genutzten Kesselhauses (links) und des ehem. Kesselhauses (rechts).
Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 80: Blick vom Dach des Kesselhauses über das Kohleförderband auf den Kohlelagerplatz. Im Hintergrund die Spitze der Hafensinsel, die zum „Dünenpark“ umgestaltet werden soll. Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 81: Leitwarte und Werkstätten, im Hintergrund der Kohlelagerplatz mit denkmalgeschütztem Kohlekran, dazwischen der Nordring. Quelle: Johanna Moraweg

Abb. 82: Blick vom Nordring auf die Leitwarte mit Werkstätten und dem Kohleförderband.
Quelle: Johanna Moraweg

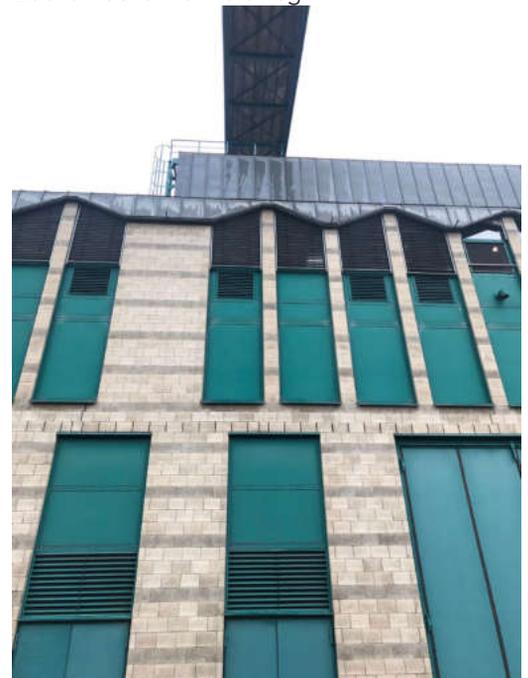




Abb. 83: Blick vom Dach des Kesselhauses über das EVO-Areal.
 Quelle: Johanna Moraweg

Abb. 84: Links: Fernwärmespeicher, rechts: Heizöl (Leicht)
 Quelle: Johanna Moraweg





Abb. 85: Blick vom Dach des Kesselhauses in Richtung Hafen, rechts: Heyne Fabrik.
Quelle: Johanna Moraweg

Abb. 86: Blick von Lilistraße in Richtung ehemaliges Kesselhaus. Quelle: Johanna Moraweg



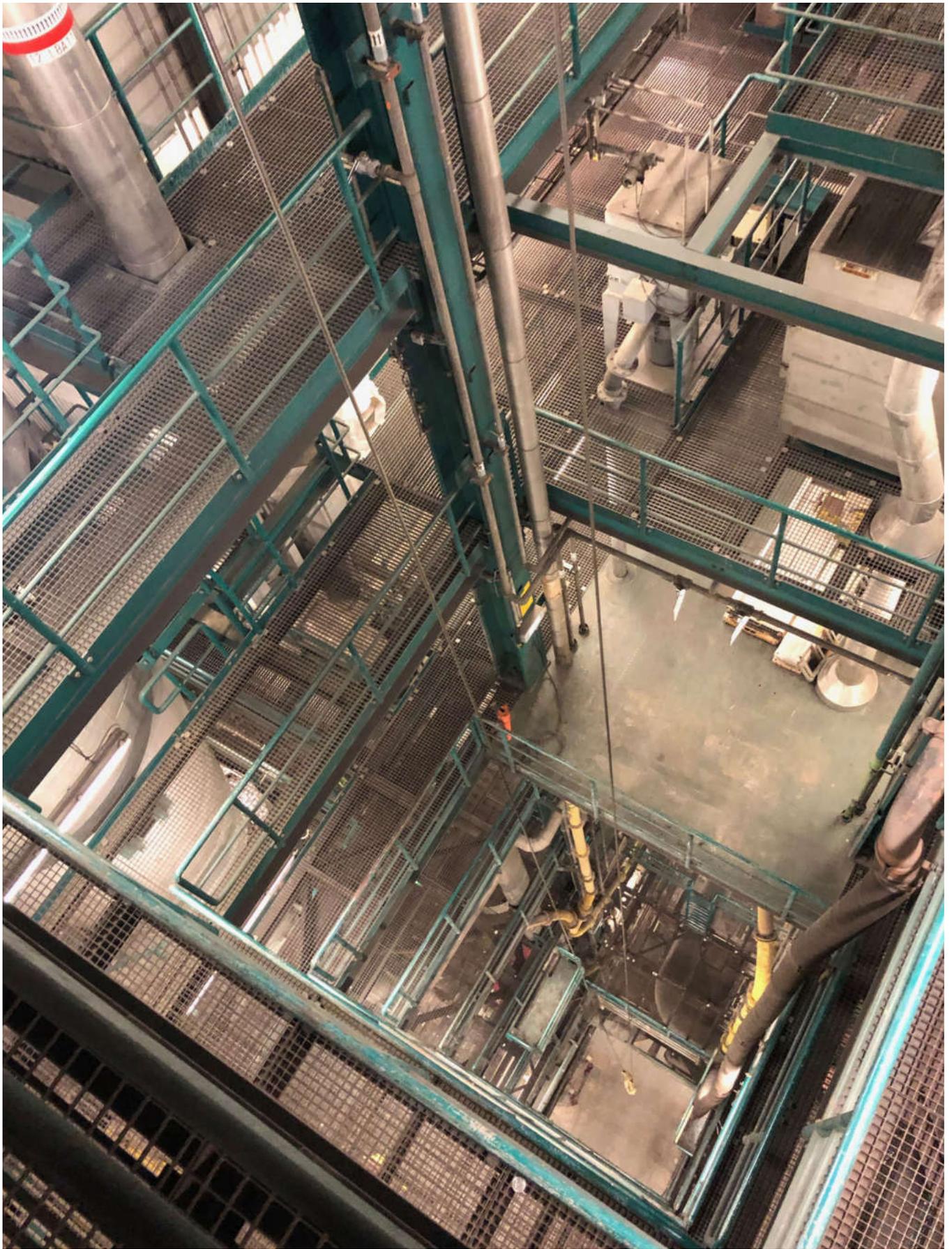


Abb. 87: Montageschacht im Kesselhaus. Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 88: Stahlkonstruktion und Anlagentechnik im Kesselhaus. Quelle: Johanna Moraweg



Abb. 89: Blick vom Parkplatz der EVO auf das ehem. Kesselhaus und die Alte Schlosserei, links und rechts: Verwaltungsgebäude.
Quelle: Johanna Moraweg

Abb. 90: Blick vom Parkplatz der EVO zwischen die Rechenzentren.
Quelle: Johanna Moraweg





Abb. 92: Auf der Andréstraße Richtung Norden blickend, im Vordergrund: Verwaltungsbauten (1950er, 1960er), im Hintergrund: das ehem. Kesselhaus. Quelle: Johanna Moraweg

Abb. 91: Blick von Lilistraße in Richtung Kraftwerk. Quelle: Johanna Moraweg



SWOT-Analyse des Plangebiets

-
- **strengths**
 - **weaknesses**
 - **opportunities**
 - **threats**

strengths

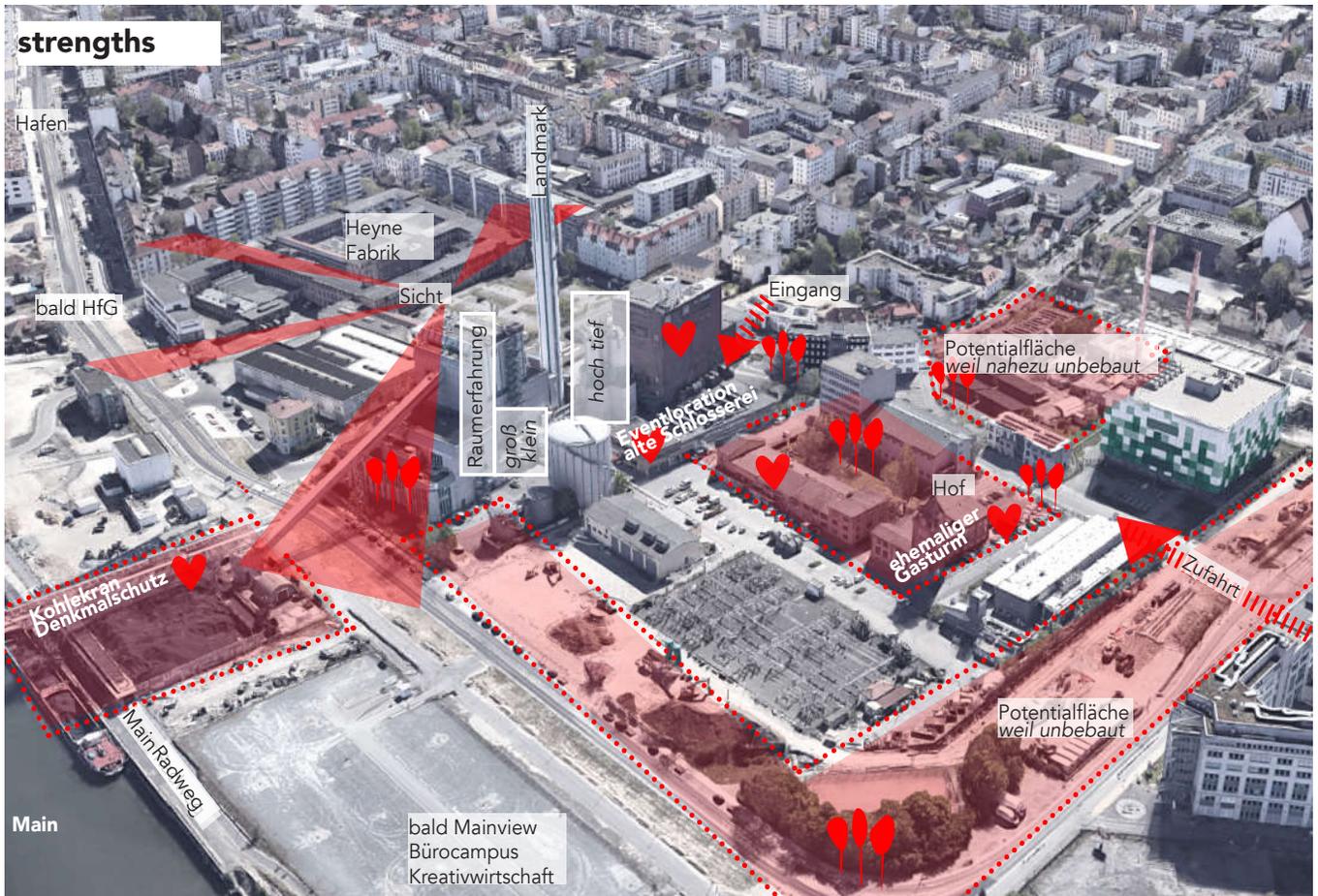


Abb. 93: Stärken des Plangebiets 2021. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 08.03.2021), ergänzt durch eigene Beschriftungen

Die industrielle Atmosphäre und einzigartige Raumerfahrungen machen das EVO-Gelände zu einem einzigartigen Ort in Offenbach.

- Das gut erhaltene „backsteinernes Ensemble“ aus dem ehemaligen Gasturm, seinen Nebengebäuden
- Die Alte Schlosserei, die als Eventlocation genutzt wird, ergänzt das „backsteinernes Ensemble“.
- Die Mitte des Geländes prägt eine Hofsituation mit grünem Innenbereich.
- Auf den nahezu unbebauten Flächen im südlichen Teil des Plangebiets kann mit der Konversion sofort begonnen werden.
- Zwischen den großen Kraftwerken und den flacheren Gebäuden sind unterschiedliche Raumerfahrungen möglich.
- Eine tolle Aussicht besteht vom Dach des Kesselhauses und der Turbinenhalle über die Umgebung bis nach Frankfurt.
- Der Hafen entwickelt sich zu einem modernen und belebten Quartier mit Unternehmen der Kreativwirtschaft. Auch die Hochschule für Gestaltung zieht von der Innenstadt in den Hafen.
- Der denkmalgeschützte und illuminierte Kohlekran am Kohlelagerplatz ist einzigartig und erzeugt eine industriell historisch anmutende Atmosphäre.
- Der Kohlelagerplatz wird 2030 aufgegeben und kann umgenutzt werden.
- Der in das Quartier führende Goethering macht am Hauptzugang einen „charmanten Schlenker“ und erzeugt dort einen interessanten Raum.

weaknesses



Abb. 94: Schwächen des Plangebiets 2021. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 08.03.2021), ergänzt durch eigene Beschriftungen

Introvertiertheit und abweisende Grundstücksgrenzen: Das EVO-Areal ist eine Barriere im Quartier.

- Es gibt keine Durchgänge und keine Erdgeschosszonen, die sich zur Nachbarschaft öffnen: Das Areal ist eine Barriere.
- Der Versiegelungsgrad des gesamten Areals ist sehr hoch.
- Die Rechenzentren sind introvertierte Bausteine, die aufgrund des hohen Sicherheitsanspruchs funktional nur schwer zu integrieren sind. Sie haben zudem einen hohen Energiebedarf und produzieren viel Abwärme.
- Auf dem Gelände befindet sich ein Umspannwerk mit hohem Flächenbedarf.
- Zum Schutz des *MainRadwegs* am Ufer wurde ein massiver Schutztunnel erbaut, der während des Verladens der Kohle vom Boot auf den Lagerplatz, den Sturz einer befüllten Kohlekelle aufhält. Der Tunnel ist zum Main hin geöffnet, seine Rückseite jedoch ist massiver Stahlbeton und Stützwand für die Kohle. Der Tunnel stellt eine Barriere zum Main dar.
- Neben dem Kohlelagerplatz sind zwei Parkhäuser geplant. Die Potentiale dieses besonderen Standorts am Main werden so nicht optimal ausgeschöpft.
- Der Umbau des Kraftwerks ist logistisch aufwändig, da keine Interimslösung möglich ist. Erst nachdem das neue Kraftwerk in Betrieb genommen wurde, kann das alte Kraftwerk abgeschaltet werden.

opportunities

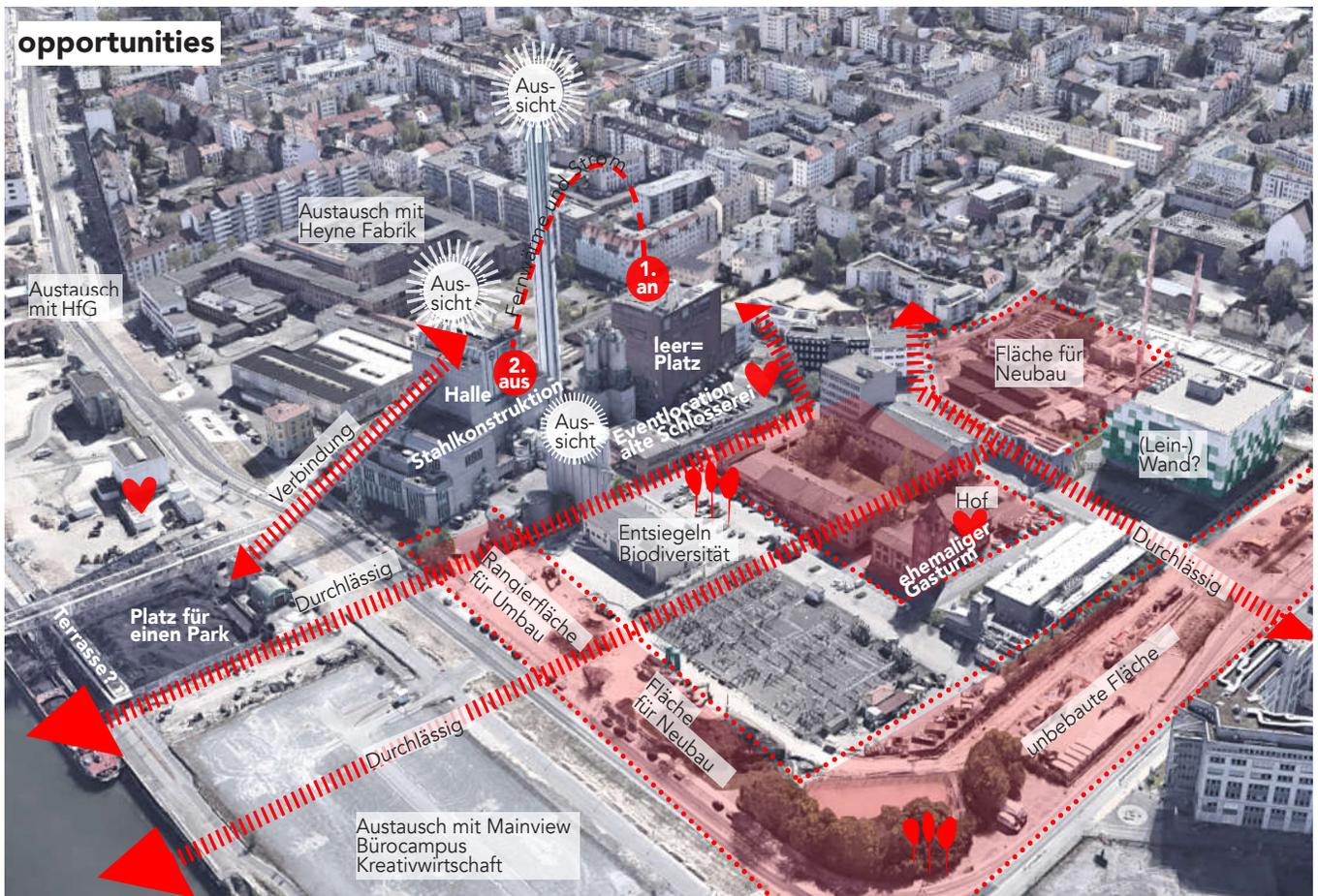
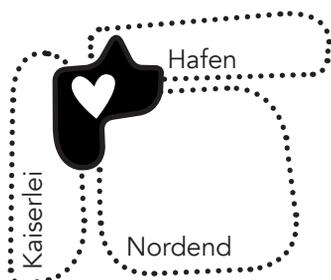


Abb. 95: Chancen des Plangebiets 2021. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 08.03.2021), ergänzt durch eigene Beschriftungen

Ein durchlässiges Quartier kann die Stadtteile miteinander verbinden und durch sein eigenständiges Erscheinungsbild ein neuer Identifikationspunkt für die angrenzenden Stadtteile sein.



- Nach der Konversion könnte ein neues Zentrum für die Umgebung entstehen.
- Die besonderen Raumerfahrungen können zugänglich gemacht und durch die Eröffnung von Aussichtspunkten zum Highlight werden.
- Die Stahlgerüste der Turbinenhalle und des Maschinenhauses/Kesselhauses könnten erhalten und umgenutzt werden. Die Tragkraft der Konstruktionen lässt die Installation ergänzender Bauteile zu.
- Das Kohleförderband verbindet den Kohlelagerplatz, der sich zu einem Park am Main umgestalten lassen könnte. Das Kohleförderband könnte in Zukunft eine begehbare Verbindung werden.
- Die ehemalige Turbinenhalle steht leer. Dort kann das neue Gaskraftwerk installiert und anschließend das alte Kraftwerk abgeschaltet werden.
- Der Hof in der Mitte des Areals kann umgenutzt werden, um neue Akteure in das Quartier zu bringen: Die Verwaltungseinheiten (S. 98, 99 Nr. 19, 20) könnten in Nachbargebäuden im Kaiserlei untergebracht und die frei werdenden Räumlichkeiten auf dem EVO-Areal in Atelier-Plätze umgewandelt werden.
- Eine teilweise Demontage des Schutztunnels könnte den Main zugänglich machen. Das Dach könnte als Terrasse genutzt werden.
- Die Rechenzentren könnten thematisch eingebunden und so transparenter werden.

threats



Abb. 96: Risiken des Plangebiets 2021. Quelle: Google Earth (abgerufen am: 08.03.2021), ergänzt durch eigene Beschriftungen

Die Funktionseinheiten des Kraftwerk-Betriebs könnten Barrieren aufbauen.

- Es besteht das Risiko, dass Sicherheitsmaßnahmen für den Kraftwerksbetrieb neue Barrieren erzeugen.
- Das Umspannwerk okkupiert einen großen Teil des Bearbeitungsgebiets und verhindert so eine städtebauliche Neuordnung.
- Es ist möglich, dass der hohe Grad an Versiegelung nicht deutlich reduziert werden kann.
- Die Rechenzentren werden für die nächsten 15–20 Jahre einen introvertierten Baukörper darstellen.
- Der Schutzinsel am Mainufer stellt eine massive Barriere für die Erreichbarkeit des Mainufers dar. Die Demontage ist kostspielig.

Kurzfassung des Plangebiets

-
- **Zusammenfassung Plangebiets-Analyse**
 - **Antworten auf die Plangebiets-Analyse**
 - **Ziele**

Introvertierte Barriere

Ohne Öffnungen und Möglichkeiten zur Durchquerung stellt das Plangebiet aktuell eine Barriere dar.

Von Höhen und Tiefen, Engen und Weiten geprägte Räume

Die Kraftwerksbauten, der Schornstein, der ehemalige Gasturm und andere hohe Gebäude stehen niedrigeren Gebäuden gegenüber. Es entstehen einzigartige Raumkörper, die von Höhen und Tiefen, Engen und Weiten, Rundungen und Orthogonalen geprägt sind.

Leere Backsteinhalle

Das ehemalige Kesselhaus von 1950 steht leer. Dort kann das neue Gaswerk installiert und anschließend das Kohlekraftwerk abgeschaltet werden.

Großer Flächenbedarf des Umspannwerks

Der Flächenbedarf des Umspannwerks limitiert die städtebauliche Neuordnung des Areals stark. Eine Verlagerung auf das Dach einer Halle ist laut technischer Leitung der EVO teuer, aber möglich.

Unbebaute Potentialfläche

Der südliche Grundstücksbereich bietet sich für erste Entwicklungsphasen an, da er nicht bebaut ist.

Restgrün am Goethering

Die entlang des Goetherings un bebauten Rest(grün)flächen können als Park und Verlängerung des Anlagenrings entwickelt werden.

Ein Hof als Zentrum am „Straßenschlenker“

Der denkmalgeschützte ehemalige Gasturm und seine Nebengebäude bilden zusammen mit einem Verwaltungsgebäude aus den 80er Jahren den begrünten Hof. Dieses Ensemble befindet sich an dem „Straßenschlenker“ am Hauptzugang, von wo aus der Hof, die Alte Schlossrei und die Kraftwerke zu sehen sind.

Ein Industrielles Erscheinungsbild

Die Backsteinoptik des ehemaligen Kesselhauses sowie des ehemaligen Gasturms und die dazugehörigen Nebengebäude versprühen einen (früh-)industriellen Charme. Metallrohre, Silos, Leitungen oder auch Ventile der neueren Installationen verdeutlichen die technische Weiterentwicklung der Industrie.

Der Kohlelagerplatz und das Kohleförderband

Der Pachtvertrag zwischen der Stadt Offenbach und der EVO für den Kohlelagerplatz am Main läuft 2030 aus. Dort kann anschließend ein Park entstehen: in Kombination mit dem denkmalgeschützten Kohlekran ein optisches Highlight. Das Förderband verbindet den Kohlelagerplatz mit dem oberen Stockwerk der Turbinenhalle und könnte in Zukunft als Treppe oder Rampe zu einer begehbaren Verbindung umgebaut werden.

Stahlkonstruktionen im Kesselhaus und in der Turbinenhalle

Die Stahlkonstruktionen im aktuell genutzten Kesselhaus und in der Turbinenhalle bieten das Potential, baulich ergänzt und umgenutzt zu werden. Denkbar wäre eine spektakuläre Coworking-Area (ähnlich New Lab NY) in einer lichtdurchlässigen neuen Hülle. Eingeschobene boxenartige Elemente können die Konstruktion mit Räumen ausfüllen.

Gelände zugänglich machen und weitere Barrieren im Inneren vermeiden.

Funktionseinheiten bilden (Fernwärme und Gaswerk).

Flächenanspruch des Umspannwerks minimieren und es in den Städtebau integrieren.

Rechenzentren integrieren.

Das industrielle Erscheinungsbild bewahren.
Neue Motive erschaffen.

Raumerfahrungen sollen erlebbar werden, indem möglichst viele Ebenen auf dem Gelände öffentlich begehbar werden.

Stahlkonstruktion des Kesselhauses und des Maschinenhauses erhalten und umnutzen.

Bestands-Hof erhalten, Nutzungen ergänzen und den Hof so hervorheben. Charmanten „Straßenschlenker“ am Hauptzugang als repräsentativen Ort inszenieren.

Pionier-Nutzungen für neue Entwicklung auf dem EVO-Areal in Bestandsgebäuden unterbringen.

Grünflächen erhalten und neue erschaffen.

Ziele

Barrieren im Inneren durch enge Funktionseinheiten vermeiden

Fernwärme komprimieren: Durchlauferhitzer, kleines Umspannwerk Nord, Fernwärmespeicher

Leere Backsteinhalle des ehemaligen Kraftwerks wird Standort des neues Gaskraftwerks

Umspannwerk auf das Dach einer großen Halle verlegen

Ein vertikaler Garten zwischen den Rechenzentren

Das Energie-Erlebniszentrum sollte in einem engem räumlichen Zusammenhang zu den Rechenzentren stehen

Genauere Abwägung über Abriss

Bestandteile der industriellen Anlagentechnik als Gestaltungselemente und Relikte erhalten

Alte Schlosserei als Eventlocation erhalten

Kohleförderband wird zur Treppe zwischen Park am Kohlelager und dem Dach des Kesselhauses

Aussichtspunkte auf dem Fernwärmespeicher und dem Kesselhaus

Die Stahlgerüste im ehemaligen Kesselhaus/Maschinenhaus ergänzen und transformieren zu Vertikalen Arbeitsstätten

Platz am „Straßenschlenker“

In den Nebengebäuden des Gasturms kann Gastronomie eingerichtet werden

Den Hof mit Nebengebäuden erhalten. Städtebauliche Kompositionen: Werkhöfe

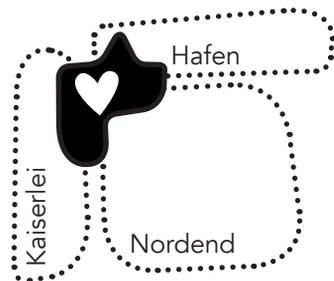
Verwaltung am Hof wird als StudentInnen-Atelierhaus genutzt

Kohlelagerplatz wird zum Park

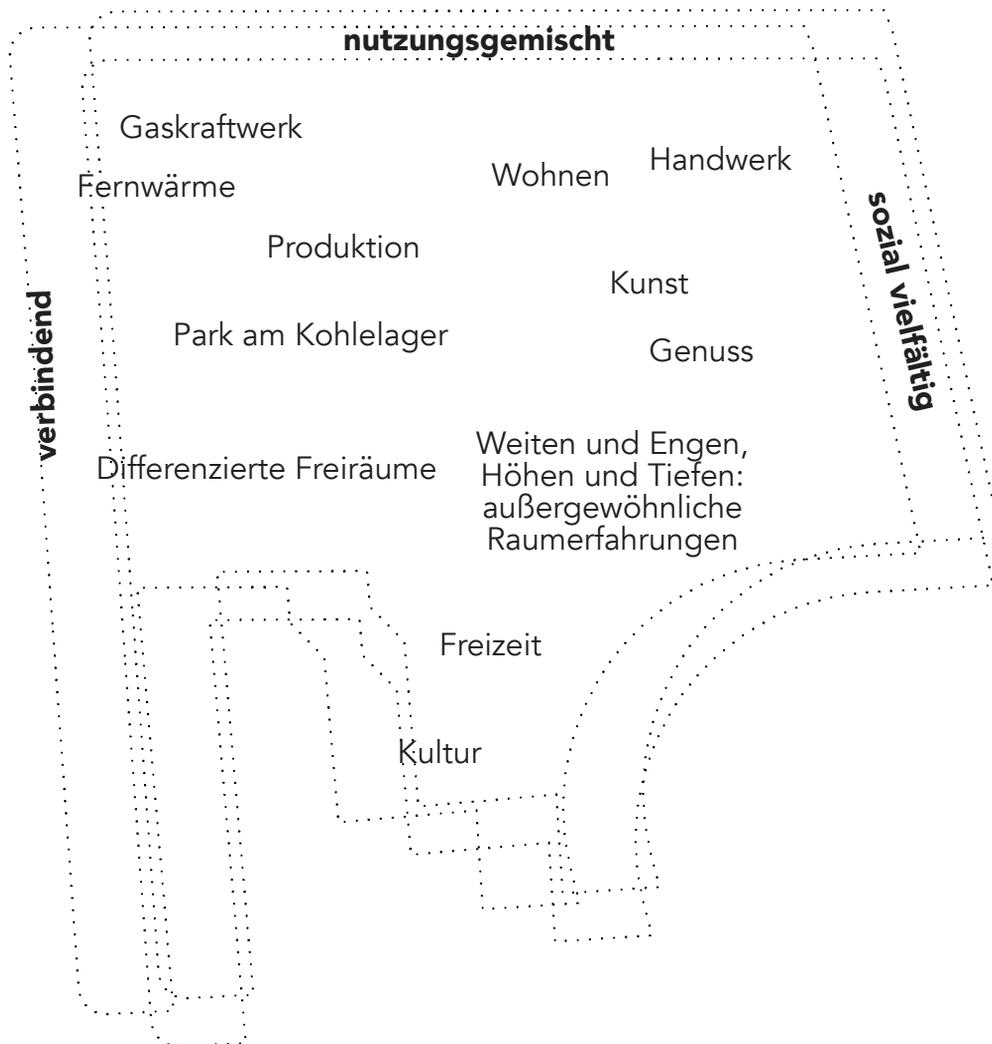
Weiterführung des Anlagenrings am Nordring

Leitidee, Visionen und Ziele

-
- **Leitidee**
 - **9 Visionen**
 - **Zielmatrix aus drei Hintergründen**
 - **Bausteine in drei räumlichen Kategorien**
 - **Konzeptskizze, Bausteine verortet**
 - **Disposition, Erhalt und Umnutzung**



Das EVO-Quartier: Ein Quartier, in dem Strom und Fernwärme erzeugt und trotzdem gewohnt, gearbeitet und gelebt wird.



Die Konversion des EVO-Areals zum EVO-Quartier führt an dieser Stelle einen neuen Quartierstypus ein. Das besondere wird sein, dass auf diesem Entwicklungsgebiet nicht nur das sich als nachhaltig erwiesene Konzept der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung umgesetzt werden soll. Vielmehr wird das erklärte Ziel der Schaffung von nutzungsgemischten, dichten und sozial vielfältigen Stadtteilen um die Funktionseinheit der Energie- und Fernwärmeerzeugung ergänzt.

Die folgenden Visionen und der damit einhergehende städtebauliche Entwurf sollen Aspekte der Energiegewinnung und des Energieverbrauchs einbringen, die unabdingbar zu den Funktionen und Prozessen einer Stadt gehören.

Der in den privaten Haushalten, im Gewerbe und in der Industrie verbrauchte Strom und die Wärme zum Heizen der Räume muss an irgendeiner Stelle produziert werden und zu den EndverbraucherInnen gelangen. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll für die Energiegewinnungsanlagen gelten. Die Installation des Gaskraftwerks im urbanen Raum soll als Teil der integrierten Stadtentwicklung gesehen werden, ohne jedoch dabei der Gestaltung eines nutzungsgemischten Wohn- und Versorgungsstandortes im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenzuwirken.

Vielmehr soll es im EVO-Quartier künftig möglich sein, zu wohnen und einen persönlichen Stil zu pflegen. „Wohnen“ bezieht sich dabei auf die Wohnung und die Adresse, während „leben“ eher mit der Lebenskultur/dem Lebensstil verbunden ist und von jedem/jeder individuell gestaltet wird. Darin spiegelt sich die Form der Freizeitgestaltung – sei es ein Kinobesuch, ein Abend im Restaurant, der Besuch einer Vernissage oder ein Picknick am Main –, die Wahl der Ausbildungsstelle, des Studiengangs oder des künftigen Arbeitsplatzes, die Art des Konsums und die Gestaltung von Kontakten zu Freunden, der Familie und zu anderen Menschen wider. Die Vielfalt der Lebensstil-Praktiken wird in durchmischten Quartieren möglich und sichtbar.

Ein diverses räumliches Angebot fördert die Diversität an Aktivitäten im Quartier und regt zur Selbstverwirklichung an. Jedoch ist nicht alles, was in dem EVO-Quartier geschehen könnte, planbar. Nicht für jede Nutzung kann ein genauer Ort festgeschrieben werden. Es ist aber wichtig, ein nutzungsoffenes räumliches Angebot zu schaffen, welches verschiedene Aktionen der NutzerInnen erst ermöglicht. Der Entwurf soll städtebaulich und architektonisch flexibel sein, während er schon gewisse Annahmen trifft, welche die Grundlage der Konversion legen. Die Schwerpunkte des Quartiers werden sich im Laufe der Zeit primär durch die Aneignung der NutzerInnen vor Ort herausbilden. Kooperationen und gemeinschaftliche Projekte können diese sowie das Profil des EVO-Quartiers zusätzlich formen und prägen.

Für Produktionseinheiten werden großflächige gestapelte Hallen, für inhabergeführte Geschäfte kleinteilige Erdgeschossläden, für Handwerk Manufakturen und Ateliers, flexible und unterschiedlich große Räume, die je nach Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Die ortstypische industrielle Atmosphäre trägt zur Wahrnehmung des EVO-Quartiers als einzigartigen Stadtteil entscheidend bei. Das EVO-Quartier ist weder das Nordend oder der Hafen noch der Kaiserlei, sondern es ist ein eigenständiger Verbindungspunkt für alle gleichermaßen. **Es ist ein gemeinsamer Identifikationsort, in dem von jedem Stadtteil etwas steckt und der diese miteinander verbindet.** Durch den Erhalt industrieller Bestandteile können im EVO-Quartier charaktervolle Orte geschaffen werden.

Beispiel: Die Stahlkonstruktionen des Kesselhauses und des Maschinenhauses zu erhalten, transparent zu ummanteln, mit Coworking-Spaces und Plattformen auszustatten, bedeutet nicht nur die Installation flexibler Arbeitsräume, sondern diese in einem ganz besonderen, anregenden Umfeld anzubieten. Raumerfahrungen wie im EVO-Quartier sind auf Grund ihrer extremen Gegensätzlichkeit nicht sehr häufig und prägen diesen Ort. Weiten, Engen, Höhen und Tiefen bilden eine industriell gegliederte Raumfuge inmitten des gründerzeitlichen Nordends – ein Maßstabsbruch, der als durchlässiger Transitraum ein enormes Potential bietet. Ein Park an der Stelle des ehemaligen Kohlelagerplatzes unter dem denkmalgeschützten Kohlekran und ein zu einer Treppe umgebautes Kohleförderband sind weitere außergewöhnliche Bausteine in der Freiraumabfolge des Mainufers von Frankfurt bis zum Offenbacher Hafen.

Neun Visionen beschreiben die Leitidee des Quartiers und ordnen die Ideen räumlich zu. Gebündelt und vereint sind die Teilbereiche am EVO-Platz. Dort treffen die unterschiedlichen Nutzungen aufeinander, was den Platz zu einem Ort macht, der das EVO-Quartier nicht nur repräsentiert, sondern eine zentrale Rolle als Dialograum im Gesamtgefüge des Quartiers sowie der umliegenden Stadtteile erfüllt.

Nutzungsmischung weitergedacht: Nicht nur Wohnen, Arbeiten und Freizeit, sondern auch die Produktion von Energie und Fernwärme können in einen urbanen Kontext eingebracht werden. Das EVO-Quartier wird zum gemeinsamen Identifikationspunkt von Nordend, Hafen und vom Kaiserlei. Dabei sollen die industriellen Bestandteile als Alleinstellungsmerkmal hervorgehoben werden.

1 Produktion Nord

Gestapelte Leichtindustrie und produzierendes Gewerbe teilen sich Ladezonen, Rangierflächen und Lastenaufzüge.

2 Manufaktur+Atelier-Höfe

Hier liegt der Schwerpunkt auf dem Handwerk und kleinteiligen Produktionen in gemeinsamen Höfen sowie auf Ateliers für StudentInnen und AbsolventInnen der HfG.

3 Produktion Süd

Drei Hallen stehen den Rechenzentren gegenüber und schirmen den Produktionshof ab, der zum Teil ein grüner Wohnhof ist.

4 Promenade im Anlagenring

Der Anlagenring wird bis zum Main weitergeführt und durch eine belebte Promenade ergänzt.

5 Grüne Fuge

Eine Stahlkonstruktion macht die Grüne Fuge zum vertikalen Park zwischen den Rechenzentren.

6 Industrie-Fuge

Ein Transitraum zwischen verschiedenen industriellen Gebäuden. Industrieatmosphäre und einzigartige Raumerfahrungen.

7 Park am Kohlelager

Der ehemalige Kohlelagerplatz wird zum Park.

8 Kesselhaus

Die Stahlgerüste im ehemaligen Kesselhaus und Maschinenhaus werden mit eingeschobenen Elementen/Boxen zu vertikalen Co-working-Areas. Im Erdgeschoss finden der Durchlauferhitzer und das Umspannwerk für die Fernwärme Platz. Zusätzlich entsteht davor, am Nordring, ein repräsentativer, multifunktionaler Körper.

9 Gaswerk

Installation des neuen Gaskraftwerks in der leerstehenden Backsteinhalle an der Andréstraße. Offene EGs zur Nachbarschaft.

Park am
Kohlelager

Plangebiet

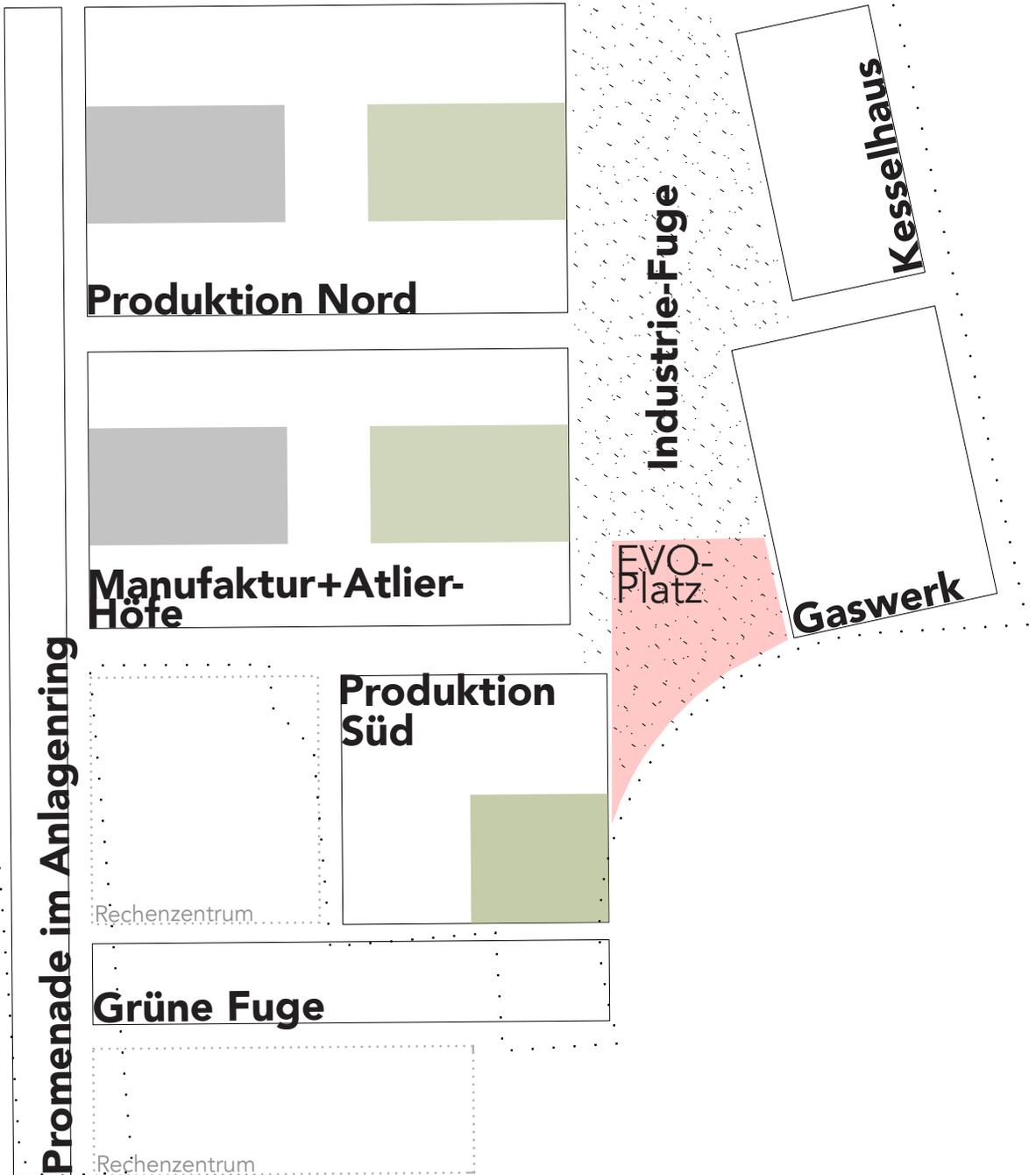
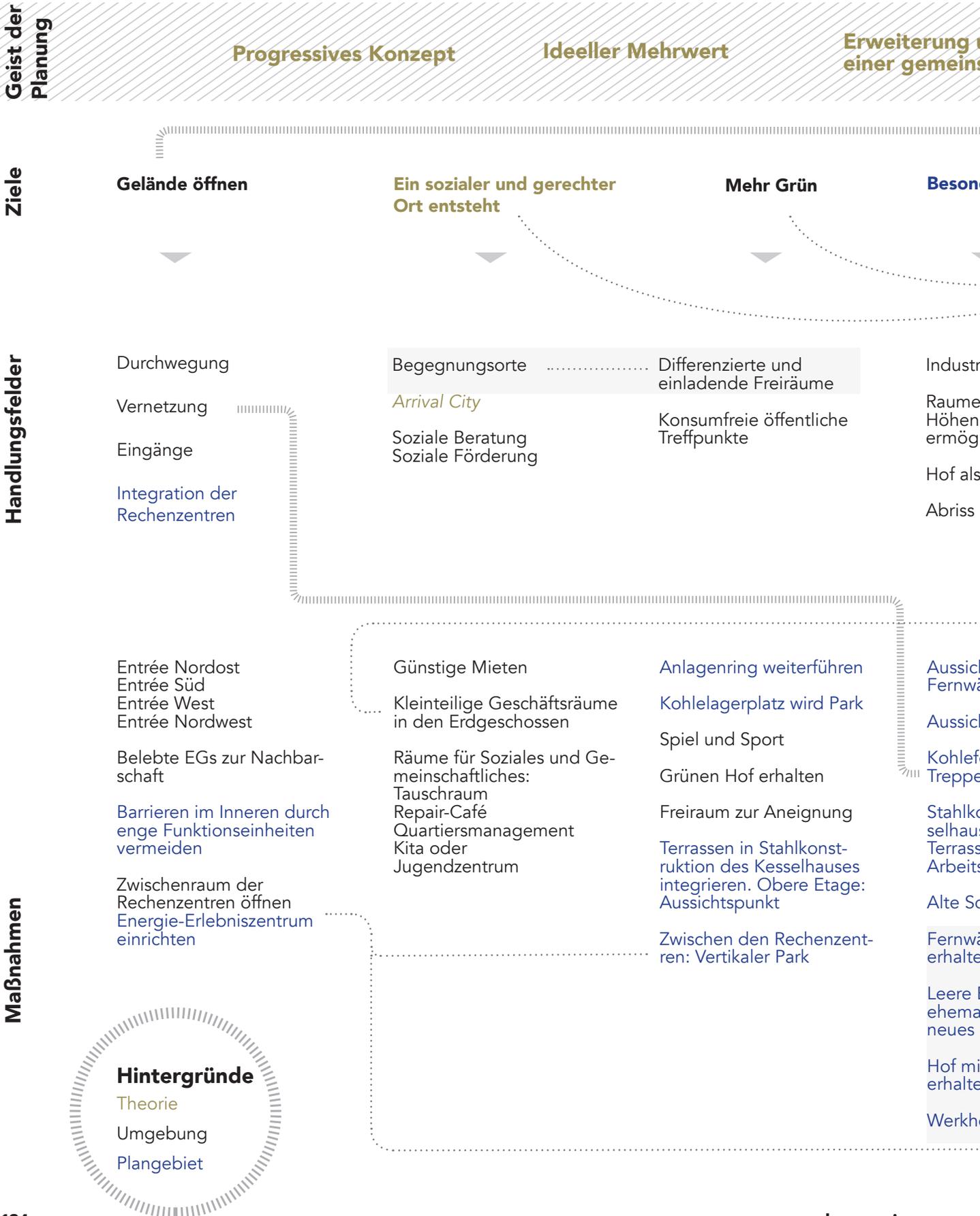
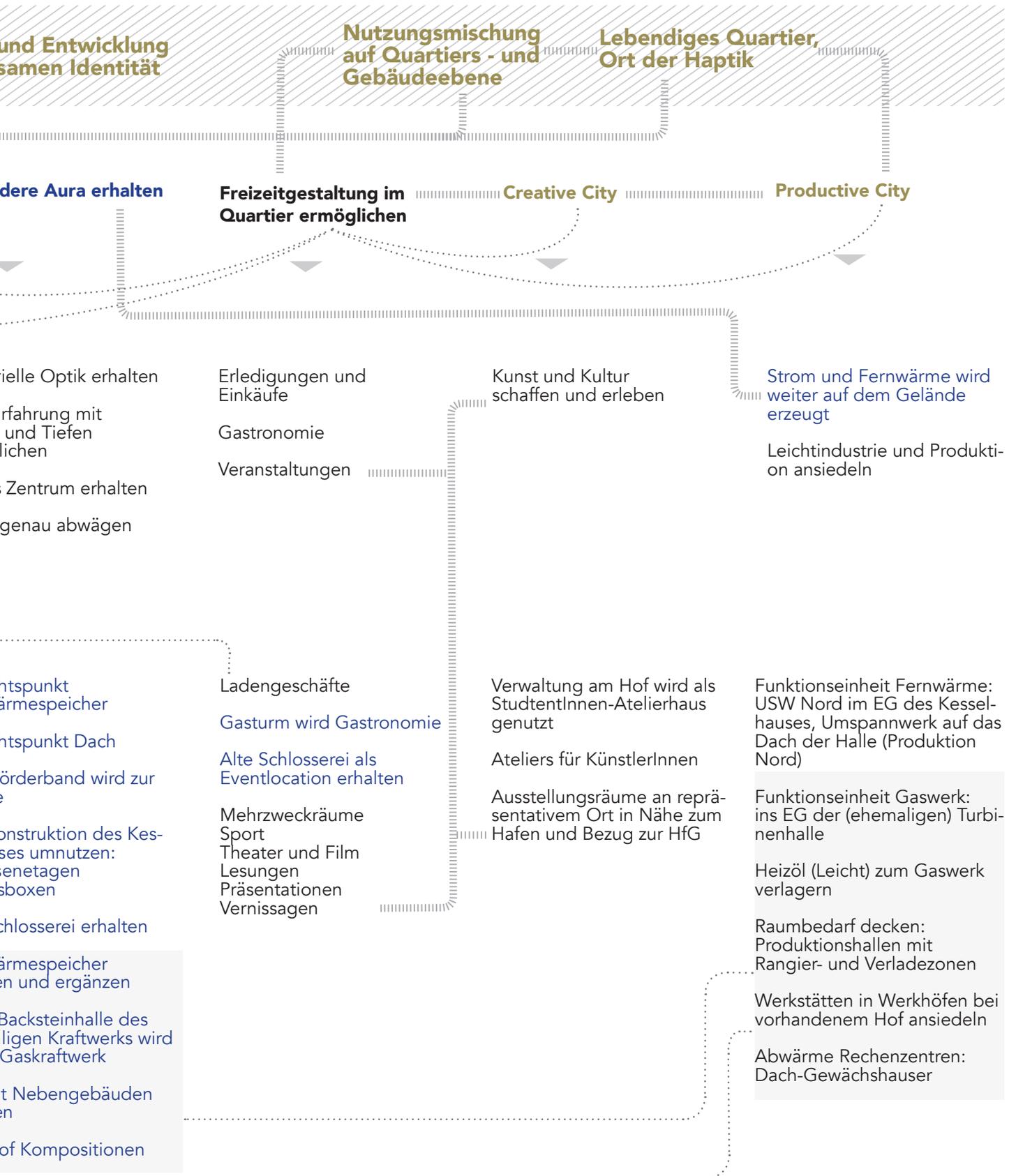


Abb. 97: Bereiche der 9 Visionen. Quelle: Johanna Moraweg

Zielmatrix aus drei Hintergründen





.... in drei räumlichen Kategorien

Produktion

Ein Kraftwerk in der Stadt

Auf dem EVO-Gelände soll weiterhin im urbanen Kontext Strom und Fernwärme erzeugt werden. Die technischen Anlagen sollen keine Barrieren bilden.

Produktion in der Stadt

Produzierendes Gewerbe, Leichtindustrie mit großem Flächenbedarf in die Stadt integrieren, ohne dabei die Lebensqualität zu beeinträchtigen. Handwerker und Manufakturen.

Digitale Arbeit

 Kleinteilige Arbeitsplätze

Funktionseinheit Gaswerk

Funktionseinheit Fernwärme

In den Städtebau integriertes Umspannwerk

Hallen, vertikale Produktion

Verlade- und Rangierzone

Werkhöfe, Werkstätten

Coworking

Kunst, Kultur und Freizeit

Eine anregende Umgebung

Nicht nur für KünstlerInnen der HfG stehen Ateliers zur Verfügung. Auch für AbsolventInnen, externe KünstlerInnen und Kreative anderer Branchen gibt es Ateliers und Ausstellungsräume. Menschen aus der Umgebung verbringen gern ihre Freizeit hier, nutzen das kulturelle und gastronomische Angebot oder erledigen Einkäufe.

Ateliers

(Zwischen-)Nutzung im Bestand

Ausstellungsraum

Gastronomie

**Veranstaltungsort
Alte Schlosserei erhalten**

Erledigungen

Soziales und Bildung

Freiräume

Differenzierte und einladende Freiräume

Die Freiräume sind entsprechend der angrenzenden Nutzung gestaltet und sollen den Menschen das Gefühl vermitteln, willkommen zu sein. Besondere (Frei-)Räume sollen identifiziert und für Menschen nutzbar gemacht werden. Die verschiedenen Freiraumtypen helfen bei der Orientierung. Um den Mangel an Grünflächen in der Umgebung auszugleichen, sollen unversiegelte Freiflächen entstehen.

Höfe

Belebtes EG zur Nachbarschaft

Entrées

Anlagenring

Grünflächen / Park

Plätze / Spiel & Sport

Raumkörper

Aussichtspunkte

Das neue Gaswerk wird im ehemaligen Kesselhaus an der Andréstraße (von 1950) und in seinen Nebengebäuden installiert. Die Behälter für Heizöl (Leicht) werden am Standort der dann überflüssigen Asche-Silos aufgestellt. Die Stahlkonstruktionen des ehemaligen Kraftwerks werden freigelegt und umgenutzt.

Wunsch der EVO ist die Errichtung eines zweiten Fernwärmespeichers. Der Durchlauferhitzer und das dazugehörige kleinere Umspannwerk sollen im Erdgeschoss des Kesselhauses untergebracht werden.

Das Umspannwerk wird auf ein Hallendach (in der Produktion Nord) verlegt.

Gestapelte Hallen sind mit Lastenaufzügen verbunden. Eine repräsentative Front öffnet sich dem Quartier.

Vor den Hallen gibt es gemeinsame Verlade- und Rangierzonen. Die Fahrzeuge sollen sich nicht lange im Quartier aufhalten.

Die vorhandene Hofstruktur soll aufgegriffen werden: Werkhöfe, die von innen erschlossen sind.

Für (kreative) digitale Arbeit stehen dezentral und vereinzelt Coworking-Bereiche zur Verfügung.

Den unterschiedlichen Raumbedarf der KünstlerInnen decken, temporäres projektorientiertes Arbeiten in Gruppen fördern und Möglichkeiten zur Verstetigung einräumen.

Die ehemalige Verwaltungseinheit (siehe Bestandsplan S. 98 f., Nr. 19 f.) wird als Atelier und Coworking-Space für StudentInnen der HfG umfunktioniert.

Am Nordost-Entrée des Areals tritt im frei gewordenen Maschinenhaus/ in der frei gewordenen Turbinenhalle ein großer Ausstellungsraum in den Dialog mit der HfG und der Nachbarschaft.

Die zweiteilige Kantine (siehe Bestandsplan S. 98 f., Nr. 18a, 18b) der EVO wird für alle zugänglich. Ein Teil kann Abends bespielt werden. Der ehemalige Gasturm wird zum Restaurant. Beides belebt den grünen Hof.

Zur Alten Schlosserei kommen weitere Veranstaltungsorte hinzu, die sich auch im Freiraum befinden können. Das Kesselhaus kann dabei eine besondere Rolle spielen und flexible Raumgrößen zur Verfügung stellen.

(Zuziehende) Menschen können sich hier in den kleinteiligen Erdgeschosszonen mit einem eigenen Laden selbstständig machen. Das verbessert die wohnungsnahе Versorgungssituation. In den Obergeschossen können vereinzelt andere Dienstleistungsangeboten eingerichtet werden (Ärzte, Nachhilfe, etc.).

Soziale Einrichtungen sollen am besten in Richtung des Bestandsquartiers Nordend orientiert sein.

Die Höfe unterscheiden sich. Es gibt begrünte Höfe, die dem Aufenthalt im Freien dienen und zu den belebten EGs (z.B. Kantine, soziale Einrichtung) hin orientiert sind. Steinerne Höfe dienen der Erschließung und Logistik, sind aber auch multifunktional für z.B. Feste nutzbar. Grünen Hof in der Mitte erhalten.

Generell sollen die Erdgeschoss-Grundrisse durchgesteckt sein, damit es keine unattraktiven, ungenutzten Gebäuderückseiten gibt. Läden befinden sich überwiegend an den Quartiersrändern, damit die Nachbarschaften besonders profitieren.

Markante Eingänge dienen als Dialograum zwischen dem Plangebiet und der Umgebung. Dort sollen die Gebäude einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Der Freiraum soll Aufenthaltsmöglichkeiten bieten.

Der bis zum Mainufer führende Anlagenring wird begleitet von einer Promenade, die als Übergang zu den öffentlichen Erdgeschossen fungiert.

Der ehemalige Kohlelagerplatz wird in einen Park umgewandelt. Der Schutztunnel soll teilweise demontiert und so durchlässiger werden. Auf seinem Dach entsteht eine Terrasse. Der grüne Hof in der Mitte (Manufaktur und Ateliers) ist mit Aufenthaltsmöbeln und einer Terrasse für die Kantine bestückt, kann aber ansonsten auch von den StudentInnen bespielt werden. Spiel- und Sportflächen befinden sich auf dem Dach des Kesselhauses und im Park.

Die unterschiedlichen Räume und die industrielle Atmosphäre sind in der Industrie-Fuge zwischen Main und Nordend erlebbar.

Höhenlagen sollen als Aussichtspunkte zugänglich werden. Dafür dient die Treppe an der Wand des Kesselhauses. Das Kohleförderband wird zur weiteren Treppe zu ebendiesem Hochpunkt ausgebaut. Auf dem Fernwärmespeicher entsteht eine Plattform.

... auf dem Plangebiet

Produktion	Ein Kraftwerk in der Stadt	Funktionseinheit Gaswerk	
		Funktionseinheit Fernwärme	
		In den Städtebau integriertes Umspannwerk	
	Produktion in der Stadt	Hallen, vertikale Produktion	
Kunst, Kultur und Freizeit		Verlade- und Rangierzonen	
		Werkhöfe, Werkstätten	
		Coworking	
		Ateliers	
		(Zwischen-)Nutzung im Bestand	
		Ausstellungsräume	
		Gastronomie	
		Veranstaltungen Alte Schlosserei erhalten	
		Erledigungen	
		Soziales und Bildung	
Freiräume		Höfe	
		Belebtes EG zur Nachbarschaft	
		Entrées	
		Anlagenring	
		Grünflächen / Park	
		Plätze / Spiel & Sport	
		Raumkörper	
		Aussichtspunkte	

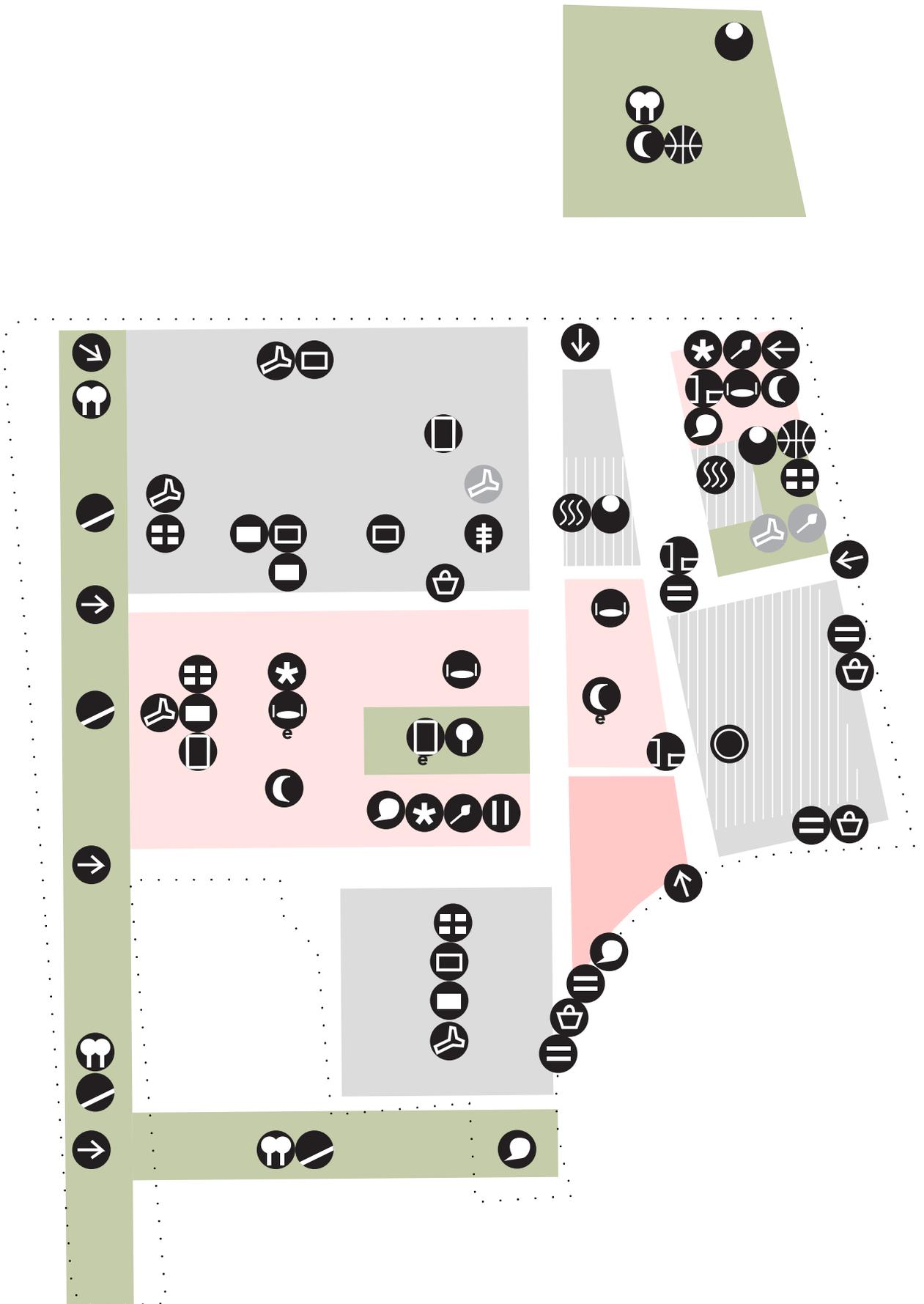


Abb. 98: Funktionsschema, M 1:2000. Quelle: Johanna Moraweg

Erhalt und Umnutzung

- 1** Ehemaliger Gasturm mit Nebengebäuden. Denkmalgeschützt.
> **Umnutzung Gastronomie und Werkstätten.**
- 2** Nördlicher Hofriegel. Fassadenmaterial entspricht der Backsteinoptik der Nebengebäude des ehemaligen Gasturms.
> **Erhalt der Kantine und der Umkleiden. Neue Werkstätten in den OGs einrichten.**
- 3** Alte Schlosserei mit Kopfbau, Fassadenmaterial entspricht Backsteinoptik der Nebengebäude des ehemaligen Gasturms sowie des nördlichen Hofriegels Nr. 2.
> **Erhalt als Eventlocation. Erhalt der Lehrwerkstatt und des Museums im Kopfbau.**
- 4** Südliches Hof-Gebäude mit siebenstöckigem Verwaltungsgebäude **4b**
> **Umnutzung zu Kreativräumen und Ateliers.**
- 5** Erhalt des begrünten Hofes.
- 6** Erhalt des Verwaltungsgebäudes (1950er).
Ehemaliges Kesselhaus mit Nebengebäuden
> **Installation des neuen Gaswerks, Verwaltungseinheiten **5b** an der Andréstr.**
> **Im EG Geschäfte, Fassadenbestandteil **5c** von 1911 erhalten.**
- 7** Aschesilos > Nach Abschaltung des Kraftwerks nicht mehr benötigt > **Umnutzung als Behälter für das Heizöl (Leicht) (aktuell **7**)**
- 8** Aktuell genutztes Kesselhaus, Maschinenhaus und Turbinenhalle **2b**. Erhalt der Stahlkonstruktion im Inneren.
> **Umnutzung als Coworking-Area, Galerie, Mehrzweckräume, Säle. Einen Aussichtspunkt auf dem Dach einrichten.**
- 9** Warmwasserspeicher für Fernwärme
> **Eröffnung einer Aussichtsplattform.**
- 10** Kohleförderband
> **Wird zur Verbindung (Treppe oder Rampe) zwischen dem Park am Kohlelager und dem Aussichtspunkt auf dem Dach.**
- 11** Teile des Schutztunnels erhalten.
> **Das Dach könnte als erhöhte Terrasse genutzt werden.**
- 12** Denkmalgeschützter Kohlekran > **Bleibt auch nach der Umnutzung ein Wahrzeichen.**
- 13** Erhalt des Straßenverlaufs
- 14**

Disposition und Alternative

- 1** Abriss des Verwaltungsgebäudes.
> **Verlegung der Verwaltungseinheiten in den Kaiserlei > Neubau mit sich zum Nordend öffnenden, belebten Erdgeschosszonen. Wohnungen im OG.**
- 2** Der Prakplatz kann überbaut werden
> **Die Erdgastankstelle **2a** und die Ladestation für Elektrofahrzeug **2b** sollen verlegt werden.**
- 3** Abriss der Verwaltungsgebäude.
- 4** Abriss der Halle VDE Testlab Batterie und Umwelt.
> **Ggf. Umsiedlung in neue Halle innerhalb des Quartiers.**
- 5** Verlegung des Umspannwerks auf ein Hallendach ist laut Herrn Gegner und Herrn Hartung (EVO) kostenaufwendig, aber möglich.
- 6** Der Durchlauferhitzer **6b** zur Erhitzung des Wassers für die Fernwärme bezieht seine Energie aus dem kleinen Umspannwerk (USW Nord) **5**
> **Diese eingebaute Einheit kann auch im Inneren eines Gebäudes, z.B. im umgenutzten Kesselhaus, untergebracht werden.**
- 7** Behälter für Heizöl (Leicht) sollen an das Gaskraftwerk auf Nr. **8** verlegt werden.
- 8** Abriss des Kopfgebäudes (Leitwarte, Werkstätten) > **Umsiedlung der Nutzung in neue Räume innerhalb des Quartiers.**
- 9** Abriss der Nebenanlagen (Kühlwasserreinigung).
- 10** Bestandteil entfernen > **Neue Zugänge zum Gaswerk installieren.**
- 11** Teilweise Demontage des Schutztunnels, um Barriere zum Main abzubauen und den Park durchlässiger zu machen.

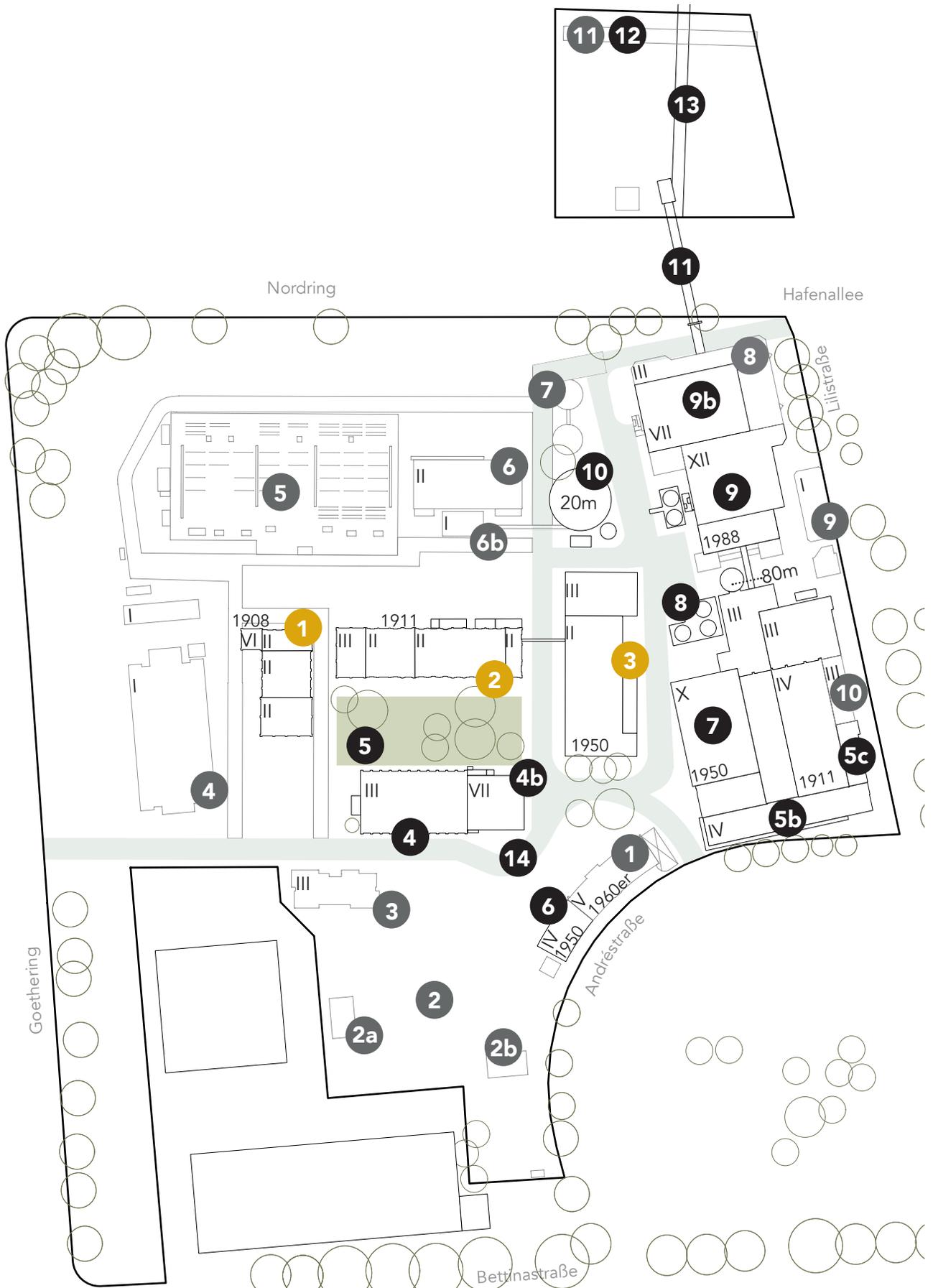


Abb. 99: Erhalt, Abriss und Umnutzung der Bestandsgebäude, M 1:2000. Quelle: Johanna Moraweg

Die Struktur des neuen EVO-Quartiers

-
- **Struktur des Städtebaus**
 - **Schwarzplan**
 - **Strukturplan im Kontext**
 - **Beschreibung des Strukturplans**
 - **Nutzungsmischung im EVO-Quartier**
 - **Nutzung nach Geschossen**
 - **Konzepterläuterung**
 - **Typologien im Freiraum**
 - **Beschreibung des Freiraums**

Der Aufbau: Fünf Höfe zwischen dem Anlagenring, der Grünen Fuge und der Industrie-Fuge. Darüber ein Park am Main.

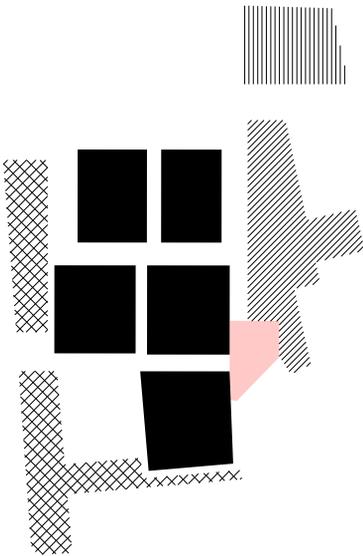


Abb. 100: Piktogramm der Struktur.
Quelle: Johanna Moraweg

Die baulich sehr unterschiedlichen Stadtteile Hafen, Kaiserlei und Nordend werden durch die Konversion des aktuell introvertierten EVO-Areals baulich und strukturell verbunden. Der Entwurf reagiert auf die unterschiedlich großen Körnungen der Umgebenden Quartiere mit einer eigenständigen Struktur und fügt sich in die Ausrichtung des Stadtgrundrisses ein. Die Bebauung des EVO-Quartiers liegt in ihrer Körnung zwischen dem kleinteiligen Nordend und den großen gewerblichen Strukturen des Kaiserleis.

Zur deutlichen Markierung in der Umgebung, zur Strukturierung des Raums im Quartier und zur Betonung des am Goethering fortgeführten Anlagenrings ist eine wahrnehmbare und geschlossene Raumkante vorgesehen.

Im Quartier bilden sich fünf Höfe heraus, die nördlich (Produktion Nord) und südlich (Produktion Süd) von großen und hohen gestapelten Hallen geformt werden. Nach außen hin werden die Gebäude, passend zur Bebauung der Nachbarschaft, jedoch niedriger und kleiner.

An der Andréstraße soll sich die Bebauung in die Umgebung einfügen, indem sie die Rundung der Straße aufnimmt und die Geschossigkeiten der gegenüberliegenden Wohnbebauungen nicht überschreitet. Der Hof (Produktion Süd) an den beiden Rechenzentren wird durch ebendiese runden Baukörper und durch drei weitere Solitäre gestapelter Hallen gebildet. Die Gestalt des Hofes kann so durch die Neubebauung geprägt werden und hat einen optischen Abstand zu den Rechenzentren. Zwischen den Rechenzentren befindet sich die Grüne Fuge. Sie besteht aus einem vertikalen Freiraum in Form eines berankten Stahlgerüsts mit begehbaren Plattformen und steht in Verbindung mit den auf den Dächern der Rechenzentren installierten Gewächshäusern. Diese werden mit der Abwärme der Rechenzentren beheizt und sind die symbolische Sichtbarmachung der energetischen Verwertung von Nebenprodukten eines Prozesses – in diesem Fall von Wärme.

Die Grüne Fuge geht in den Anlagenring über und ist eine wichtige Verbindung zwischen der Umgebung und dem EVO-Quartier.

Die Entrées sind unterschiedlich gestaltete Freiräume, an strategischen Punkten gelegen und sollen als Dialogfeld zwischen dem Plangebiet und der Umgebung fungieren. Dort können Menschen in einen Dialog treten, indem sie sich an den Entrées aufhalten und einander begegnen. Dazu sollen diese z.B. mit Sitzgelegenheiten und Tischen sowie Fahrradabstellanlagen ausgestattet sein. Die Erdgeschossnutzung an den Dialogräumen soll öffentlich zugänglich sein, z.B. in Form einer Eisdiele, einer Bäckerei, von Geschäften oder Fahrradgaragen.

Das industrielle Erbe der Konversionsfläche ist in Form der erhaltenen historisch relevanten Gebäude, Teilen von Industrieanlagen und der Industrie-Fuge, die u.a. das Gaskraftwerk und das Kesselhaus mit den Fernwärme-Elementen fasst, weiterhin präsent. Die Stahlkonstruktionen des Kesselhauses und des Maschinenhauses/der Turbinenhalle sind erhalten und in lichtdurchlässiger Weise neu ummantelt, sodass die Kubatur ablesbar bleibt. Das Innere kann nach baulichen Ergänzungen und Umstrukturierungen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Kleine anlagentechnische Bestandteile, wie Rohre oder kleine Silos, die nach dem Abschalten des Kohle-

kraftwerks überflüssig werden, können durch ihr charakteristisches Erscheinungsbild als Denkmale und Zeugnisse der 150-jährigen Geschichte der EVO und einer besonderen Form der industriellen Energieerzeugung fungieren.

Ebenso der im Zentrum erhaltene Hof mit dem denkmalgeschützten ehemaligen Gasturm und die dazugehörigen Werkstätten. Dieses Ensemble wird in Richtung Anlagenring durch ein weiteres L-förmiges Gebäude ergänzt, wodurch ein weiterer Hof gebildet wird. Der Gasturm und die Werkstätten des Gasturms sind so Teil beider zentraler Höfe.

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an der vorhandenen Hofstruktur und setzt diese als räumliche Strategie fort.

Der Kontrast zu den klaren, meist orthogonalen Strukturen bildet die Industrie-Fuge, wo sich das Gaskraftwerk, das Kesselhaus, die Alte Schlosserei und die Fernwärmebehälter versammeln. Dort entsteht durch die industriellen Bau- und Raumkörper ein außergewöhnlicher Ort, der nicht durch klare Kanten gefasst ist. Weiten und Engen, Höhen und Tiefen, Eckiges und Rundes positionieren sich als eine außergewöhnliche Raumerfahrung. Das Zentrum wird zwischen der Industrie-Fuge, der Produktion Süd und den Manufaktur+Atelier-Höfen gebildet und befindet sich an einer dem Nordend zugewandten Position.

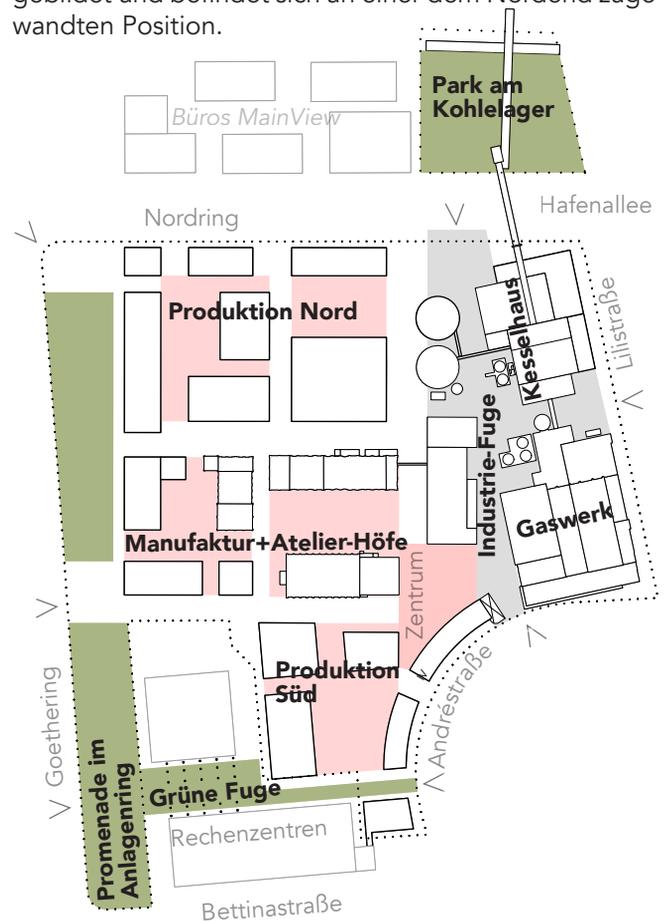


Abb. 101: Übersicht der Struktur. Quelle: Johanna Moraweg



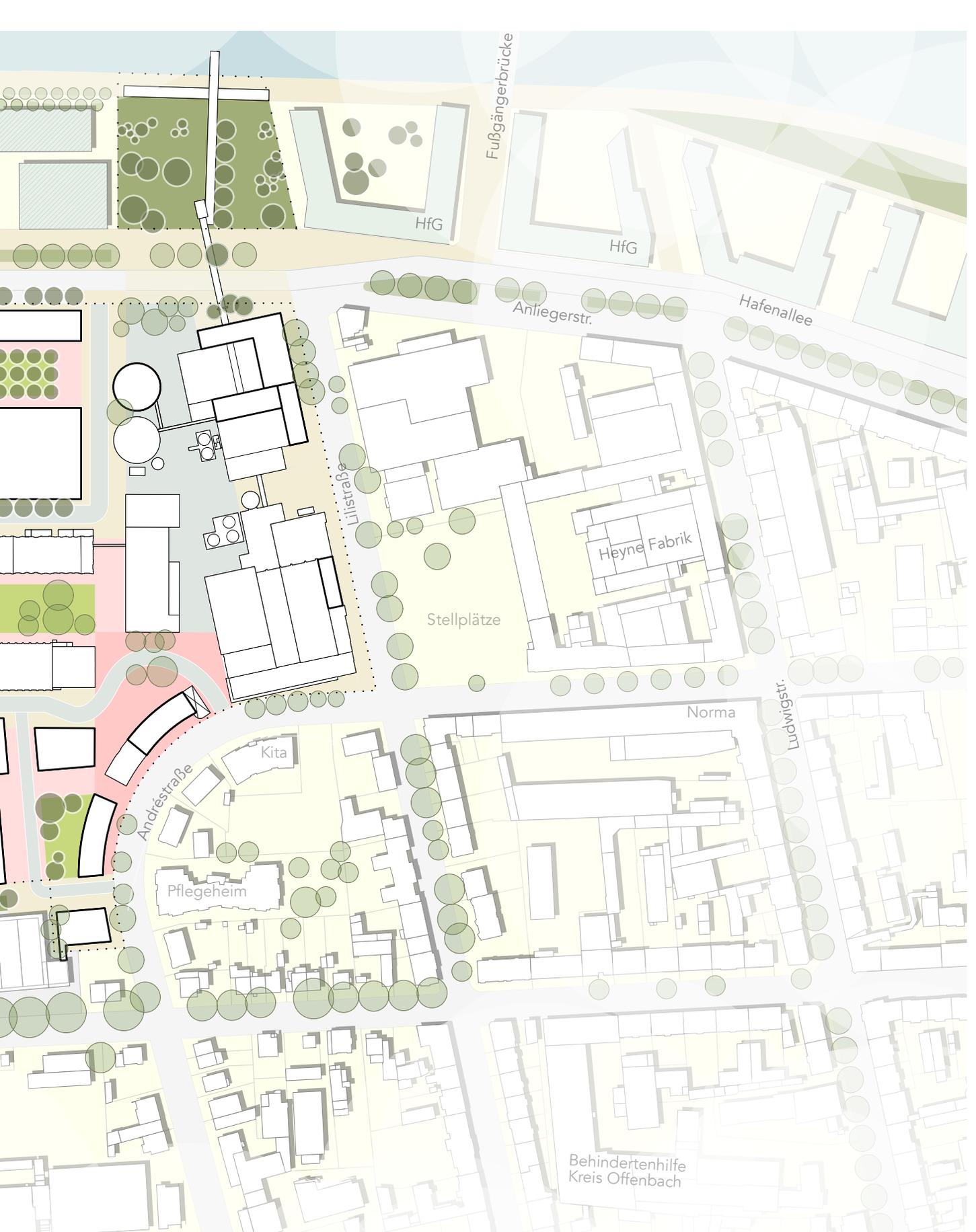
Abb. 102: Schwarzplan mit städtebaulichem Entwurf, M 1:5000. Quelle: Johanna Moraweg



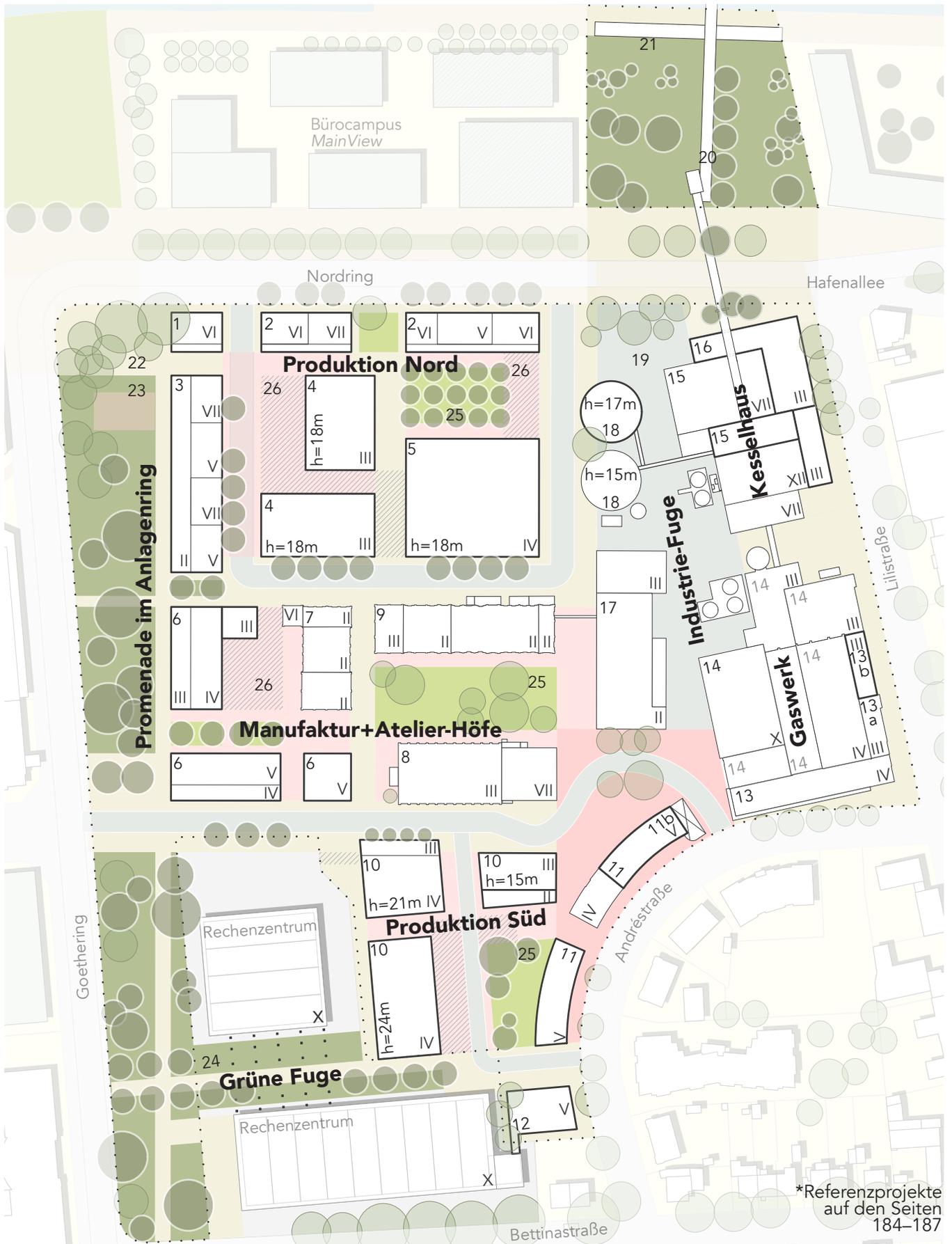
Strukturplan im Kontext M 1:2500 NT



Abb. 103: Strukturplan M 1:2500. Quelle: Johanna Moraweg

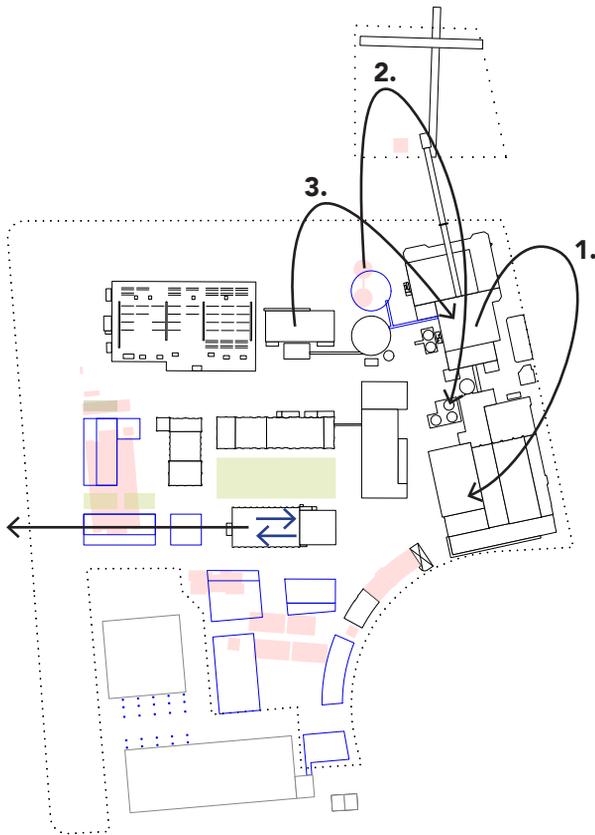


- 1** Repräsentatives Gebäude am Nord-West-Entrée, als Einladung in das Quartier > Öffentliche, den Freiraum bespielende EG-Nutzung, z.B. Gastronomie. Wohnungen in den OGs.
- 2** Gebäude, die sich im EG nach Norden zum künftigen Bürocampus öffnen. Wohnungen in den OGs, Hauptausrichtung der Produktion im EG in den Hof.
- 3** Zur Promenade im Anlagenring hin orientierte Wohnungen in den OGs, belebte diverse Nutzung in durchgesteckten EG-Grundrissen. Beide Gebäudeseiten sind belebt und es soll keine ungenutzten Rückseiten geben.
- 4** Gestapelte Produktion, über Lastenaufzüge verbunden mit gemeinsamen Verladezonen im Hof.
- 5** Hybridkörper: Gestapelte Produktion, Ladengeschäfte im EG. Im 1. OG: Mobilitätsstation.
- 6** Den Bestandshof ergänzende Baukörper mit Werkstätten und Manufakturen erzeugen einen weiteren Hof.
- 7** Ehemaliger Gasturm. Werkstätten bleiben erhalten, der südliche Kopfbau wird durch Gastronomie/Veranstaltungsräume ergänzt. Der nördliche Gebäudeteil an der Produktionsschleife soll für verschiedene Projekte jeweils temporär genutzt werden und für möglichst viele Menschen zugänglich sein.
- 8** Das Verwaltungsgebäude wird zum Atelierhaus umgewandelt.
- 9** Die EVO-Kantinen bleiben erhalten und sollen auch für Externe zugänglich sein. Die Umkleiden für ArbeiterInnen bleiben erhalten.
- 10** Vertikale Produktionen. Für die obersten OGs besteht die Option für andere Nutzungen, z.B. Coworking oder Werkstätten.
- 11** Ladengeschäfte im EG mit Wohnungen in den OGs. Gebäude **11a** ist ein aus den 50er Jahren erhaltenes Verwaltungsgebäude der EVO, künftig mit Büros für die technische Leitung und die Führungsebene. **11b** wird zum Quartiersbüro.
- 12** Im Energie-Erlebniszentrum werden zum einen die Funktion von Rechenzentren und ihre regionalen und internationalen Zusammenhänge erläutert. Zum andern geht es um das Thema Energie(gewinnung) im weiteren Sinn. Eine Besichtigung der Rechenzentren und des Kraftwerks rundet das Erlebnis ab.
- 13** EGs des Verwaltungsgebäudes mit Geschäften ergänzt. **13a**: Erhaltener Fassadenbestandteil des 1911 errichteten Gaskraftwerks. Teilstück **13b** neuer Hauptzugang zum Gaskraftwerk.
- 14** Neues Gaswerk in den Gebäuden und Nebengebäuden der Anlagen von 1911 und 1950.
- 15*** Kreativer, multifunktionaler Coworking-Space im Kesselhaus. Ausstellungsräume, Ateliers, Gastronomie und Mehrzwecksäle. Fernwärmeerzeugung im EG (**15a**).
- 16** Neuer repräsentativer Kopfbau mit Galerie im EG, Teil des Kesselhauses. Thematischer Zusammenhang mit schräg gegenüberliegender HfG.
- 17** Veranstaltungslocation Alte Schlosserei mit Lehrwerkstätten und Museum der EVO im nördlichen Kopfbau.
- 18** Bestehender Fernwärmespeicher (Heißwasser) ergänzt durch einen weiteren Speicher. Der Durchlauferhitzer zur Warmwassererzeugung befindet sich im EG des Kesselhauses (Gebäude Nr. 15a).
- 19** Weiten und Engen, Höhen und Tiefen – die Industrie-Fuge ist eine Raumfuge mitten in einem belebten Stadtteil als durchlässiger Transitraum zwischen Mainufer und dem Nordend.
- 20** Der denkmalgeschützte Kohlekran ist ein optisches Highlight des neuen Parks am Main. Das Kohleförderband wird zu einer Verbindungsrampe, die hinauf zum Dach der Turbinenhalle führt.
- 21** Teilweise Demontage des Schutztunnels für Zugänglichkeit des Mains. Rest: Umbau zur Terrasse.
- 22** Ein Platz als Entrée, der Teile des Baumbestandes als grüne Inseln integriert.
- 23** Die Fortführung des südlich angrenzenden Anlagenrings erfolgt bis zum Main.
- 24*** Der Zwischenraum der Rechenzentren soll geöffnet und durch ein transparentes Stahlgerüst erlebbar gemacht werden.
- 25** Grüne Höfe sind unversiegelt und mit Bäumen bepflanzt.
- 26** Die steinernen Höfe dienen der Erschließung und der Verladung von Waren für die Produktionshallen und Werkstätten.



*Referenzprojekte
auf den Seiten
184-187

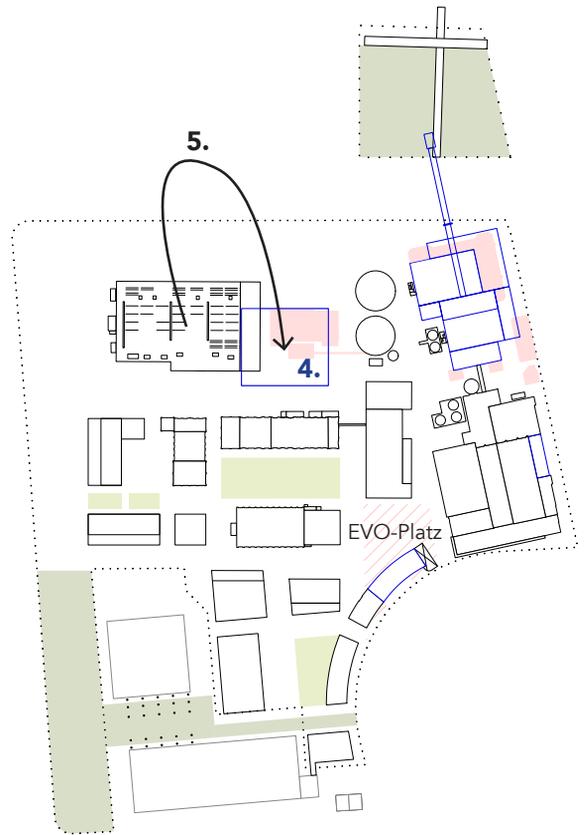
Abb. 104: Detaillierter Strukturplan, M 1:2000. Quelle: Johanna Moraweg



Umbau 1

Für den Kraftwerksbetrieb ist eine Interimslösung nicht möglich. Es müssen zuerst die neuen Anlagen in Betrieb genommen worden sein, bevor alte Anlagen abgeschaltet werden können. Nur so ist die Versorgung sichergestellt. Der Vorteil an der hier vorgefundenen Situation ist, dass an der Andréstraße eine große alte Backsteinhalle (ehemaliges Kraftwerk von 1950) erhalten geblieben ist und leer steht. Dort kann das neue Gaskraftwerk eingerichtet und daraufhin das aktuelle Heizkraftwerk abgeschaltet werden (1). Sodann werden die Aschesilos nicht mehr benötigt und die schmalen Heizöl (Leicht) Tanks können an dieser Stelle Platz finden (2). Der 60er-Jahre-Verwaltungsbau am Pförtnerhäuschen kann im Zuge dessen schon abgebrochen werden, was genug Platz für die Baustelleneinrichtung freigibt. Ist das Kraftwerk erst einmal umgezogen, kann das kleinere Umspannwerk Nord und der Durchlauferhitzer (Fernwärmeerzeugung) in das Erdgeschoss im Kesselhaus umziehen (3). Unabhängig davon kann der südliche Bereich schon entwickelt und das Verwaltungsgebäude umgenutzt werden. Die Büroeinheiten der EVO werden Platz in den freistehenden Räumen im Kaiserlei finden.

Abb. 105: Konzepterläuterung, Teil 1. Quelle: Johanna Moraweg



Umbau 2

Sind das Umspannwerk Nord und der Durchlauferhitzer in Betrieb genommen worden, können die nun nicht mehr benötigten Einheiten abgerissen werden, um an deren Stelle die größte Halle zu errichten (4). Ein schmaler Teil des großen Umspannwerks wird dabei auch abgetrennt und demontiert werden müssen. Der größte Teil bleibt allerdings weiterhin funktionstüchtig. Es bedarf dann nur einer kleinen Leistungsanpassung und Umleitung. Auf dem Dach der fertig errichteten Halle soll dann das neue Umspannwerk installiert werden (5). Ist es am Netz, kann das alte Umspannwerk auf dem Boden komplett zurückgebaut werden.



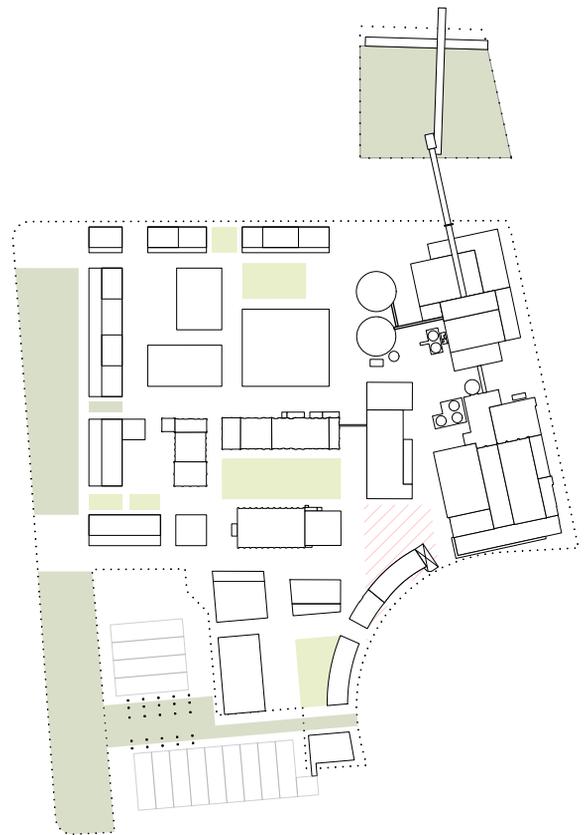
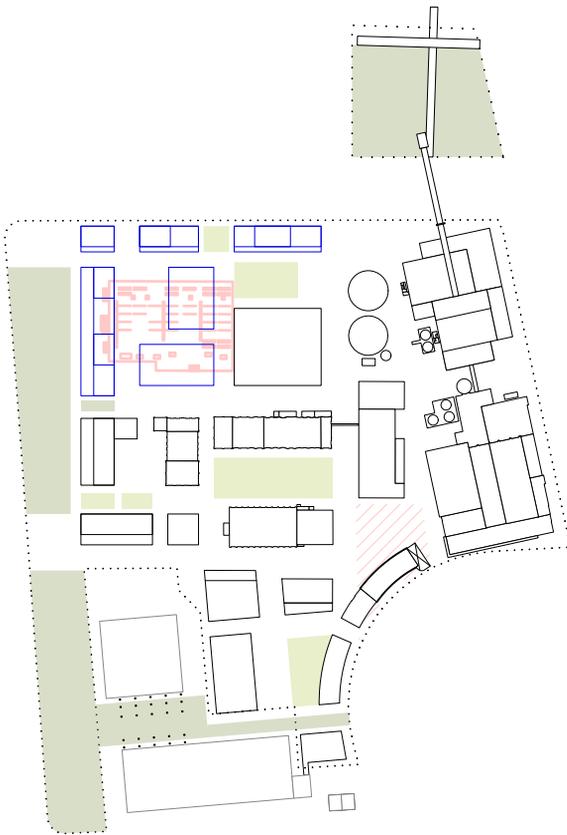
1. Umzug der Verwaltung in den Kaiserlei
2. Umnutzung der Gebäude als Ateliers

Neues Grün

Abriss

Neubau





Umbau 3

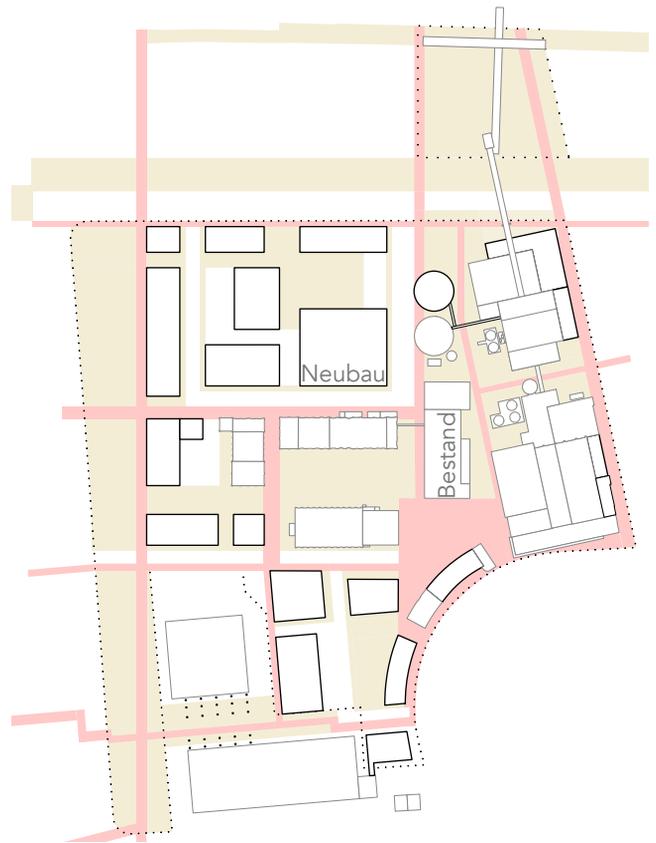
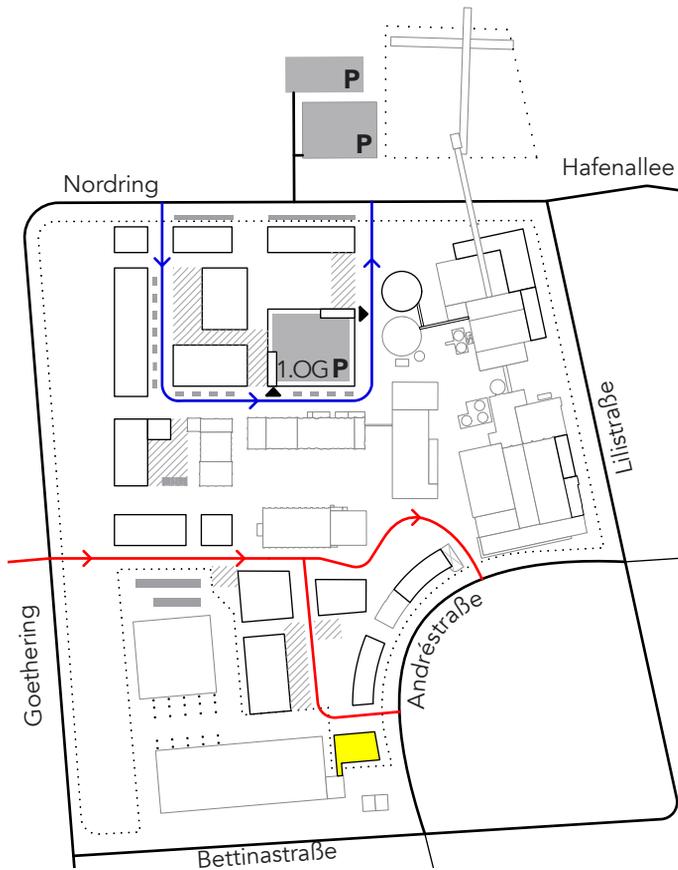
Sobald das Umspannwerk abgerissen wurde, kann mit dem Rest der Bebauung fortgefahren werden. Die Zeilenbauten am Nordring sollen erst im dritten Schritt errichtet werden, um beim Umbau 2 und beim Umbau 3 genug Rangierfläche für die Baustellenlogistik zur Verfügung zu haben.

Im letzten Schritt kann der nördliche Teil des fortgeführten Anlagenrings fertiggestellt werden.

Gesamtidee

Nach dem Abschluss des Umbaus.

Die Gewächshäuser auf den Dächern der Rechenzentren können unabhängig vom Umbau des EVO-Quartiers installiert werden.



Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

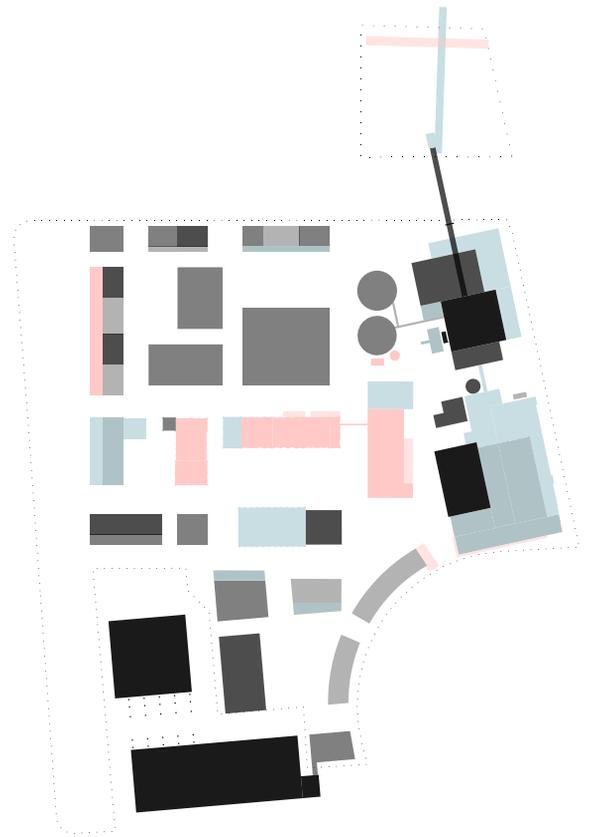
Zwei Einbahnstraßen erschließen das EVO-Quartier. Die **Produktionsschleife** entlang der Produktion Nord führt am Mobilitätshub vorbei, der sich im ersten OG der größten Produktionshalle befindet. Die **EVO-Kurve** führt vom Goethering durch das Quartier auf die Andréstraße. Der bestehende Verlauf der Straße mit der markanten Schleife vor der Alten Schlosserei am Gaswerk wird erhalten, um den besonderen Raum vor der Alten Schlosserei am Quartiersbüro zu erhalten. Die gewählte Straßenführung soll „Schleichverkehr“ und Abkürzungen vermeiden. Das EVO-Quartier soll nicht vom motorisierten Individualverkehr dominiert werden.

Fußwegeinfrastruktur

Das gesamte EVO-Quartier ist ein offener Raum. Es gibt keine Stellen, die für FußgängerInnen nicht erreichbar sind. Die Höfe haben eine halböffentliche Atmosphäre, sind aber immer zugänglich. Die in rosa markierten Bereiche sind wichtige Fußwegeverbindungen, die beige markierten Bereiche sind autofreie Zonen.

 Erdgastankstelle

 Mobilitätsstation im 1.OG mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Sharing-Angeboten



Fahrradinfrastruktur

Vom Straßennetz getrennte Radwegeverbindungen erleichtern das Durchqueren des EVO-Quartiers mit dem Fahrrad. An wichtigen Quartierszugängen befinden sich Fahrradgaragen mit Schließfächern, Ladestationen für E-Bikes, Lastenrädern und weiteren Sharingangeboten. Im Quartier sind Fahrradabstellanlagen verteilt.

- Fahrradgarage
- Fahrradabstellanlage
- Bushaltestelle

Gebäudehöhen



Die mit öffentlichen Nutzungen belegten Erdgeschosszonen beleben das Quartier. Die horizontale¹ und vertikale² Gliederung der Nutzungen steigert die Dynamik zu jeder Tages- und Wochenzeit.

1 auf Quartiersebene 2 auf Gebäudeebene

Zur Öffnung des Quartiers in Richtung Nachbarschaft sind in den Erdgeschossen an den Rändern des Bearbeitungsgebiets extrovertierte, täglich nutzbare Angebote wie Ladengeschäfte vorgesehen. Die 9 Visionen auf den Seiten 132 formulieren bereits weitere Bereiche und Nutzungsschwerpunkte wie die Produktion Nord, die Produktion Süd, Manufakturen, Werkstätten und Ateliers im mittigen Hof. Nordöstlich – schräg gegenüber der HfG – soll das Kesselhaus ein kreativer Arbeitsbereich mit Ateliers, Ausstellungsräumen und Coworking-Areas werden. Die unterschiedlichen Nutzungen haben verschiedene Raumansprüche und Flächenbedürfnisse. Die Grundrisse sollen so gestaltet werden, dass die Gebäude unterschiedlichen Raumansprüchen genügen und dabei eine hohe Flexibilität aufweisen. Für einen resilienten Städtebau, der widerstandsfähiger auf Veränderungen reagieren kann, ist Flexibilität eine wichtige Voraussetzung.

Die Nutzungserweiterung im Rahmen der Konversion zum EVO-Quartier sieht vor, zum einen thematische Schwerpunkte auf Quartiersebene zu setzen, zum anderen aber auch eine Nutzungsvielfalt auf Gebäudeebene anzustreben.

Die Produktion Nord und die Produktion Süd mit den Schwerpunkten der Produktion und Leichtindustrie und den damit einhergehenden Flächenansprüchen werden ergänzt durch die zwei zentralen Höfe für Werkstätten und Ateliers, wo kleinteiliges Handwerk Platz findet.

Die Produktionshöfe sind von Produktionshallen (gestapelte Produktion) geprägt. Die Geschosshöhe einer Produktionshalle (6 m) entspricht zwei Regelgeschosshöhen im Quartier (3 m). Es sollen Flächen zwischen 300 m² bis zu circa 600 m² bereitgestellt werden: Platz für Maschinen, Material, Verpackungseinheiten und Logistik. Verbunden sind die Stockwerke durch große, gemeinsam nutzbare Lastenaufzüge. Auch teilen sich die Hallen gemeinsame Verladezonen. Auf dem Dach der größten Halle wird das Umspannwerk untergebracht.

Die „Außenseiten“ des Plangebiets sollen mit öffentlichen Nutzungen belegt werden wie z.B. mit Läden an der Andréstraße oder mit Geschäften und Restaurants an der Promenade zum Anlagenring, wo Menschen entlanglaufen, flanieren und dem Treiben im Erdgeschoss zuschauen können. Die Manufaktur+Atelier-Höfe im Zentrum sind mit kleineren Nutzungseinheiten ausgestattet, die für kleinteiliges Gewerbe gedacht sind. Das den Hof komplettierende L-förmige Gebäude an der Promenade ist bis auf das letzte Geschoss, in dem gewohnt wird, dem Handwerk gewidmet. Insgesamt sollen die Erdgeschosse durch rege Beschäftigung den öffentlichen Raum beleben. Es soll keine Rückseiten geben. Eine transparente, sich dem Freiraum öffnende Architektur verbindet den Freiraum mit dem Gebäudeinneren durch große Fenster und Durchgänge. Die Grundrisse sollen flexibel gestaltet werden, sodass unterschiedliche Flächennachfragen erfüllt werden können.

Nichts spricht dagegen, wenn sich hin und wieder kleinteilige und großflächige Nutzungen mischen, der Schwerpunkt sollte jedoch bestehen bleiben. Wohnungen sind an den Rändern des Quartiers und nur in den oberen Etagen vorgesehen. Dabei sind die oberen Geschosse gestaffelt, sodass Dachflächen als Terrassen für die BewohnerInnen genutzt werden können. Das Kesselhaus ist durch in die Stahlkonstruktion eingeschobene architektonische, z.B. boxenartige Elemente als Coworking-Space mit unterschiedlichen Raumhöhen umgestaltet. Im Erdgeschoss des Kesselhauses befindet sich der Durchlauferhitzer und das dazugehörige Umspannwerk zur Fernwärmeerzeugung. In den oberen Geschossen können kreative Nutzungen, Veranstaltungs- und Mehrzweckräume unterkommen.

Am nordöstlichen Rand präsentiert sich das EVO-Are-

al künftig mit einem Ausstellungsraum und einer Galerie, die vorrangig, aber nicht nur für HfG-StudentInnen vorgesehen sind. Diese finden in den ehemaligen Verwaltungsräumen im zentralen Bestandshof der EVO auch Atelierräume und Arbeitsflächen. Die Backsteinhalle an der Andréstraße beherbergt das neue Gaskraftwerk, welches als Ersatz für das aktuelle Kohleheizkraftwerk erbaut wird. Ein großzügiger neuer Zugang an der Lilistraße erleichtert den Betrieb des Kraftwerks. Von der Industrie-Fuge aus gelangen die ArbeiterInnen des Kraftwerks über elektronisch gesteuerte Personalschleusen ebenfalls ins Kraftwerksinnere. Eine Besonderheit ist das neue Energie-Erlebniszentrum, welches sich östlich am rechteckigen Rechenzentrum der EVO befindet und wo die Funktionsweise und der regionale sowie internationale Zusammenhang der Rechenzentren erläutert wird. Themen wie die Energiegewinnung und der Rechenleistungsbedarf der Gesellschaft sollen behandelt werden und auch auf die damit zusammenhängende Verantwortung eingegangen werden. Die Rechenzentren sollen Bausteine des Stadtgefüges werden. So wird das EVO-Areal zur Lernlandschaft und werden Bildungsprozesse Teil des öffentlichen Raums.

Im Quartier verteilt soll es festgelegte Räumlichkeiten für verschiedene (auch spontane) temporäre Initiativen und Projekte geben. Der denkmalgeschützte ehemalige Gasturm soll nach den Umbaumaßnahmen die Brandschutzverordnung wieder erfüllen und ein solcher Projektort werden. Darüber hinaus ist die Flexibilität der Grundrisse besonders wichtig, da nicht alle Nutzungen von vornherein verortet werden können und sollen, sondern sich zu unterschiedlichen Zeitpunkten ergeben. Das EVO-Quartier entwickelt sich Schritt für Schritt und durch verschiedene Akteure weiter. Das Zentrum des Quartiers bilden die Manufaktur+Atelier-Höfe mit dem Platz an der EVO-Kurve. Denn dort bündeln sich viele verschiedene Nutzungen. Auch das Quartiersbüro, welches als Management und Vermittlung im EVO-Quartier fungiert, befindet sich dort. Damit das neue Zentrum auch eines für das Nordend wird, ist ein direkter stadträumlicher Bezug ein ausschlaggebendes Kriterium zur Lokalisation. Der „Schlenker“, den die Straße vor der Alten Schlosserei macht und die damit verbundene räumliche Situation, ist aus dem Bestand erhalten und markiert eine Besonderheit im Quartier.

Nutzungen der Geschosse oM N↑

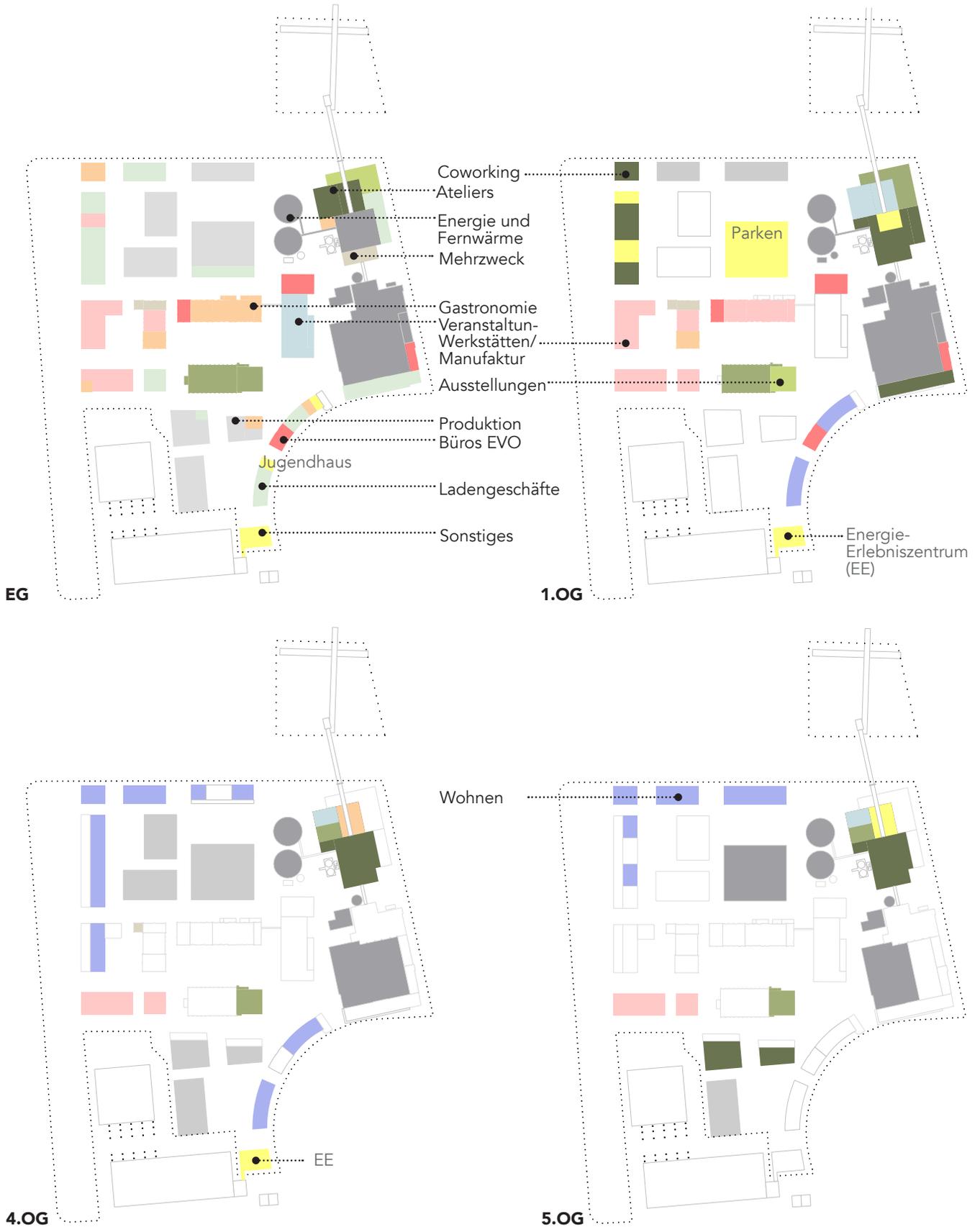
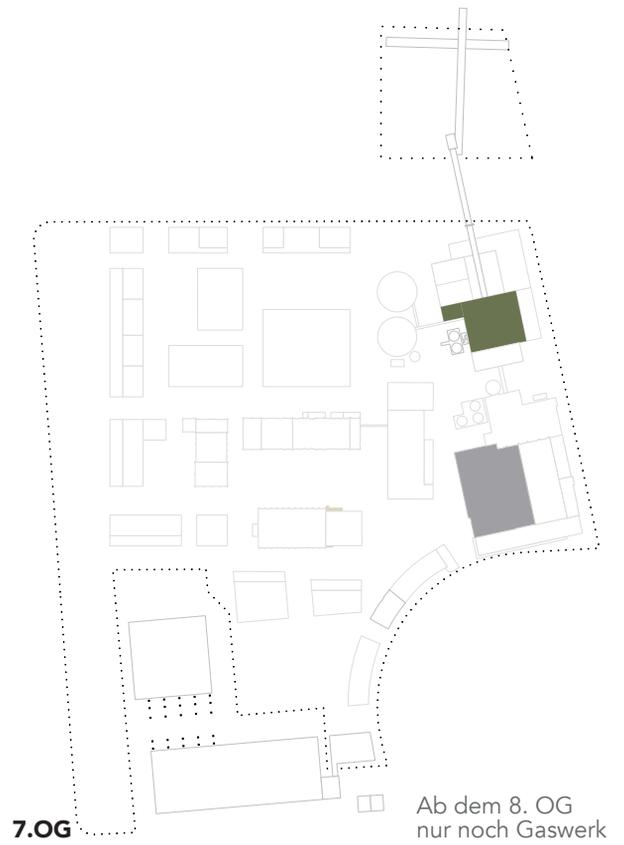
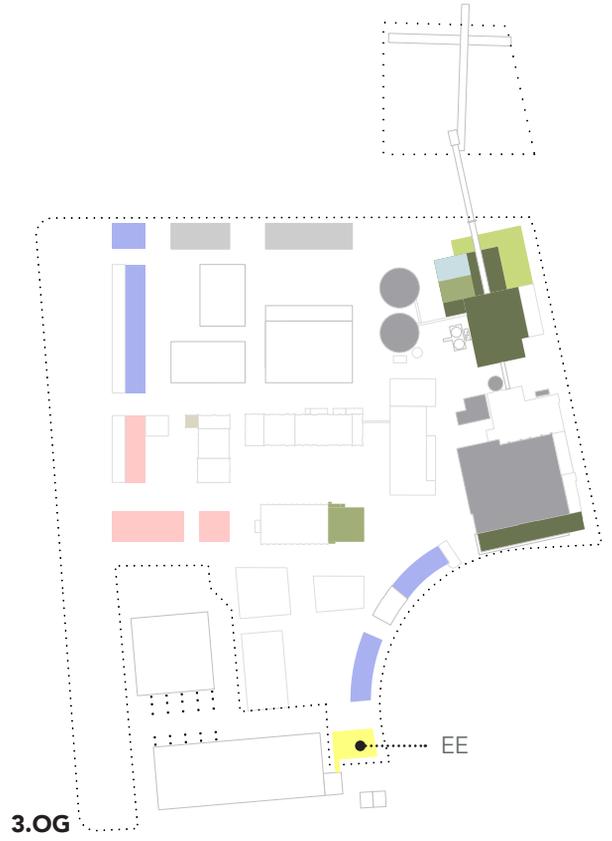
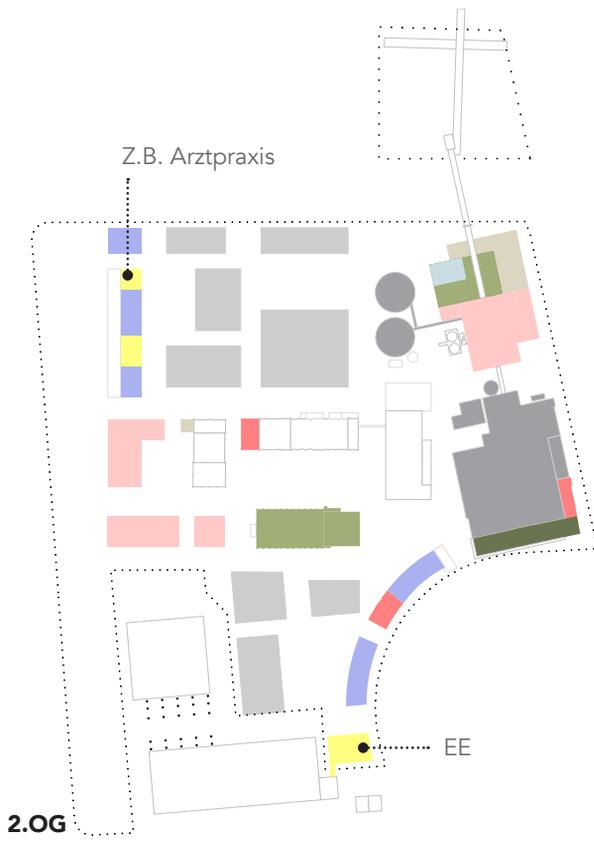


Abb. 107: Nutzungen der Geschosse. Quelle: Johanna Moraweg



Höfe	Grüner Hof	Ein von Vegetation, vor allem von Bäumen geprägter Hof mit einem sehr geringen Versiegelungsgrad. Bewegliches Mobiliar und pop-up-Bespielungen.
	Grauer Hof	Die Erschließung von Produktion und Handwerk fordert Verlade- und Rangierzonen. Diese Höfe sind von Aktivität geprägt.
	Hybrider Hof	Der südliche Hof entspricht den beiden oberen Kategorien gleichermaßen. Ein grüner Bereich schafft räumliche Distanz zur Produktion.
Entrées	Dialogplätze	Zugänge für FußgängerInnen und RadfahrerInnen sind als Orte des Austauschs und der Kommunikation gestaltet und mit verschiedenen Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten (z.B. Rundbänken) ausgestattet. Es soll die Verbindung zur Nachbarschaft sichergestellt werden.
	Erschließung MIV	Über zwei Einfahrten gelangt der MIV in das Quartier. An diesen Stellen soll deutlich werden, dass die Straße einen Fußweg kreuzt. Dafür wird der Verlauf des Fußweges im Belag der Straße deutlich gemacht.
Parks	Park am Kohlelager	Ein Park, der die industrielle Atmosphäre gestalterisch bewahrt, z.B. in der Wahl des Materials, der Vegetation oder des Mobiliars. Orientierung am Landschaftspark Duisburg-Nord oder dem Dortmund.
	Anlagenring	In Kombination mit einer Promenade mündet der Anlagenring auf den nördlichen Dialogplatz und führt künftig bis an den Main.
	Vertikalgarten	Die Lücke zwischen den Rechenzentren ist mit einem begehbaren, pflanzenberankten Stahlgerüst gefüllt, ähnlich wie der MFO-Park in Zürich.
Mobilitätsräume	Straßenräume	Die Straßenräume sind klar als solche erkennbar. Der Straßenbelag unterscheidet sich von den Gehwegen und ist nicht im Shared-Space-Prinzip gestaltet. FußgängerInnenüberwege werden im Belag hervorgehoben.
	Fuß- und Radwegzonen	Das gesamte Plangebiet ist begehbar und durchlässig. Es gibt keine Stellen, die eingezäunt sind. Der größte Fortbewegungsraum ist die Industrie-Fuge, die ein Transitraum zwischen dem Nordend und dem Park am Kohlelager ist. Die Ausstattung ist zurückhaltend und die Nutzung offen. Durch einen eigenen Belag wird die Industrie-Fuge hervorgehoben.

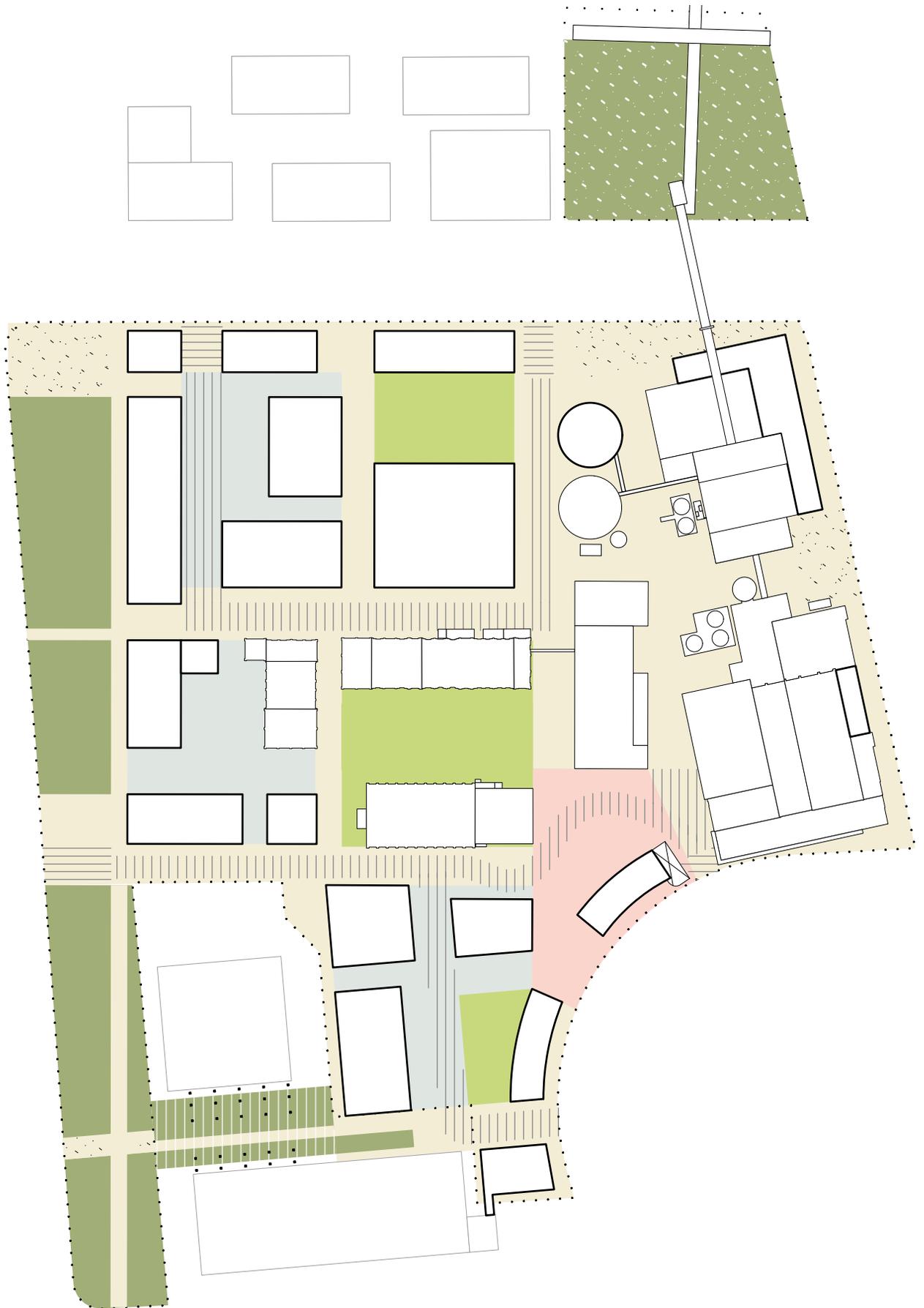


Abb. 108: Typologien im Freiraum, M 1:2000. Quelle: Johanna Moraweg

- 1 Ein Entrée für die aus Frankfurt kommenden RadfahrerInnen und als Übergang zum *Hafen 2*, zum *Main*, zum *Robert Johnson* sowie zum Bürocampus *MainView*. Dieser Platz ist eine Empfangsstelle und gleichzeitig Endpunkt des aus Süden fortgeführten Anlagenrings. Der Baumbestand im Bereich des ehemaligen Bolzplatzes soll größtenteils in die Platzgestaltung integriert werden, ohne dabei als Barriere zu wirken. Wichtig sind viele verschiedene Sitzmöglichkeiten.
- 2 Der Anlagenring wird fortgeführt, wie es das ISEK und der Masterplan vorsehen. Er ist eine Grünverbindung und ein Fortbewegungsraum durch die ganze Stadt. Mit Bäumen bewachsen und bepflanzt, sollen Plätze zum Sitzen und auch zum Liegen angelegt werden.
- 3 Die Promenade im Anlagenring führt an den Ladengeschäften und Werkstätten im Erdgeschoss entlang und passiert dabei mehrere Zugänge in das Quartier. Zum Anlagenring hin orientieren sich in den OGs Wohnungen.
- 4 Dieser Quartierszugang ist für den MIV relevant und für FußgängerInnen/RadfahrerInnen aus dem Kaiserlei. Kleine vorgelagerte Plätze an den Mobilitätsstationen geben den Auftakt in das Quartier.
- 5 Ein Zugang, der zum vertikalen Garten und durch das Quartier hindurch zur Andréstraße führt. Diese Öffnung ist zur Verbesserung der Ost-West-Verbindung der Umgebung wichtig.
- 6 Die Lücke zwischen den Rechenzentren ist mit einem begehbaren, pflanzenberankten Stahlgerüst gefüllt, ähnlich wie der MFO-Park in Zürich.
- 7 An der nördlichen Quartiers-Zufahrt tut sich der erste Produktionshof mit seinen Verladezonen auf. Dieser soll als eine zusammenhängende Hoffläche erkennbar sein. Die Oberflächen sind den Nutzungsbereichen entsprechend heterogen strukturiert, bilden als Verladezone dennoch eine zusammenhängende Gesamtgestaltung. Am Wochenende kann der Hof multifunktional genutzt werden.
- 8 Dieser Hof gehört zum Handwerk und den kleinteiligen Produktionen. Der Hof dient der Erschließung der Gebäude. Der freie Streifen **(8a)** an den Werkstätten des Gasturmes kann unterschiedlich bespielt werden, z.B. als Außenbereich der Gastronomie.
- 9 Der Grüne Hof an der großen Produktionshalle soll eine mit Bäumen dicht bewachsene Pausenzone sein, wo unter dem Blätterdach an Tischen gesessen werden kann.
- 10 Der Außenbereich der Kantine orientiert sich zum Hof hin, ansonsten wird dem zweiten grünen Hof keine primäre Nutzung zugeordnet. Die StudentInnen der HfG, für die das Verwaltungsgebäude für die Ateliernutzung zur Verfügung steht, können sich in dem Hof aufhalten und ihn sich aneignen. Der grüne Hof steht im Zusammenhang mit dem EVO-Platz und ist die zentrale Grünfläche im Quartier.
- 11 Teil des hybriden Hofes im Süden ist der grüne Wohnhof.
- 12 Die Produktionshallen des hybriden Hofes werden über die Verladezonen mit Gütern versorgt.
- 13 Der bestehende Straßenverlauf soll mit der besonderen räumlichen Situation erhalten bleiben.
- 14 Am Bogen der EVO-Kurve entsteht der EVO-Platz zwischen den Gebäuden an der Andréstraße und den Bestandsgebäuden, der über das öffentliche Foyer ein Entrée bildet. Er ist der zentrale Platz des Quartiers, von dem die anderen Nutzungen abgehen aus direkt erreichbar sind und steht in Verbindung zum grünen Hof (10).
- 15 Gegenüber der Heyne Fabrik zwischen dem Gaskraftwerk und dem Kesselhaus eröffnet sich über dieses Entrée durch einen schmalen Durchgang der große Raumkörper im Inneren des Quartiers.
- 16 Das nördliche Entrée an der Galerie ist der Übergang zum Park am Kohlelager.
- 17 Für die Industrie-Fuge ist keine besondere Nutzung vorgesehen. Ein eigener Belag hebt den Raum hervor.
- 18 Ein Park, der die industrielle Atmosphäre gestalterisch bewahrt, z.B. in der Auswahl des Materials, der Vegetation oder des Mobiliars bewahrt. Ein großer Spielplatz soll entstehen.
- 19 Der Schutztunnel wird geöffnet. Das Dach kann als Terrasse genutzt werden.

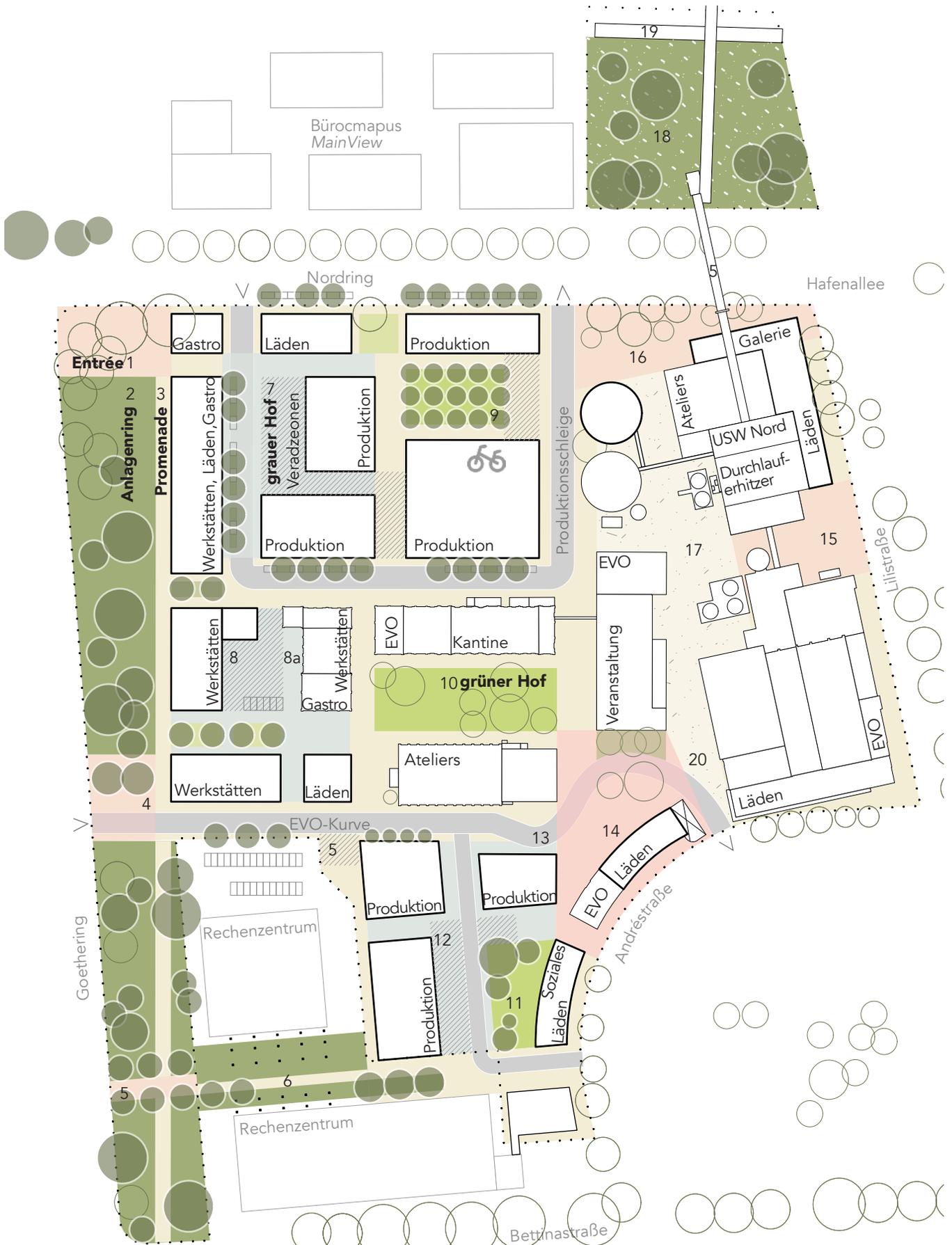
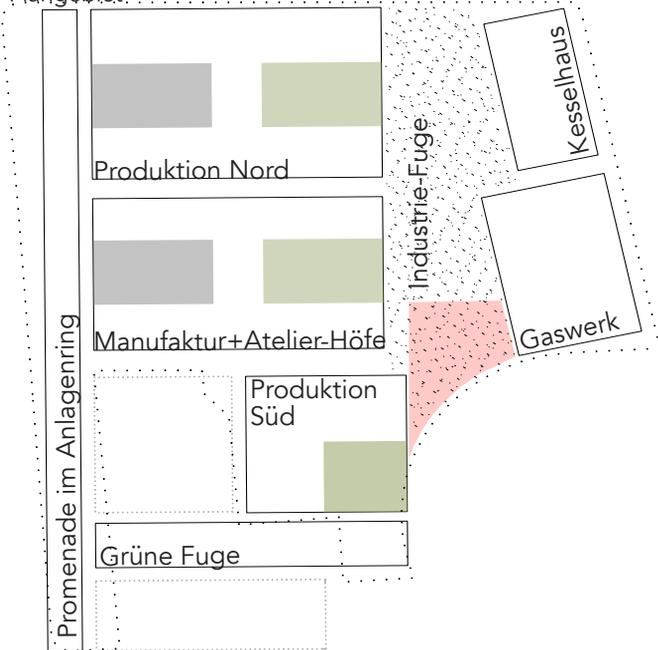


Abb. 109: Darstellung des Freiraums, M 1:2000. Quelle: Johanna Moraweg

Neun Visionen im Detail

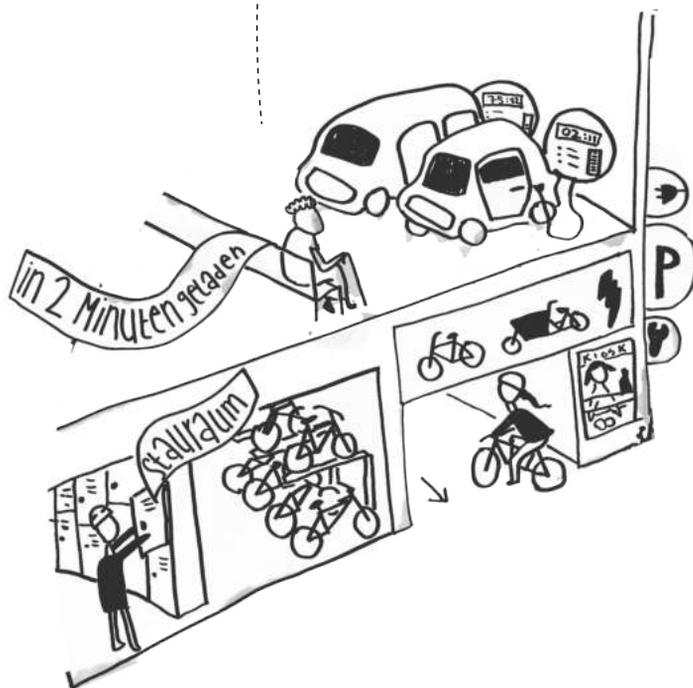


Plangebiet



Gestapelte Produktionen erwecken die *Productive City* zum Leben. Die größte Halle ist mit dem Umspannwerk der EVO gekrönt und hält im 1. OG sogar eine Mobilitätsstation bereit.

Im EVO-Quartier ist die urbane Produktion vom Sharinggedanken geprägt. Das spart Ressourcen und Platz. Die gestapelten Hallen teilen sich Verlade- und Rangierzonen sowie je einen oder mehrere Lastenaufzüge. Güter können so in alle Stockwerke verteilt werden. Auch andere Infrastrukturen, wie Räume für Meetings, Pausenräume, die Kaffeeküche oder Büros, können gemeinsam genutzt und organisiert werden. Die Dächer werden als Freiräume oder als Gärten genutzt, denn die Lastenaufzüge reichen bis ganz oben hinauf, sodass Dinge bis auf das Dach befördert werden können. Nicht nur das Dach (dort befindet sich das Umspannwerk der EVO) der größten Halle ist eine Besonderheit. In ihrem Erdgeschoss befinden sich Produktionen und kleine Läden. Im ersten Stock können BewohnerInnen in der Mobilitätsstation Elektrofahrzeuge laden, parken, Fahrräder sicher abstellen, an der Packstation Pakete abholen und Sharing-Angebote wahrnehmen. In diesem Gebäude kommen viele unterschiedliche Funktionen mit großem Platzbedarf unter.



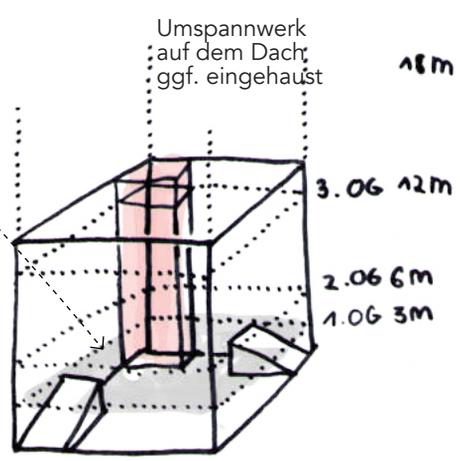
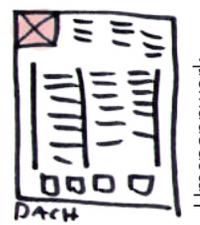
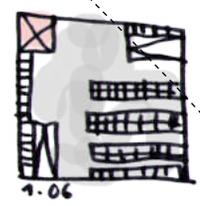
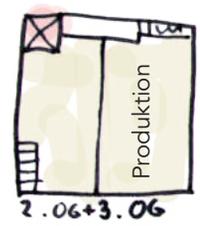
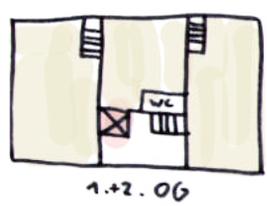
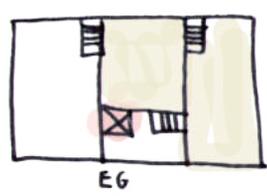
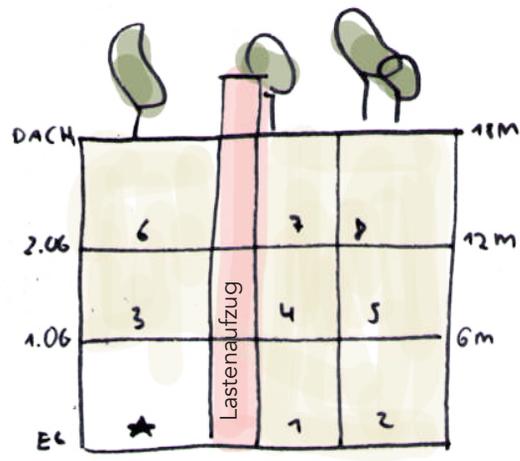
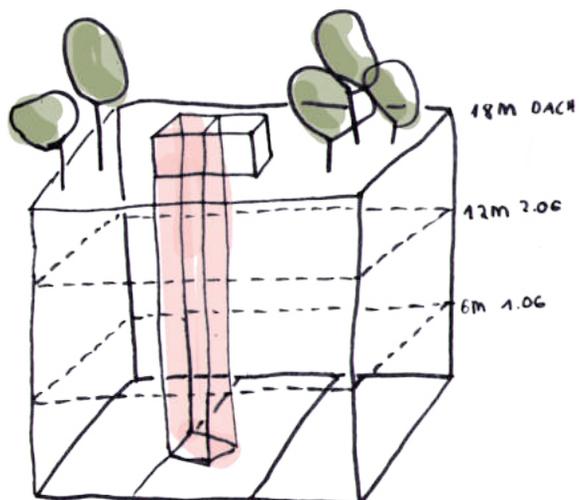
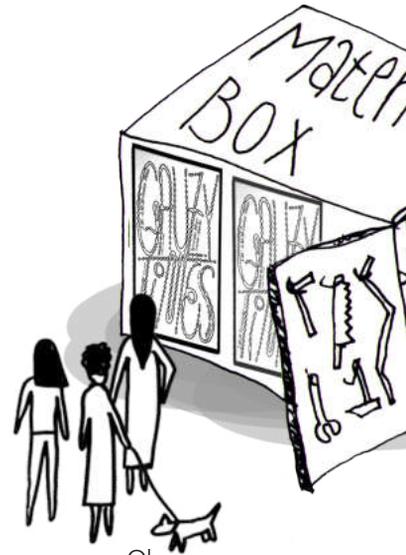


Abb. 110: Skizze der Produktion Nord. Quelle: Johanna Moraweg

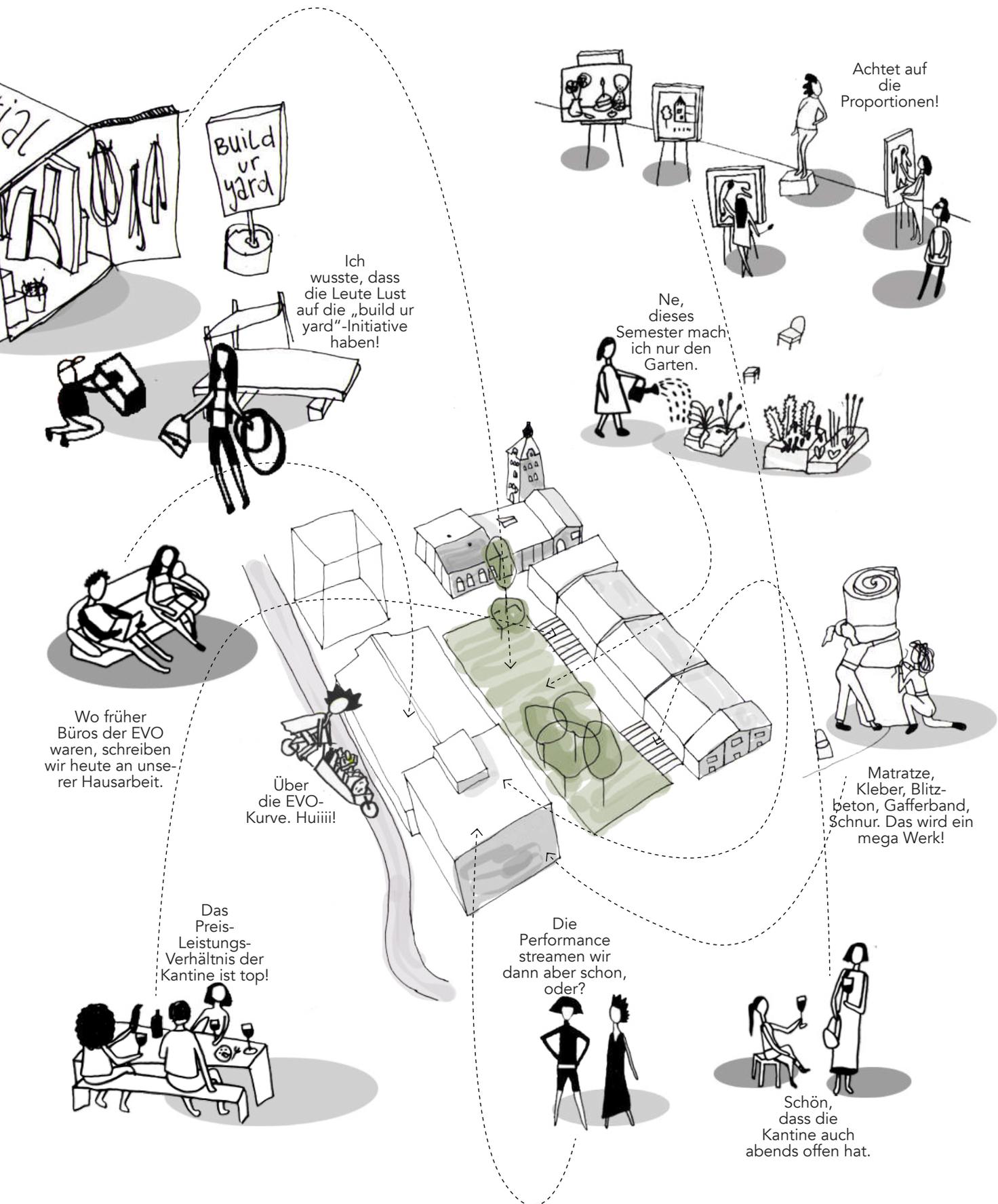
Ein grüner Hof, der flexibel bespielt werden kann und den KünstlerInnen oder Initiativen des Quartiers sich aneignen.



Oh,
freu' mich
schon voll auf
Severines Vernissage.
Im Atelier sahen ihre
Bilder schon
richtig toll aus!

Im Gegensatz zur Produktion Nord und zur Produktion Süd werden hier Güter in kleinerer Auflage gefertigt, z.B. in Handwerksbetrieben und Manufakturen.

StudentInnen der HfG finden hier Ateliers und Arbeitsräume sowie einen Ausstellungsraum. Auch AbsolventInnen und KünstlerInnen können sich an den Manufaktur+Atelier-Höfen beteiligen. Der Grüne Hof, der zwischen dem umgenutzten Verwaltungsgebäude und der Kantine liegt, steht im Zusammenhang mit dem EVO-Platz und ist Ort der Aneignung und der Interaktion. Erste Akteure, die den Hof umcodieren, beleben und gestalten oder weitere Aktionen anstoßen, könnten die StudentInnen der HfG sein. Durch die diversen benachbarten Nutzungen wird dieser Ort oft von FußgängerInnen durchquert und erhält somit Aufmerksamkeit. Zusammen mit dem EVO-Platz ist der Grüne Hof ein zentraler Ort im EVO-Quartier.



Build
ur
yard

Ich
wusste, dass
die Leute Lust
auf die „build ur
yard“-Initiative
haben!

Achtet auf
die
Proportionen!

Ne,
dieses
Semester mach
ich nur den
Garten.

Wo früher
Büros der EVO
waren, schreiben
wir heute an unse-
rer Hausarbeit.

Über
die EVO-
Kurve. Huiiii!

Matratze,
Kleber, Blitz-
beton, Gafferband,
Schnur. Das wird ein
mega Werk!

Das
Preis-
Leistungs-
Verhältnis der
Kantine ist top!

Die
Performance
streamen wir
dann aber schon,
oder?

Schön,
dass die
Kantine auch
abends offen hat.

Abb. 111: Skizze der Manufaktur+Atelier-Höfe. Quelle: Johanna Moraweg

Produktionshallen und Wohngebäude verbinden sich zu einem hybriden Hof.

Die Produktion Süd orientiert sich zum Hofinneren, und versucht so, die wichtigen Baukörper der Rechenzentren vom Geschehen und Leben im Hof abzusichern. Die Produktionshallen haben, wie bei der Produktion Nord, eine Raumhöhe von 6 m, was ungefähr zwei Regelgeschosshöhen entspricht. Der Produktion gegenüber stehen an der Andréstraße neue Wohngebäude und das Bestandsbürogebäude der EVO. An dieser Stelle, zur Nachbarschaft hin, soll sich das EVO-Quartier öffnen und mit einer angemessenen Bebauungshöhe am Bestand orientieren. Die Erdgeschosse sind mit kleinen Geschäften oder anderen öffentlichen Nutzungen belegt, in den oberen Etagen wird gewohnt. Ein Teil des Hofes ist eine der Wohnbebauung zugeordnete Grünfläche, die z.B. von einer Kita (oder einer anderen sozialen Nutzung) im Erdgeschoss genutzt werden kann. Die Produktion Süd ist durch Grüne Fuge die mit dem Anlagering verbunden und bildet mit den Rechenzentren ein großkörniges Ensemble. So verlieren die Rechenzentren an Dominanz und fügen sich in den Stadtraum ein.

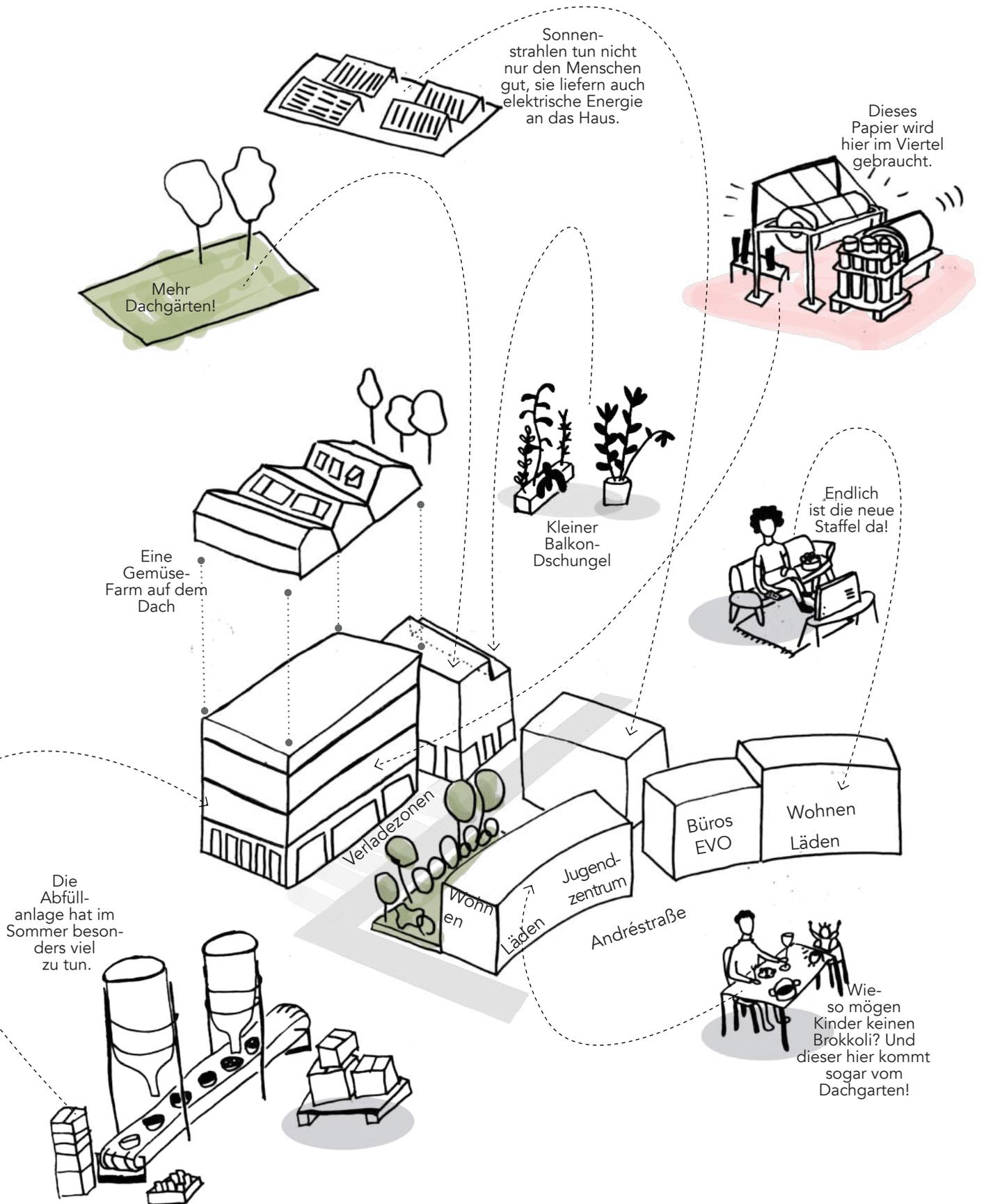
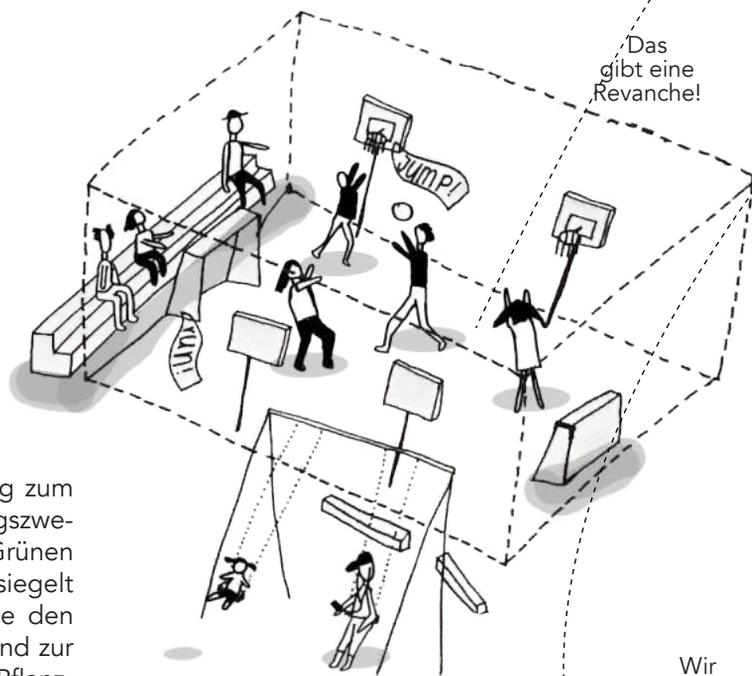


Abb. 112: Skizze der Produktion Süd. Quelle: Johanna Moraweg

Auf dem Weg zum Main die Promenade im Anlagenring entlangflanieren, dem Treiben in den Erdgeschossen zugucken oder unter den Bäumen sitzen.



Das gibt eine Revanche!

Der fortgeführte Anlagenring ist eine Verbindung zum Main, aber vielmehr erfüllt er zusätzlich Erholungszwecke im Quartier, eine Auszeit, in der das Auge im Grünen ruhen kann. Es ist wichtig, dass die Fläche unversiegelt bleibt und dort viele schattenspendende Bäume den Raum füllen – für einen kühlen Ort im Sommer und zur Verbesserung des Mikroklimas. Entsprechende Pflanzbereiche und Bodenmodellierungen können Regenwasser speichern und es langsam versickern lassen, es lokal aufnehmen anstatt lediglich zu kanalisieren.

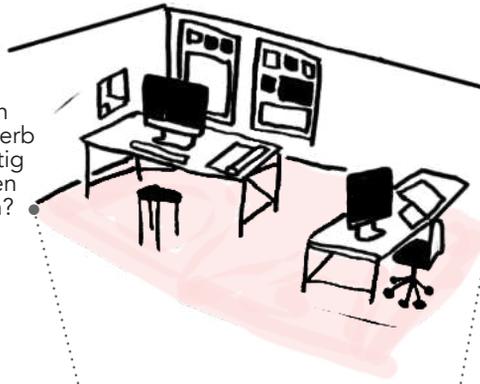
Die Promenade im Anlagenring zwischen dem Park und der Bebauung ist wie eine Schwelle oder ein Übergang. Hier stehen sich die Themen Natur und Stadt gegenüber. Eine Stufe herunter und man tritt in den Park, ein Schritt in das Haus und man steht in einer Werkstatt. Die Nutzungen in den Erdgeschossen können von PassantInnen profitieren, die über den Anlagenring unterwegs zum Main sind. Ebenso ist es für die FußgängerInnen interessant, nahe am Geschehen vorbeizuflanieren. Diese grüne Verbindung ist auch eine Alternative zu Wegen, die direkt durch das EVO-Quartier führen.

Wir machen das Eis hier in unserer Manufaktur selbst!

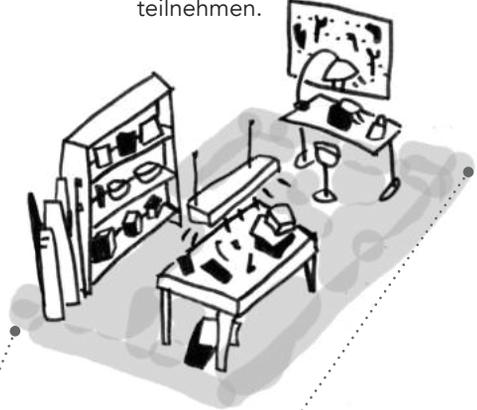


Lecker! Genau das richtige für diesen warmen Tag!

Ob wir den Wettbewerb rechtzeitig abgeben können?



Hier könnt ihr eure Elektrogeräte reparieren lassen, oder am „Repair-Workshop“ teilnehmen.

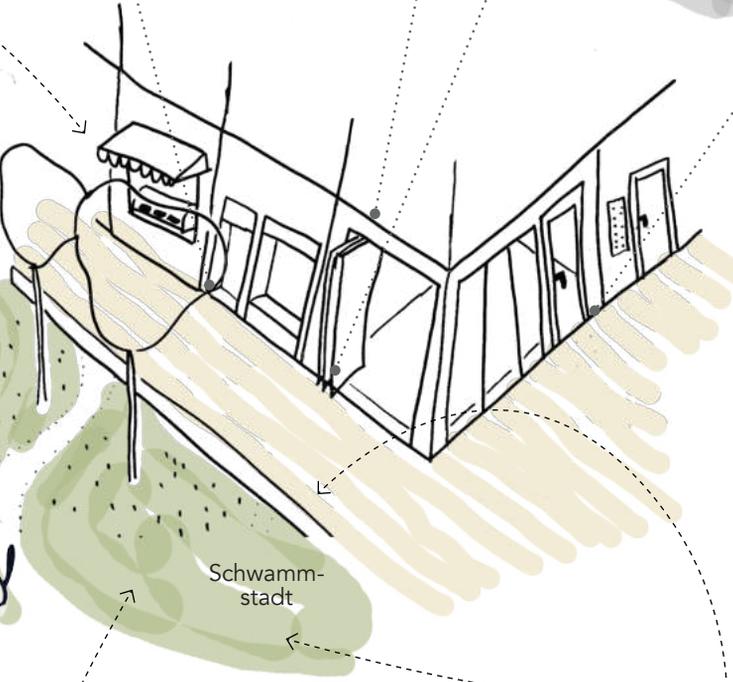


Ein Picknick im Park mit meinem Butz.



Grrrrr.
Mein Knochen

Schwammstadt



Schön hier im Schatten unter den Bäumen.



Guck mal, da hinten sind Mahtab und Butz.



Wau wau!

Abb. 113: Skizze der Promenade im Anlagenring. Quelle: Johanna Moraweg

Zwischen und auf den Rechenzentren sollen Pflanzen gedeihen.

Die Grüne Fuge ist eine Stahlkonstruktion, die als berankbare Figur für Pflanzen dient und sich zu einem vertikalen Park entwickeln soll. Die verschiedenen Ebenen sind untereinander verbunden und mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet.

^Mit der Abwärme der Rechenzentren können auf deren Dächern Gewächshäuser beheizt werden. So wird zum einen deutlich, was als Nebenprodukt der Datenverarbeitung anfällt, und zum anderen ist die Nutzbarmachung der Prozesswärme der Rechenleistung sichtbar und verschwindet nicht in Leitungen zur Gebäudebeheizung oder im Fernwärmenetz. Auf diese Weise können sich die introvertierten Rechenzentren dem Stadtraum öffnen. Sie werden nicht mehr versteckt. Die Dächer können auch vorerst für die Öffentlichkeit geschlossen bleiben und nur für den Gartenbaubetrieb zugänglich sein. Sicherheitsaspekte sollten jedoch generell neu abgewogen werden, um Rechenzentren besser zu integrieren.

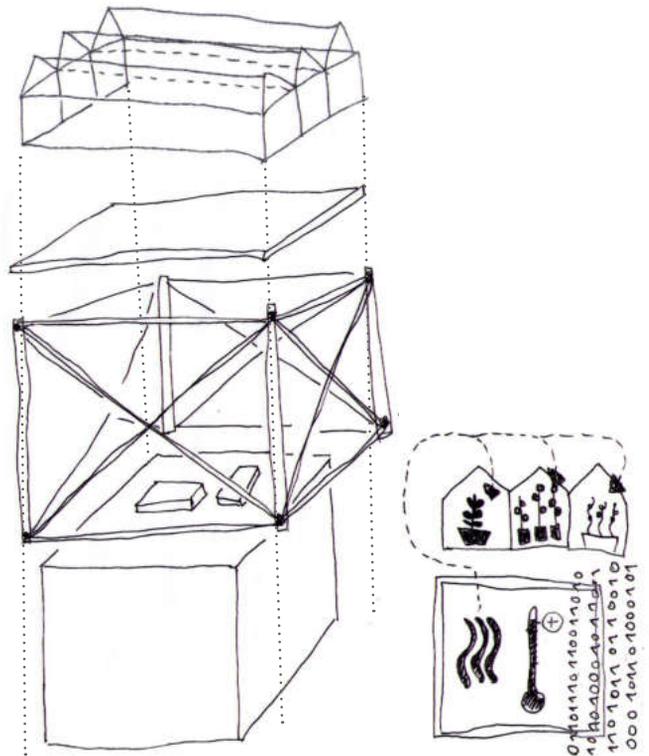
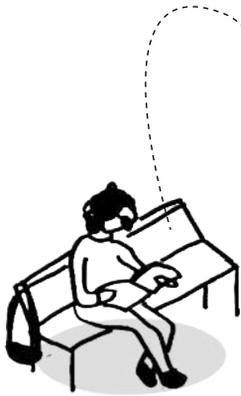


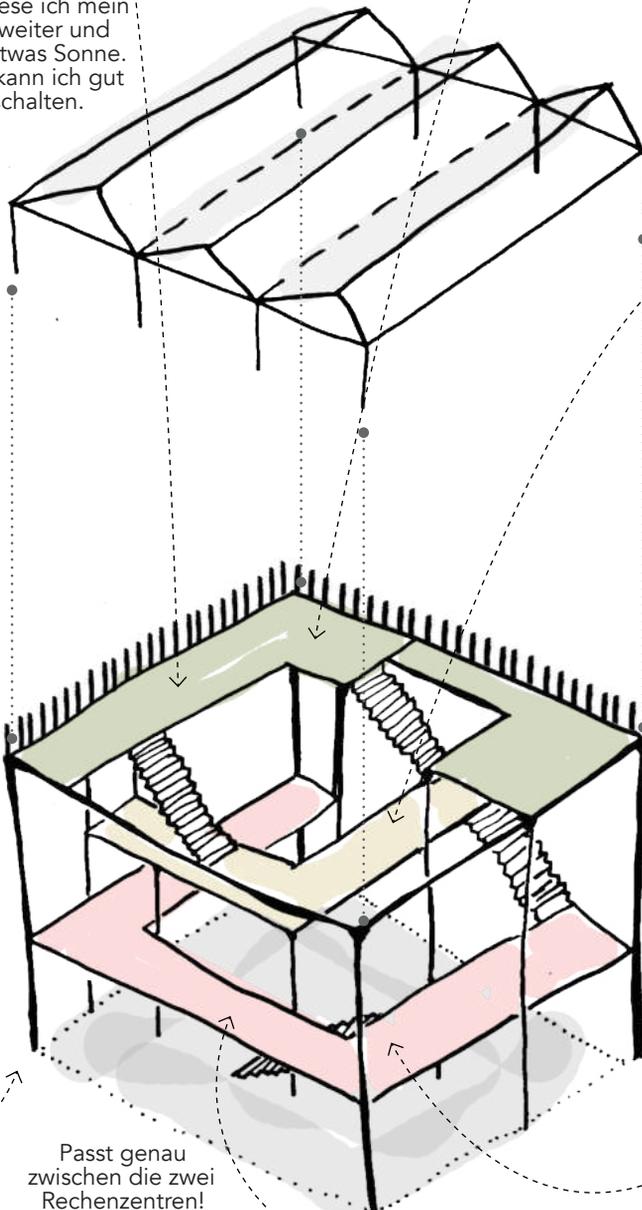
Abb. 114: Skizze Konstruktion und Abwärme. Quelle: Johanna Moraweg.



In einer ruhigen Mittagspause lese ich mein Buch weiter und tanke etwas Sonne. Dabei kann ich gut abschalten.



Wenn alles gut läuft, bin ich in zwei, drei Jahren oben angekommen. Dann übernehmen wir die ganze Konstruktion!



Passt genau zwischen die zwei Rechenzentren!

Viele Pflanzen verändern die Konstruktion in einen vertikalen Garten.



Zur Abwechslung mal Homeoffice im Grünen.

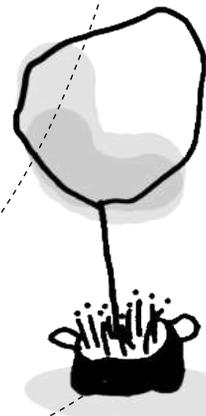
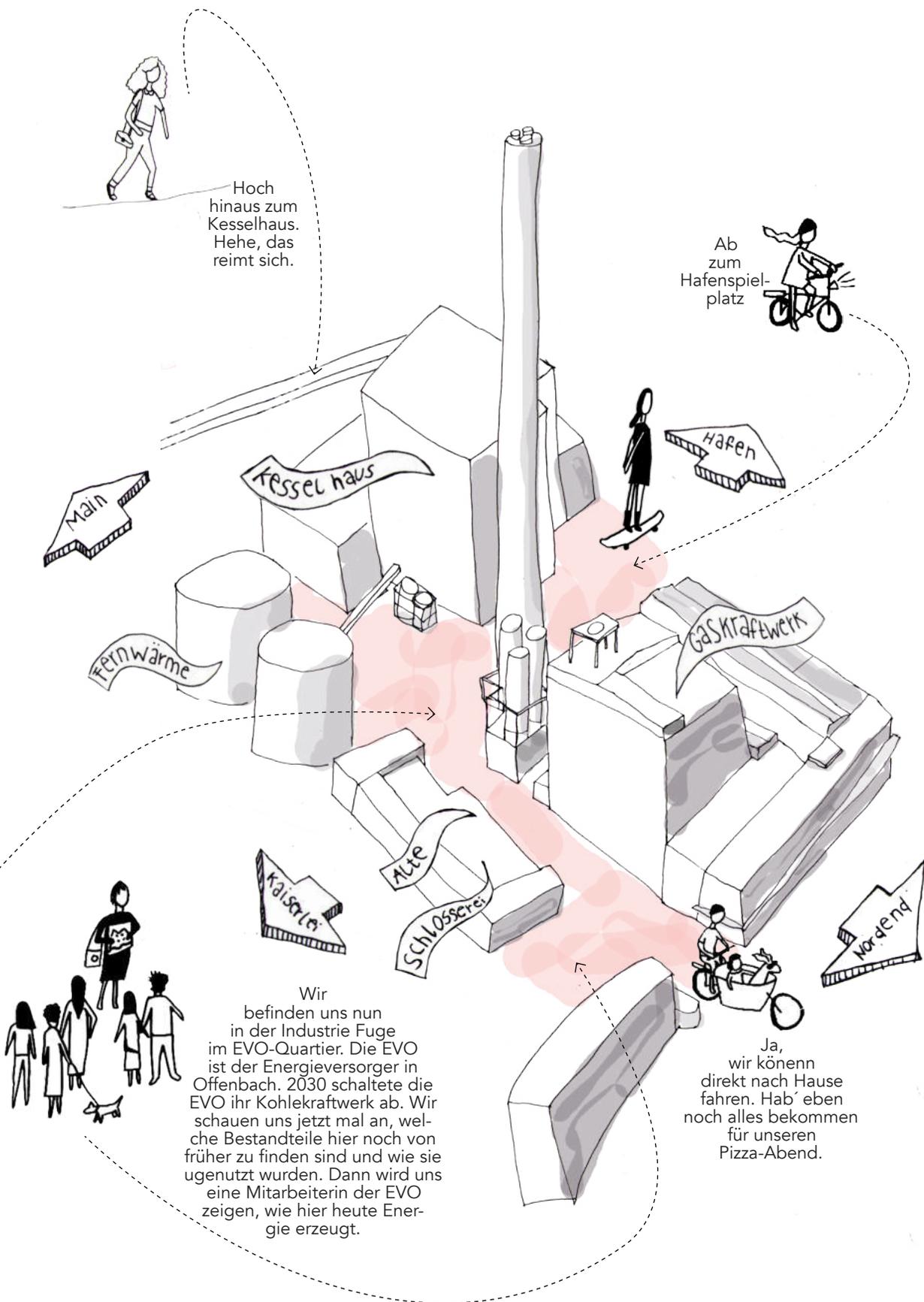


Abb. 115: Skizze der Grünen Fuge. Quelle: Johanna Moraweg

Eine Passage zwischen dem Nordend und dem Main, ein Vorplatz für das Kesselhaus und das Gaswerk, der Übergang zu den Produktionen und Manufakturen.

Die industrielle Atmosphäre des EVO-Quartiers wird hier ganz besonders spürbar: Das Kesselhaus, der Schornstein, das Gaswerk, die Alte Schlosserei und die Fernwärmebehälter werden auf der Industrie-Fuge zusammengefasst. Die Industrie-Fuge ist eine Raumbuge mitten in einem belebten Stadtteil, ein durchlässiger Transitraum zwischen dem Mainufer und dem Nordend. Im Gegensatz zu den meist orthogonalen Strukturen der Höfe gibt es hier keine klaren Kanten.





Hoch hinaus zum Kesselhaus. Hehe, das reimt sich.

Ab zum Hafenspielfeldplatz

Feinwärme

Kesselhaus

Hafen

Gaskraftwerk

Kaiserslautern

Alte

Schlosserei

Nordend

Wir befinden uns nun in der Industrie-Fuge im EVO-Quartier. Die EVO ist der Energieversorger in Offenbach. 2030 schaltete die EVO ihr Kohlekraftwerk ab. Wir schauen uns jetzt mal an, welche Bestandteile hier noch von früher zu finden sind und wie sie ungenutzt wurden. Dann wird uns eine Mitarbeiterin der EVO zeigen, wie hier heute Energie erzeugt.

Ja, wir können direkt nach Hause fahren. Hab' eben noch alles bekommen für unseren Pizza-Abend.

Abb. 116: Skizze der Industrie-Fuge. Quelle: Johanna Moraweg

Ein Park am Main, ein Spielplatz und viele Möglichkeiten, beisammen zu sein. Der Park am Kohlelager gleicht vor allem den Mangel an Freiflächen im Nordend aus.

Wo früher Kohle gelagert wurde, soll ab 2030 ein Park entstehen, denn dann läuft der Pachtvertrag zwischen der EVO und der Stadt Offenbach, der das Grundstück gehört, aus. Der denkmalgeschützte Kohlekran bleibt erhalten und bildet einen räumlichen Eckpunkt für die Gestaltung des Parks sowie ein Element mit starker Symbolkraft, das an die industrielle Geschichte des Hafens erinnert. Die Schienen des Krans sollen erhalten bleiben, der Schutztunnel am Main wird teilweise durchbrochen und das Dach als Terrasse umgenutzt. Eine große, von Bäumen beschattete Spielfläche, Wiesenbereiche zum Sitzen und Liegen und ein kleiner Platz am Kohleförderband bieten unterschiedliche Aufenthaltsmöglichkeiten. Das Kohleförderband wird zu einer Treppe umgebaut, sodass vom Park aus ein direkter Zugang über den Nordring hinweg in das Kesselhaus besteht. An allen vier Seiten des Parks sollen Fahrradabstellanlagen installiert werden.

Lecker Eis vom Eis-Mobil!



Kommt mit auf die Kesselhaus-Terrasse.



Nach dem Spielen in den Fontänen muss ich mir aber trockene Sachen anziehen.

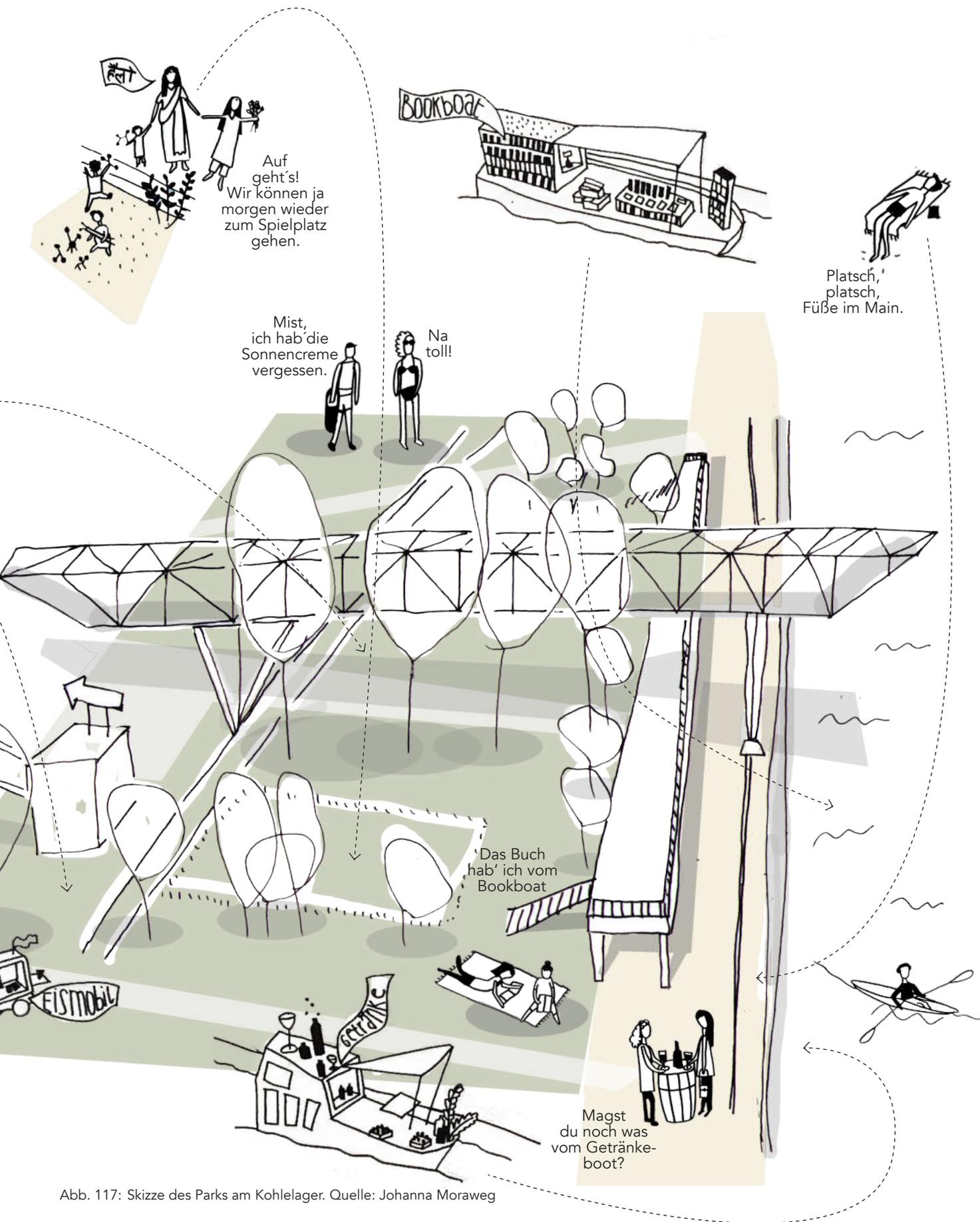


Abb. 117: Skizze des Parks am Kohlelager. Quelle: Johanna Moraweg

Verschiedene Nutzungen unter einer neuen transparenten Hülle.

Die Stahlkonstruktion des Kesselhauses wird freigelegt und bekommt eine transparente neue Hülle. Nach der Installation neuer Räume können unterschiedliche Nutzungen eingerichtet werden. Boxenartige Elemente ergänzen das Stahlgerüst und machen es zu einem flexiblen „Stecksystem“. In den unteren zwei Etagen des Kesselhauses wird das kleinere Umspannwerk Nord für den Durchlauferhitzer zur Fernwärmeerzeugung untergebracht. Der dreistöckige Winkel am Nordring Ecke Andréstraße bekommt eine repräsentative Fassade und wird im Erdgeschoss als Ausstellungsraum für StudentInnen der HfG und andere KünstlerInnen genutzt. Es soll multifunktional nutzbare Flächen im Kesselhaus geben. Ein großer Teil soll daher als Coworking-Area geplant werden, wo viele verschiedene Akteure zusammenkommen und einzelne Arbeitsplätze mieten, sich Meeting- und Pausenräume jedoch teilen. Als Referenzprojekt kann die Transformation einer Schiffsbauhalle zu dem Coworking-Space „New Lab“ in Brooklyn gesehen werden (siehe S. 186 f.).



Alle zwei Wochen werden der Tanzkurs und der Musiktreff zusammengelegt.



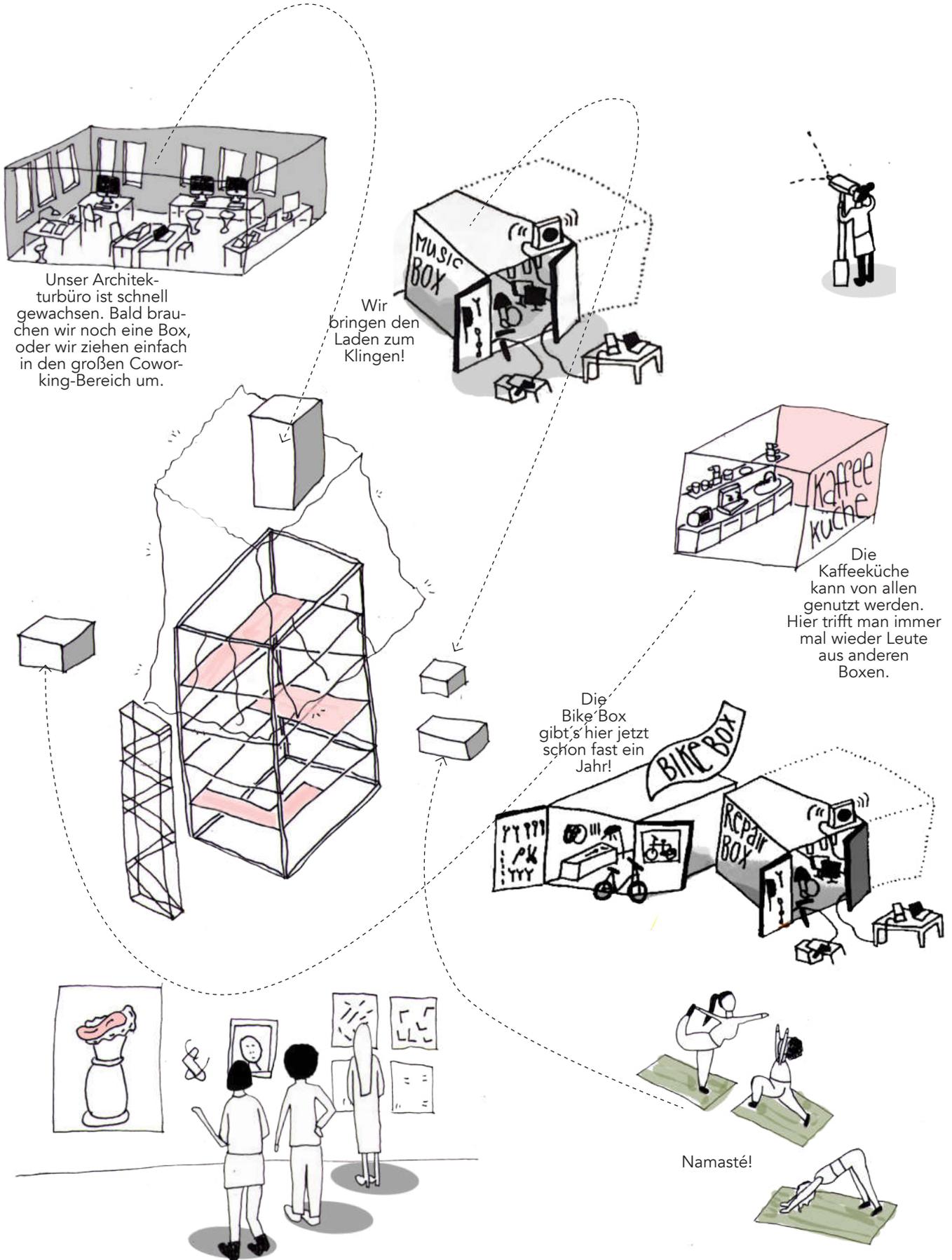
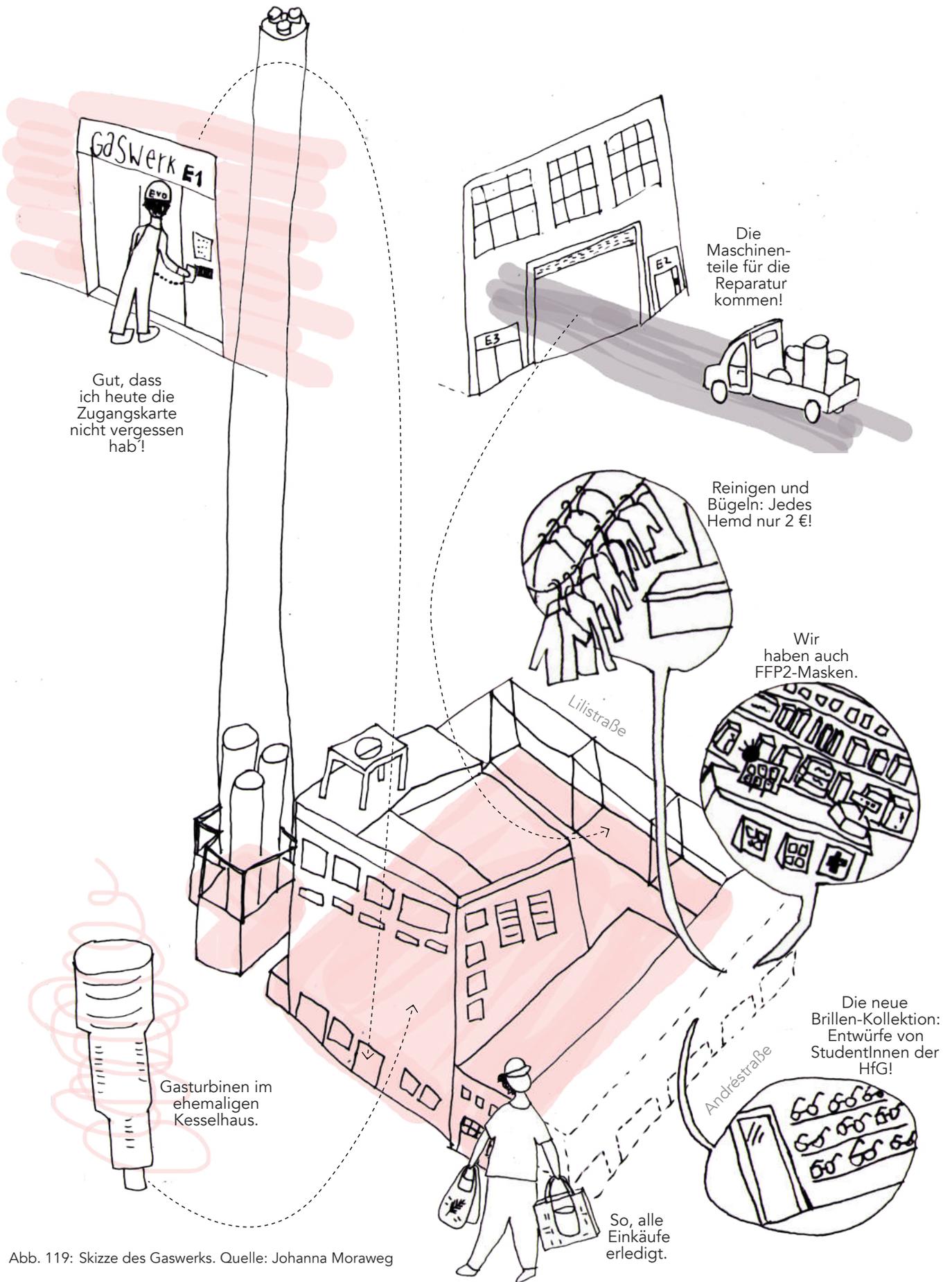


Abb. 118: Skizze des Kesselhauses. Quelle: Johanna Moraweg

Das backsteinerne ehemalige Kesselhaus an der Andréstraße wird in Zukunft die Gasturbinen des Gaskraftwerks beinhalten.

Auch die Räume der Nebengebäude werden für anlagentechnische Installationen beansprucht werden. An der Lilistraße soll ein neuer Zugang für großteilige Anlieferungen, z.B. für Maschinenteile oder für Geräte zur Reparatur entstehen, damit diese nicht voranging über die EVO-Schleife abgewickelt werden müssen, und das Quartiersinnere entlastet wird. Die Erdgeschosse der Verwaltungsgebäude an der Andréstraße sollen sich der Umgebung öffnen und zu kleinteiligen Läden umgebaut werden. Der Kraftwerksbetrieb soll ungestört stattfinden und sich mit dem Quartier verzahnen. MitarbeiterInnen der EVO können ihre Mittagspause in den grünen Höfen und der öffentlichen Kantine verbringen. Durch eine Kooperation mit dem Energie-Erlebniszentrum werden die Themen der Energiegewinnung und Energiewende präsent und der Stadtraum ein Lern- und Erlebnisfeld.



Gut, dass ich heute die Zugangskarte nicht vergessen hab!

Die Maschinenteile für die Reparatur kommen!

Reinigen und Bügeln: Jedes Hemd nur 2 €!

Wir haben auch FFP2-Masken.

Die neue Brillen-Kollektion: Entwürfe von StudentInnen der HfG!

So, alle Einkäufe erledigt.

Gasturbinen im ehemaligen Kesselhaus.

Abb. 119: Skizze des Gaswerks. Quelle: Johanna Moraweg

Der Verwaltungsbau des Architekturbüros *Kuehn Malvezzi* erschließt Zwischenräume und bespielt das Dach.

Für das Jobcenter in Oberhausen bei Duisburg schlugen die Architekten Kuehn und Malvezzi eine Erweiterung des Konzeptes um eine dritte, öffentliche Nutzung vor: „Ein vertikaler Garten führt BesucherInnen über einen Parcours aus Treppen und Plattformen, vorbei an Kletterpflanzen und Sitzgelegenheiten hinauf aufs Dach. Von dort aus soll sich das ehemalige Zentrum Oberhausens – der heute von Leerstand und Ein-Euro-Läden geprägte Altmarkt – aus frischer Perspektive erschließen.“⁹⁶ Auf dem Dach befinden sich für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Gewächshäuser. Dieses Projekt bietet Orientierung und Anregungen für die Verwirklichung der Grünen Fuge zwischen den Rechenzentren.

⁹⁶ Baunetz.de, „Gewächshaus auf dem Jobcenter“, online: https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Verwaltungsbau_in_Oberhausen_von_Kuehn_Malvezzi_7036072.html (abgerufen am: 03.03.2021).



Abb. 120: Gerüst im Innenhof. Quelle: David Hiepler, Fritz Brunier

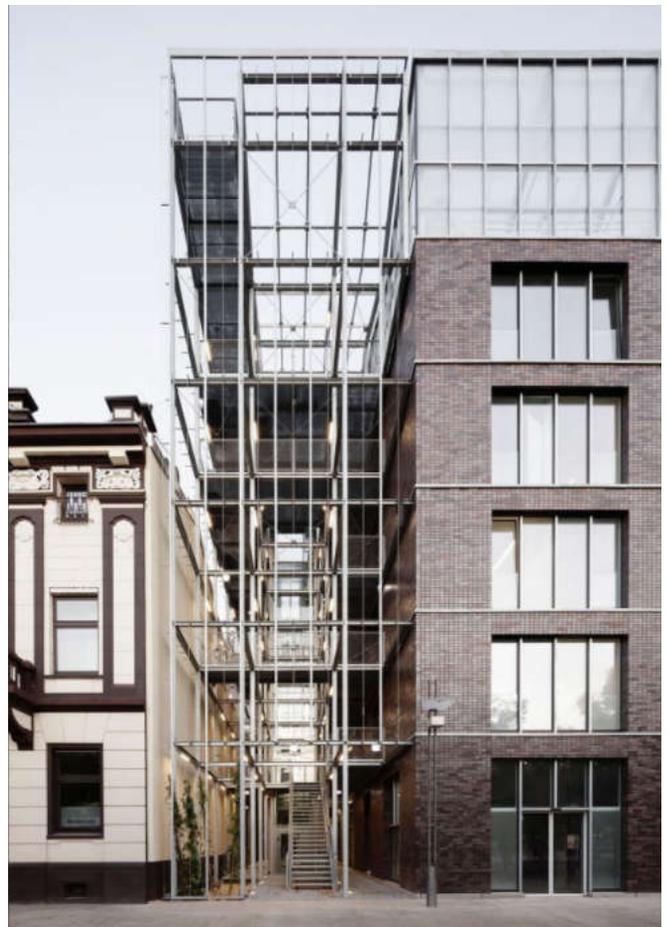


Abb. 121: Das Gerüst als Fuge. Quelle: David Hiepler, Fritz Brunier



Abb. 122: Gewächshaus. Quelle: David Hiepler, Fritz Brunier

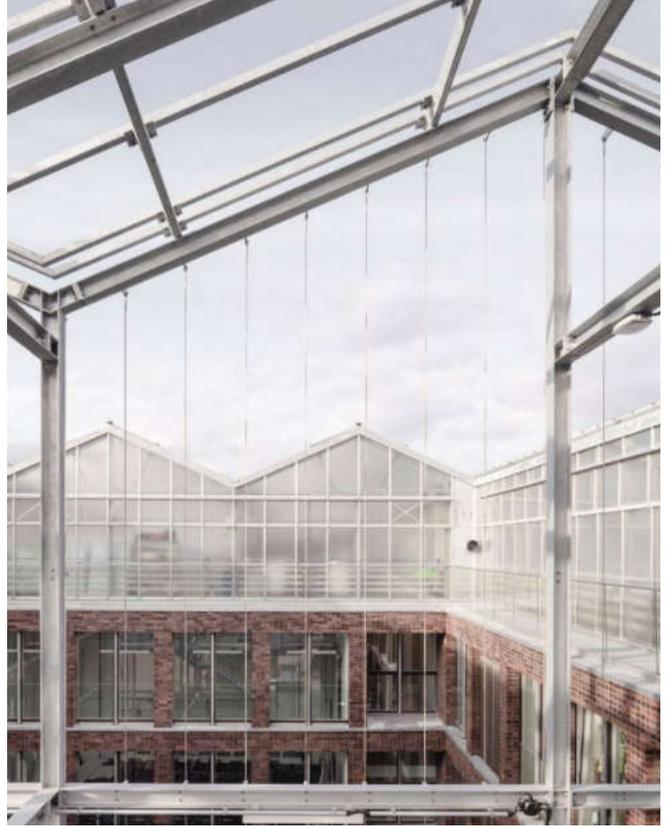


Abb. 123: Gerüst und Dach. Quelle: David Hiepler, Fritz Brunier

Das Unternehmen Macro Sea transformiert in Brooklyn eine Schiffsbauhalle zu einer 7800 m² großem Coworking-Area.

In einer ehemaligen Maschinenhalle für amerikanische Weltkriegsschiffe befindet sich heute das *New Lab*. Die 100 Jahre alte Schiffsbauanlage beherbergt innovative Unternehmen im Bereich neuer Technologien, darunter Robotik, künstliche Intelligenz und vernetzte Geräte. In Zusammenarbeit mit Marvel Architects hat Macro Sea eine Vielzahl von Arbeitsbereichen geschaffen, darunter Büros, private Studios und Lofts. Das Projekt verfügt über gemeinschaftlich genutzte Räume wie Lounges, gemeinschaftliche Arbeitstische, fortschrittliche Prototyping-Werkstätten und Besprechungsräume.⁹⁷ Für das Kesselhaus im EVO-Quartier ist *New Lab* ein geeignetes Referenzprojekt, um zu zeigen, wie Stahlkonstruktionen umgenutzt und mit verschiedenen Nutzungsbereichen versehen werden können.

⁹⁷ Archipanic.com, „New Lab Coworking Cathedral“, online: <https://www.archipanic.com/portfolio/new-lab-coworking-cathedral/> (abgerufen am: 25.02.2021).



Abb. 124: Arbeitsplätze im New Lab. Quelle: Courtesy of New Lab

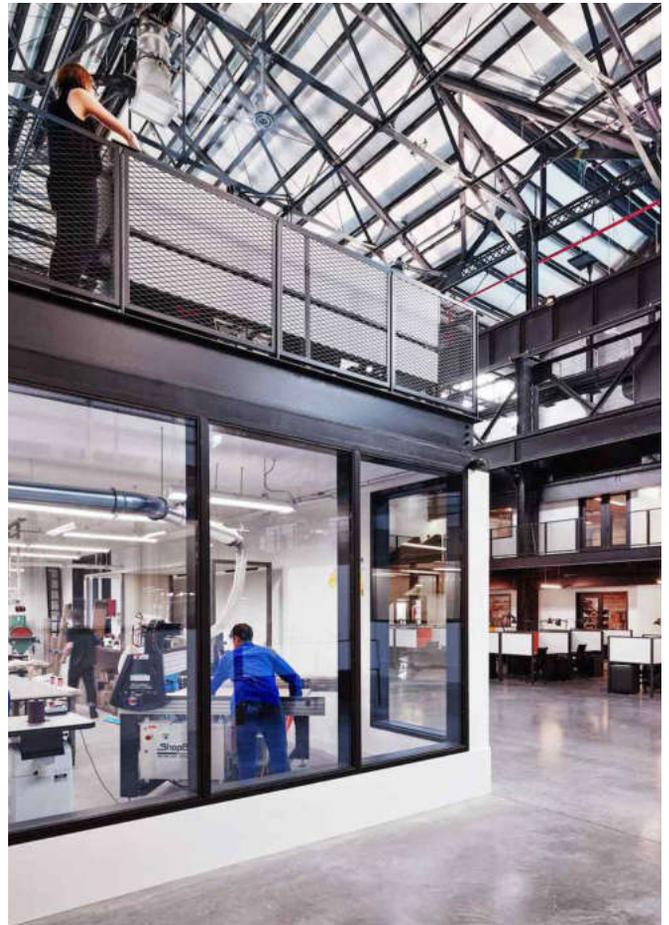


Abb. 125: Robotikwerkstatt. Quelle: Courtesy of New Lab

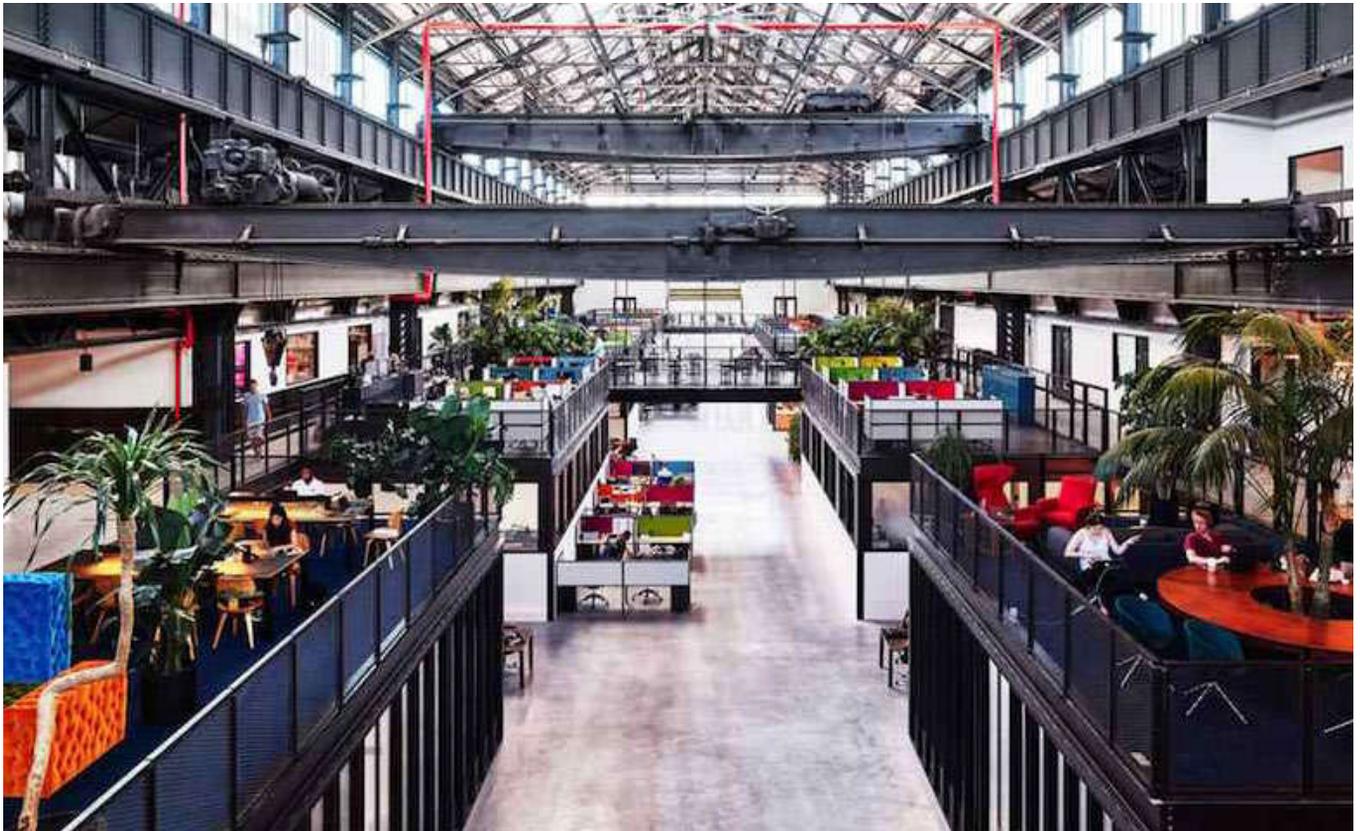


Abb. 126: Halle mit Meetingräumen und Arbeitsplätzen. Quelle: Courtesy of New Lab

Rahmenplanung

-
- **Rahmenplan 1:1000**
 - **Collage**
 - **Schnitte**

Rahmenplan oM NT

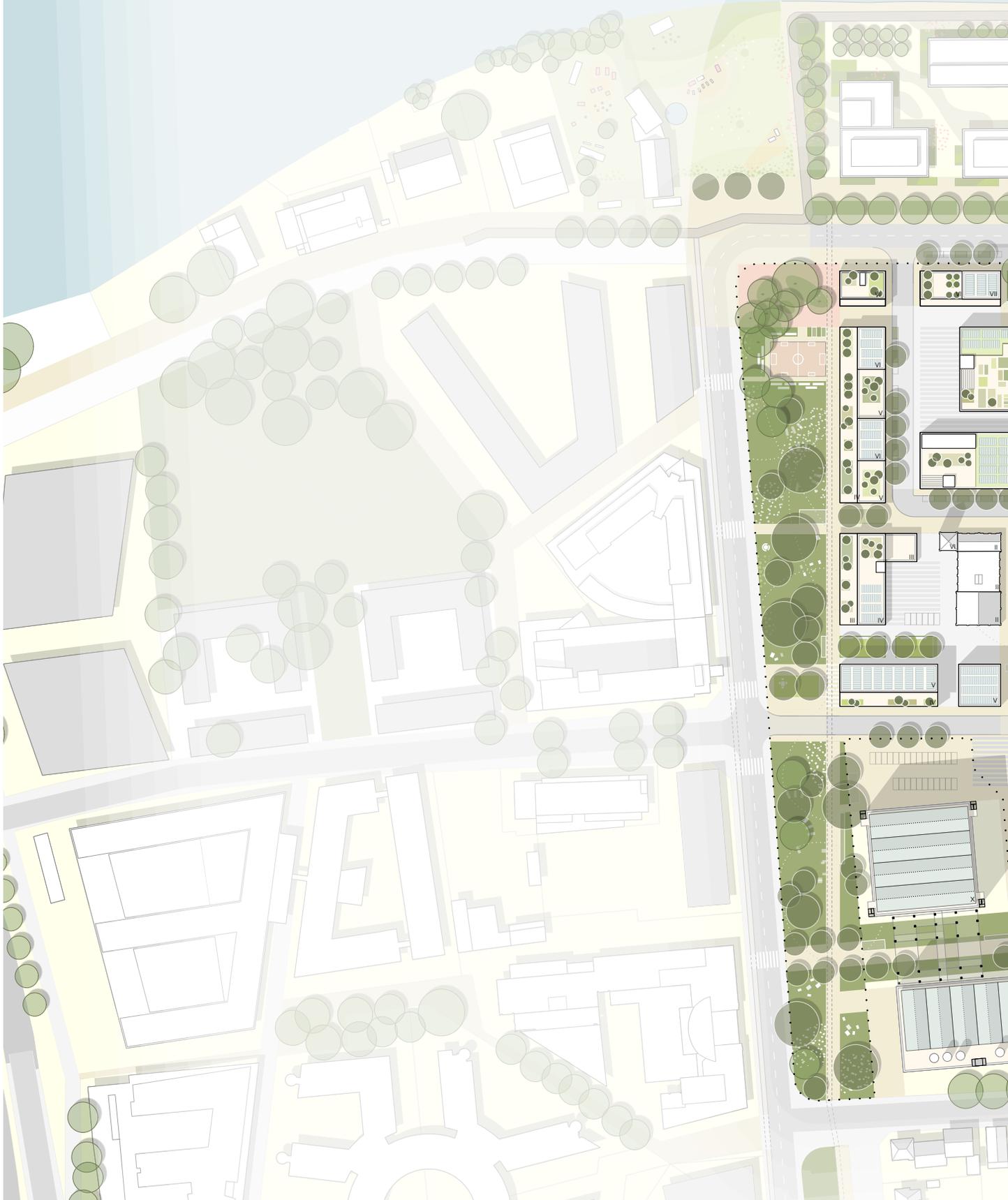


Abb. 127: Verkleinerte Version des Rahmenplans (original im Maßstab 1:1000). Quelle: Johanna Moraweg

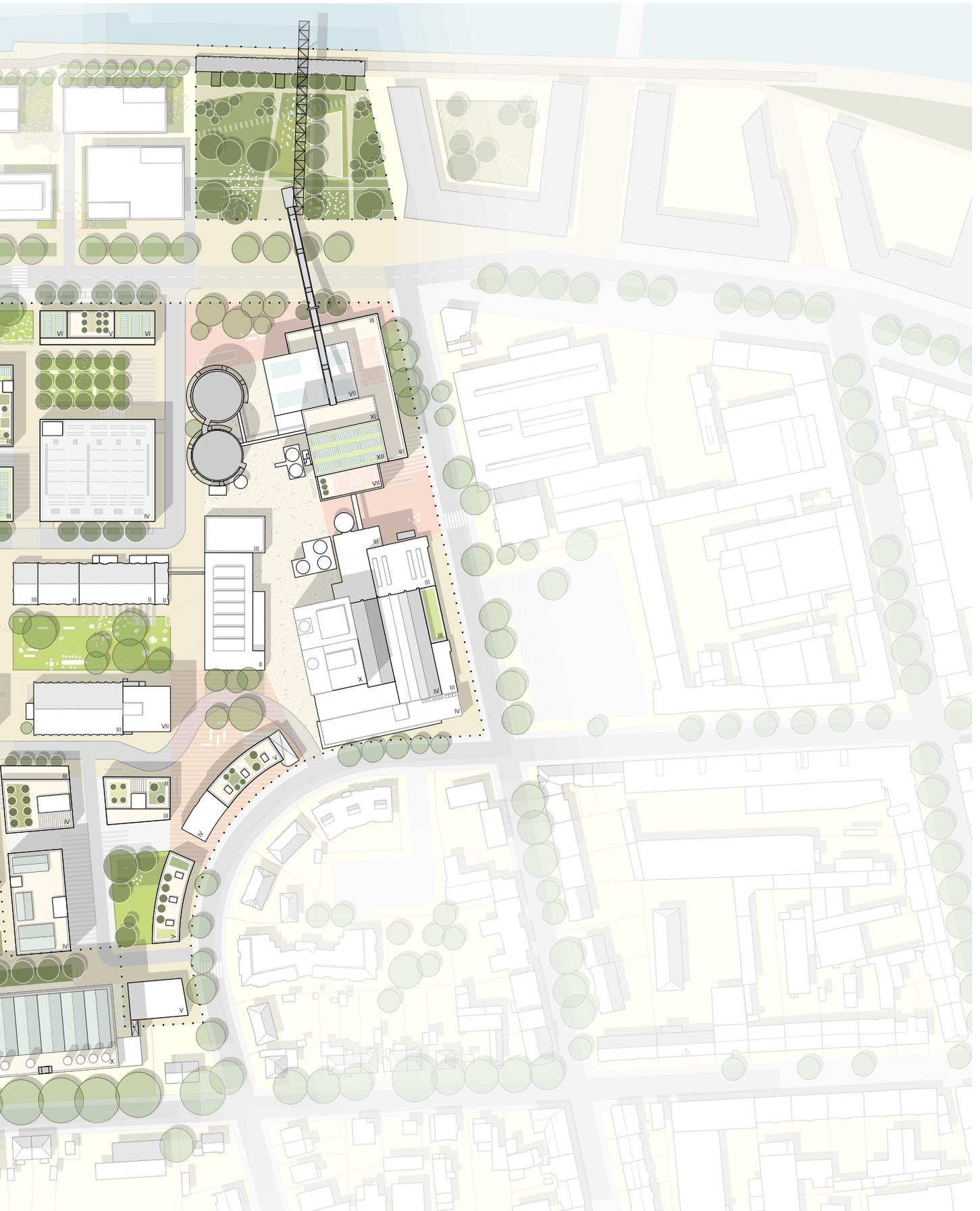




Abb. 128: Collage „Am EVO-Platz“. Quelle: Johanna Moraweg

Schnitt A-A' oM N1

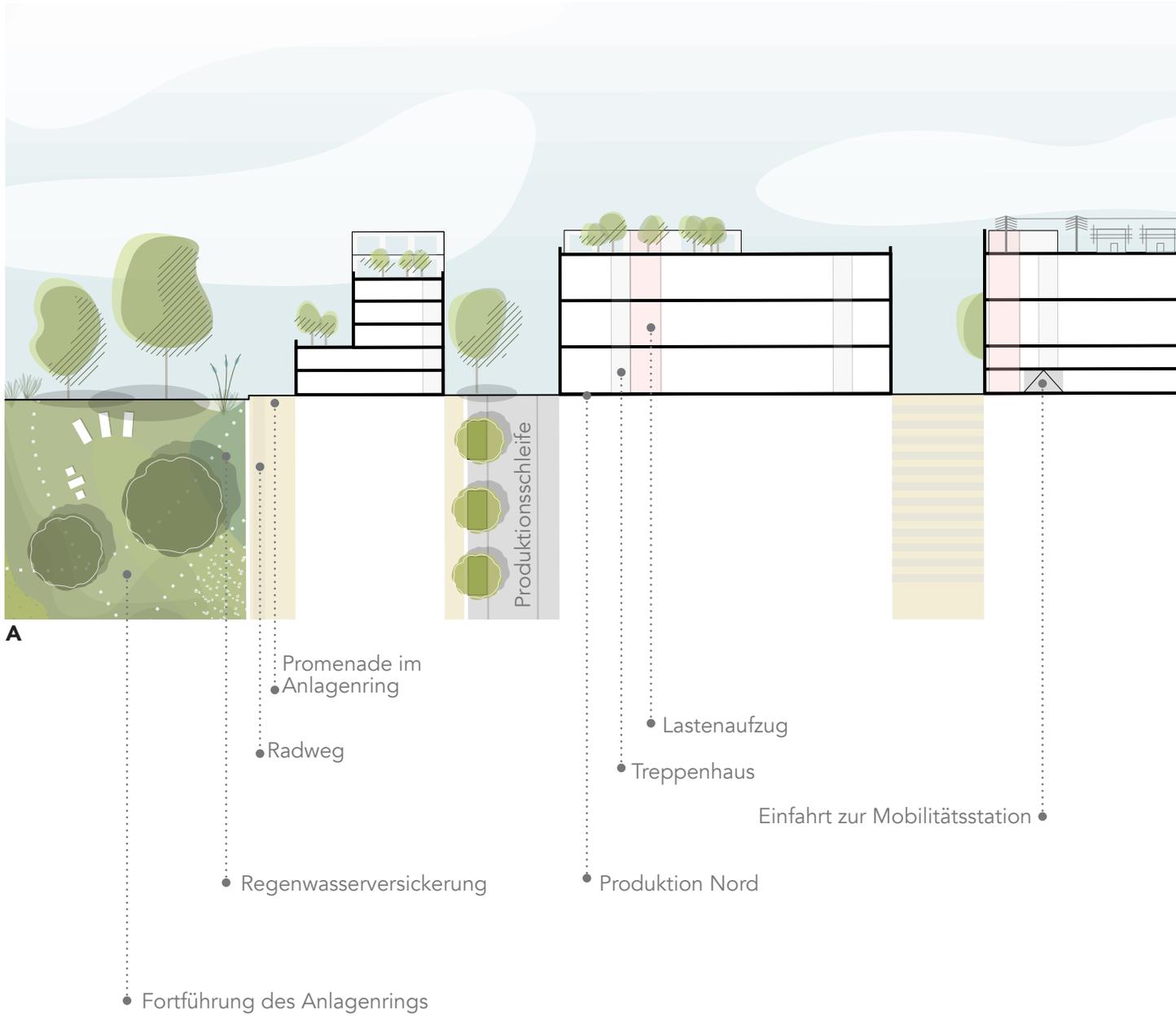
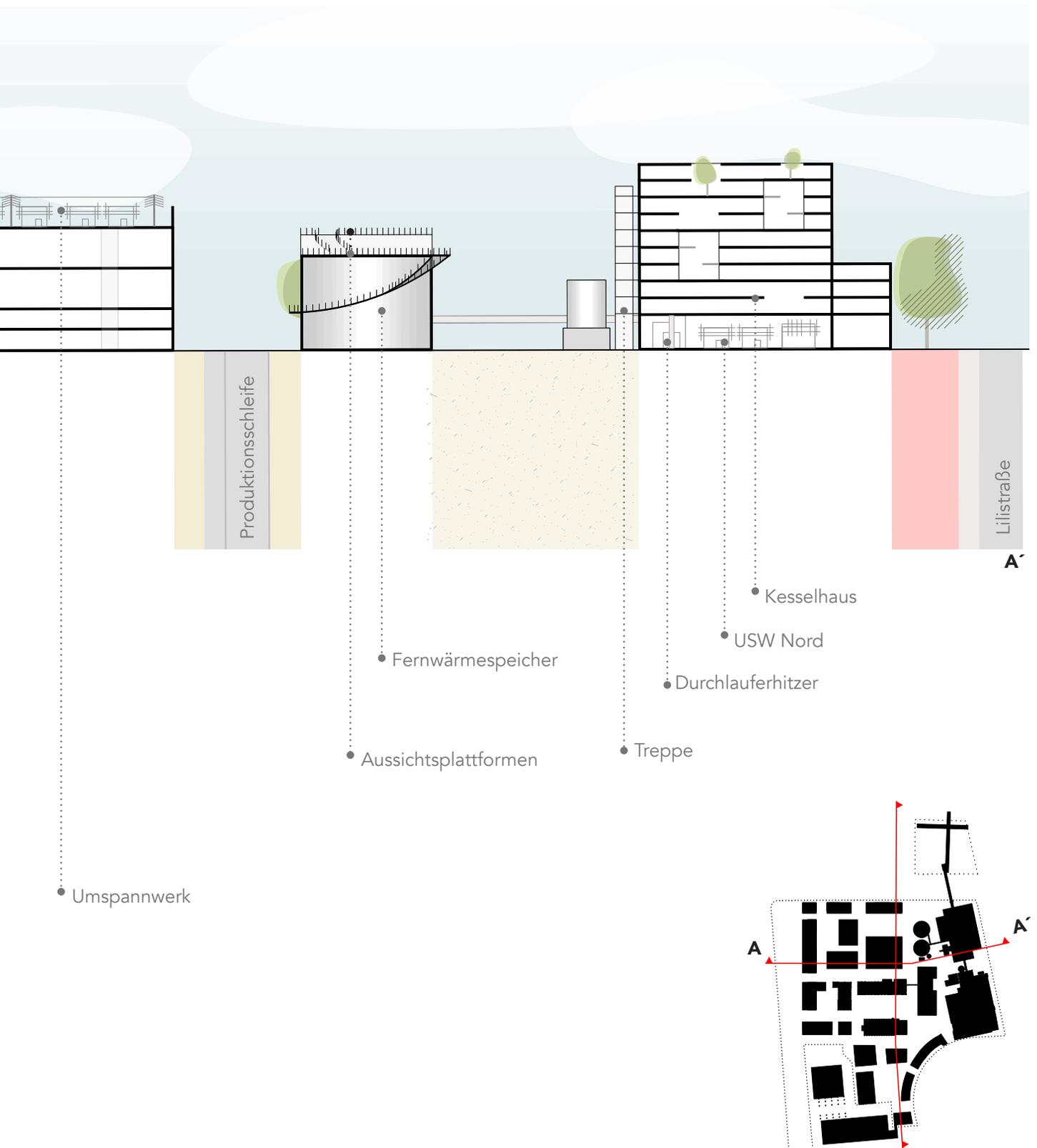


Abb. 129: Verkleinerte Version des Schnitts A-A' (original im Maßstab 1:500). Quelle: Johanna Moraweg



Schnitt B-B' oM N1

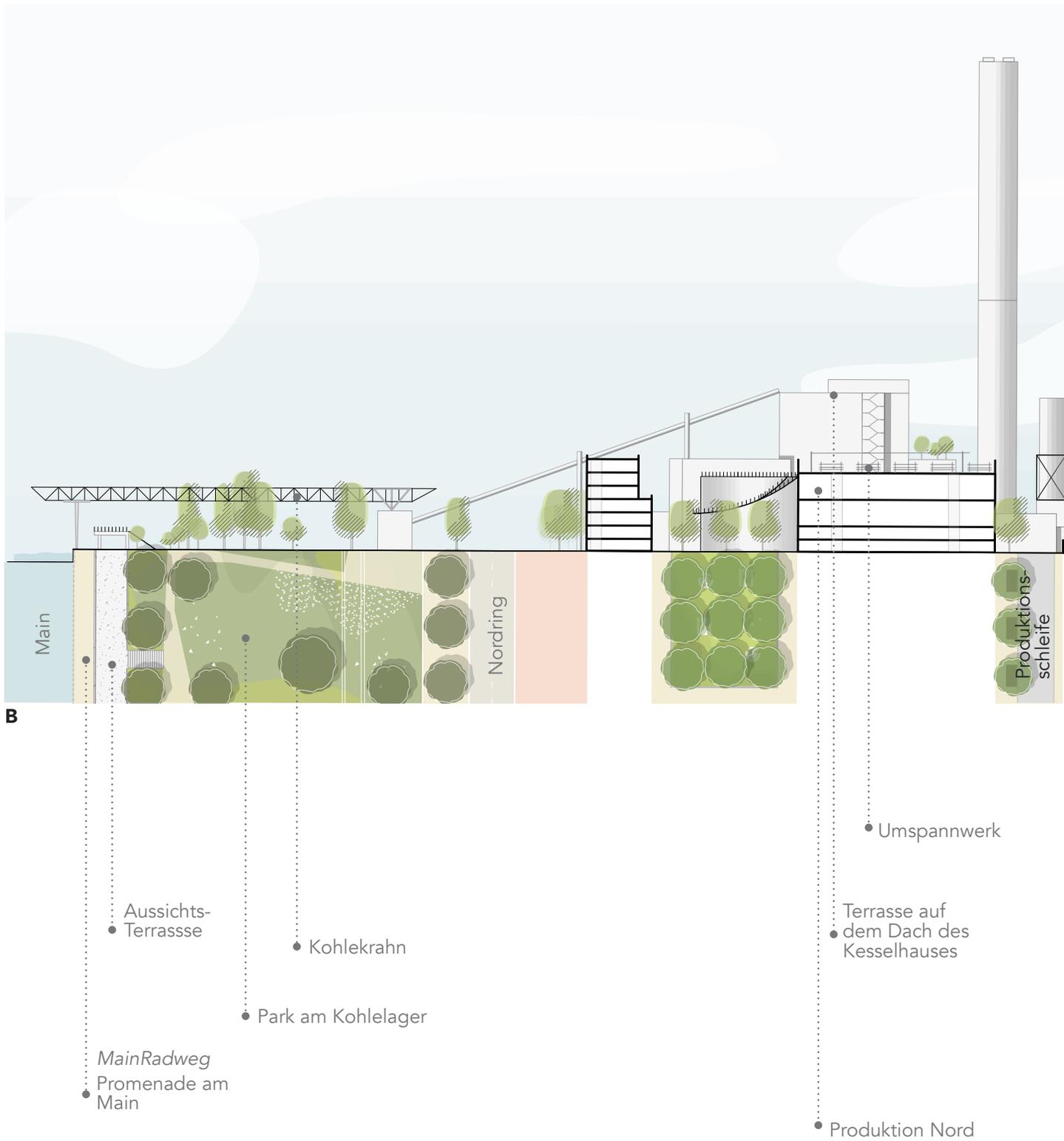
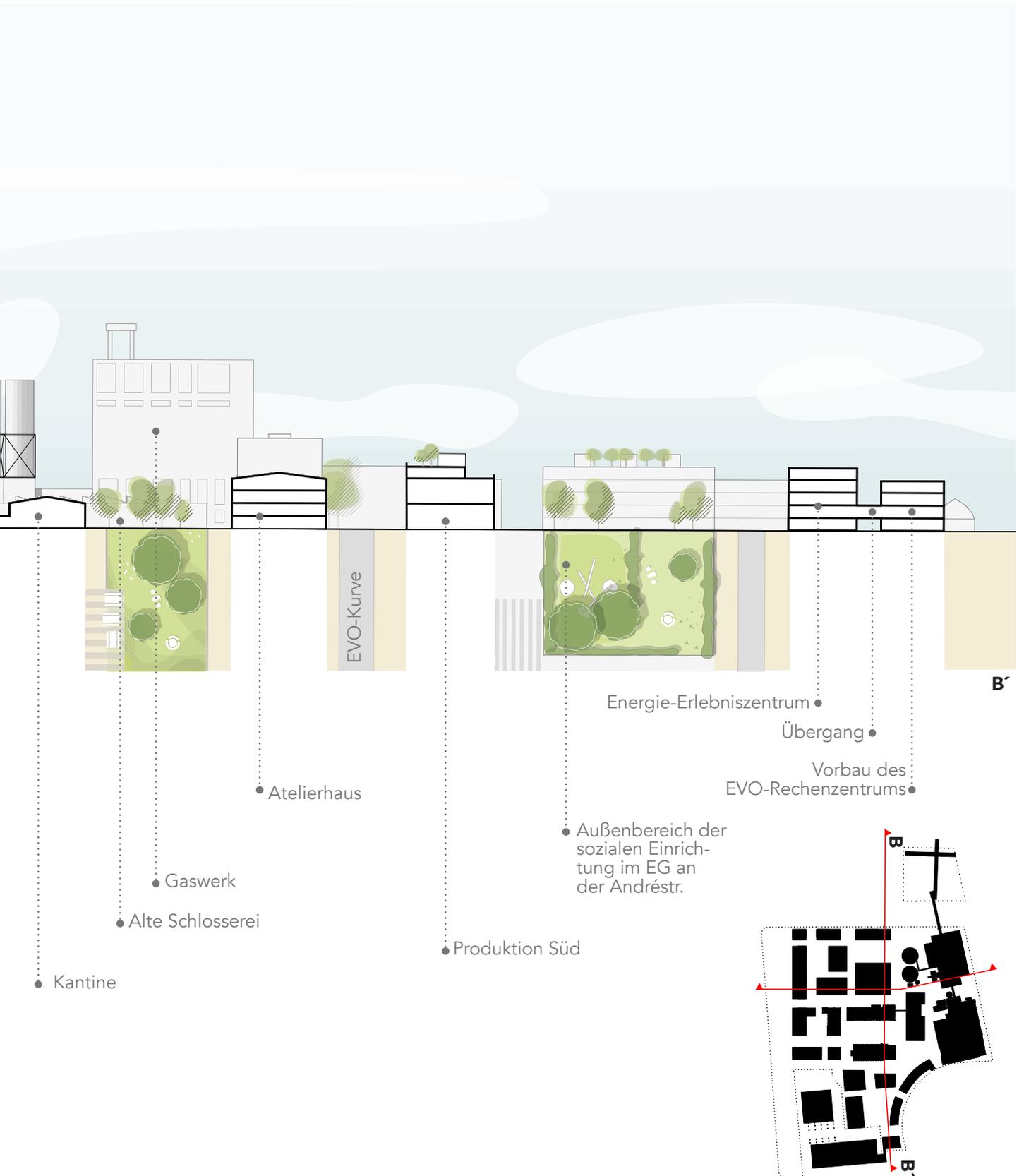


Abb. 130: Verkleinerte Version des Schnitts B-B' (original im Maßstab 1:500). Quelle: Johanna Moraweg



• Kantine

• Alte Schlosserei

• Gaswerk

• Atelierhaus

EVO-Kurve

• Produktion Süd

• Außenbereich der sozialen Einrichtung im EG an der Andréstr.

• Energie-Erlebniszentrum

• Übergang

• Vorbau des EVO-Rechenzentrums

B'

B

B'

Schluss

-
- **Fazit**
 - **Danksagung**

Kohlekraft OFF – OFFenbach ON!

Die Konversion des EVO-Areals bietet beeindruckende Möglichkeiten, die sich durch den industriellen Charakter, die Eigenart und die Schönheit dieses besonderen Ortes ergeben. Nicht nur für die umliegenden Quartiere, sondern für die gesamte Stadt Offenbach bedeutet die Öffnung des Areals mehr als die Zugrückgewinnung eines großen Stadtteils. Vielmehr wird mit der Konversion zum EVO-Quartier eine neue Ära eingeleitet.

Planungsansatz für die vorliegende Arbeit ist der von der Bundesregierung beschlossene Kohleausstieg und die damit verbundene Umstrukturierung des EVO-Heizkraftwerks in Offenbach. Im Rahmen dieser Arbeit wurde ein Konzept zur Öffnung und Umnutzung des EVO-Areals erstellt und eine Vision aufgezeigt, welche die Potentiale des Plangebiets nutzt, um einen Mehrwert für die spezifische Umgebung des EVO-Areals zu erschaffen.

Die Rahmenbedingungen bilden Anknüpfungspunkte aus einer theoretischen Auseinandersetzung mit Themen, die mit der Konversion in Verbindung stehen. Sie tragen zur Findung einer Haltung Grundannahmen bei. Dazu gehören die Entschlüsse, im zukünftigen EVO-Quartier eine Nutzungsmischung anzustreben, dabei weiterhin Energie und Fernwärme zu erzeugen und eine produktive Stadt als Alternative zur Dienstleistungsgesellschaft zu entwerfen.

Das Nordend, der Kaiserlei und der Hafen sind die benachbarten Stadtteile des EVO-Areals. Sie könnten unterschiedlicher kaum sein: Gewerberäume, Industrie- und teilweise leerstehende Büros im Kaiserlei, gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Wohnungen und verstreuten Erdgeschossnutzungen im Nordend und die Hafensinsel – ein in Fertigstellung befindliches, Nutzungsgemischtes, urbanes und belebtes Quartier.

Wohnen und Arbeiten stehen einander gegenüber. Der Hafen bereichert das Nordend und den Kaiserlei mit seiner Mischnutzung und großen Nahversorgern. Das Nordend sticht durch eine soziale und kulturell-kreative Nutzungsvielfalt heraus, hat aber auch mit sozialen Herausforderungen zu kämpfen – die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II ist in Offenbach und besonders im Nordend sehr hoch. Zwischen dem Nordend und dem Hafen bestehen soziale Barrieren. Die voranschreitende Segregation, ausgelöst durch Luxussanierung sowie durch den Bau exklusiver Wohnbauprojekte im Nordend und im Hafen, könnte die soziale Barriere vergrößern. In diesem Spannungsfeld befindet sich das industriell geprägte EVO-Areal: Mit den großen zur Energie- und Fernwärmegewinnung genutzten Anlagen, den Hallen und Hofstrukturen mit frühindustriellen Bestandteilen wie dem denkmalgeschützten ehemaligen Gasturm und der leerstehenden Backsteinhalle an der Andréstraße entspricht das EVO-Areal einem eigenständigen Typus. Das introvertierte Gelände stellt eine städtebauliche Barriere dar, kann aber durch die Konversion zum einen wieder in das Stadtgefüge integriert werden und sich zum anderen durch den Erhalt vorhandener Strukturen zu einem eigenständigen Baustein entwickeln.

Die Konversion des EVO-Areals zum EVO-Quartier führt einen neuen Quartierstypus ein. Das besondere ist, dass auf diesem Konversionsgebiet nicht nur das als nachhaltig erwiesene Konzept der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung

umgesetzt werden wird. Vielmehr wird das erklärte Ziel der Schaffung von Nutzungsgemischten, dichten und sozial vielfältigen Stadtteilen um die Funktionseinheit der Energie- und Fernwärmeerzeugung ergänzt.

Neun Visionen wurden im Rahmenplan des EVO-Quartiers umgesetzt. Wichtig dabei war, die ortstypische industrielle Atmosphäre zu bewahren, die, ergänzt um neue Nutzungen, zur Wahrnehmung des EVO-Quartiers als eigenständigen Stadtteil beiträgt. So ist z.B. eine Industrie-Fuge entstanden, an der sich die neuen Anlagen zur Energiegewinnung und das umgenutzte, umgebaute ehemalige Kesselhaus befinden. Der mit der Industrie-Fuge in Verbindung stehende EVO-Platz, der sich am bestehenden Hauptzugang und an dem erhaltenen einzigartigen Straßenverlauf der „EVO-Kurve“ befindet, bildet einen repräsentativen Ort für das neue Quartier. Denn hier laufen auch die anderen Nutzungen zusammen. Der Entwurf des EVO-Quartiers schlägt einen Weg vor, wie die Authentizität des Ortes bewahrt und dabei die Umgebung vor der Überformung durch investorengeleitete Neubauprojekte geschützt werden kann.

Das EVO-Quartier hat das Potential, ein Markenzeichen für die Stadt Offenbach zu werden, die als progressive Akteurin auftreten und mit der Konversion des EVO-Areals ein Pionierprojekt in der Region verwirklichen kann.

Der Entwurf fügt sich in den Bestand und die städtebauliche Struktur der Umgebung ein. Er verortet die Visionen und stellt das räumliche Angebot zur Weiterentwicklung bereit. Die Visionen umzusetzen, ist jedoch eine Frage der architektonischen und freiraumplanerischen Ausformulierung und Präzisierung. Dabei wird die Auseinandersetzung mit dem Bestand eine elementare Rolle spielen und könnte so die vorliegende Arbeit fortführen.

Ebenfalls sind des Weiteren die beteiligten Akteure eng in den Planungsprozess mit einzubeziehen und Verfahren auszuarbeiten, die sich nicht an bloßer Gewinnmaximierung ausrichten. Es könnten z.B. Baufelder per Konzeptvergabe ausgeschrieben werden oder Baugruppen beteiligt werden, damit sich das EVO-Quartier zu einem einzigartigen und verbindenden Stadtteil Offenbachs entwickeln kann.

Mit der Abgabe dieser Master-Thesis endet auch mein Studium an der Hochschule RheinMain, der ich für die letzten spannenden Jahre, für die Vermittlung eines großen Querschnittsbewusstseins gemeinsam mit der Frankfurt University of Applied Science und der Hochschule Geisenheim University sowie für die damit verbundene Möglichkeit zur fachlichen Vertiefung der Stadtplanung danken möchte. Insbesondere danke ich Frau Monika Grothe aus dem Sekretariat, deren Unterstützung, Zuverlässigkeit und Flinkheit ich sehr zu schätzen weiß, und unserem engagierten Leiter des Studiengangs Umweltmanagement und Stadtplanung in Ballungsräumen Prof. Dr.-Ing. Volker Brees, der immer erreichbar war.

Mein Dank gebührt Herrn Prof. Dr.-Ing. Michael Peterrek von der Frankfurt University of Applied Science und Frau Prof. Dr. Constanze Petrow von der Hochschule Geisenheim University, die meine Masterarbeit betreut und begutachtet haben. Für die hilfreichen Anregungen und die konstruktive Kritik bei der Erstellung dieser Arbeit möchte ich mich herzlich bedanken.

Bei der Energieversorgung Offenbach AG bedanke ich mich für die Kooperationsbereitschaft. Insbesondere danke ich Herrn Markus Gegner, der über die gesamte Bearbeitungszeit all meinen Fragen nachgekommen ist. Ohne seine Unterstützung wäre diese Arbeit nicht in der vorliegenden Detailtiefe und Plausibilität machbar gewesen.

Bei der Stadt Offenbach am Main möchte ich mich für die Bereitstellung von Plangrundlagen und den Austausch mit Frau Marion Rüber-Steins und Herrn Tobias Kurtz vom Referat Stadtentwicklung und Wohnbauförderung bedanken.

Danke an die Menschen, die mir mit viel Geduld, Interesse und Hilfsbereitschaft zur Seite standen: Magdalena Zepf, Dr. Yannic Hübner, Lydia Kögler und besonders Oliver Kögler. Bei Jonas Hölzel, Tobias Bender, Torsten Becker und ganz besonders bei Laura Schöngart möchte ich mich für die interessanten Debatten und Ideen bedanken, die maßgeblich dazu beigetragen haben, dass diese Masterarbeit in dieser Form vorliegt.

Außerdem danke ich Magnus Chrapkowski ganz herzlich für die Unterstützung und das Korrekturlesen meiner Master-Arbeit.

Abschließend möchte ich mich bei meiner Mama Ina, bei Reinhard Roy und meinen Großeltern bedanken, die mir mein Studium durch ihre Unterstützung ermöglicht haben und stets ein offenes Ohr für mich hatten.

off on