



Neue Stadtbibliothek Offenbach am Main

Machbarkeitsstudie - Stufe I



Neue Stadtbibliothek in Offenbach am Main Machbarkeitsstudie Stufe 1

Juli 2022

Auftraggeber



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

Team Stadt Offenbach:

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

Ersteller

bb22 architekten
+ stadtplaner

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

Team bb22:

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

Wissenschaftliche Beirätin und fachliche Unterstützung:
Ragna Körby, Anna Scheuermann

Inhalt

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

Einführung

ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

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



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

THEMATISCHE EINORDNUNG

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

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

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

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



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

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

Kultur- und Bildungseinrichtungen

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

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



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

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

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

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



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

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

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

Offenbach am Main



Perspektivskizze aus dem
Rahmenplan aktive Innenstadt Offenbach,
bb22 2010

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

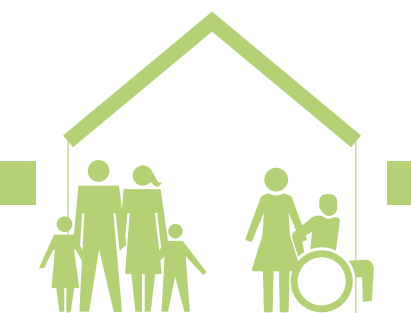
VORGEHEN

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

- Stufe 1** In der ersten Prüfstufe werden die vorgeschlagenen Bestandsgebäude und neu zu bebauende Grundstücke im Rahmen einer städtebaulichen Analyse im Hinblick auf Lage, Anbindung, Öffentlichkeitswirksamkeit, Konflikte, Potentiale und Synergien untersucht, vergleichend dargestellt und bewertet. Es werden Steckbriefe zu den einzelnen möglichen Standorten angefertigt und operationalisierbare Bewertungskriterien formuliert und entwickelt. Die städtebaulichen Bewertungskriterien Flexibilität und Interaktion mit dem Stadtraum sowie die architektonischen Bewertungskriterien Nutzerqualität, Erschließungsqualität und Erweiterungsfähigkeit um das „Station Mitte“-Konzept, Flexibilität und Interaktion mit dem Stadtraum werden im Laufe der Bearbeitung überprüft, ergänzt und gewichtet. Es werden erste grobe Anforderungs- und Nutzungsdiagramme mit Flächen und Bezügen angefertigt, über die verschiedenen Standorte und Gebäude gelegt und in mehreren Runden rückgespiegelt und überprüft. Zum Abschluss der ersten Prüfstufe werden drei Prüfstandorte für die weitere vertiefende Untersuchung vorgeschlagen.
- Stufe 2** In der zweiten Stufe der Machbarkeitsstudie werden die Bau- und Nutzungskonzepte zu den drei priorisierten Prüfstandorten im Maßstab 1:200 ausgearbeitet. Qualitäten, Alleinstellungsmerkmale, Anforderungen sowie mögliche Erweiterung und Integration des Station-Mitte-Konzepts werden grafisch in Lageplänen, Diagrammen, Grundrissen sowie in atmosphärischen Abbildungen dargestellt und textlich beschrieben. Hierdurch werden sowohl stadträumliche wie auch innere Organisationsstruktur, Beziehungen, Synergieeffekte und mögliche Konflikte untersucht, überprüft und ausgearbeitet. Es werden Nutzflächen und Baugrößen ermittelt und für die unterschiedlichen Realisierungswege (Anmietung oder Kauf) mit Kosten hinterlegt.

THEMEN UND TYPOLOGIEN

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



Offenes Haus

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

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

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

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

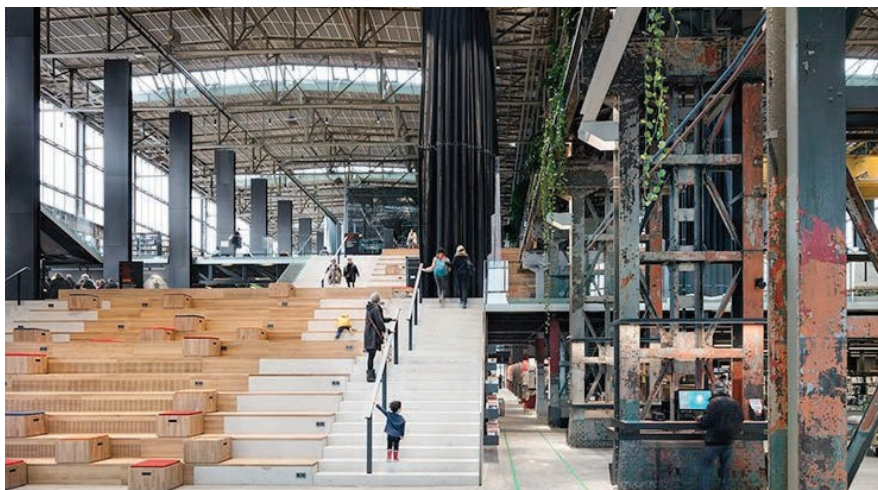


Bibliothek als öffentliches Wohnzimmer - Ausleihbereiche und Lesecken in Köln-Kalk.

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

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

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



Idea Stores London

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



Idea-store in London,
aus: <http://www.enabledlondon.com/default/5.venues/library/IdeaChrisp.htm>

Centre Cent Quatre Paris



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

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

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

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





Markthalle

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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



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

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

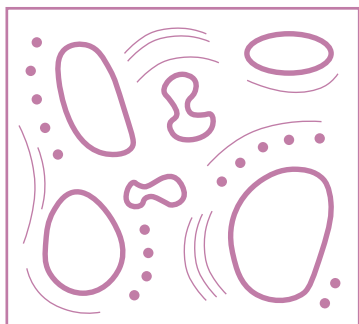
Es wurde die Umsetzung eines Raumprogramms für die Stadtbibliothek, das Stadtarchiv, die Wetterauische Gesellschaft sowie den Raum für Kunst und Kultur gefordert, ebenso wie die Entwicklung und der Betrieb des Brüder-Grimm-Kulturzentrums. Zum damaligen Zeitpunkt befand sich die Stadtbibliothek mit deutlich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

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



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

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



Landschaft

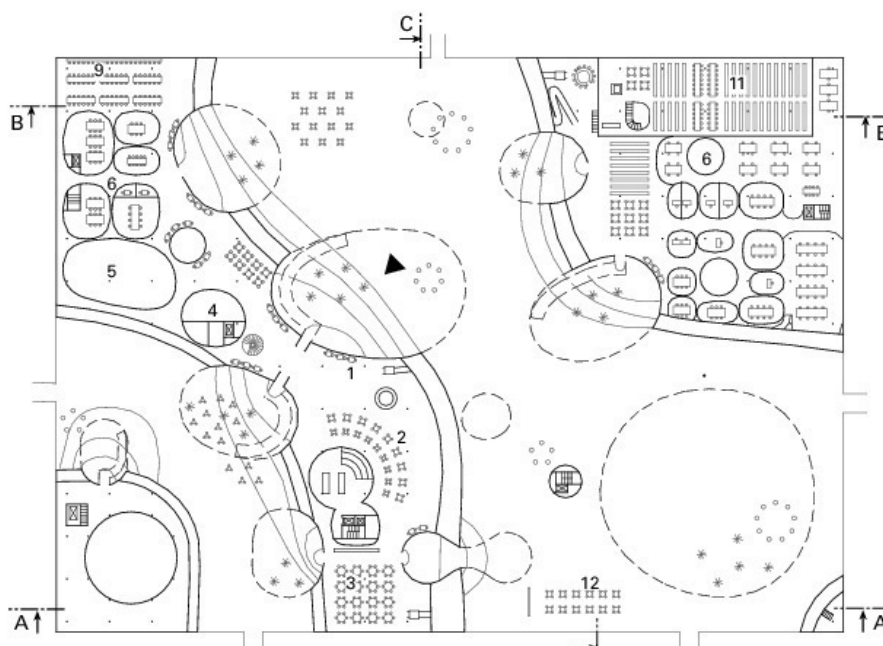
Landschaft bezeichnet als räumliche Typologie einen offenen fließenden Raum - im Gegensatz zu einem gefassten Raum (Platz, Hof oder Agora). Frei im offenen Raum angeordnet sind einzelne Nutzungsschwerpunkte, die wie Biotope vielfältig, eigen und verschieden sind. Bewegung und Erschließung finden nicht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

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



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

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



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

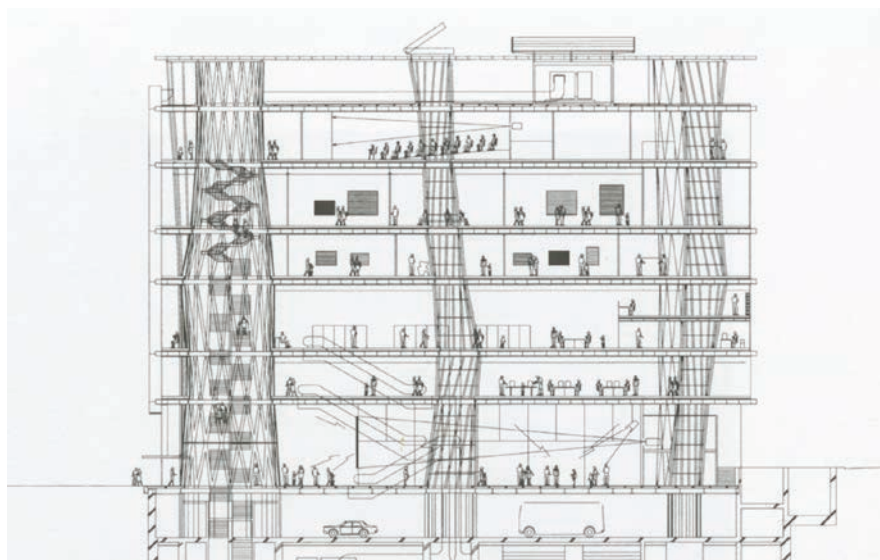
Sendai Mediatheque Die Sendai Mediatheque in Japan ist eine öffentliche Einrichtung mit Bibliothek, die eine Vielzahl an kulturellen Aktivitäten bietet. Film, Kunst, Multimedia und der durch verschiedene Medien entstehende Austausch von Informationen steht dabei im Vordergrund. Durch ein umfassendes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

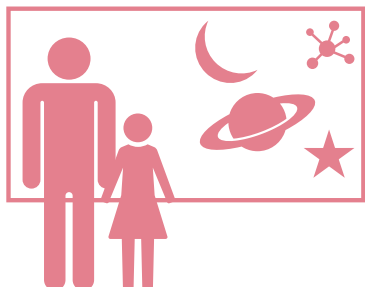
Die Gebäudegrundrisse funktionieren wie gestapelte Landschaften aus einzelnen, frei im Raum angeordneten Nutzungskernen. Die Grundrisse werden vertikal mit organisch anmutenden Kernen verbunden, die als Stützen und vertikale Verbindung und Erschließung dienen.



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

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





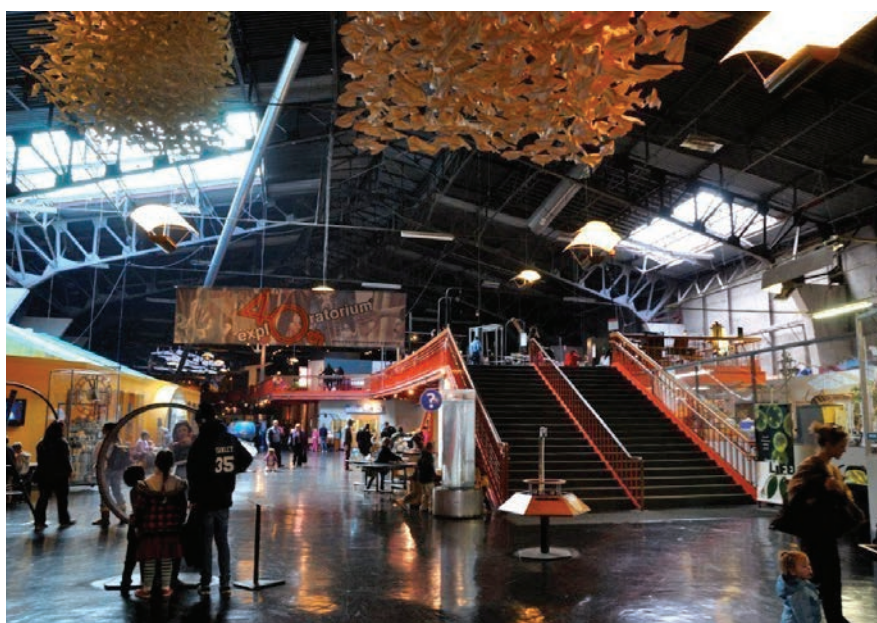
Edutainment

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

Exploratorium San Francisco

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

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



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

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



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



Inkubator

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

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

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

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



Social Impact Lab Frankfurt



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

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



Prozess

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

Mall Anders Berlin

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

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

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



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



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

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

Next Library Berlin

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



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

**UNI Project
New York + Boston**

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

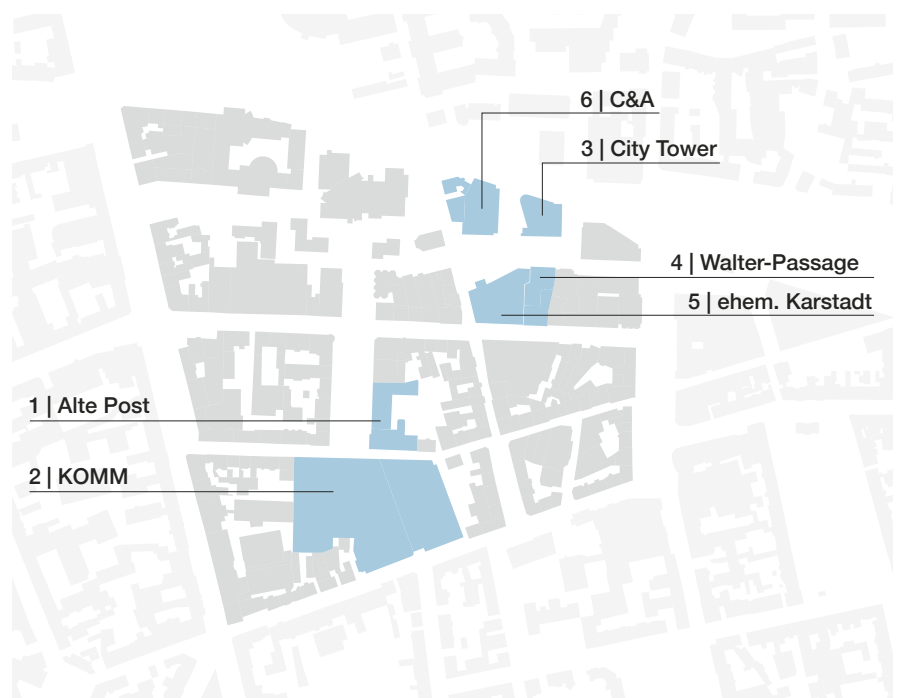
Installationen von Höweler + John Architects aus <http://www.howeleryoon.com/work/736/uni>



Analyse des Untersuchungs- gebietes

STÄDTEBAULICHE ANALYSE STADTZENTRUM OFFENBACH

Untersuchungsgebiet und Prüfstandorte Offenbach am Main ist mit über 140.000 Einwohnern (Stand 2021) die fünftgrößte Stadt in Hessen. Sie liegt am Main und grenzt im Westen an die Stadt Frankfurt am Main. Offenbach liegt in der Metropolregion Rhein-Main und ist Teil des Regionalverbands Frankfurt-Rhein-Main. Aufgrund der Lage in einem dynamischen Ballungsraum profitiert Offenbach durch eine gute Verkehrsinfrastruktur und die Nähe zu anderen Wirtschaftsstandorten. Zwischen 2012 und 2017 lag Offenbach in einem Vergleich der höchsten relativen Bevölkerungszunahme deutscher Städte auf dem vierten Platz, direkt hinter Frankfurt. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag 2019 bei 40,5 Jahren, knapp 4 Jahre unter dem Bundesdurchschnitt. Mit 39,6 % Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung liegt Offenbach deutlich über dem hessischen Durchschnitt (17 %) und ist eine sehr internationale Stadt. Das Untersuchungsgebiet für die neue Stadtbibliothek ist etwa 14 Hektar groß und entspricht dem Plangebiet des Zukunftskonzept Innenstadt. In diesem zentralen City- und Fußgängerzonenbereich liegen die sechs Prüfstandorte.








Innenstadtbereich mit Darstellung
der sechs Prüfstandorte

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

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

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

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

-  Magistrale
-  Hauptstraße
-  Wohnstraße
-  Fußgängerzone
-  Bebauung



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



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



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

Nutzungen im Erdgeschoss

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

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



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

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

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

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



Institutionen aus Kultur, Bildung und Verwaltung

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

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



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

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

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



Analyse der Prüfstandorte



Blick vom Aliceplatz von Südwesten

PRÜFSTANDORT 1

ALICEPLATZ 10; HEUTIGE POST INKL. TECHNISCHEM NEBENGEBAUDE

1 | POST ALICEPLATZ 10

Adresse:

Aliceplatz 10
63065 Offenbach am Main

Grundstücksfläche:

2.900 m²

Typologie:

Altbau in einer Blockstruktur

Erschließung:

Fußläufig und für Anlieferungsverkehr über Aliceplatz und große Markstraße

aktuelle Nutzung:

Post-Filiale
Technisches Nebengebäude

architektonische und freiraumplanerische
Besonderheit:

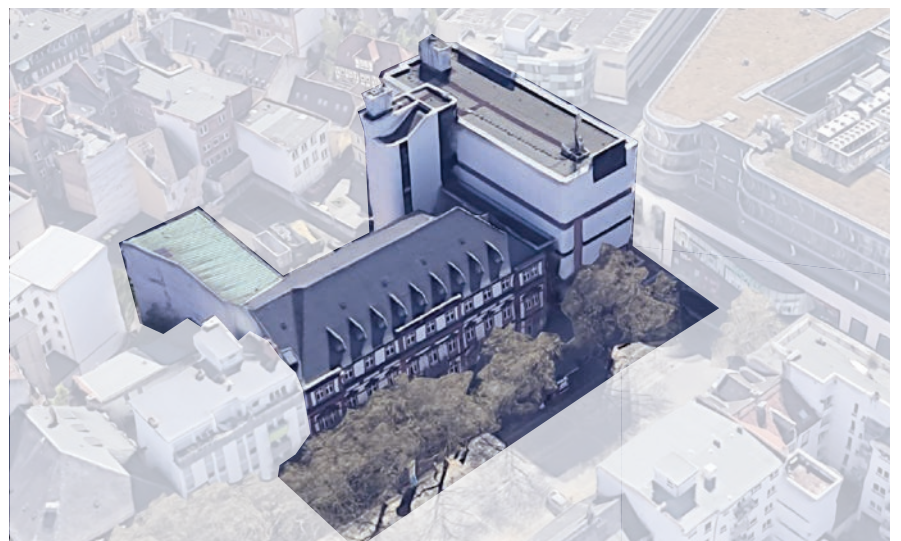
Altbau-Fassade, Hinterhof, direkte Lage am Aliceplatz

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

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



Lage im Untersuchungsgebiet Ecke Aliceplatz / Frankfurter Straße



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

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

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

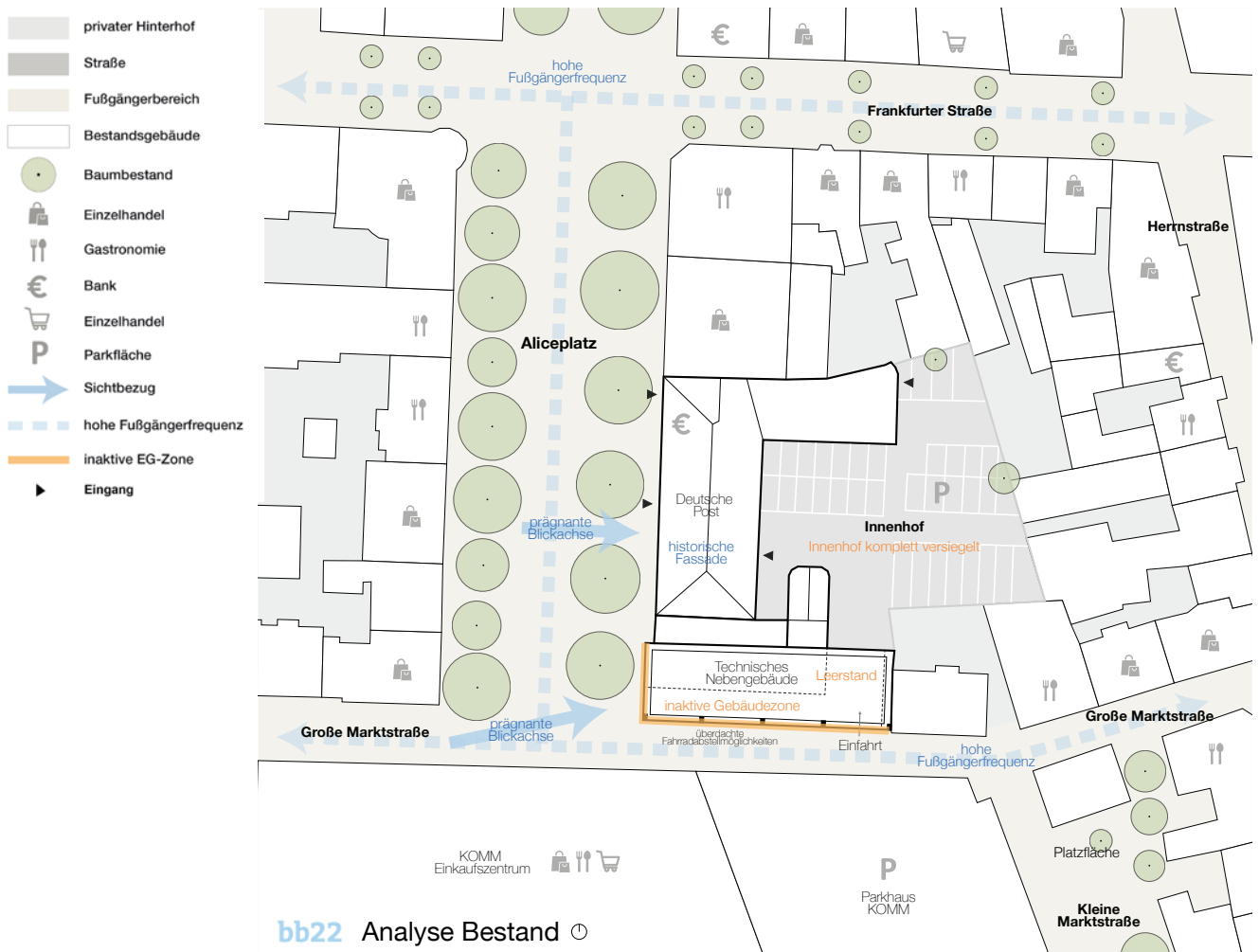
oben rechts:
Fassade Innenhof

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

unten: links
technisches Nebengebäude ohne Nutzung
im Erdgeschoss

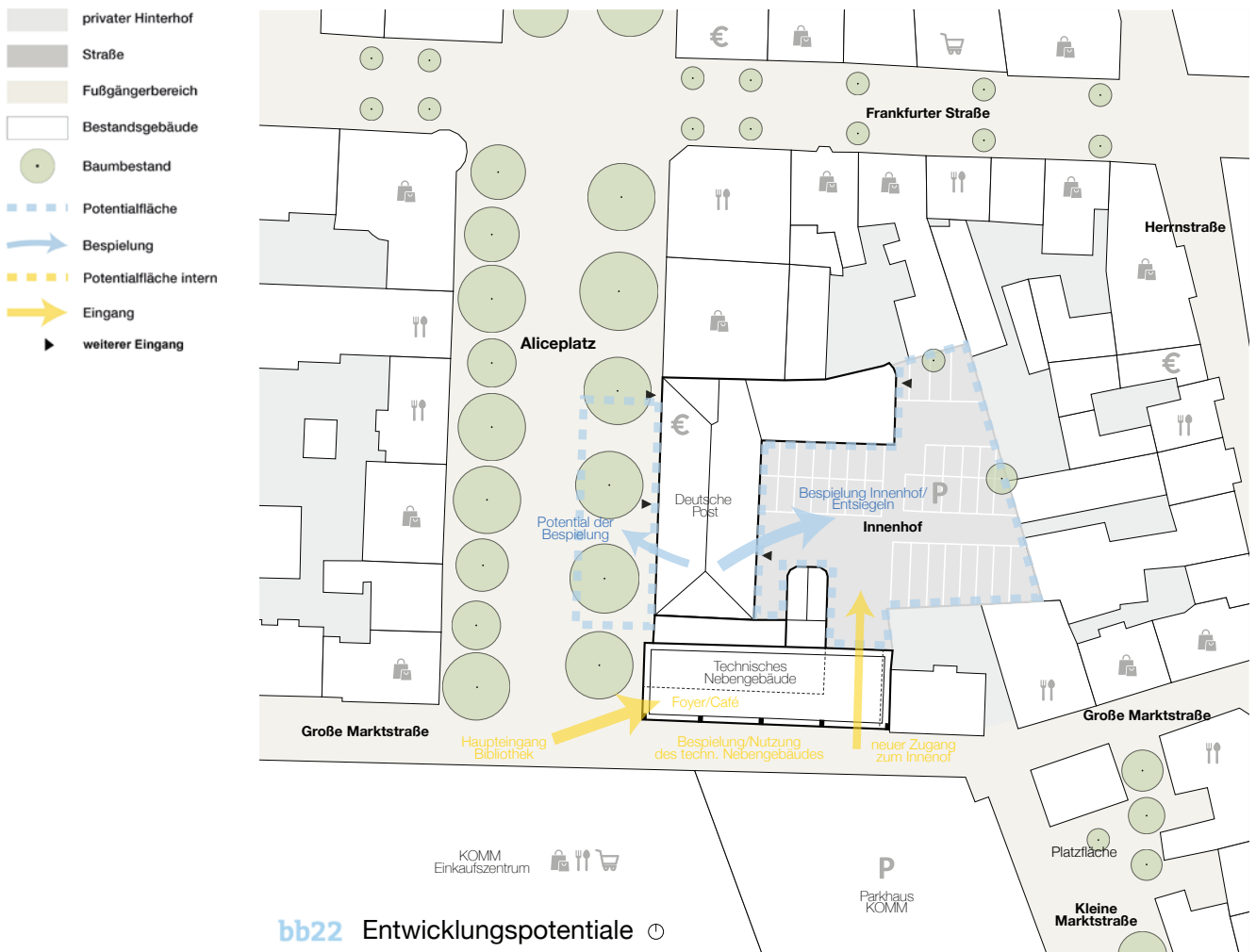


Standortanalyse Das Hauptgebäude wird durch die Post genutzt und sticht durch seine historische Fassade hervor. Die Intensität der aktuellen Nutzung des technischen Nebengebäudes ist unklar. Die Erdgeschosszone des Nebengebäudes ist wenig belebt und unattraktiv gestaltet. Die Hofffläche des Prüfstandorts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



Möglichkeiten des Standorts

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



Gebäudestruktur und verfügbare Geschossflächen

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

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

Isometrische Darstellung der Geschossflächen Post Aliceplatz

Analyse der Prüfstandorte

OG 4
BGF Bibliothek 606 m²

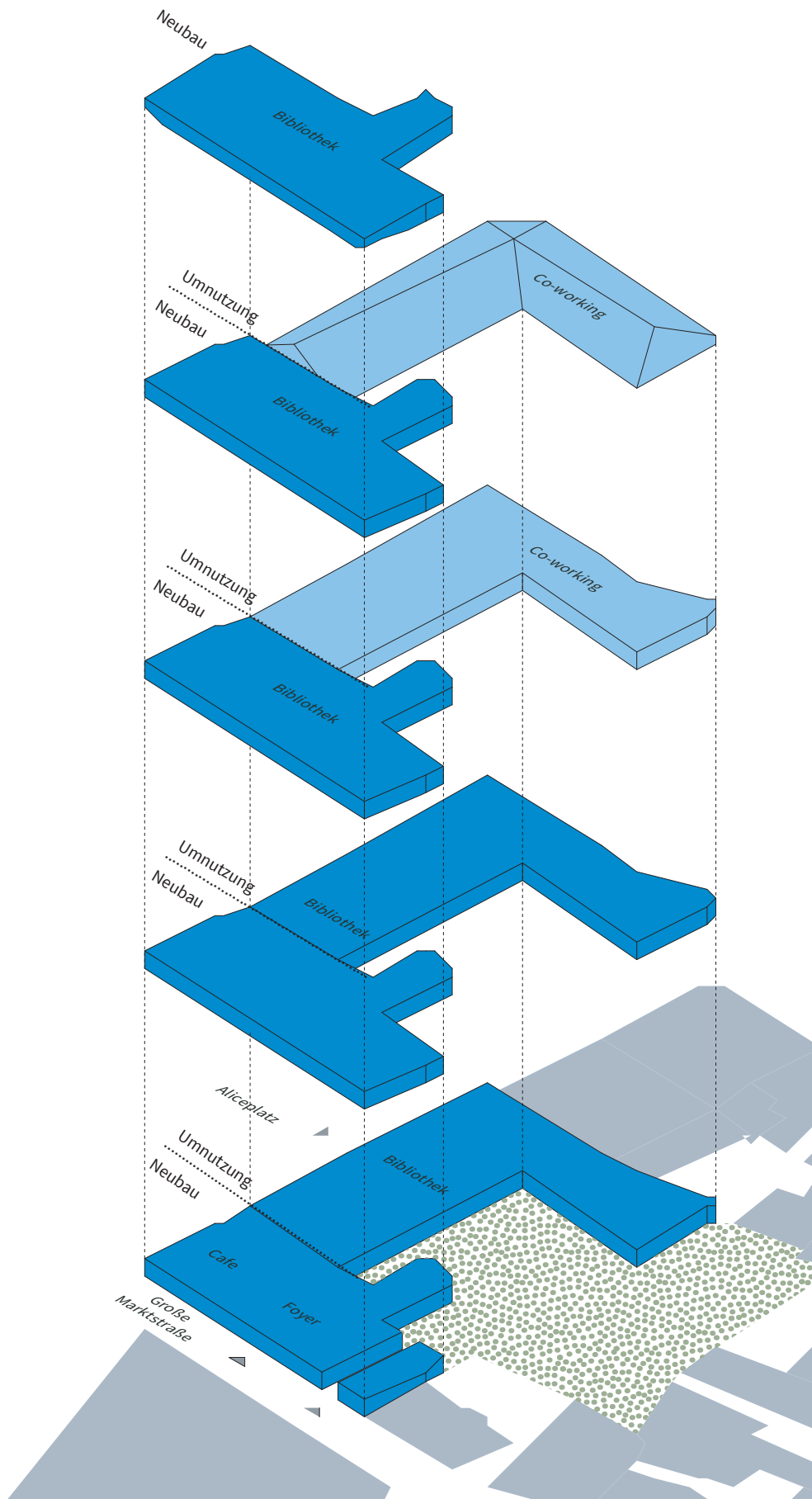
OG 3
BGF Bibliothek 606 m²
BGF Rest 932 m²

OG 2
BGF Bibliothek 606 m²
BGF Rest 932 m²

OG 1
BGF Bibliothek 1538 m²

EG
BGF Bibliothek 1538 m²

BGF gesamt
BGF Bibliothek 4 894 m²
BGF Rest 1 864 m²





Blick von der Großen Marktstraße von Nordosten

PRÜFSTANDORT 2

ALICEPLATZ 11; „KOMM“

2 | KOMM

Adresse:

Aliceplatz 11
63065 Offenbach am Main

Geschossfläche:

ca. 6.500 m² im 1.OG

Typologie:

Einkaufszentrum / Shopping-Mall

Erschließung:

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

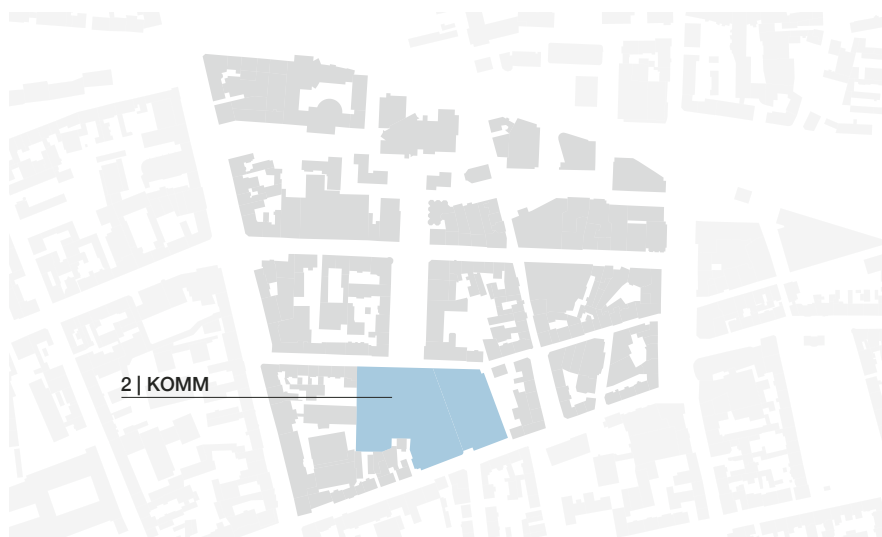
aktuelle Nutzung:

Einkaufszentrum mit Einzelhandel und Gastronomie-Angeboten

architektonische und freiraumplanerische Besonderheit:

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

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



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

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



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

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



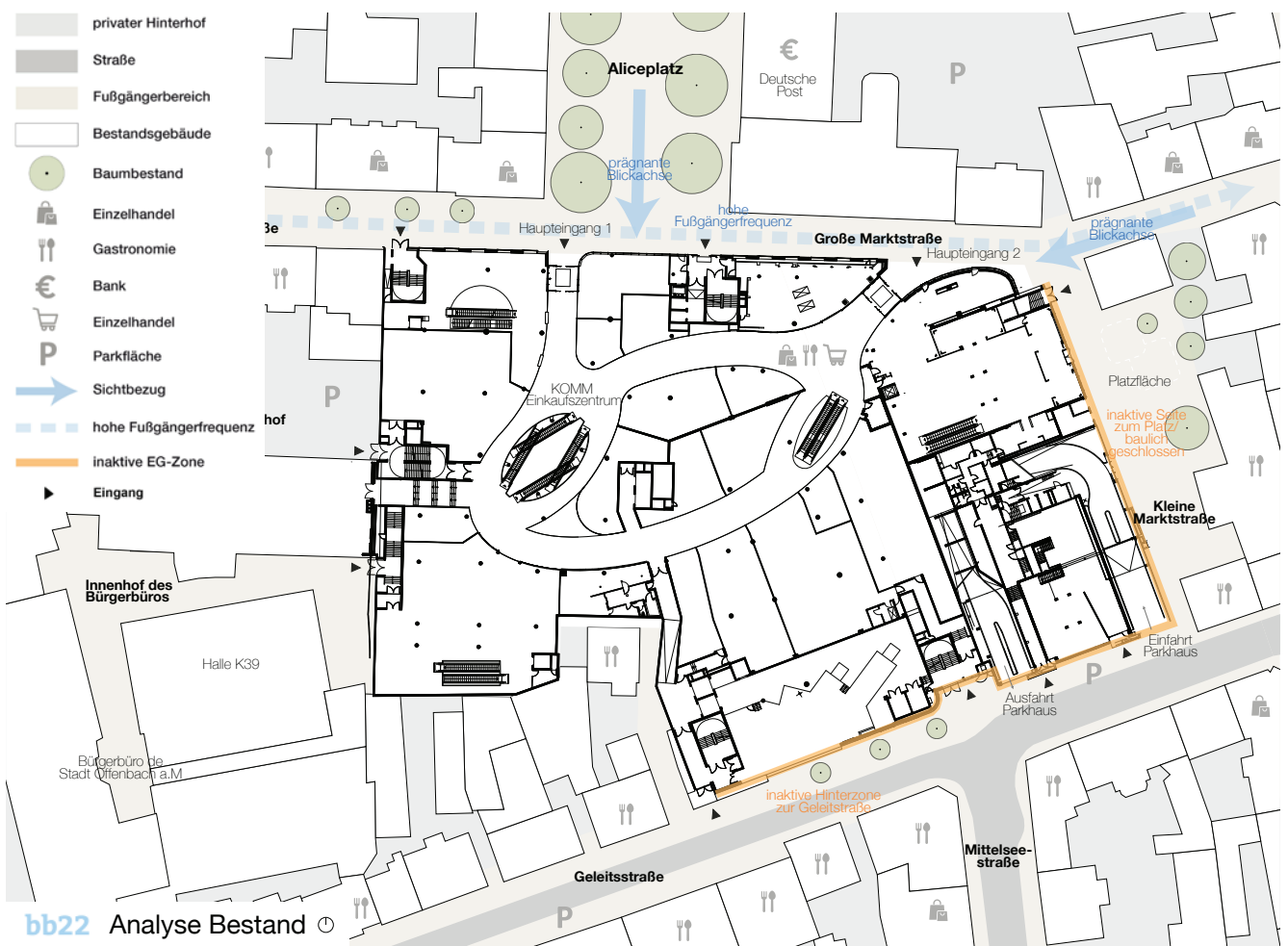
links oben:
Treppenauge innen

links unten:
Ansicht Eingangsbereich Große Marktstraße
von Nordosten

rechts unten:
Markanter Haupteingang am Aliceplatz von
Norden

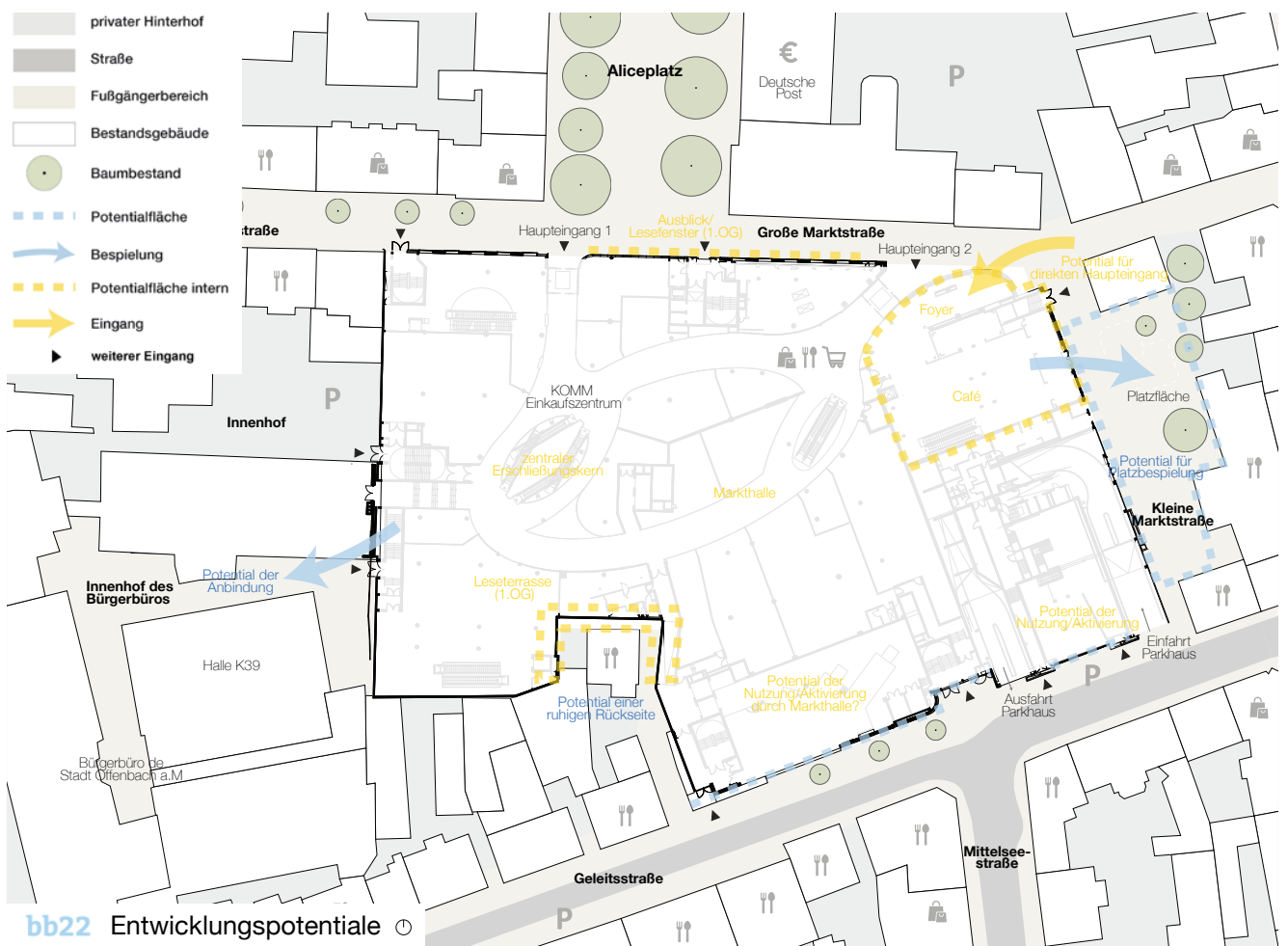


Standortanalyse Das KOMM grenzt im Norden an den Aliceplatz und an die Große Marktstraße und im Süden an die Geleitsstraße. Nördlich befindet sich die Große Marktstraße als wichtige Einkaufsstraße mit hoher Fußgängerfrequenz. Zwei Haupteingänge befinden sich hier. Als südliche Front des Aliceplatzes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



Möglichkeiten des Standorts

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



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



oben links:
Fassade zur Kleinen Markstraße (Osten)

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

Gebäudestruktur und verfügbare Geschossflächen

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

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

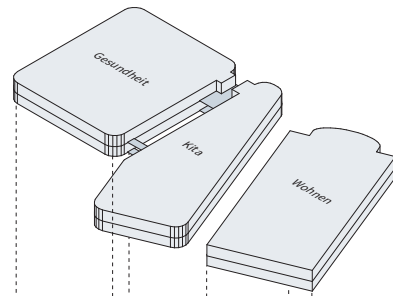
Der Prüfstandort bietet mit ca. 5.700 qm BGF für die Kernnutzungen der Bibliothek und weiteren 30.600 qm BGF ausreichend Flächen für ein größeres und flexibles Konzept mit assoziierten Nutzungen als Station Mitte sowie für weitere kommerzielle und soziale Nutzungen.

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

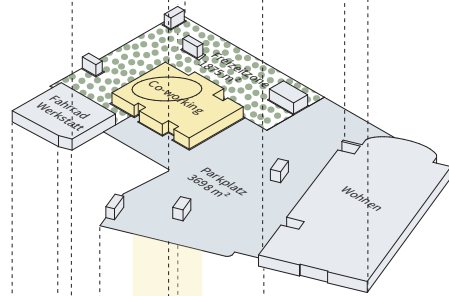
Isometrische Darstellung der Geschossflächen KOMM

Analyse der Prüfstandorte

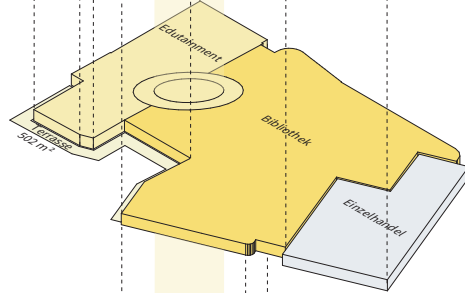
OG 3-4
BGF Rest 2x6322 m²



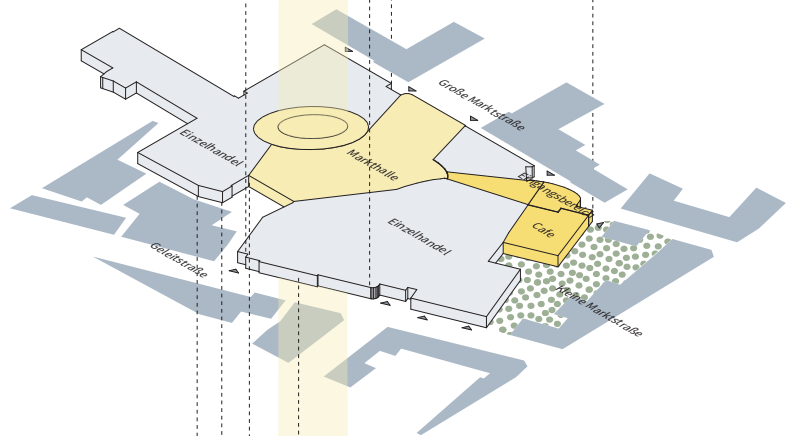
OG 2
BGF Rest 9275 m²



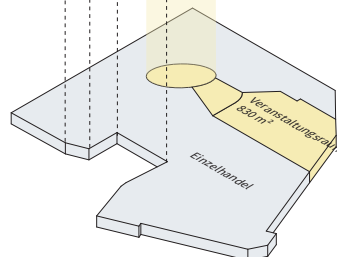
OG 1
BGF Bibliothek 5220 m²
BGF Rest 4055 m²



EG
BGF Bibliothek 500 m²
BGF Rest 9880 m²



UG
BGF Rest 1100 m²



BGF gesamt
Bibliothek 5 720 m²
Rest 36 954 m²



Blick von der Berliner Straße von
Nordwesten

PRÜFSTANDORT 3

BERLINER STRASSE 76 CITY-TOWER

3 | CITY TOWER

Adresse:

Berliner Straße 76
63065 Offenbach am Main

Grundfläche:

950 m²

Typologie:

Solitär als Bürohochhaus

Erschließung:

Fußläufig über Berliner Straße und Hugenottenplatz, MIV über Berliner Straße

aktuelle Nutzung:

Büronutzung, Leerstand

architektonische und freiraumplanerische Besonderheit:

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

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



Abbildung: Schrägluftbild von Südwesten.

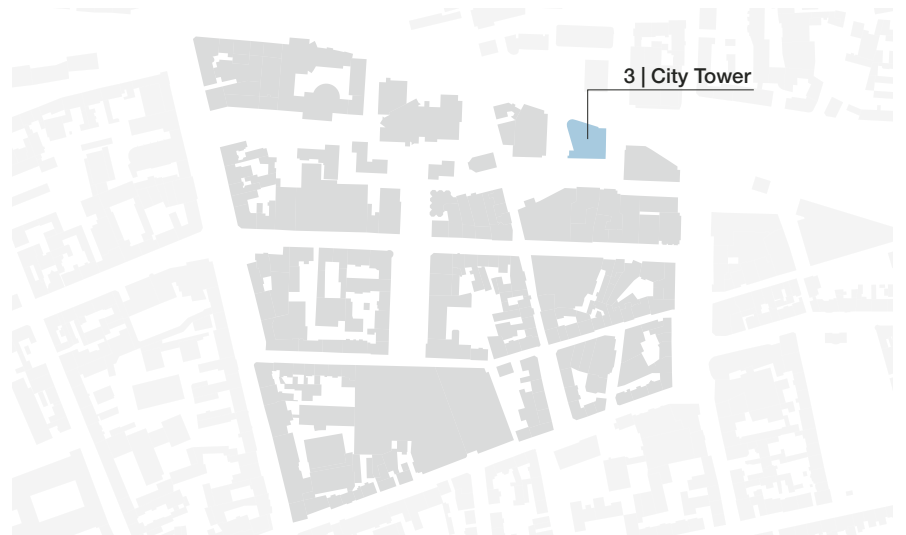


Abbildung rechts: Lage im Untersuchungsgebiet

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



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



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



Gebäudestruktur und verfügbare Geschossflächen

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

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

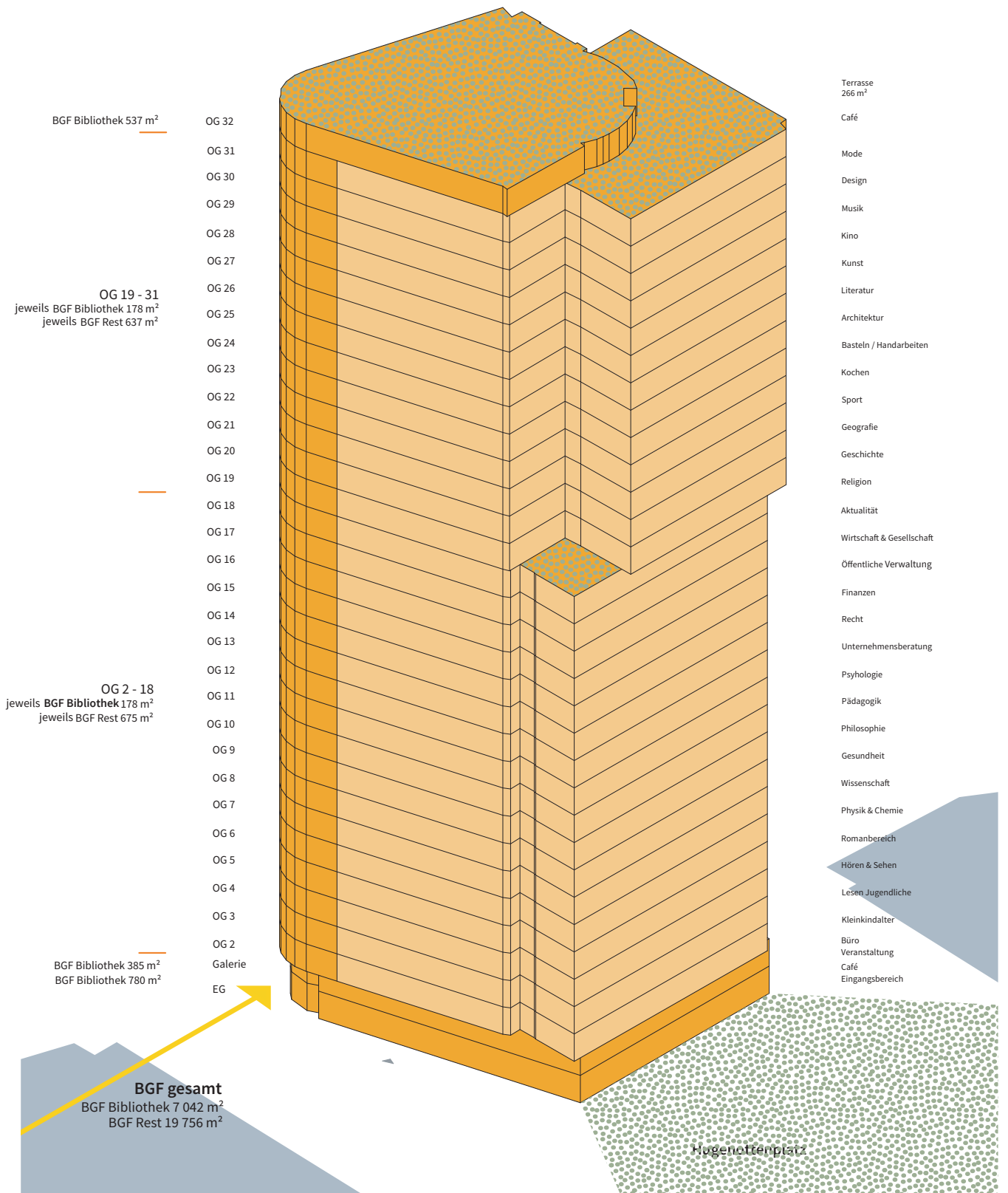
Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten offener Verbindungen über mehrere Geschosse bietet sich eine horizontal zonierte, für sich jeweils eigenständig funktionierende Nutzungsmischung an. Denkbar wäre eine konzeptionelle Einordnung sämtlicher vermieteter Einheiten unter ein Gesamtthema wie „Wissensgesellschaft“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

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

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

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

Isometrische Darstellung der Geschossflächen City-Tower





Blick vom Hugentottenplatz von
Nordwesten

PRÜFSTANDORT 4

FRANKFURTER STRASSE 13-15 WALTER-PASSAGE

4 | WALTER-PASSAGE

Adresse:

Frankfurter Straße 13-15
63065 Offenbach am Main

Grundfläche:

960 m²

Typologie:

Passage

Erschließung:

über Frankfurter Straße und
Hugenottenplatz

aktuelle Nutzung:

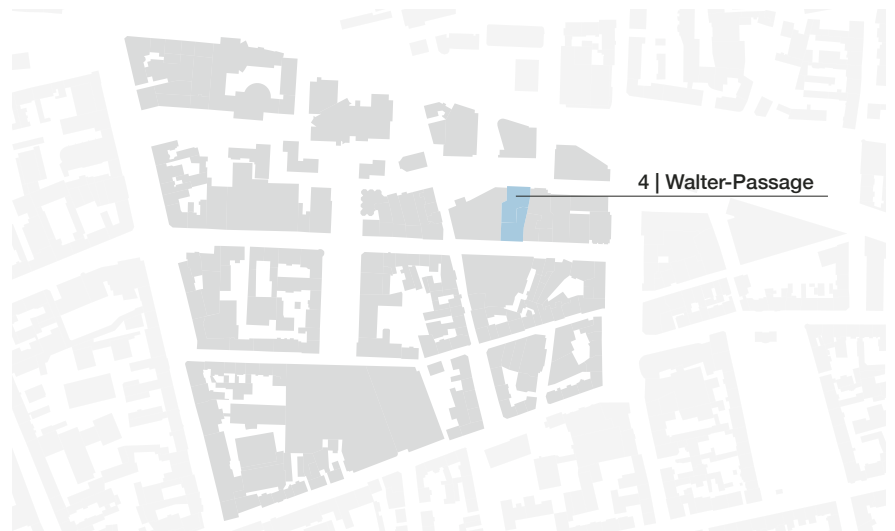
Einzelhandel, Dienstleistungen
und Gastronomie-Angebote

architektonische und freiraumplanerische

Besonderheit:

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

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



oben:

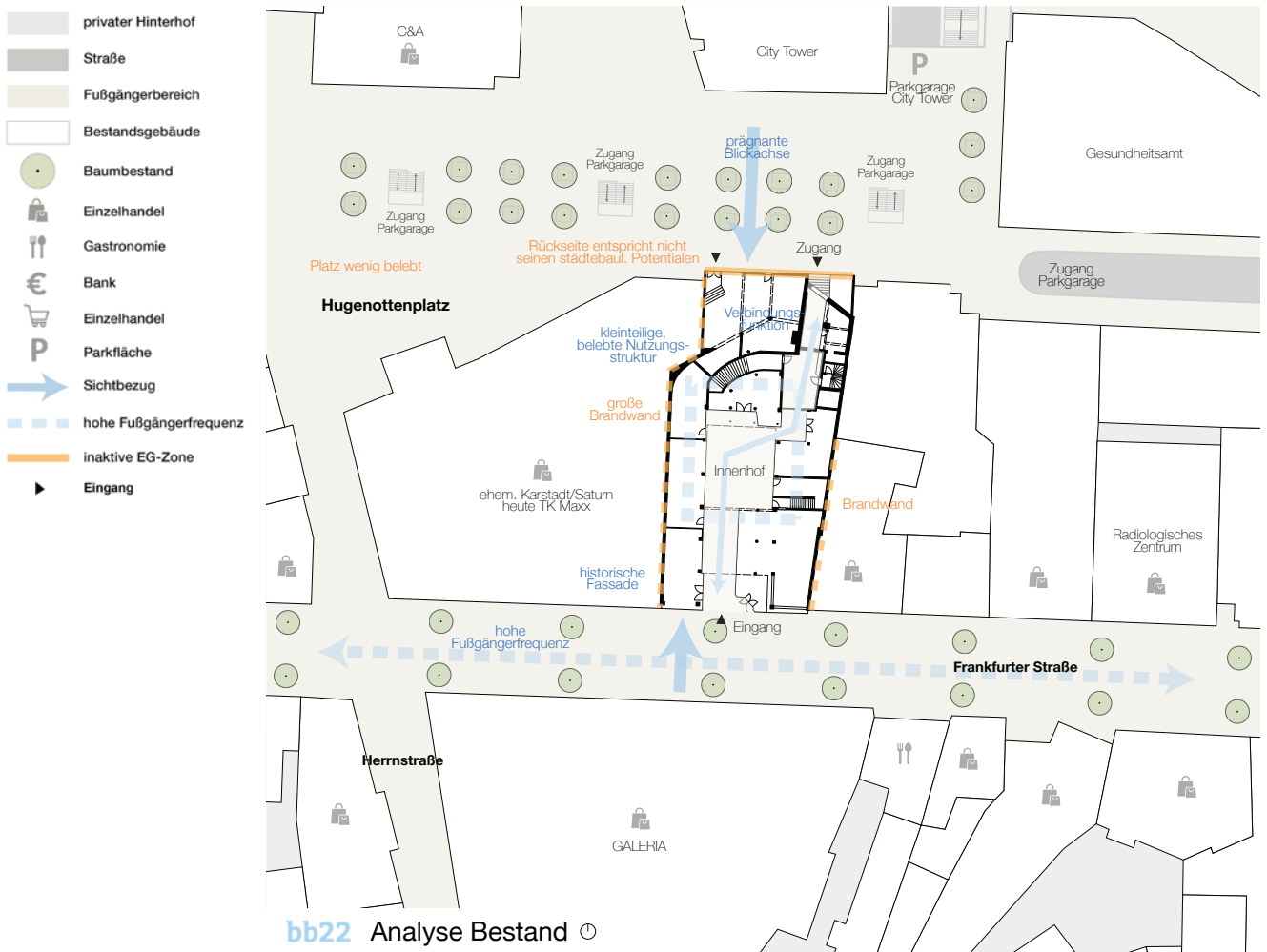
Lage im Untersuchungsgebiet zwischen
Hugenottenplatz und Frankfurter Straße

unten:

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

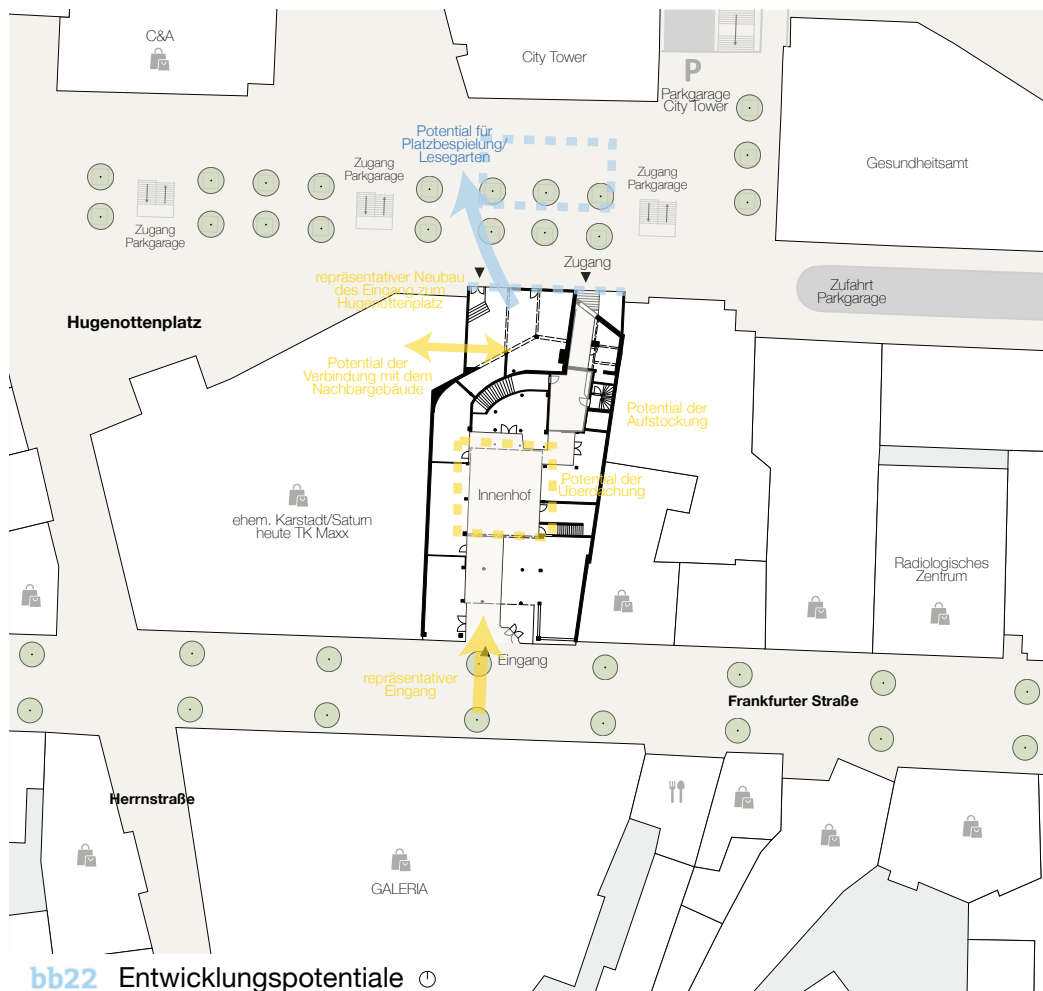


Standortanalyse Die Walter-Passage verbindet Frankfurter Straße und Hugenottenplatz auch als öffentliche Durchwegung. Zwischen den angrenzenden viel höheren Gebäude und ihren teilweise großen Brandwänden fällt die Walter-Passage durch ihre niedrigere Bebauung auf. Die Rückseite zum Hugenottenplatz entspricht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



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

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



bb22 Entwicklungspotentiale

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



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



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

Gebäudestruktur und verfügbare Geschossflächen

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

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

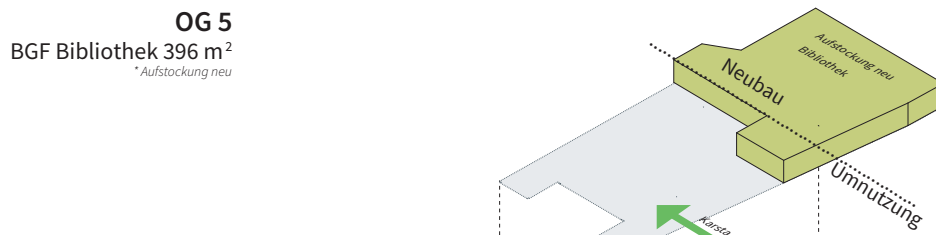
Grundsätzlich wäre eine Verbindung zum direkt angrenzenden Prüfstandort (ehem. Karstadt) denkbar. Eine Immobilienentwicklung unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke bzw. Grundstücksteile stellt jedoch einen erheblichen rechtlichen und organisatorischen Aufwand dar.

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

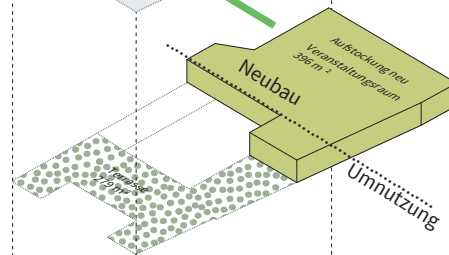
Isometrische Darstellung der Geschossflächen Walter-Passage

Analyse der Prüfstandorte

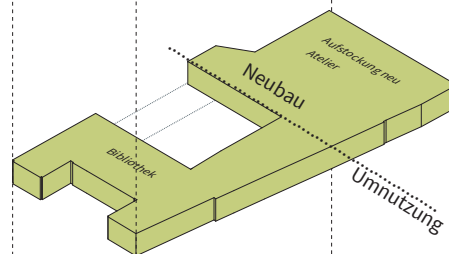
OG 5
BGF Bibliothek 396 m²
** Aufstockung neu*



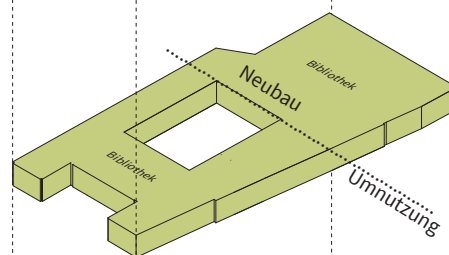
OG 4
BGF Bibliothek 675 m²
** Aufstockung neu*



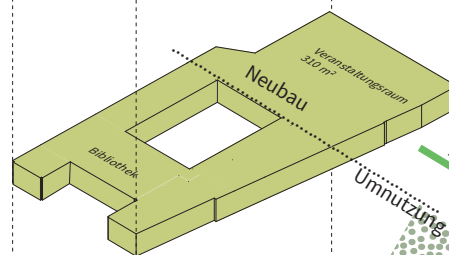
OG 3
BGF Bibliothek 675 m²
** Aufstockung neu - Nordteil*



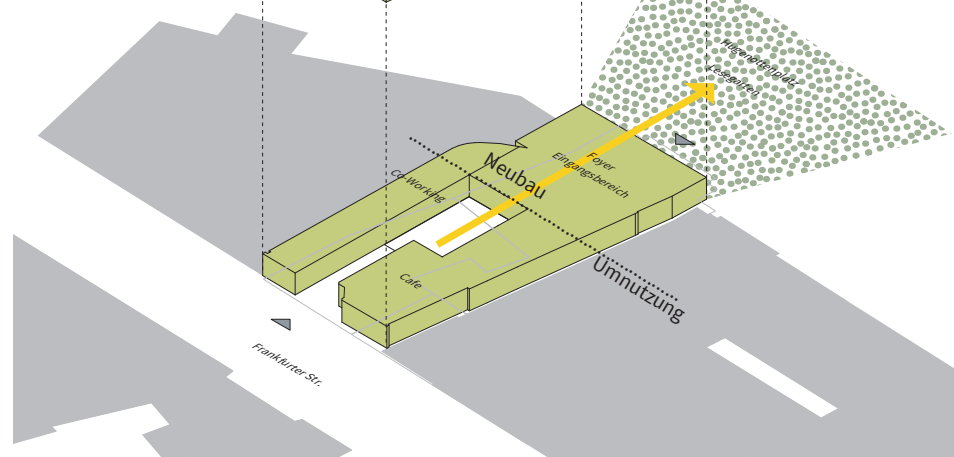
OG 2
BGF Bibliothek 740 m²



OG 1
BGF Bibliothek 740 m²



EG
BGF Bibliothek 710 m²



BGF gesamt
BGF Bibliothek 3 936 m²



Blick vom Hugentottenplatz von
Nordwesten

PRÜFSTANDORT 5

FRANKFURTER STRASSE 17 EHM. KARSTADT / SATURN

5 | EHEM. KARSTADT/SATURN

Adresse:

Frankfurter Straße 17
63065 Offenbach am Main

Grundfläche

1.660 m²

Typologie:

Kaufhaus

Erschließung:

über Frankfurter Straße und
Herrnstraße

aktuelle Nutzung:

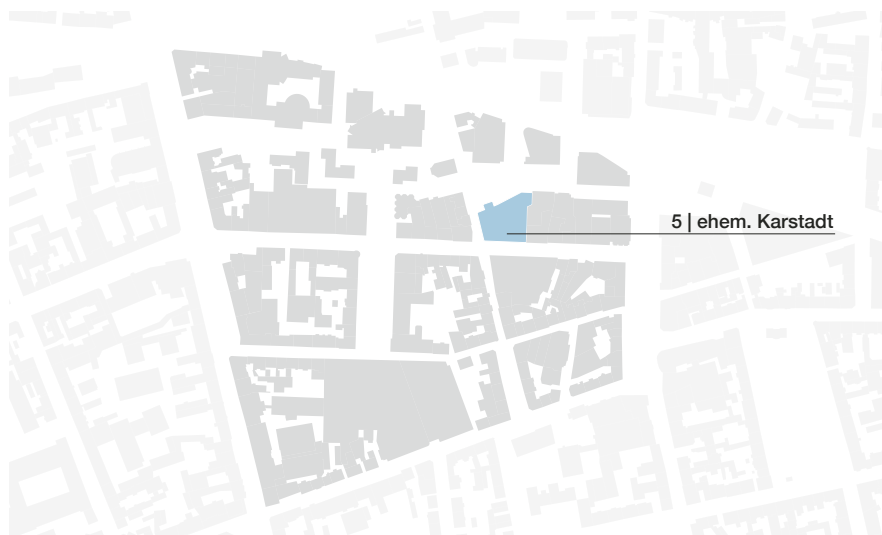
Einzelhandel

**architektonische und
freiraumplanerische**

Besonderheit:

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

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



oben:
Lage im Untersuchungsgebiet zwischen
Hugenottenplatz und Frankfurter Straße

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



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

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



oben:
umsatzstärkste Ladenzonen an der
Frankfurter Straße (Südseite)

unten:
weitgehend geschlossene Fassade zum
Hugenottenplatz (Nordseite)

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

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



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

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



Gebäudestruktur und verfügbare Geschossflächen

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

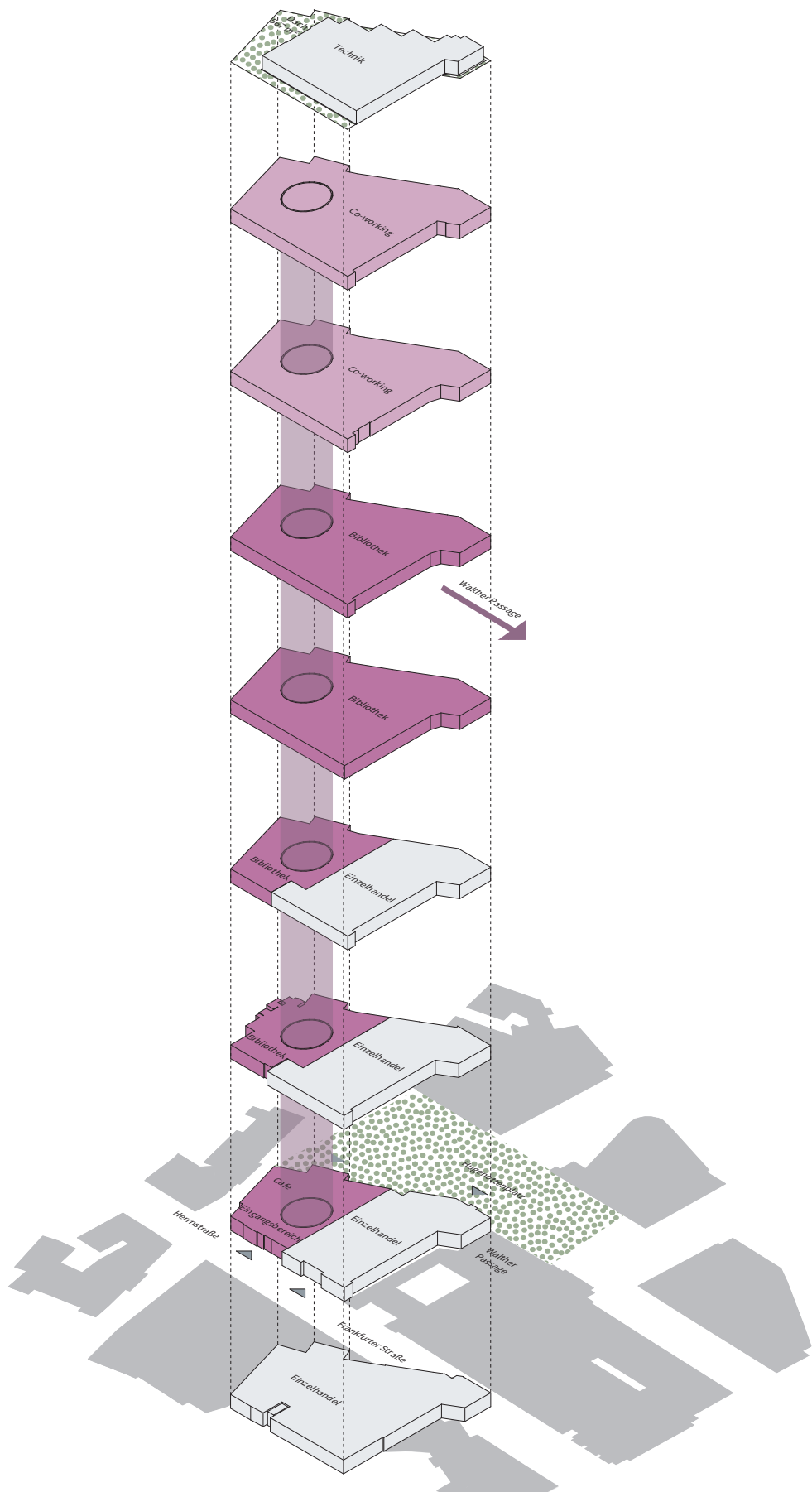
Eine Nutzung als Stadtbibliothek von EG bis OG2 im westlichen Bereich und in den oberen Geschossen erscheint empfehlenswert. Von OG 5 bis OG 7 ist ein Konzept für Wohnen und Arbeiten in Anbindung an die Stadtbibliothek und Station Mitte sowie die Einrichtung eines Dachgartens denkbar (co-working, Wohnateliers,...).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

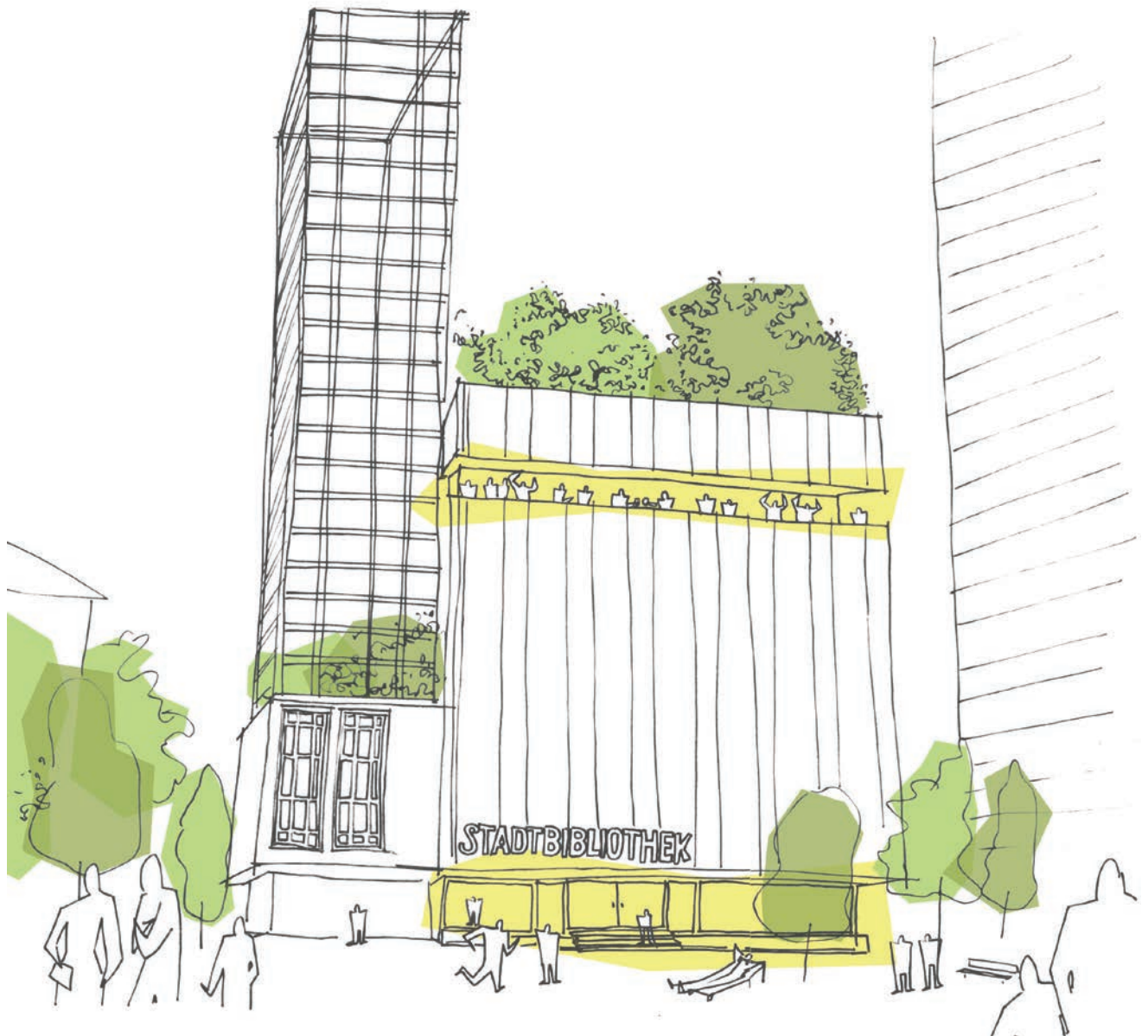
Es wäre denkbar, in einem der oberen Geschosse eine Verbindung zur angrenzenden Walter-Passage herzustellen. So könnten erweiterte Nutzungen der „Station Mitte“ wie Veranstaltungssaal, Dachgarten, Kreativ-Passage in beiden Gebäuden direkt miteinander verbunden werden.

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

Isometrische Darstellung der Geschossflächen ehem. Karstadt/Saturn

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





Blick vom Hugenottenplatz von Süden

PRÜFSTANDORT 6

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

6 | C&A INKL. NACHBARGEBÄUDE

Adresse:

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

Grundfläche

1.680 m² (Baufläche aus mehreren Grundstücken)

Typologie:

Cluster aus Kaufhaus und einem weiteren gemischt genutzten Anbau

Erschließung:

über Berliner Straße, Herrnstraße und Hugenottenplatz

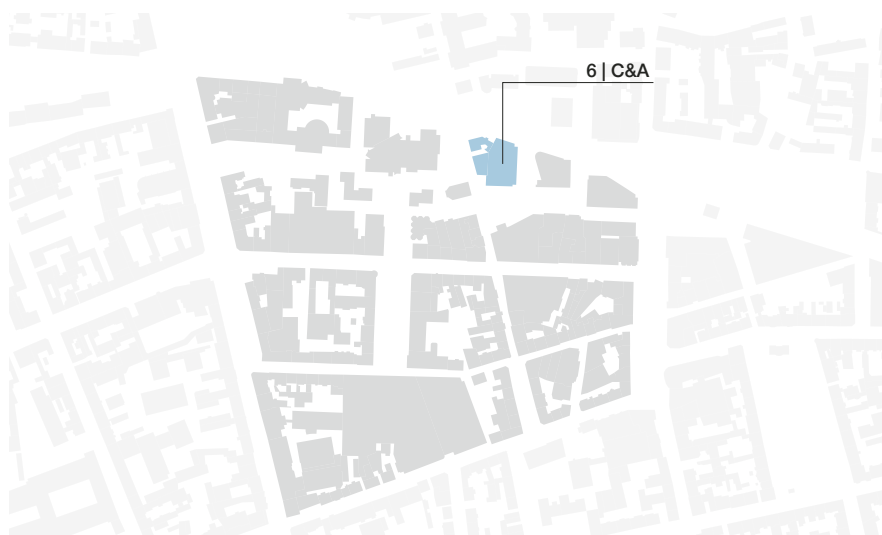
aktuelle Nutzung:

Einzelhandel, Bäcker, (Wohnen)

architektonische und freiraumplanerische Besonderheit:

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

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

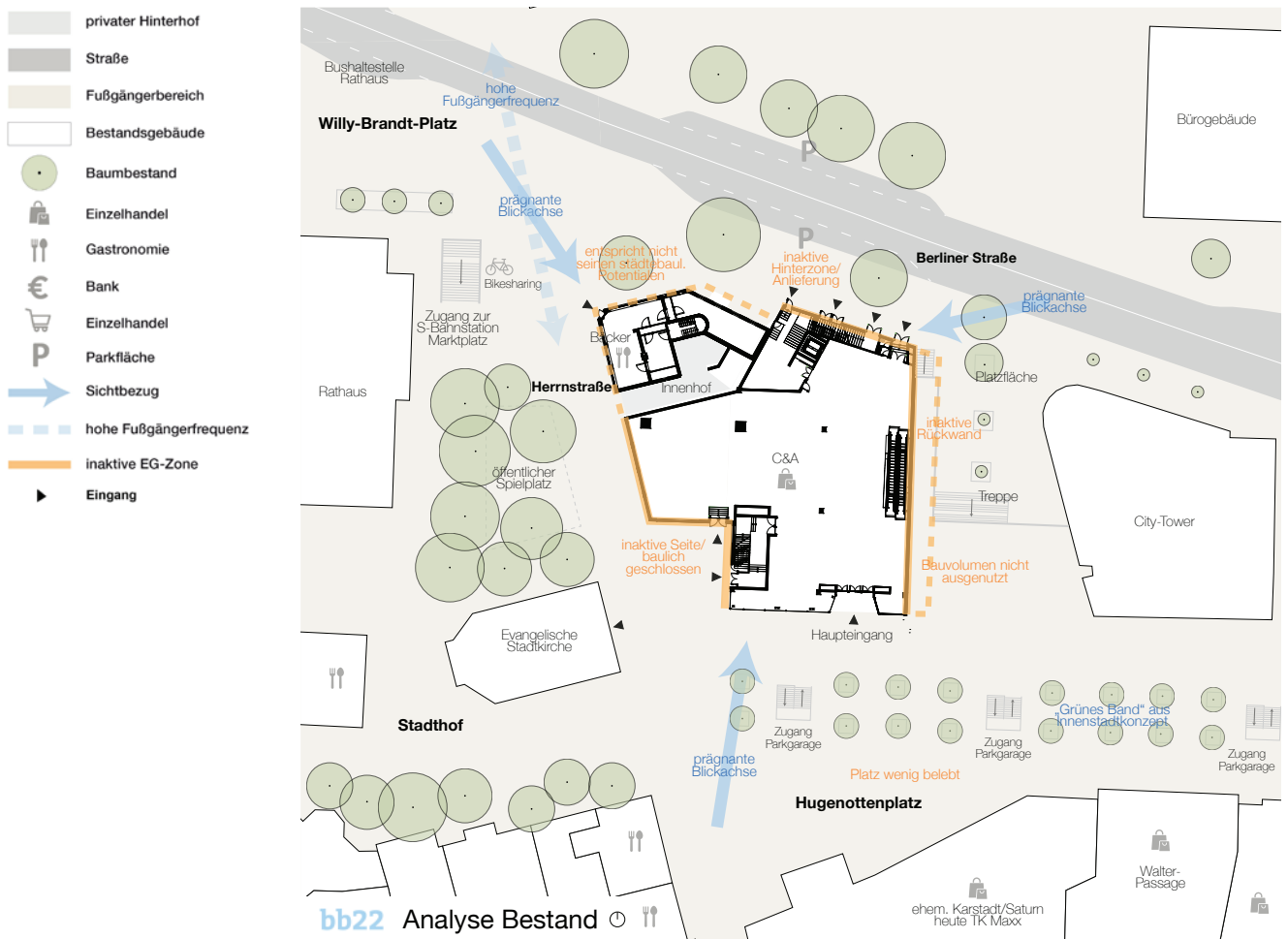


oben:
Lage am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets zwischen Hugenottenplatz und Berliner Straße

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



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

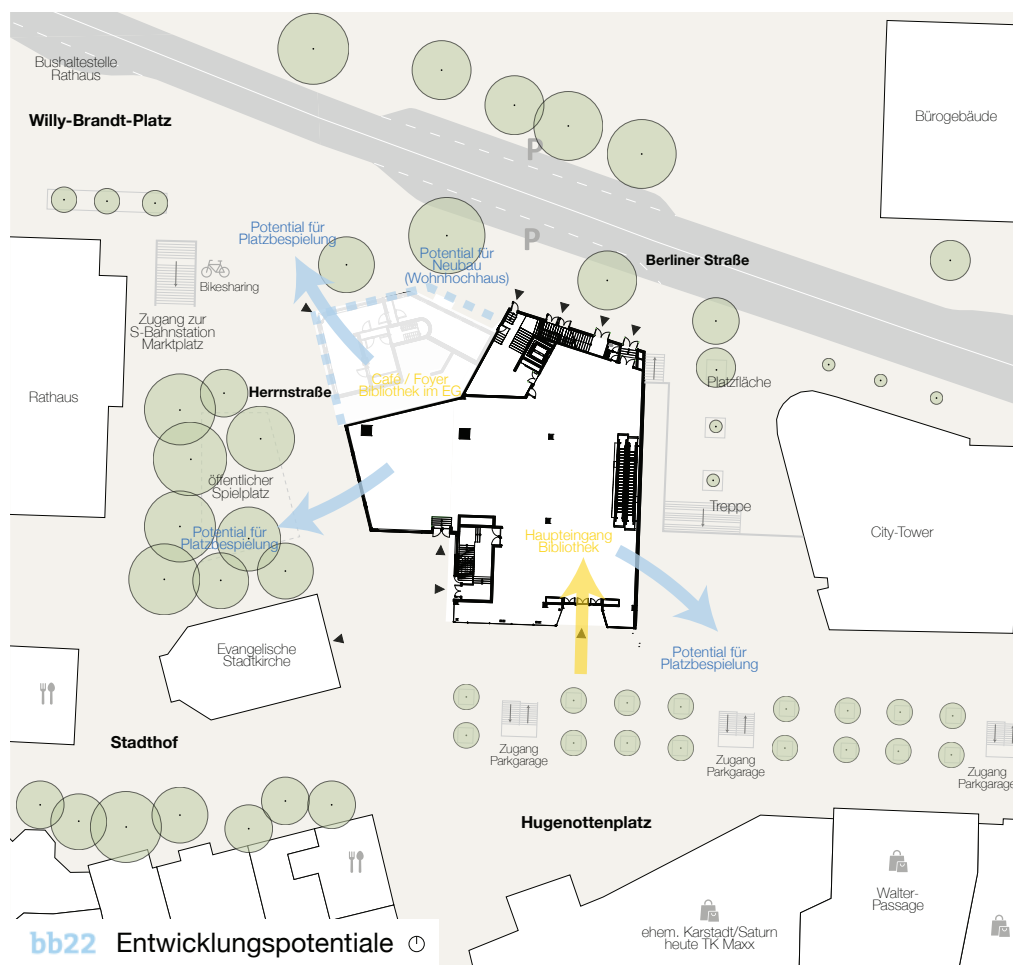


Im nordwestlichen Bereich des Prüfstandorts befindet sich ein unabhängiges älteres Wohn- und Geschäftshaus, das sich jetzt im selben Besitz befindet. Der südöstliche Teil des Prüfstandorts liegt auf der Tiefgarage des City-Towers, was hier größere Baumaßnahmen und Aufstockungen mit mehr als zwei Geschossen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

Möglichkeiten des Standorts

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

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



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

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



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

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

Gebäudestruktur und verfügbare Geschossflächen

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

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

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

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

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

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

Isometrische Darstellung der Geschossflächen jetziger C&A

OG 7-17
11 x BGF Büroflächen 583 m²

OG 6
BGF Saal 1007 m²
BGF Rest 583 m²

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

OG 4
BGF Bibliothek 1007 m²
BGF Rest 583 m²

OG 3
BGF Bibliothek 1007 m²
BGF Rest 583 m²

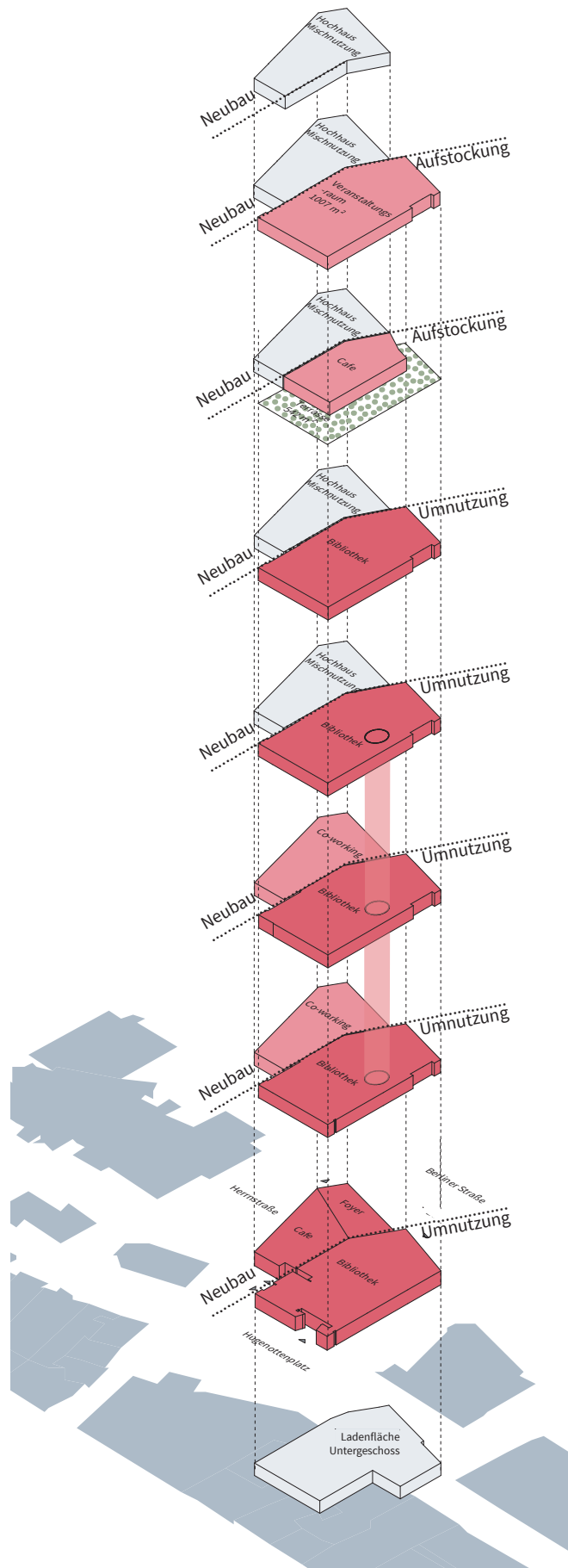
OG 2
BGF Bibliothek 1007 m²
BGF Rest 583 m²

OG 1
BGF Bibliothek 1007 m²
BGF Rest 583 m²

EG
BGF Bibliothek 1590 m²

UG
BGF Rest 1130 m²

BGF gesamt
BGF Bibliothek 5618 m²
BGF Rest 13 055 m²



Bewertung und Empfehlung

BEWERTUNGSMATRIX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EMPFEHLUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

weiteres Vorgehen und Ausblick

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

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

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

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

LITERATUR- UND QUELLENHINWEISE

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

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

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

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



Blick aus dem City-Tower nach Südwesten, Frühjahr 2022

bb22 architekten
+ stadtplaner

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

www.bb22.net

Juli 2022