

# OFFENBACH RAUM FÜR IDEEN

Wirtschaftsförderung Offenbach

Offenbach  
am Main

OF

OFFENSIV  
OFFENBACH



# OFFENBACH

## PERFEKTE LAGE, PERFEKTES BUSINESS

Wer sich auf Offenbach einlässt, kann nur gewinnen. Die Stadt am Main bietet alles, was Gestalter, Macher und Investoren inspiriert: Freiräume, Spielräume, Raum für Ideen sowie ein enormes Entwicklungspotenzial. Business in bester Lage, Arbeiten und Leben 4.0 – hier ist Vieles möglich, was Viele bislang für unmöglich hielten, denn Offenbach öffnet sich auf ganzer Linie der Zukunft und ihren Menschen.

Mit 132.000 Einwohnern ist die fünftgrößte Stadt Hessens ein wichtiger Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain, ein Standort am Fluss mit einzigartigem Charakter und umfassenden Chancen zwischen Erlebnisqualität und urbaner Produktion. Hier finden Innovationen erfolgreich ihren Platz und Dienstleister wie Kreative ihre optimale Freiheit.



### Dienstleistungsstandort KAISERLEI

Der Weg nach Offenbach führt durch den Kaiserlei: ob über den Airport, die Autobahnen oder den öffentlichen Verkehr. Zukunftsorientierte Unternehmen verbinden sich hier zu einem gemeinsamen Dienstleistungsstandort. Der Kaiserlei erhält ein neues Gesicht.



### Innovation Campus MAIN

Sechs Quartiere auf einem Campus – jedes künftige Areal des ehemaligen Allessa-Geländes wird für die innovative Entwicklung Offenbachs stehen. Hier ist Platz für Arbeit, hier ist Platz für Menschen. In enger Anbindung zur Stadt wird neu gegründet, erhalten, gebaut und gelebt.



### Nordend-Designport

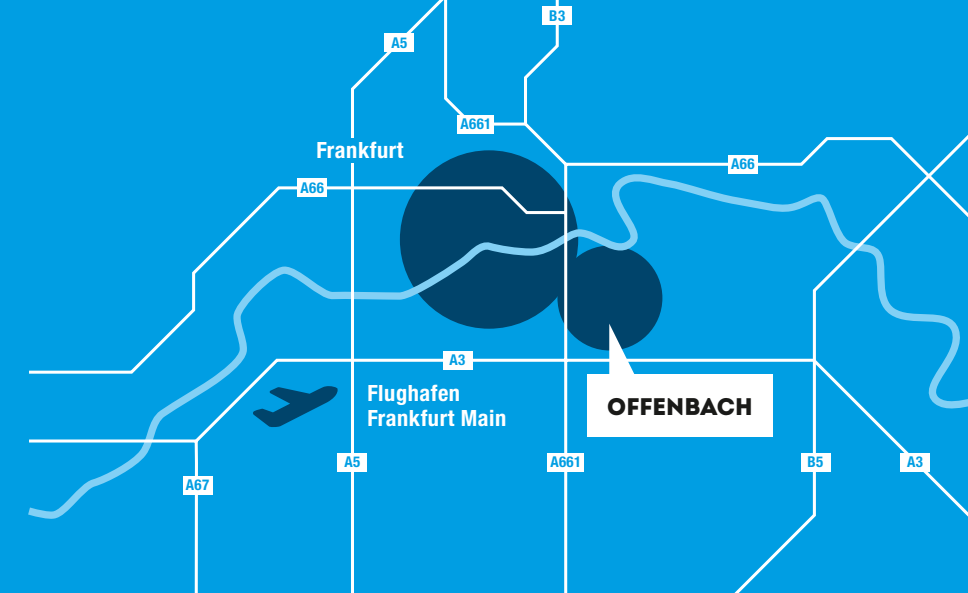
Ein Quartier für kreative Menschen ist das Nordend heute schon. Die Zukunft gestaltet sich noch attraktiver, noch ideenreicher, noch interessanter. Kommunikation wird hier großgeschrieben – ob auf den Plätzen und Straßen oder bei der Arbeit. Dieser Ort bringt Farbe in die Stadt.



### Quartier 4.0

Auf dem gesamten Areal rund um den ehemaligen Güterbahnhof wirkt und wohnt sie künftig: die Generation 4.0. Sie gibt dem Quartier den Namen und verweist auf eine neue informationstechnisch geprägte Lebens- und Arbeitskultur inmitten von zeitgemäßen, urbanen Produktionsstätten.

## LAGE IM GROSSRAUM RHEINMAIN



## 4 INNOVATIVE GEWERBECLUSTER IN OFFENBACH



**STARKER AUFTRITT**

**DIENSTLEISTUNGSSTANDORT**

**KAISERLEI**

Seit langem ist er einer der Top-Standorte für Bürodienstleistungen und der prägende Wirtschaftsstandort Offenbachs: der Kaiserlei. In Zukunft setzt er noch eins drauf. Mit zeitgemäßen Impulsen und neuem Schwung wandelt sich das Gebiet von der Bürostadt zum vielfältigen Dienstleistungsstandort inklusive Erlebnisqualität. Die hervorragende Lage am Mainufer und am Eingang zur Stadt, die optimale S-Bahn- und Autobahnanbindung an Frankfurt, die Region und den internationalen Flughafen RheinMain, viel Freiraum für neue Ideen – all das sind beste Voraussetzungen für eine gemeinsame erfolgreiche Weiterentwicklung. Willkommen am Kaiserlei!



# STARKER AUFTRITT DIENSTLEISTUNGSSTANDORT KAISERLEI

## STANDORT FÜR UNTERNEHMUNGSLUSTIGE

Am Kaiserlei kommt keiner vorbei. Der Weg nach Offenbach führt von der Autobahn direkt durch das Dienstleistungsviertel. Als „Tor zur Stadt“ liegt der Standort im Zentrum der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Günstige Grundstückspreise, niedrige Grund- und Gewerbesteuerätze sowie die erstklassige Verkehrsanbindung über das Straßen- und Schienennetz schaffen schon heute beste Konditionen für weltweit bekannte Unternehmen wie Daimler Benz oder Hyundai. Auch Banken wie die Wirtschafts- und Infrastrukturbank des Landes Hessen (WI-Bank) sind bereits vertreten. Der direkte Zugang zum weltgrößten Internetknoten DE-CIX vernetzt die hier ansässigen Firmen optimal. Freie Areale zur kreativen Bebauung und Begrünung, das Mainufer als Freizeit- und Erholungsraum, die neu geplante Kaiserlei-Promenade – kaum ein Quartier lässt Investoren so viele Möglichkeiten zur Mitgestaltung.

## DIE QUADRATUR DES KREISELS

In Offenbach ist sie lösbar und darüber hinaus wegweisend für die Zukunft des Kaiserleis. Und so steht er bereits in den Startlöchern: der Rückbau des prominenten Kreisels. Gleich mehrere positive Effekte für Investoren und Arbeitnehmer ergeben sich hieraus:

- Der Verkehrsfluss wird deutlich verbessert und schafft für alle einen schnelleren Zugang zum Standort.
- Auf 1,8 Hektar entstehen zwei neue Baufelder mit allerbesten Adresswirkung – der perfekte Platz für Gewerbe in allen Größenordnungen.
- Durch die Änderung der Verkehrsführung und die Verlegung der Autobahnzufahrt entsteht ein attraktiver Stadteingang: die neu gebaute, begrünte Kaiserlei-Promenade.

## ARBEITEN IM GRÜNEN BEREICH

Abwechslungsreicher, lebendiger, grüner – das neue Profil des Kaiserlei spricht Arbeitgeber wie Arbeitnehmer an. Dabei weicht der Fokus auf Großimmobilien einem vielseitigen Mix: Unternehmer finden hier den Raum für kleinere, hochwertige Einheiten oder für großformatige Gebäude zu repräsentativen Zwecken. Gleichzeitig schaffen Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten ein ansprechendes Arbeitsumfeld.

Das grüne Mainuferband wird noch attraktiver und verbindet auf diesem Weg Arbeit mit Freizeit. Ein neuer Sport- und Freizeitpark erhöht die Qualität des Dienstleistungsstandorts, der sich gleichermaßen zum Zukunftspark für Unternehmer wie Beschäftigte entwickelt.



## LAGE



## FAKTEN

**12,5 ha**

nutzbare Gewerbegrundstücke (Nettobauland)

**200 m**

maximale Entfernung bis zur nächsten ÖPNV Haltestelle

**14 min**

mit dem PKW zum Flughafen

**10**

S-Bahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe

**0,2 km**

bis zum nächsten Autobahnanschluss

**12 min**

mit der S-Bahn bis Frankfurt Hauptbahnhof

# ZUKUNFT GESTALTEN NORDEND - DESIGNPORT

Es ist einflussreich, urban, bunt: das Nordend kann beinahe alles und ist für alles Kreative offen. Bestens erreichbar und innenstadtnah bietet der gewachsene Stadtteil enormes Entwicklungspotenzial für Gestalter, Strategen und Unternehmer. Das Nordend von morgen wird seine Qualitäten noch mehr nach außen tragen und sich querbeet zum attraktiven Treffpunkt Offenbachs entfalten. Wohnen, Arbeiten, Lernen, Ideen umsetzen und kommunizieren – Familien wie Singles, Arbeitnehmer wie Arbeitgeber finden hier ihren Platz in neu begrünter Umgebung, am Hafen und mittendrin. Nordkap Main, Designport – interessante Bebauungs- und Erlebniskonzepte. Die Zukunft des Nordends lädt zum Mitgestalten ein.



# ZUKUNFT GESTALTEN NORDEND - DESIGNPORT

## GRÜNDERZEITSTIMMUNG IM NORDEND

Hier gibt es viel zu entdecken. Das Nordend lebt von seiner Mischung, es profitiert von seiner Vielfalt. Die im Osten anschließende Innenstadt liegt gleich um die Ecke, das moderne Hafenviertel öffnet das Nordend hin zum Main. Der Standort punktet bei Unternehmern, Dienstleistern und Anwohnern gleichermaßen: mit vielversprechenden Plätzen und Hot Spots, flexiblen Bebauungs- und Sanierungsmöglichkeiten genauso wie mit seiner Weltoffenheit für Menschen und kreative Ideen. Hier ist alles bereit für neue Wohn- und Straßenkonzepte, eine nachhaltige Hafentwicklung sowie aufblühende, lebendige Kommunikationsorte.

## AM KAP DER GUTEN IDEEN

Ein wahres Juwel erstreckt sich im Norden des Quartiers und birgt ein Riesenpotenzial: das angrenzende Hafengebiet. Mit der Entwicklung dieses Areals bekommt das Nordend die einmalige Chance, zukünftig ein Standort am Main zu sein. Das Ziel: die gegenseitig fruchtbare Verschmelzung der beiden Quartiere Hafen und Nordend zum neuen Nordend-Designport – ein Vorzeige-Projekt für Investoren, Planer und Bauunternehmer.

## MEHR PLATZ FÜR MENSCHEN

Bereits heute ist er ein lebendiger Treffpunkt für alle Nationen und Generationen: der Goetheplatz mit seinem Wochenmarkt. Zukünftig spielt er eine zentrale Rolle im Gesamtkonzept rund um das Nordend. Als Quartiersmitte wird er gestärkt, begrünt und zum Herzstück des Gebietes umgestaltet, mit direktem Anschluss an die Innenstadt, den Kaiserlei und die neue, attraktive Hauptschlagader des Nordends: die Kreativmeile Ludwigstraße mit Anbindung zum Hafen. Ein starker Gebäude- und Nutzungsmix wird viel Freiraum zur Mitgestaltung geben.

## NEUE ADRESSE FÜR KREATIVE KÖPFE

Sympathie für Kreative hatte das Nordend schon immer. Mit dem Designport bekommen Künstler und Gestalter nun eine erstklassige Adresse. Drei Komponenten bilden die Basis: Die Hochschule für Gestaltung zieht in das Hafenviertel, die Heyne Fabrik – schon heute etablierter Entfaltungsraum für Kreativunternehmen – gewinnt Potenzial für eine Erweiterung. Neue Bauwerke für die Kreativwirtschaft werden entlang des Mainkais entstehen und damit auch attraktive Möglichkeiten für Investoren.



## FAKTEN

**3,7 ha**

nutzbare Gewerbegrundstücke  
(Nettobauland)

**10**

S-Bahn- und Buslinien befinden  
sich in unmittelbarer Nähe

**350 m**

maximale Entfernung bis zur  
nächsten ÖPNV Haltestelle

**1,8 km**

bis zum nächsten  
Autobahnanschluss

**17 min**

mit dem PKW zum Flughafen

**14 min**

mit der S-Bahn bis  
Frankfurt Hauptbahnhof

# RAUM FÜR IDEEN INNOVATIONS CAMPUS MAIN

Ein Quartier mit Tradition: Das unmittelbar am Main gelegene Allessa-Areal hat zwischen 1842 und 2010 so manches Werk beherbergt und macht sich nun bereit für neue zukunftsorientierte Nutzungen. Erhaltenswertes wurde denkmalgeschützt, anderes zurückgebaut. In nachhaltigen Schritten wurde und wird verantwortungsvoll Raum geschaffen für die Zukunft. Wertvolle historische Bausubstanz erfreut sich in Teilen schon kreativer Nutzung. Auf sechs großen Gewerbearealen finden Investoren, Bauunternehmer und Gründer darüber hinaus die verschiedensten gewerblichen Bebauungsmöglichkeiten für einen Innovations Campus Main mit Perspektive.



# RAUM FÜR IDEEN INNOVATIONS CAMPUS MAIN

## VIEL RAUM FÜR GRÜNDER

Das Allessa-Areal – als bedeutendes Industrie- und Wirtschaftsgebiet für Offenbach und die Region hat es sich in der Vergangenheit einen Namen gemacht. Auch künftig wird das großzügige, zentral gelegene Gelände eine namhafte Adresse sein: der „Innovations Campus Main“. Zusammen mit Unternehmen entwickelt die Stadt hier eine zeitgemäße Nutzung mit hoher Qualität und gewerblicher Vielfalt: eine Arbeitswelt von morgen auf 35 Hektar. Gründer, Industrielle, Büroanbieter und Dienstleister finden hier ihren Platz für fruchtbare Ideen und zahlreiche Arbeitsplätze. Die Lage passt: In wenigen Minuten ist der Bus- und S-Bahnhof Offenbach Ost fußläufig oder per Rad erreicht. Eine optimale Straßenanbindung steht ebenfalls zur Verfügung. Der Innovations-Campus Main ist eröffnet.

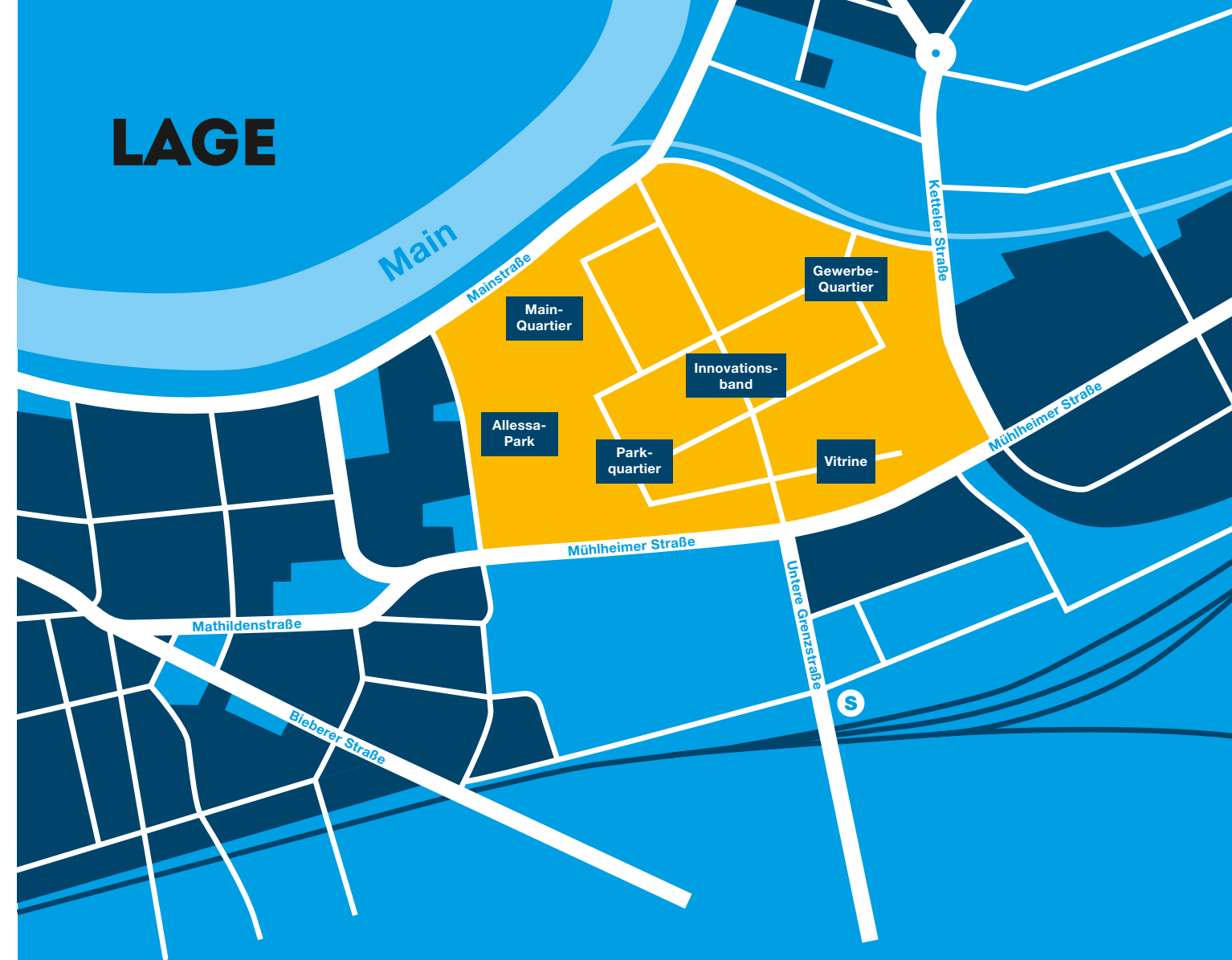
## ARBEITSWELT DER ZUKUNFT

Der Zukunftsraum InnovationsCampus Main bleibt kein abgegrenztes Industriegelände. Eingebunden in die umgebende städtische Struktur entstehen auf der weitläufigen Gewerbefläche (Nettobauland 21,5 Hektar) sechs Quartiere – jedes mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Inmitten denkmalgeschützter Industriebauwerke wachsen hier nachhaltige

Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürostandorte, die Investoren, Arbeitgebern und Arbeitnehmern die perfekte Arbeitswelt der Zukunft bieten.

## SECHS GUTE GRÜNDE:

- Das zentrale Element wird ein „Innovationsband“ zwischen Main und Mülheimer Straße bilden. Die grüne Hauptschlagader des Quartiers dient der Verkehrserschließung des gesamten Areals.
- Am „Mainquartier“ im Nordwesten wird mit der Neugestaltung begonnen. Ein Gründer- und Innovationszentrum, das Mainvorland und der Park prägen künftig das Quartier und seine Entwicklung.
- Sein Gesicht erhält der Campus mit der „Vitrine“ im Südosten. Sie bietet viel Platz für Repräsentationsgebäude, der Baumbestand sorgt für eine hohe Attraktivität.
- Auf dem „Gewerbequartier“ finden Unternehmer unterschiedlichste Grundstücksgrößen für ihr Gewerbe.
- Rund um die denkmalgeschützten Hallengebäude am „Allessa-Park“ liegt der „Nukleus“ für Sondernutzungen (Freizeit, Gastronomie etc.).
- Das „Parkquartier“ bietet Flächen für Gewerbe und Kreativwirtschaft ebenso wie hochwertigen Grünraum.



## LAGE

## FAKTEN

**21,5 ha**

nutzbare Gewerbegrundstücke (Nettobauland)

**400 m**

maximale Entfernung bis zur nächsten ÖPNV Haltestelle

**20 min**

mit dem PKW zum Flughafen

**7**

S-Bahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe

**5,6 km**

bis zum nächsten Autobahnanschluss

**30 min**

mit der S-Bahn bis Frankfurt Hauptbahnhof



# NEUE WELTEN NEUE WERTE QUARTIER 4.0

In bester Lage Offenbachs schlummert ein Areal mit großem Zukunftspotenzial. Das Gelände rund um den ehemaligen Güterbahnhof ist offen für neue Impulse, Inspiration und zukunftsweisende Baukonzepte. So wandelt es sich in den nächsten Jahren zu einem Quartier 4.0, in dem urbane Produktion und modernes Wohnen synergetisch zusammen stehen. Es gilt, Städtebau und Architektur so zu kombinieren, daß der passende Raum für neue Arbeits- und Lebenswelten einer neuen Generation geschaffen wird. Ein wegweisendes Projekt, das kreativen Köpfen einzigartige Entfaltungsmöglichkeiten eröffnet.

# NEUE WELTEN NEUE WERTE QUARTIER 4.0

## STANDORT 4.0

Direkt am gerne und viel genutzten Offenbacher Ostbahnhof liegen 9 Hektar freies Land, die es klug zu entwickeln gilt. Im Fokus steht dabei der Blick auf die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten von morgen sowie eine verantwortungsvolle Lebens- und Arbeitskultur.

Das bedeutet: Transformation. Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs wird sich wandeln zu einem Quartier 4.0. Schnell erreichbar aus der Stadt und der gesamten Region, in unmittelbarer Nähe zu ausgedehnten Grünflächen, bietet es alle Qualitäten für eine zukunftsweisende Bebauung und Nutzung.

## NEUE ARBEITS- UND LEBENSWELTEN

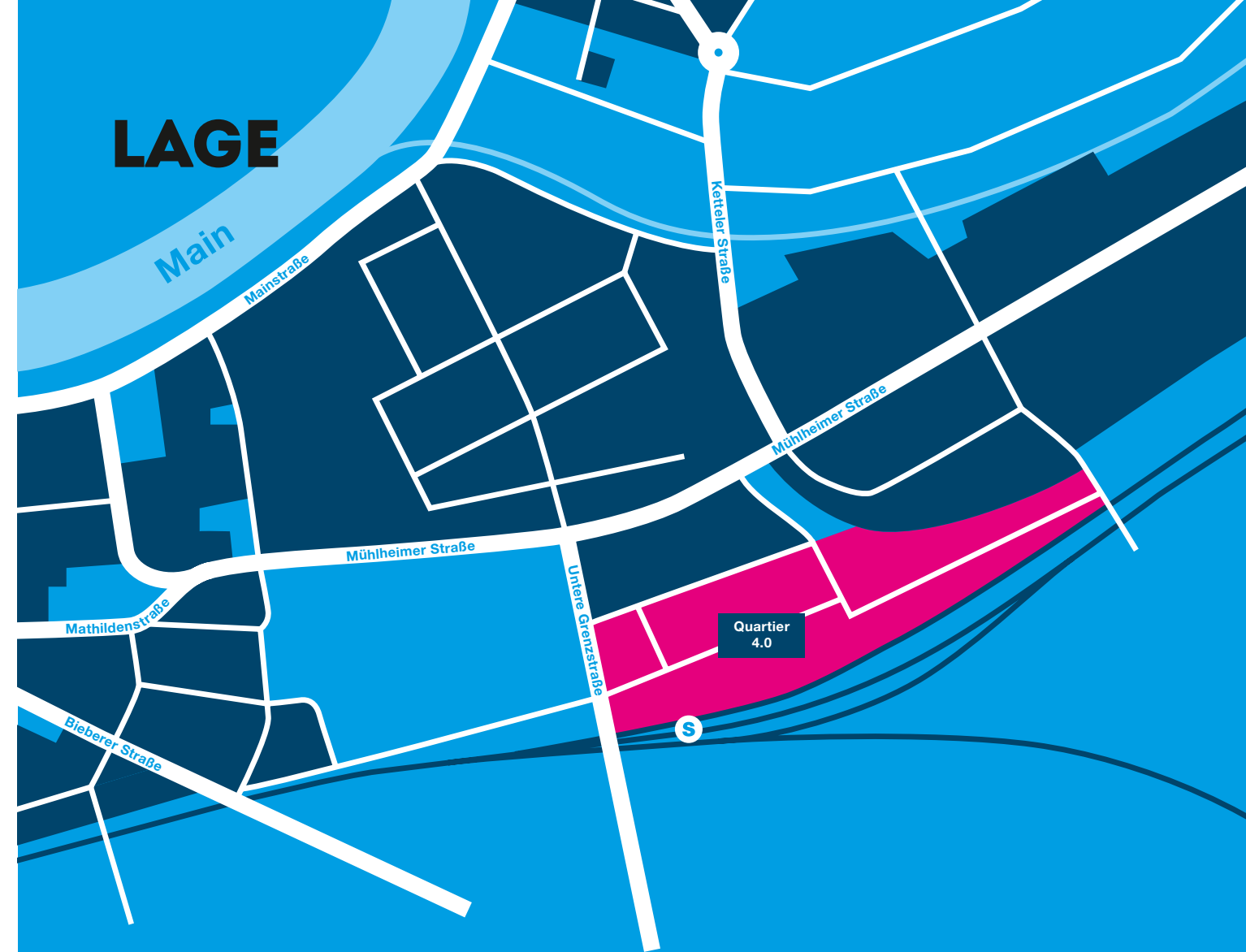
Ein verantwortungsvoller Mix aus Wohnen und Arbeiten: das Quartier 4.0 wird ein Vorreiter sein in urbaner Produktion und digitalem Wandel. Im Stadtteil von morgen kann sich Gewerbe leise und sauber in attraktive Wohnstrukturen einfügen. Dank neuer informationstechnologischer Errungenschaften werden sich die Lebens- und Arbeitsbedingungen transformieren.

Neues wird neu kombinierbar, transparenter, einfacher. Innovative Ideen und Lösungen für einen gelungenen Mix aus Wohn- und Gewerbebauten bieten zahlreiche, ressourcenschonende Visionen für das Quartier. Für ihre Umsetzung sind engagierte Gestalter, Projektentwickler und Investoren gefragt.

## QUARTIER 4.0 – QUARTIER DER ZUKUNFT

Was braucht das Gebiet, um sich zu einem Quartier 4.0 zu entfalten:

- die individuelle Herstellung, bzw. Entwicklung wissens- und datenbasierter Produkte.
- Wohn- und Arbeitsraum verknüpft und im Sinne des digitalen Wandels neu gedacht.
- ein gemeinschaftliches Angebot von Serviceeinrichtungen für die ansässigen Unternehmen (z.B. Showrooms, Konferenzräume).
- eine integrative Nutzung sozialer Einrichtungen und Gastronomie von Arbeitnehmern und Anwohnern gleichermaßen (z.B. Kindergärten, Bistros, Cafés).



## FAKTEN

**9,0 ha**

nutzbare Gewerbegrundstücke  
(Nettobauland)

**50 m**

Entfernung bis zur nächsten  
ÖPNV Haltestelle

**19 min**

mit dem PKW zum Flughafen

**14**

S-Bahn- und Buslinien befinden  
sich in unmittelbarer Nähe

**5,2 km**

bis zum nächsten  
Autobahnanschluss

**18 min**

mit der S-Bahn bis  
Frankfurt Hauptbahnhof

## KONTAKT

Stadt Offenbach am Main  
Wirtschaftsförderung  
Herrnstraße 61  
63065 Offenbach am Main

fon 0 69 / 80 65 - 32 06  
fax 0 69 / 80 65 - 20 54

wirtschaftsfoerderung@offenbach.de  
www.offenbach.de/wirtschaft

 de-de.facebook.com/Stadt.Offenbach



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

## KONZEPT/DESIGN/TEXT

etage3 design+digital GmbH  
www.etage3.de

## BILDNACHWEISE

Titel: Bernd Georg; S.2: links oben Bernd Georg, links unten AS&P, rechts oben Grösch/Metzger, rechts unten etage3; S.4/5: Bernd Georg (Rendering Flatmade); S.6: oben Bernd Georg, mitte Jessica Schäfer, unten etage3; S.8/9: Visualisierung HH Vision/OPG; S.10: oben Heyne Fabrik/Dietrich Hackenberg, mitte Alex Habermehl, unten Anett Janke Fotografie; S.12/13: AS&P (Rendering Flatmade); S.14: oben Bernd Georg, Mitte Hans-Jürgen Herrmann, unten EVO/Markus Hintzen; S.16/17: Hans-Jürgen Herrmann (Rendering Flatmade); S.18: oben Aurelis Real Estate, mitte etage3, unten etage3

Stand September 2016

Wirtschaftsförderung Offenbach

Offenbach  
am Main

OF