



Presseinformation

Offenbach am Main, 06.07.2017

„Da passiert gerade was“

Unternehmensstandort Offenbach im Fokus des Heuer-Dialogs

„Arrival City – Stadtentwicklung mit Rückenwind“, unter diesem Titel setzen sich Referenten und Fachpublikum aus der Immobilienwirtschaft beim Heuer-Dialog im Hafen Offenbach mit Fragen zur Entwicklung des Offenbacher Unternehmensstandorts auseinander. Gastgeber war der Immobilienbereich der Stadtwerke und hier die OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH.

Es mag ruhigere Orte für einen fachlichen Dialog wie diesen geben, aber gewiss keinen interessanteren. Inmitten der Großbaustelle des alten Offenbacher Industriedhafens, den die OPG gerade in ein urbanes Stadtviertel mit Wohnen und Arbeit, Bildung und Freizeit verwandelt, haben die Teilnehmer/-innen in einer ehemaligen Fabrikhalle, der Kressmann-Halle, Platz genommen. Durch die offenen Türen des Gebäudes, das in wenigen Jahren dem Neubau der Hochschule für Gestaltung (HfG) weichen wird, dringt immer wieder etwas Baulärm.

Mit Unterstützung des Unternehmens hat eine Künstlergruppe den ehemaligen Industriebau in eine Ausstellungshalle umgebaut. Eine Zwischennutzung, wie sie die OPG auf der Industriebrache schon häufig ermöglichte, um die reizvollen Potenziale der Konversionsfläche aufzuzeigen. Nun also ist aus der Fabrikhalle zumindest für einen Tag auch ein Tagungsraum geworden.

Im Grunde ist nicht nur der Hafen, sondern ganz Offenbach eine große Baustelle. Frankfurts „wilde Schwester“, wie eine große Tageszeitung Frankfurts Nachbarkommune im Kern der Rhein-Main-Region titulierte hat, befindet sich im Umbruch. Die rund 135.000 Einwohner zählende Großstadt mit ihrem rasanten Bevölkerungswachstum löst sich von ihrer industriellen Vergangenheit und entwickelt sich mit hoher Dynamik nicht nur zum begehrten Wohnstandort, sondern immer mehr auch zum gefragten Gewerbestandort gerade auch für Dienstleister und Kreative.



Die „spannendste Stadt im Rhein-Main-Gebiet“, so Offenbachs Stadtkämmerer Peter Freier, sieht auf dem steinigen Weg des langwierigen Strukturwandels „Licht am Ende des Tunnels“. Die Arrival City Offenbach, seit jeher Ankunftsstadt für viele Zuwandererfamilien, entwickelt sich heute auch zur neuen Heimatstadt für Menschen, die aus Frankfurt und seinem Umland zuziehen.

Begünstigt durch den Wohnraummangel in der Mainmetropole, aber auch durch die vorausschauende Planung neuer Wohnbauflächen zu einer Zeit, in der die Nachfrage noch gering war, ist es Offenbach gelungen, sich entgegen aller hartnäckig haltenden Image-Probleme in das Bewusstsein der Immobilienplayer zurückzubringen, so Božica Niermann, OPG-Bereichsleiterin Quartiers- und Projektentwicklung.

Dabei geholfen hat vor allem das „Leuchtturmprojekt Hafen“, das den Blick der Branche wieder mehr auf Offenbach lenkte. Hier sind bereits 83 Prozent aller Flächen vergeben.

Doch folgt nach dem Wohnraumbumm nun auch der Gewerbaumbumm, wie es sich die Offenbacher erhoffen? Stephan Haack, Offenbacher Rechtsanwalt und Notar, dessen Haack Partnerschaftsgesellschaft die Offenbacher Entwicklung genau im Blick hat und ihren Unternehmenssitz jetzt in den Hafen verlegen wird, ist davon überzeugt.

Steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen

Auch wenn im Gegensatz zum Wohnraumsektor im Gewerbe noch mentale Blockaden wegen des Offenbacher Images vorhanden seien: „Der Wohnraumbumm wird anhalten und die Nachfrage nach Gewerbeflächen in in den nächsten fünf bis zehn Jahren deutlich ansteigen“, lautet die Prognose des Experten. Zumal das Preisniveau in Offenbach vergleichsweise günstig sei.

Gerade rechtzeitig, um vom Trend zur Urbanisierung und dem damit verbundenen Kampf um die knapper werdenden Flächenressourcen zu profitieren, hat die Stadt ihre „Hausaufgaben“ gemacht und mit einem Masterplan für die Stadtentwicklung im Bereich Wohnen und Arbeiten klare, verlässliche Perspektiven entwickelt und damit für Investoren „Planungs- und Rechtssicherheit“ (Haack) geschaffen.



Aus einem für das Zentrum der Region in dieser Größenordnung sicherlich einmaligen Fundus von rund 100 Hektar Flächenpotenzial wurden in Abstimmung zwischen Politik und Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft im Masterplan konkrete Flächen für die Gewerbeentwicklung identifiziert.

Die Stadt kann dabei auch mit größeren Flächen wie dem ehemaligen Güterbahnhofgelände (Aurelis) und dem ehemaligen Allessa-Industriepark (Clariant) im Osten oder bald auch dem Kaiserleigebiet im Westen punkten, das Offenbach gemeinsam mit dem Nachbarn Frankfurt entwickelt.

Nach dem Rückbau des Kaiserleikreisels an der Autobahn 661 werden hier neben einer kleinteiligeren Bebauung und einem neuen Grünzug zum Main bis zu 110 Meter hohe Bürobauten mit guter Sichtbarkeit entstehen.

„Frankfurter Randlagen wie das Kaiserleigebiet gewinnen an Attraktivität“, ist Dr. Stefan Mitropoulos, Leiter Konjunktur- und Regionalanalysen, Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, überzeugt. Der Umbau erfolge zu einem glücklichen Zeitpunkt, weil er mit dem Brexit zusammenfalle. „Offenbach kann durchaus vom Brexit profitieren.“

Der Experte rechnet vorsichtig mit rund 8.000 Arbeitsplätzen im Bankensektor, die von London nach Frankfurt verlagert werden könnten. Die neuen Büros im Kaiserleigebiet, von dem aus das Frankfurter Zentrum in nur wenigen S-Bahn-Minuten erreichbar sei, könnten für den Backoffice-Bereich der Banken interessant sein. Und auch als Wohnort werde Offenbach von den „Bankern“ und ihren Familien gefragt sein.

Wie das Mischgebiet im Hafen, wo neben den Wohnbauten gerade neue inspirierende Arbeitswelten entstehen, aber auch noch Platz für weitere Gewerbeansiedlung besteht, eignet sich ebenfalls das Aurelis-Gelände bestens für urban production, also die Vereinigung von Wohnen und Arbeiten im städtischen Raum.

Dagegen weist der Masterplan das Clariant-Gelände als rein gewerblichen Innovationscampus aus. Allerdings ist die Frage der Altlastensanierung noch nicht vollständig zwischen Eigentümer und Land Hessen geklärt. Eine Tücke, die in vielen Konversionsflächen steckt, wie auch Frankfurts ehemaliger Bürgermeister Olaf Cunitz, heute Leiter Bauland- und Projektentwicklung, DSK Deutsche Stadt und Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG, aus eigener Erfahrung weiß.



Neben diesen großen Entwicklungsflächen findet sich in Offenbach noch viel kleinteiliger Gewerberaum in den gewachsenen, lebendigen Innenstadtvierteln wie etwa dem Nordend. An dessen Schnittstelle zum neuen Hafen-Standort der Hochschule für Gestaltung definiert der Masterplan einen DesignPort für Kreative und Start-Ups.

Passgenaue Stadtentwicklung

Unterm Strich vermag Offenbach also gerade in jenen Bereichen eine passgenaue Stadtentwicklung umzusetzen, in denen große Nachfrage und entsprechendes Wachstum herrscht. Damit, so Jürgen Amberger, Leiter des Offenbacher Amtes für Wirtschaftsförderung, sei die Stadt in der Lage, zügig auf moderne Anforderungen des Gewerbes zu reagieren.

Offenbach mit seinen vielen Mikrokosmen und Überraschungsmomenten sei „unglaublich spannend“, attestiert Jens Imorde von der Imorde Projekt- und Kulturberatung der Stadt. Die Offenbacher sollten ruhig mehr Identifikation und Selbstbewusstsein entwickeln, dann stelle sich auch langfristig ein Imagewandel ein. Das sieht auch der Urbanist und HfG-Professor Dr. Kai Vöckler so. Heterogenität und Diversität seien Offenbacher Qualitäten, die es gelte, selbstbewusst nach außen zu kommunizieren.

Auf keinen Fall, so Jörg Lehnerdt, Kölner Niederlassungsleiter der BBE Handelsberatung GmbH, dürfe Offenbach versuchen, Frankfurt im Kleinen nachzubauen. „Machen Sie das, was Ihrer Stadt gut tut und setzen Sie auf Qualität und nicht auf Quantität.“

Gleichwohl bleibt in einigen Bereichen der Stadtentwicklung noch Luft nach oben. Die City mit ihrer Fußgängerzone verströmt noch den Charme der 1970er Jahre. Gerade junge Menschen suchten Erlebnis, Entertainment und Aufenthaltsqualität und keinesfalls konsumiges Mittelmaß. Auch hier müsse Offenbach originell und authentisch sein, rät Lehnerdt. Kommune und Wirtschaft haben diese Problemlage erkannt. Für die Innenstadt, kündigte Stadtrat Peter Freier an, solle ein gesonderter Masterplan aufgestellt werden.

Loimi Brautmann von der Offenbacher Urban Media Projekt GbR empfiehlt den Stadtplanern und Politikern „Mut zur Mischung“. Nach dem Vorbild des von der OPG entwickelten Hafenviertels sollten Wohnen, Arbeiten und Freizeit möglichst mitten in der Stadt entstehen.



Wo die Stadtgrenzen im Ballungsraum verliefen, sei im öffentlichen Bewusstsein heute zunehmend bedeutungslos, erklärt Prof. Dr. Sebastian Zenker, Department of Marketing, Copenhagen Business School. Wichtig hingegen seien die „Einfallstore“ einer Stadt, die ersten Kontaktpunkte, an denen eine Kommune wie Offenbach seine Besucher und Kunden empfangt.

Hier, am Hauptbahnhof etwa oder am Marktplatz, dem zentralen ÖPNV-Knotenpunkt, sehen Experten wie Dr. Zenker noch erheblichen Handlungsbedarf. Für den Marktplatz verfolgt die Kommune allerdings bereits konkrete Umbaupläne.

Eine attraktivere Innenstadt mit einladenden S-Bahnzugängen und ein wiederbelebter Hauptbahnhof stehen auch ganz oben auf der Wunschliste von Daniela Matha, Geschäftsführerin der Unternehmen im Geschäftsfeld Immobilien der Offenbacher Stadtwerke-Gruppe. Wichtig für die Stadtentwicklung seien aber auch bezahlbarer Wohnraum und die Reaktivierung der Straßenbahnverbindung zwischen Frankfurt und Offenbach.

Doch nicht nur die Verbesserung der Infrastruktur ist nach Auffassung von Prof. Dr. Zenker von Bedeutung für das Standortmarketing. Auch indem Menschen von ihren positiven Erfahrungen in Offenbach berichteten, lasse sich mit der Zeit ein Imagewandel erreichen. Für dieses „Storytelling“ sei es wichtig, geeignete Plattformen anzubieten.

Offenbach, das nehmen die Immobilienfachleute mit aus dem von Miriam Karg moderierten Heuer-Dialog, hat großes Potenzial, bietet viel Raum für Neues und profiliert sich gerade als Arrival City auch für Unternehmen. Oder wie Offenbachs Wirtschaftsförderer Jürgen Amberger es auf den Punkt bringt: „Da passiert gerade was.“ Wer dabei sein und etwas bewegen will, sollte sich die Stadt einmal näher anschauen.

Bildunterschriften:

Fachpublikum beim Heuer-Immobilien-dialog in der Kressmann-Halle im Hafen Offenbach. (Copyright Ulrike Hölzinger-Deuscher)

Rundgang durch den Hafen Offenbach beim Heuer-Dialog. (Copyright Ulrike Hölzinger-Deuscher)

Panel mit Moderator Rolf Toyka (Dipl.-Ing., Architekt, Architekturkommunikation), Daniela Matha (Geschäftsführerin des Geschäftsfeldes Immobilien, Stadtwerke Offenbach Unternehmensgruppe), Laura Becker (Referentin IHK Offenbach), Prof. Dr. Sebastian Zenker (Department of Marketing, Copenhagen Business School). (Copyright Ulrike Hölzinger-Deuscher)

Spektakulärer Schlusspunkt für die Umwandlung der einstigen Industriebrache: Der Entwurf „kap – Inselspitze Hafen Offenbach“, den die Zech Stiftung (Bremen) zusammen mit der Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG (Heidelberg) realisieren will. (Copyright: schneider+schumacher)

Stadtwerke Offenbach Immobilien

Zum Geschäftsfeld Immobilien gehören die Unternehmen GBO Gemeinnützige Baugesellschaft mbH Offenbach, GBM Gebäudemanagement GmbH Offenbach sowie die OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH. Die OPG unterstützt als Partnerin der Stadt Offenbach die Stadt- und Standortentwicklung. Mit ihren Dienstleistungen aus den Bereichen Projektentwicklung, Projektmanagement, Erschließung und Projektvermarktung begleitet die OPG den Wandel Offenbachs von einer Industriestadt zu einem modernen Kreativ- und Wirtschaftsstandort.

Die OPG trägt dazu bei, das Stadtbild Offenbachs positiv und zukunftsweisend zu verändern. Im Auftrag der Stadt setzt sie strategisch bedeutsame Projekte kompetent und zuverlässig um. Die Aufgabenbereiche der OPG sind vielfältig. Zu den aktuellen Projekten zählen die Entwicklung des Hafens, die Entwicklung und Vermarktung des Neubaugebietes "An den Eichen" sowie die Projektsteuerung zahlreicher Schul- und Kita-Projekte für die Stadt Offenbach. Für die Entwicklung des Hafens Offenbach ist die OPG in der Kategorie Stadtentwicklung mit dem Immobilienmanager Award 2017 ausgezeichnet worden.

Pressekontakt:

Regina Preis, Leiterin der Unternehmenskommunikation Stadtwerke Offenbach Holding GmbH, Tel.:

069 / 84 00 04 110