

# Frankfurt a. M. und Offenbach a. M.:

EIN Stadtraum ohne Grenzen  
3. bis 8. Mai 2015



# Frankfurt a. M. und Offenbach a. M.:

EIN Stadtraum ohne Grenzen

3. bis 8. Mai 2015

Mit freundlicher Unterstützung von



Meijer Realty Partners



DIC



# Über das Urban Land Institute

**DIE MISSION DES URBAN LAND INSTITUTE** ist es, Führungsverantwortung im Bereich Landnutzung zu übernehmen und weltweit florierende Gemeinschaften zu erschaffen und zu erhalten. Das ULI sieht es als seine Aufgabe

- Führungskräfte aus den Bereichen der Immobilienwirtschaft und Raumordnungspolitik zusammenzubringen, um Best Practices auszutauschen und auf die Bedürfnisse der Städte und Kommunen einzugehen;
- durch Mentoring, Meinungsaustausch und Problemlösungen die Zusammenarbeit im Rahmen der ULI-Mitgliedschaft und darüber hinaus zu fördern;
- Fragen der Urbanisierung, Erhaltung, Erneuerung, Flächennutzung, Vermögensbildung und nachhaltigen Entwicklung zu erörtern;
- eine Raumordnungspolitik und Gestaltungspraxis zu fördern, welche die Besonderheiten sowohl der baulichen als auch der natürlichen Umgebung berücksichtigen;
- durch Bildung, angewandte Forschung, Publikationen und den Austausch von Best Practise Wissen zu vermitteln;

Das 1936 gegründete Institut hat derzeit weltweit mehr als 35.000 Mitglieder, die das gesamte Spektrum im Bereich der Flächennutzung und-entwicklung vertreten. Zu den vertretenen Berufsgruppen gehören Immobilienentwickler, Investoren, Architekten, Vertreter der öffentlichen Hand, Planer, Anwälte, Ingenieure, Finanzierer, Akademiker, Studenten und weitere.

Die Erfahrung und das Wissen seiner Mitglieder sind für das ULI von enormer Bedeutung. Durch die Beteiligung der Mitglieder und mithilfe von umfangreichen Informationsquellen ist es dem ULI gelungen, sehr praxisorientierte Maßstäbe im Bereich Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft zu setzen. Das Institut gilt seit vielen Jahren als eine der weltweit angesehensten und vielzitierten Quellen für fundierte Informationen zu den Themen Stadtplanung, -wachstum und -entwicklung.

© 2015 durch das Urban Land Institute  
1025 Thomas Jefferson Street, NW  
Suite 500 West  
Washington, DC 20007-5201  
USA

Alle Rechte vorbehalten. Die Vervielfältigung oder Verwendung der Inhalte, auch in Auszügen, ohne schriftliche Genehmigung des Rechteinhabers ist untersagt.

# Über ULI Advisory Services

**ZIEL DES ULI ADVISORY SERVICES** Programms ist es, bei komplexen Projekten, Programmen und Strategien der Raumplanung und Entwicklung die besten Fachleute der Immobilienwirtschaft zu Rate zu ziehen. Seit 1947 haben sich im Rahmen dieses Programms weit mehr als 600 Gremien aus ULI-Mitgliedern zusammengefunden, um die Auftraggeber bei der Suche nach kreativen, praktikablen Lösungen für verschiedenste Fragestellungen zu unterstützen, z. B. die Umgestaltung von Innenstädten, Flächenmanagementstrategien, die Beurteilung von Entwicklungspotenzial, Wachstumsmanagement, die Revitalisierung von Gemeinschaften, die Neuerschließung von Brachflächen, die Umnutzung von Militäranlagen, die Bereitstellung kostengünstigen, bezahlbaren Wohnraums, Vermögensverwaltungsstrategien und vieles mehr. Zahlreiche öffentliche, private und gemeinnützige Organisationen haben die Beratungsleistungen des ULI bereits in Anspruch genommen.

Jedes Panel setzt sich aus hochqualifizierten Fachleuten zusammen, die sich ehrenamtlich im ULI engagieren. Sie werden auf Grundlage ihrer Kenntnisse des betreffenden Themas ausgewählt und auf ihre Objektivität hin überprüft. Die interdisziplinären Gremien ermöglichen eine ganzheitliche Betrachtung von Entwicklungsproblemen. Jedem Gremium sitzt stets ein angesehenes ULI-Mitglied vor, das bereits Erfahrungen in solchen Gremien gesammelt hat.

Jedes Advisory Services Panel umfasst ein straffes fünftägiges Programm. Dieses beginnt am ersten Tag mit einem eingehenden Briefing einschließlich einer Besichtigung des Areals und Meetings mit Vertretern des Auftraggebers. Es folgen ein Tag mit einstündigen Interviews mit meist 50 bis 75 wichtigen lokalen Vertretern sowie zwei Tage, in denen Empfehlungen formuliert werden. Dem abschließenden Fazit des Gremiums gehen nächtelange Diskussionen voraus. Am letzten Tag trägt das Panel seine Erkenntnisse und Schlussfolgerungen dem Auftraggeber vor Ort mündlich vor. Anschließend wird ein schriftlicher Bericht angefertigt und veröffentlicht.

Da vor dem Besuch des Gremiums umfangreiche Vorbereitungen von den Auftraggebern verlangt werden, z. B. die Bereitstellung umfassenden Informationsmaterials für alle Mitglieder und die Organisation von Treffen des Gremiums mit wichtigen örtlichen Gemeindevertretern und Projektbeteiligten,

sind die Teilnehmer der fünftägigen Beratungsgremien des ULI in der Lage, die Aufgabenstellung selbst in kurzer Zeit genau zu beurteilen und Empfehlungen abzugeben.

Eine große Stärke des Programms ist, dass das ULI die einzigartige Möglichkeit hat, auf die Kenntnisse und das Fachwissen seiner Mitglieder zuzugreifen, zu denen Immobilienentwickler, Vertreter der öffentlichen Hand, Akademiker, Finanzierer und viele andere gehören. In Anbetracht der Mission des Urban Land Institute soll dieser Bericht des Advisory Services Panel objektive Empfehlungen geben, die eine verantwortungsvolle Flächennutzung fördern, um die Lebensräume und die Umweltstandards nachhaltig zu verbessern.

## Mitarbeiter des ULI-Programms

Gayle Berens  
*Senior Vice President, Education and Advisory Group*

Thomas W. Eitler  
*Vice President, Advisory Services*

Beth Silverman  
*Director, Education and Advisory Group*

Daniel Lobo  
*Director, Awards and Publications*

Carly Bushong  
*Senior Associate, Advisory Services*

Kathryn Craig  
*Senior Associate, Education and Advisory Group*

James A. Mulligan  
*Senior Editor*

Laura Glassman, Publications Professionals LLC  
*Manuscript Editor*

Betsy Van Buskirk  
*Creative Director*

Craig Chapman  
*Senior Director, Publishing Operations*

# Danksagungen

**IM NAMEN DES URBAN LAND INSTITUTE DANKT DAS PANEL** den Partnern und Unterstützern in Frankfurt und Offenbach, dass sie dieses Panel ermöglicht haben. Wir bedanken uns bei der Stadt Offenbach am Main, vertreten durch Horst Schneider, Oberbürgermeister von Offenbach am Main, und bei der Stadt Frankfurt am Main, vertreten durch Olaf Cunitz, Bürgermeister und Planungsdezernent der Stadt Frankfurt am Main, für ihre persönliche Unterstützung und insbesondere auch für die Unterstützung durch ihre Mitarbeiter. Unterstützt wurde das Panel von der SEB AG, der DIC-Asset AG, der OFB Projektentwicklung, der Meijer Reality Partners Immobilien Investmentgruppe und der Groß & Partner Projektentwicklung. ULI Germany war maßgeblich daran beteiligt die Städte und Partner einzubinden und für die reibungslose Durchführung und Umsetzung vor Ort zu sorgen. Ein ganz besonderer Dank geht auch an Ulrike Gaube, Referentin des Dezernats Planen und Bauen der Stadt Frankfurt, die diese Aktivitäten koordiniert und stellvertretend für beide Städte begleitet hat. Diese lokalen Vertreter des ULI, die in der betreffenden Region ansässig sind, ermöglichen den Städten Frankfurt und Offenbach 365 Tage im Jahr den Zugang zu demselben Fachwissen und Erfahrungsschatz in Sachen Flächennutzung, die auch dem Panel zur Verfügung standen.

Zu guter Letzt möchte das Panel all jenen danken, die sich an den Interviews beteiligt haben. Viele Menschen haben ihre Zeit zur Verfügung gestellt, damit wir die verschiedenen Sichtweisen, die für diese Gemeinden und unsere Empfehlungen so wichtig waren, besser verstehen konnten. Sie glauben an die Zukunft dieser Region. Das Panel hofft, dass wir Ihre Begeisterung für die Metropolregion eingefangen haben und dass die Stärke, die in deren wirtschaftlicher Dynamik und hochrangigen kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen liegt, in den Empfehlungen zum Ausdruck kommt. Nach Ansicht des Panels ist dies ein wichtiger Wendepunkt für die Zukunft dieser Region und wir sind dankbar, dass wir an diesem Prozess teilhaben dürfen.

# Inhalt

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| ULI Panel und Projektmitarbeiter .....                     | 6  |
| Vorwort: Der Auftrag des Panels .....                      | 7  |
| Globaler Kontext, lokale Analyse und Beurteilung .....     | 11 |
| Eigenschaften und Chancen der Städte .....                 | 13 |
| Impulse für Investitionen und Zusammenarbeit .....         | 18 |
| Flächennutzungsvorschläge und Umsetzungsempfehlungen ..... | 21 |
| Fazit .....                                                | 24 |
| Über das Panel .....                                       | 25 |

# ULI Panel und Projektmitarbeiter

## Vorsitzender des Panels

William P. Kistler  
Managing Partner  
Urban Innovation Network  
London, Großbritannien

Trini Rodriguez  
Principal  
Parker Rodriguez Inc.  
Alexandria, USA

Christiane Thalgott  
Stadtbaurätin München i. R.  
München, Deutschland

## Mitglieder des Panels

Tim-Philipp Brendel  
Dipl.-Ing. Associate Member Geschäftsführender Gesell-  
schafter be hamburg GmbH

Bob van der Zande  
Leiter der Wohnungsbauleitstelle  
Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam  
Amsterdam, Niederlande

Christopher Choa  
Principal/Design Director  
AECOM  
London, Großbritannien

## ULI Projektmitarbeiter

Gayle Berens  
Senior Vice President, Education and Advisory Group  
Washington, D.C., USA

Rui Ramos Pinto Coelho  
Geschäftsführer  
Invest Lisboa  
Lissabon, Portugal

Claudia C. Gotz  
Executive Director, ULI Germany  
Frankfurt, Deutschland

Bernhard H. Hansen  
Vorsitzender des Advisory Board  
ULI Germany  
Frankfurt, Deutschland

Alison Johnson  
Program Manager  
Washington, D.C., USA

Alan Razak  
Principal  
AthenianRazak LLC  
Philadelphia, USA

Carly Bushong  
Senior Associate, Advisory Services  
Washington, D.C., USA

Sebastian Reich  
Geschäftsführer/Managing Partner  
Sebastian Reich Consult GmbH  
RKDS & Partners  
Dietzenbach, Deutschland

# Vorwort: Der Auftrag des Panels

**IN DER METROPOLREGION RHEIN-MAIN** leben mehr als 5,8 Millionen Menschen und sie ist nicht nur für Deutschland, sondern für ganz Europa, ein wichtiges Handels- und Wirtschaftszentrum. In ihrem Herzen liegen die Nachbarstädte Frankfurt und Offenbach. Diese beiden Städte blicken auf eine lange Geschichte der Rivalität und des Wettbewerbs zurück, durch die sie sich bis heute in sehr unterschiedliche Richtungen entwickelt haben. Sowohl der Frankfurter als auch der Offenbacher Stadtregierung ist bewusst, dass sie nur dann eine von nachhaltigem Wohlstand geprägte Zukunft für die ganze Region aufbauen können, wenn sie ihre Unterschiede als einen Vorteil betrachten. Das ULI Advisory Services Panel wurde gebeten, die bereits ergriffenen umfangreichen Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels zu beurteilen, neue Chancen zu ermitteln und eine Strategie für die nächsten Schritte zu empfehlen.

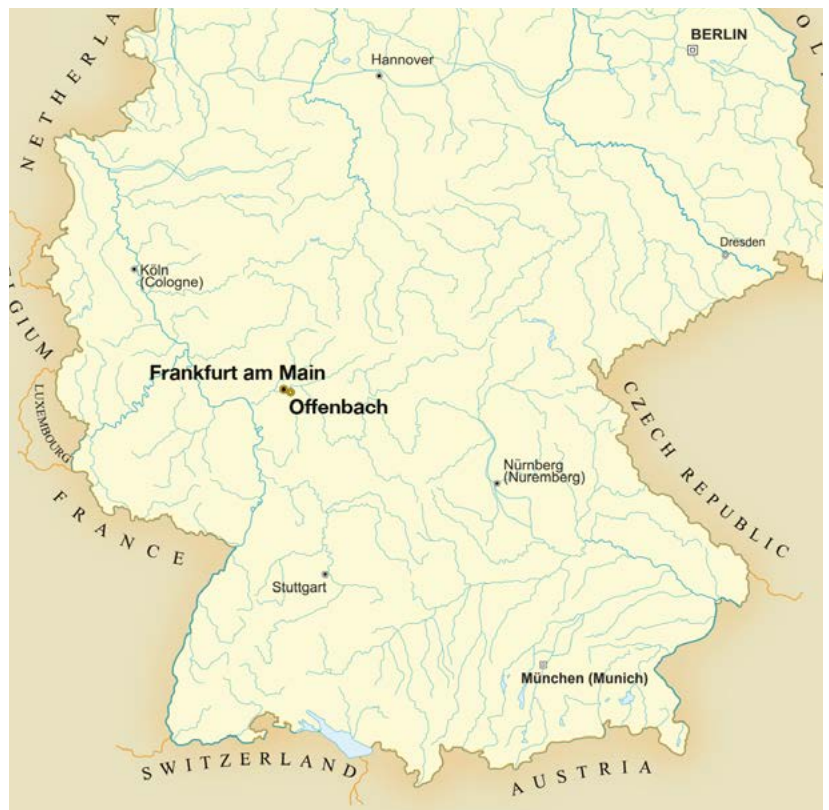
Die Fragestellungen, die dem Gremium vorgelegt wurden, deckten ein so breites Spektrum an Problemen ab, dass eingehende Analysen erforderlich waren, um konkrete Chancen zu identifizieren. Das Panel hat aktuelle Dynamiken in den Gemeinschaften, Flächennutzungspläne und Einschränkungen ausgewertet, um Synergien deutlicher hervorzuheben und die Verbindungen zwischen den beiden Städten zu stärken.

Die Gremiumsmitglieder haben die umfangreichen bereitgestellten Materialien sorgfältig geprüft und Stakeholder aus beiden Städten interviewt, um Empfehlungen für Frankfurt und Offenbach zu entwickeln. Die Empfehlungen des Panels konzentrieren sich auf sechs Bereiche, in denen Synergien zwischen beiden Städten möglich wären: Chancen, Attraktivität, Integration, Verknüpfung, Wachstum und Strategie.

Wie wettbewerbsfähig Frankfurt und Offenbach in Zukunft sein werden, hängt stark davon ab, ob es ihnen gelingt, effektiv zusammenzuarbeiten. Auf globaler Ebene werden sich die beiden Städte durch diese Zusammenarbeit sehr viel ansprechender und vielfältiger präsentieren können.

## Das untersuchte Gebiet

Frankfurt und Offenbach sind Nachbarstädte am Main im Herzen der Rhein-Main-Region. Die Zentren beider Städte



liegen nur zehn Kilometer voneinander entfernt und im Grunde sind sie bereits zu einem zusammenhängenden Stadtgebiet verschmolzen.

*Lage Frankfurt- und Offenbach am Main*

Die ursprüngliche Grenze zwischen den beiden Städten bildete der Main, Frankfurt reicht jedoch inzwischen über den Fluss hinaus und begrenzt Offenbach im Westen. Während Frankfurt sowohl wirtschaftlich als auch bevölkerungsmäßig eine dominierende Position in der Rhein-Main-Region einnimmt, stellt Offenbach eine besondere Ergänzung zu diesem zentralen Ballungsraum in der Region dar. Im Westteil Offenbachs, der früher als Handels- und Industriehafen genutzt wurde, entsteht derzeit ein Wohn- und Gewerbebestandort. Der aktuelle Bebauungsplan sieht vor, den ehemaligen Offenbacher Hafen zu einem neuen Stadtviertel mit Wohnungen und Büros umzugestalten. Ganz in der Nähe, innerhalb



Frankfurt und Offenbach liegen dicht beieinander: der Kaiserlei gehört zum Offenbacher Stadtgebiet.

des Frankfurter Stadtgebiets, liegen das einstige Dorf Oberrad sowie typische Industriegebiete mit einem nach wie vor genutzten Industriehafen. Die Städte werden zusätzlich zum Fluss durch die Bundesautobahn 661 (A661) voneinander getrennt.

Als wichtige Zentren der Region gehören beide Städte in der Regionalplanung der ranghöchsten Gemeindekategorie (Oberzentrum) an.

Auch wenn die Städte unmittelbar aneinandergrenzen, gibt es zwischen ihnen viele soziale, ökonomische und demografische Unterschiede (siehe Tabelle). Frankfurt ist sowohl flächen- als auch bevölkerungsmäßig deutlich größer, wohlhabender und infrastrukturell besser angebunden. Offenbach ist jünger und besitzt eine größere kulturelle Vielfalt, bietet jedoch weniger Beschäftigungsmöglichkeiten und hat eine höhere Arbeitslosigkeit. Die Zahl der Arbeitsplätze ist in Frankfurt sehr viel höher – sowohl in absoluten Zahlen als auch auf die Einwohnerzahl bezogen. Die in der Stadt arbeitende Bevölkerung ist dynamischer und stammt auch aus dem weiteren Umland. Im Gegensatz dazu verzeichnet Offenbach eine negative Beschäftigungsentwicklung sowie eine höhere Arbeitslosenquote. Folglich sind die allgemeine Kaufkraft der Offenbacher Bevölkerung und die Steuereinnahmen je Einwohner niedriger als in Frankfurt.

Beide Städte profitieren von der Nähe zum Flughafen Frankfurt (FRA), einem wichtigen Drehkreuz. Allerdings

sind aufgrund des Fluglärms in weiten Teilen beider Städte Bauprojekte nur eingeschränkt möglich. Mehr als die Hälfte des Stadtbereichs Offenbachs gehört zum „Siedlungsbeschränkungsgebiet“, in dem keine neuen Wohnhäuser gebaut werden dürfen, in Frankfurt betrifft dies ein Drittel der Fläche. Zu guter Letzt ist Frankfurt mit drei Fernbahnhöfen besser an den Flughafen sowie an den Regional- und Hochgeschwindigkeitszugverkehr angebunden. Zwar ist Offenbach recht gut über die S-Bahn mit Frankfurt verbunden, von Regional- und Fernzügen wird es jedoch kaum noch angefahren.

Die entscheidenden Fragen, die sich bezüglich dieser wachsenden und sich immer stärker verdichtenden Region stellen, sind also: Wie können Frankfurt und Offenbach besser zusammenarbeiten, sich sowohl wirtschaftlich als auch physisch besser vernetzen und die Entwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien so gestalten, dass beide Städte davon profitieren?

## Der Auftrag des Panels

Das Panel wurde konkret mit der Erörterung der folgenden Fragen beauftragt:

1. Welche zentralen Synergien und Chancen könnten zu einer besseren Zusammenarbeit zwischen Frankfurt und Offenbach beitragen und wie können die jeweiligen Posi-

## Daten und Fakten zu Frankfurt und Offenbach

| Daten                                                                                                      | Frankfurt      | Offenbach     | Region*         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------|
| <b>Bevölkerung</b>                                                                                         |                |               |                 |
| Einwohner 2013                                                                                             | 701.350        | 119.203       | 2.248.258       |
| Bevölkerungsdichte 2013 (Einwohner/km <sup>2</sup> )                                                       | 2.793          | 2.626         | 908             |
| Bevölkerungswachstum 2011–2013 (%)                                                                         | 5,0            | 5,1           | 3,0             |
| Altersverteilung 2013<br>(unter 15/über 64 Jahre, %)                                                       | 13,6/16,0      | 15,1/17,6     | 14,0/19,0       |
| Ausländeranteil (%)                                                                                        | 26,3           | 35,1          | 18,9            |
| Deutsche Einwohner mit Migrationshintergrund (%)                                                           | 58             | 23,2          | Nicht verfügbar |
| <b>Beschäftigung/Finanzen</b>                                                                              |                |               |                 |
| Arbeitsplätze 2013                                                                                         | 514.794        | 43.466        | 1.040.124       |
| Beschäftigungswachstum (-rückgang) 2011–2013 (%)                                                           | 3,5            | (3,5)         | 2,7             |
| Arbeitslosenquote 2013 (%)                                                                                 | 7,0            | 10,7          | Nicht verfügbar |
| Allgemeine Kaufkraft je Einwohner 2014 (Euro)                                                              | 24.900         | 19.800        | 25.000          |
| Steuereinnahmen je Einwohner 2013 (Euro)                                                                   | 2.568          | 1.002         | 1.597           |
| Schuldenstand je Einwohner 2013 (Euro)                                                                     | 2.132          | 3.242         | 1.601           |
| <b>Flächennutzung</b>                                                                                      |                |               |                 |
| Gesamtfläche (km <sup>2</sup> )                                                                            | 248            | 45            | Nicht verfügbar |
| Siedlungs- und Verkehrsflächen 2013 (%)                                                                    | 57,9           | 49,2          | 28,0            |
| Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsflächen 2011–2013 (%)                                                   | 0,8            | 0,5           | 2,3             |
| „Siedlungsbeschränkungsbereich“ aufgrund des Fluglärms 2014 (%)                                            | 33             | 54            | Nicht verfügbar |
| Grundstückspreise in Wohn-/Misch-/Gewerbegebieten 2014<br>(Euro/m <sup>2</sup> in durchschnittlicher Lage) | 570/2.000/210  | 420/530/210   | Nicht verfügbar |
| <b>Verkehr</b>                                                                                             |                |               |                 |
| Einpendler/Auspendler                                                                                      | 336.050/77.052 | 30.479/28.958 | 337.427/219.585 |
| Anzahl der Fernbahnhöfe                                                                                    | 3              | 0             | 5               |

\*Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.

tionen der Städte innerhalb der Metropolregion einander besser ergänzen?

- Wie können die Städte besser mit der Privatwirtschaft zusammenarbeiten, um verschiedene Verbesserungen zu finanzieren, von denen beide profitieren würden?

2. Welche Formen des Wachstums wird Frankfurt aufgrund geografischer oder struktureller Beschränkungen nicht länger tragen können und welche Konsequenzen hat das für Offenbach?

- Welche Branchen wären eine gute Ergänzung zu den bereits in Frankfurt ansässigen Wirtschaftszweigen und

könnten die wirtschaftliche Gesamtstruktur der Region Frankfurt bereichern?

- Wie kann die Flächennutzungsstrategie die sozio-kulturelle Vielfalt beider Städte berücksichtigen und würdigen?

3. Wie sollten sich das gegenwärtige und voraussichtliche Angebot an Wohn-, Gewerbe- und Freizeitflächen sowie die entsprechende Nachfrage auf die Entwicklungsstrategie auswirken und Synergien zwischen Frankfurt und Offenbach optimieren?

4. Wie kann die Entwicklung des Stadtteils Kaiserlei am besten zur Verknüpfung der beiden Städte beitragen?
  - Ist der Bezirk als Standort eines neuen Stadions gut geeignet?
  - Für welche gewerblichen und anderen Nutzungsarten eignet sich dieser Stadtteil am besten? (Wohnungsbau ist durch Flugrouten eingeschränkt.)
5. Wie können die Neuplanung und der Ausbau von Verkehrsverbindungen zwischen den beiden Städten diese näher zusammenbringen und wie können Neu- und Wiedererschließungen vorangetrieben werden?
  - Ausbau der Zugverbindungen zwischen den Bahnhöfen Frankfurt und Offenbach;
  - Verlängerung von Straßenbahnstrecken, die derzeit am Stadtrand von Offenbach enden und
  - Rad- und Fußwege entlang des Flussufers.
6. Welche Bereiche und vorhandenen Gebäude kann Offenbach nutzen, um seine Attraktivität für kreative Branchen und Unternehmer zu steigern, und wie könnte Frankfurt davon profitieren?
  - Welche Rolle spielt die Offenbacher Hochschule für Gestaltung (HfG)?
  - Wie könnte ein Umzug oder eine Erweiterung der HfG in der Nachbarschaft des Hafens Offenbach diese Strategie unterstützen?
  - Welche anderen Bereiche oder Gebäude in der Stadt sollten noch in Betracht gezogen werden?
  - Welche Entwicklungsmöglichkeiten könnten um den Offenbacher Hauptbahnhof herum geschaffen werden?
7. Wie ließe sich das Offenbacher Stadtzentrum aufwerten, um dessen Attraktivität sowohl für Anwohner als auch Besucher zu steigern?
  - Verbesserungen an der Frankfurter Straße und der angrenzenden Fußgängerzone und
  - Verbesserungen am Marktplatz als „Tor“ zu Offenbach für Besucher, die mit der S-Bahn anreisen.

# Globaler Kontext, lokale Analyse und Beurteilung

**WIR LEBEN IN EINEM AUSSERGEWÖHNLICHEN ZEITALTER** der Urbanisierung und Globalisierung. Niemals zuvor hatten Menschen, die Tausende Kilometer voneinander entfernt leben, so vieles miteinander gemein. Die Rhein-Main-Region mit Frankfurt und Offenbach im Zentrum sieht sich im Wettbewerb mit vielen Herausforderungen und Chancen konfrontiert, die Metropolregionen auf der ganzen Welt betreffen.

Diese neue Wirklichkeit, in der die Weltbürger immer näher zusammenrücken, bringt neue Herausforderungen für örtliche Gemeinschaften mit sich. Wie können sich Städte in einer Welt, in der sie für ihren Wohlstand auf Handel und Austausch angewiesen sind, regional zusammenschließen, um das wirtschaftliche Wachstum und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern und auf globaler Ebene wettbewerbsfähiger zu sein? Und welche Gefahren und Chancen ergeben sich durch diesen Paradigmenwechsel ganz konkret für Frankfurt und Offenbach?

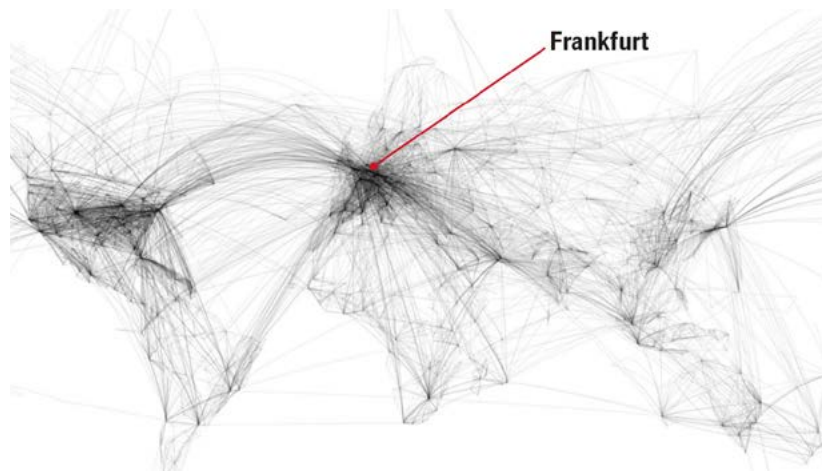
Das McKinsey Global Institute setzt diese wirtschaftliche Kräfteverteilung in einen historischen und globalen Kontext (siehe Abbildung oben rechts). In der letzten Generation hat eine enorme Verlagerung von West nach Ost stattgefunden, da die Expansion der Städte in den Schwellenländern das globale Wachstum ankurbelt. McKinsey zufolge kann – und wird – das Wachstum der urbanen Märkte das der nationalen übersteigen. Die Entscheider im öffentlichen Sektor und in der Wirtschaft sollten also, wenn sie sich mit der Zukunft befassen, überlegen, wo die Marktkräfte ihren Ursprung haben und wo die Nachfrage besteht.

Aus verschiedenen weltweiten Städte-Rankings geht hervor, dass Frankfurt ebenfalls einen Wandel durchmacht. Hinter der wirtschaftlich starken Stellung, die es noch vor einer Generation innehatte, bleibt es nun weit zurück. 2013 hat die Intelligence Unit des *Economist* die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit von Städten mit den Prognosen für deren Rangfolge im Jahr 2025 verglichen. Im Vergleich mit anderen Weltstädten nahm Frankfurt den 20. Platz ein. Für sich genommen ist das eine gute Position, doch verfolgt man die Werte zurück, ist es ein Abstieg um 11 Plätze seit 2012.



Diese Abbildung zeigt, wie sich das Gravitationszentrum der Weltwirtschaft seit dem Jahr 1 n. Chr. permanent verschoben hat, und prognostiziert dessen Verlagerung bis 2025.

Ein weiteres Beispiel ist der A.T. Kearney 2014 Global Cities Index (siehe Abbildung auf Seite 12). Dieser Index führt 125 Städte mit ganz ähnlichen Platzierungen wie im vorherigen Ranking auf. Die oberen Plätze nehmen auch hier die üblichen Alpha-Plus-Städte ein. Dieser Tabelle liegt jedoch eine umfangreichere Bewertung der Produktivität der Städte mit



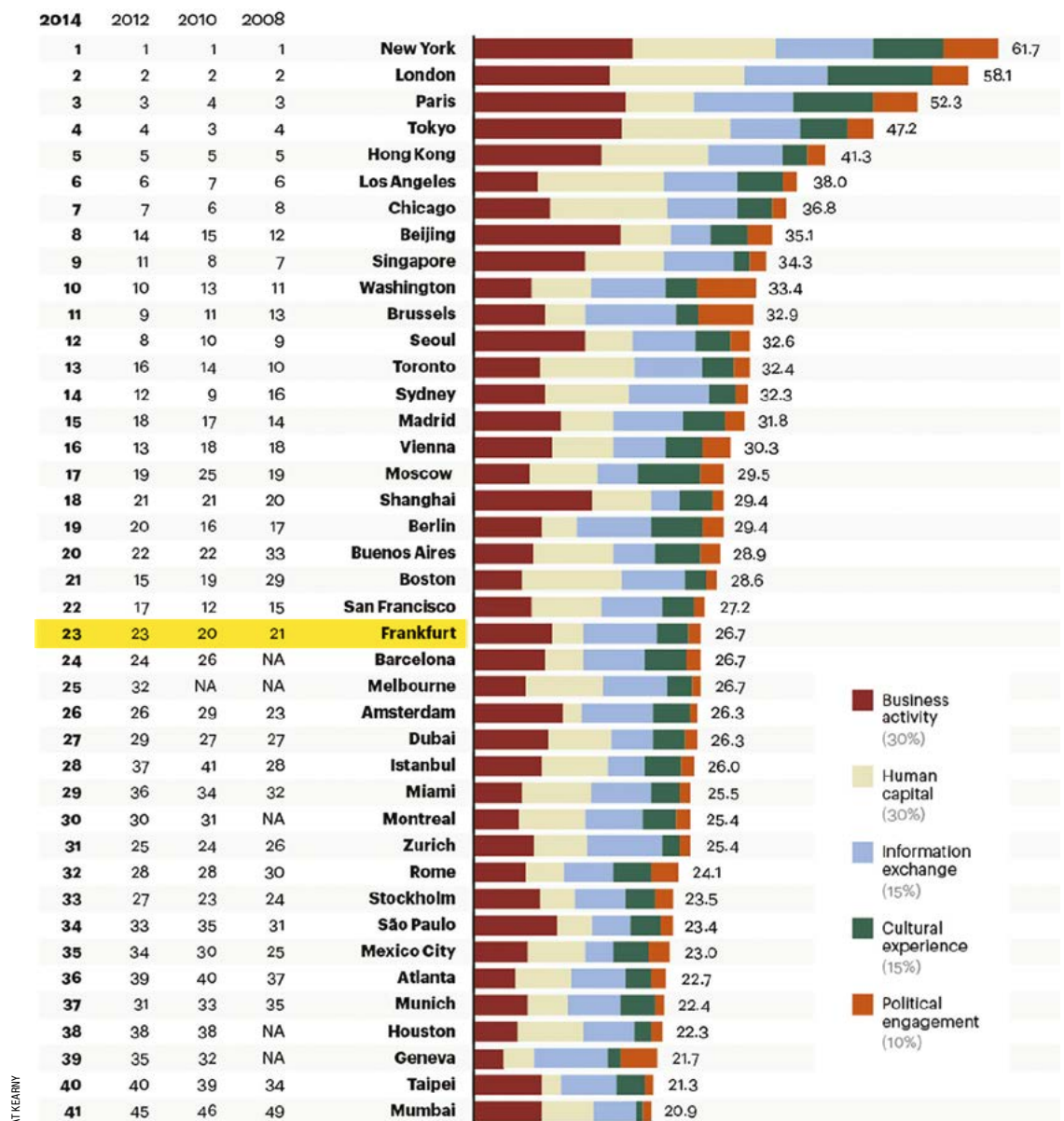
Diese Karte zeigt die weltweiten Flugrouten im gewerblichen Luftverkehr. Die Dichte der Ankunft- und Abflugpunkte zeigt, dass Frankfurt ein intrakontinentaler und internationaler Verkehrsknotenpunkt ist. Frankfurt ist sinnbildlich ein Ort, der die Menschen verbindet.

27 Messgrößen in den fünf Kategorien Geschäftsaktivität, Informationsaustausch, politisches Engagement, Humankapital und kulturelle Erfahrung zugrunde, woraus sich eine andere Rangfolge ergibt. 2014 hatte Frankfurt einen eher statischen Platz im oberen Viertel eingenommen. Verglichen mit der Gesamtbewertung ist Frankfurt besonders stark bei der Geschäftsaktivität. Der Schwachpunkt der Stadt ist sein Humankapital, dem es an Diversität mangelt. Diese ist jedoch

überaus wichtig. Wenn Frankfurt seine Stellung als weltweit einflussreiche Stadt halten will, muss es sein Human- und Kulturkapital ausbauen.

Was werden Frankfurt und Offenbach gemeinsam erreichen?

## A.T. Kearney Global Cities Index, 2014



# Eigenschaften und Chancen der Städte

## UM FUNDIERTE EMPFEHLUNGEN ABGEBEN ZU KÖNNEN,

hat das Panel sich intensiv mit Frankfurt und Offenbach beschäftigt und versucht, ihre jeweiligen charakteristischen Eigenheiten herauszuarbeiten. Die Rhein-Main-Region ist sehr vielfältig und hat sich in den vergangenen Jahrzehnten erheblich gewandelt. Das Gremium kam zu dem Schluss, dass Frankfurt und Offenbach die Chance haben, als Vorbild für die Region zu dienen, indem sie zeigen, wie wichtig eine enge Zusammenarbeit bei der Planung und Entwicklung ist.

Frankfurt hat in letzter Zeit große Veränderungen und ein starkes Wachstum erlebt, was zu einem starken Bevölkerungszuwachs in den letzten fünf Jahren geführt hat. In der Zukunft wird dieser Zuwachs beschränkt sein, da die Stadt kaum noch über freies Bauland verfügt.

Frankfurt stößt langsam an die Grenzen seiner Wachstumsfähigkeit – mit der Riedberg-Siedlung im Norden, der Autobahn A5 im Westen und dem Grüngürtel und den Wäldern im Süden. Eine Ausdehnung nach Osten scheint der logische nächste Schritt zu sein. Offenbach spielt hier eine wichtige Rolle als Partner, um Raum für das zukünftige städtische Wachstum zu schaffen.

Offenbach bietet vielerlei Vorzüge, z. B. eine gute Wohninfrastruktur und Möglichkeiten für Neubebauungen außerhalb der vom Fluglärm betroffenen Beschränkungsgebiete. Es gibt dort ein breites Spektrum an bezahlbarem Wohnungsbestand, einschließlich der Möglichkeit, unausgelastete Büro- und Lagergebäude in einzigartige Wohnumgebungen umzuwandeln. Zudem kann Offenbach günstige Studentenunterkünfte anbieten, die aufgrund ihrer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel attraktiv gelegen sind.

Die HfG, die Kunsthochschule in Offenbach, ist ein Vorteil, der durch die Ergänzung oder Verlagerung anderer Universitäten und Hochschulen aus Frankfurt und die Schaffung eines neuen, stärkeren Campus weiter ausgeschöpft werden könnte.

Zusätzliches Wachstumspotenzial liegt in dem industriellen Erbe Offenbachs, da alte Industriegelände und Fabriken umgenutzt werden können. Offenbach verfügt derzeit über strategisch günstig gelegene Brachflächen, die erschlossen werden könnten, z. B. das Chemiewerk und stillgelegte Güter-



*Die Eröffnung des neuen Hauptsitzes der Europäischen Zentralbank im Frankfurter Ostend ist ein wichtiger Indikator, dass sich die städtische und wirtschaftliche Entwicklung weiter nach Osten ausdehnen wird.*

bahnhöfe. Die vorhandenen Industrieanlagen könnten darüber hinaus als einzigartige Räumlichkeiten für aufstrebende Technologieunternehmen dienen. Auch die Umwandlung dieser Gebäude in Wohnraum wäre eine Möglichkeit.

Das Flussufer, an dem sich Offenbach erstreckt, ist ein Vorzug, der durch ein Angebot von Freizeitaktivitäten noch attraktiver gestaltet und mit dem neuen Hafenprojekt verknüpft werden könnte.

Was die Kulturszene betrifft, wartet Offenbach bereits mit vielfältigen Einrichtungen, z. B. Museen, Konzertstätten und Parks, auf. Diese Chance kann durch temporäre Maßnahmen wie Festivals und Pop-up-Installationen am Offenbacher Flussufer und in Hochwasserschutzgebieten zusätzlich unterstützt werden.

Frankfurt und Offenbach zeichnen sich durch ganz eigene, unterschiedliche Merkmale aus. Das Panel erkannte Frankfurts Qualitäten und Eigenschaften, entdeckte aber gleichzeitig in Offenbach andere Potentiale, die sehr nützlich und eine gute Ergänzung sein können. Diese gegensätzlichen Eigenschaften sind nach Ansicht des Gremiums nicht positiv oder negativ. Vielmehr handelt es sich um Entweder-Oder-Eigenschaften. Bei der Betrachtung dieser Qualitäten ordnete das Panel sie in vier Bereiche ein: Identität, Stärken, Anbindung und Umwelt.

## Identitätsmerkmale



*Dieser Vergleich zeigt, wie sich die unterschiedlichen Eigenschaften beider Städte ergänzen. Auf den ersten Blick mögen all diese Merkmale gegensätzlich und vielleicht sogar widersprüchlich erscheinen, doch es besteht ein subtiles verbindendes Element zwischen den beiden Städten, das sich zum Vorteil der Region nutzen lässt.*

## Identität

Der Einschätzung des Panels zufolge lassen sich aus den vielfältigen Eigenschaften der beiden Städte wirtschaftliche, soziale und kulturelle Chancen für die Bürger Frankfurts und Offenbachs ableiten. In der Liste der Identitätsmerkmale (siehe Tabelle) sind Angaben aufgeführt, mit denen Unternehmen und Neubürger die Lebensqualität und Attraktivität bewerten. Für Unternehmen sind das Eigenschaften, die auf ein gutes Arbeitskräfteangebot (d. h. hochqualifizierte Fachkräfte) mit Fähigkeiten, die zur Erreichung der Geschäftsziele und einer gesunden Arbeitsumgebung beitragen, hindeuten. Für die Bürger sind diese Eigenschaften attraktive Merkmale, die eine Aussicht auf eine gute Lebensqualität und einen hohen Lebensstandard versprechen.

## Stärken von Frankfurt und Offenbach

|                                       | Chancen                                                                                                                                                                                           | Hürden                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wohnen</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erschwinglich</li> <li>■ Vielfältiger Bestand und Typologie</li> <li>■ Umnutzungspotenzial</li> </ul>                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fluglärmbestimmungen</li> <li>■ Sanierungskosten</li> </ul>                                                                       |
| <b>Gewerbe</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erschwinglich</li> <li>■ Attraktiv für kreative, innovative Nutzer</li> <li>■ Vielseitig nutzbar</li> </ul>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schwache Nachfrage</li> <li>■ Veraltete Strukturen</li> </ul>                                                                     |
| <b>Handel</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Historischer Charakter des Wilhelmsplatzes</li> <li>■ „Placemaking“ durch Umnutzung (Cafés, Restaurants)</li> <li>■ Ethnische Vielfalt nutzen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ältere und qualitativ minderwertige Geschäfte</li> <li>■ Begrenztes Angebot</li> <li>■ Kein durchgehend geöffneter Ort</li> </ul> |
| <b>Industrie</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mögliche Umnutzung vorhandener Strukturen</li> <li>■ Erneute Nutzung stillgelegter Flächen (Chemiewerk, Bahnanlagen)</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kosten für Umnutzung</li> <li>■ Sanierungskosten</li> </ul>                                                                       |
| <b>Hochschulwesen</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erweiterung und Zusammenführung der Hochschule für Gestaltung</li> <li>■ Neue Einrichtungen anziehen und Bildungsknotenpunkt schaffen</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Umzugskosten</li> <li>■ Zusammenarbeit der Einrichtungen</li> </ul>                                                               |
| <b>Kultur</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erweiterung von Museen</li> <li>■ Besondere Veranstaltungen</li> </ul>                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Operative Finanzierung</li> <li>■ Kosten für Erweiterung und Umzug</li> </ul>                                                     |
| <b>Infrastruktur</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verlängerung der Straßenbahnlinie</li> <li>■ Ring und Verbindungen nach Fechenheim schaffen</li> </ul>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tarifstruktur</li> <li>■ Verfügbarkeit der Wegerechte</li> <li>■ Niedrige Zugtaktung</li> </ul>                                   |
| <b>Öffentlicher Raum und Freizeit</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Umgestaltung des Marktplatzes und Ergänzung von Grünflächen</li> <li>■ Größeres Programmangebot</li> <li>■ Regionale Verknüpfungen</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kosten und Programmgestaltung</li> <li>■ Bestehende Typologien</li> </ul>                                                         |

## Stärken

In Bezug auf die Immobilienwirtschaft untersuchte das Gremium die Anordnung und das Zusammenspiel der acht großen Nutzungsgruppen in Frankfurt und Offenbach: Wohnen, Gewerbe, Handel, Industrie, Hochschulwesen, kulturelle Einrichtungen, Infrastruktur und Freizeit. Das Panel beurteilte die Qualität der Gebäude und wie sie einander durch ihre Struktur aufwerten und stärken können. Diese Analyse ermöglichte umfassende Überlegungen darüber, wie an einem produktiven, attraktiven Ort zum Leben und Arbeiten eine hochwertige Umgebung geschaffen werden könnte. Zudem sind der Standort und die Art der für eine Erschließung oder Sanierung verfügbaren Grundstücke wichtige Faktoren für die Fähigkeit der Städte, zu wachsen und sich an Verschiebungen der Kräfteverhältnisse anzupassen.

In jeder der acht Kategorien erkannte das Panel zahlreiche Chancen (siehe Abbildung S.14). Zunächst einmal ist das Panel der Auffassung, dass Offenbachs Bestand an bezahlbarem Wohnraum ein großer Vorteil für die Region ist, insbesondere da die Wohnkosten – wie im Laufe der Woche vielfach besprochen wurde – an anderen Orten in der Region dramatisch ansteigen. Hier böte sich eine hervorragende Gelegenheit, den Bestand an günstigerem, aber attraktivem Wohnraum an einem Standort nahe des Stadtzentrums, der gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden ist, zu erweitern. Lediglich die Renovierungs- und Baukosten für diesen neuen Bestand könnten ein Problem für die Erschwinglichkeit sein (in der Abbildung als Hürde aufgeführt). Eine sehr viel größere Herausforderung ist jedoch der aufgrund des Flughafens erforderliche Schallschutz.

Was den Verkehr betrifft, hat das Panel mögliche Infrastrukturoptionen ermittelt, durch die die Anbindung an Frankfurt erheblich verbessert werden könnte. So könnten beispielsweise die Straßenbahnstrecke verlängert und eine neue Bahnverbindung von Oberrad über Offenbach nach Fechenheim geschaffen werden. Um dies umzusetzen, müssten die Tarifstrukturen, Wegerechte und die Bahntaktung berücksichtigt werden. Eine gute, klar ersichtliche Verkehrsanbindung kann sowohl im wörtlichen als auch im übertragenen Sinne Orte miteinander verknüpfen. Zum Beispiel wurden in den USA die Städte Boston, Quincy, Somerville, Cambridge und Braintree, die an der Red Line der Massachusetts Bay Transportation Authority liegen, kürzlich zum „Life Sciences Corridor“ ernannt, um sie geschlossen zu vermarkten und Unternehmen in die Region zu locken.



*Der Life Sciences Corridor ist ein Entwicklungsprogramm von fünf Städten entlang der Red Line der Massachusetts Bay Transit Authority. Neben Investitionen, mit denen qualifizierte Arbeitskräfte angezogen und gehalten werden sollen, konzentrieren sich die Förderprogramme auf eine schienengestützte Siedlungsentwicklung, d. h. Mischgebiete mit Wohn- und Gewerbebebauung mit bestmöglichem Zugang zum ÖPNV. Weitere Informationen unter [www.lifesciencescorridor.com](http://www.lifesciencescorridor.com)*

Ausgeklammert wurde der Bau eines neuen Stadions, der derzeit diskutiert wird. Das Gremium hat diese Möglichkeit nicht gänzlich verworfen, rät aber, den Standort genauestens zu bedenken. Große Veranstaltungsorte können sich negativ auf ein Stadtviertel auswirken, z. B. durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und den größeren Parkplatzbedarf während der Veranstaltungen, wodurch Anwohner und Erwerbstätige bei ihren täglichen Fahrten behindert werden. Auch wenn solche Einrichtungen oft nicht die erhofften Vorteile bringen, kann ein Stadion bei sorgfältiger Planung und Erwägung zusätzlicher Nutzungsmöglichkeiten, welche auf dieselbe Infrastruktur zugreifen können, einen erheblichen Pluspunkt darstellen, wie es z. B. in den USA beim Camden Yards Stadion in Baltimore oder beim Staples Center in Los Angeles der Fall ist.

## Anbindung

Angesichts der Position Frankfurts als internationaler Finanzplatz hat das Panel ermittelt, wie gut die Stadt in Sachen Infrastruktur und Verkehrsanbindung aufgestellt ist und wie dieser Aspekt zum Wirtschaftswachstum und zur Stabilität

## Verbindungen zwischen Frankfurt und Offenbach

|                                                       | Chancen                                                                                                                                                                                                                                                          | Hürden                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nord-Süd-Verbindungen</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Neue Nord-Süd-Verbindungen hinzufügen</li> <li>■ Fuß- und Radwegenetz ausbauen</li> </ul>                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Finanzierungskosten</li> </ul>                                              |
| <b>Ost-West-Verbindungen</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Straßenbahnlinien verstärken</li> </ul>                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Übertragung von Wegerechten</li> </ul>                                      |
| <b>Verlängerung der Straßenbahnlinie</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schaffung eines Ringverkehrs</li> </ul>                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kosten für Überbrückung des Flusses</li> </ul>                              |
| <b>Verbindungen zwischen Südbahnhof und Flughafen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Südliche S-Bahn-Verbindung zwischen Flughafen und Offenbach</li> <li>■ Steigerung der ICE-Taktung am Südbahnhof und</li> <li>■ Entlastung des City-Tunnels</li> <li>■ Nutzung des vorhandenen Schienennetzes</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Koordination mit Deutsche Bahn AG und Rhein-Main-Verkehrsverbund</li> </ul> |
| <b>Flussufer</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fuß- und Radwege zwischen Frankfurt und Offenbach ausbauen</li> <li>■ Schaffung eines regionalen Wegenetzes</li> </ul>                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Physische Hindernisse und Nutzungskonflikte am Flussufer</li> </ul>         |
| <b>Schiffsverkehr</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wassertaxi</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verkehr an Schleusen</li> </ul>                                             |
| <b>Informationstechnik</b>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vorhandene Internet-Infrastruktur nutzen</li> </ul>                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ „Attract talents“ um diesen Vorteil stärker zu entwickeln</li> </ul>        |

beiträgt. Das Stadtgebiet verfügt über ein stabiles, gut funktionierendes Verkehrsnetz. Der Frankfurter Flughafen gehört zu den am besten angebundenen Flughäfen der Welt und auch die Nahverkehrsinfrastruktur ist hervorragend. Personen, Fußgänger und Radfahrer profitieren gleichermaßen von einem ausgezeichneten Transportsystem. Auch der Fluss wird mehr und mehr als Verbindung zwischen Frankfurt und Offenbach genutzt. Dennoch strebte das Panel einige zusätzliche Anbindungsmöglichkeiten an.

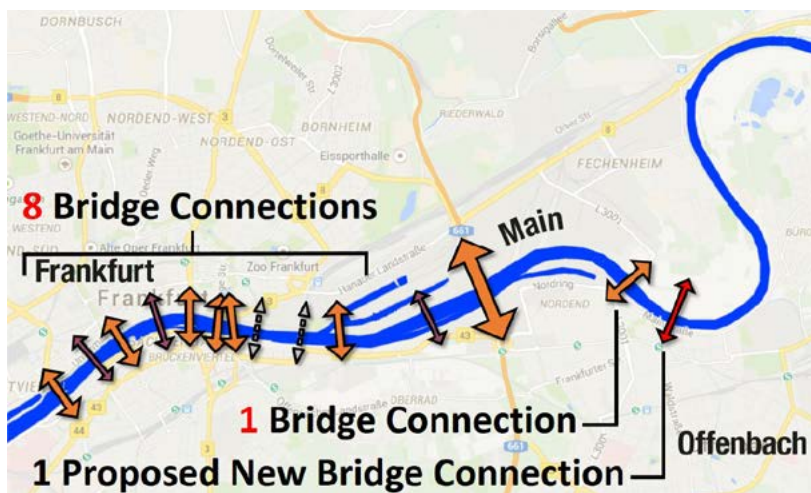
So gibt es zum Beispiel westlich der A661 acht Brückenverbindungen zwischen dem Frankfurter Zentrum und den Stadtteilen Sachsenhausen und Oberrad am südlichen Flussufer. Östlich der Autobahn, zwischen Frankfurt und Offenbach, gibt es hingegen nur eine Brückenverbindung.

## Umwelt

Die letzte Kategorie, die das Panel überprüft hat, ist die Umwelt. Viele der Themen fallen in die Kategorie Grünflächen und Wassernutzung – die üblichen Erwägungen in dieser Region, wenn es um Umweltfragen geht. Doch ebenso wichtig ist es, die Strategie für Parks und Freiflächen noch einmal auf den Prüfstand zu stellen. Wie auch bei der Infrastruktur und dem Nahverkehrsnetz ist das Panel der Ansicht, dass die Planung und der Schutz von Grünflächen in der Metropolregion in der Vergangenheit gut umgesetzt wurden. Dennoch gibt es, trotz dieser sorgfältigen Planung, immer noch Bereiche – meist näher an den Stadtzentren gelegen als andere verfügbare Grundstücke – in denen Schutzgebiete und Brachflächen bei der Neugestaltung ein wesentlicher Teil der Strategie sein müssen.

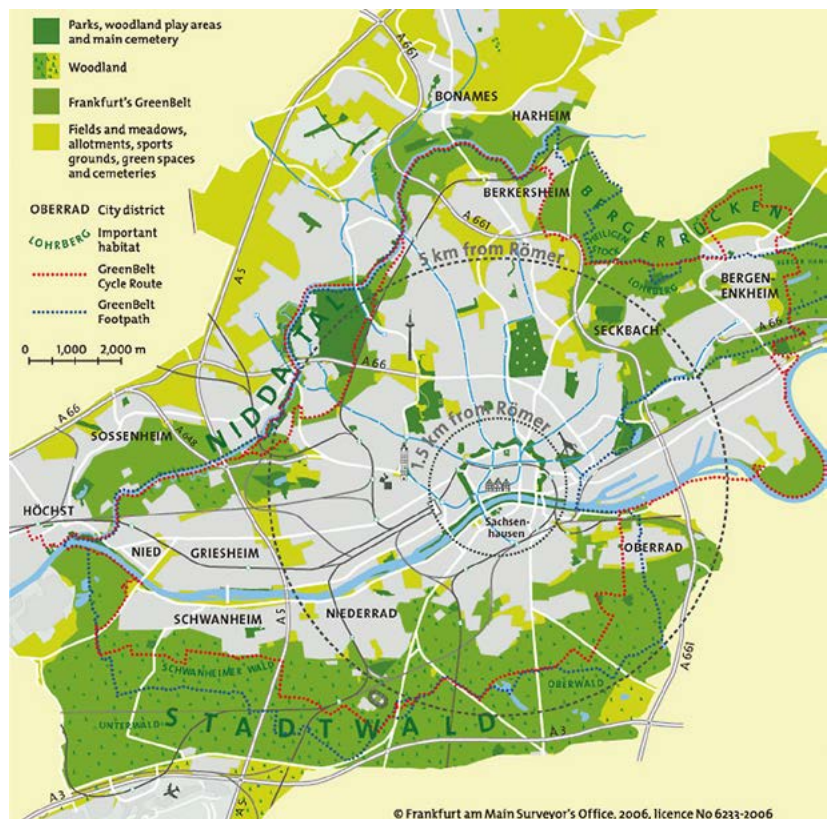
Das Panel hat eine Reihe von Ideen zur weiteren Erörterung zwischen Frankfurt und Offenbach zusammengetragen. Die Chancen in Offenbach liegen auf der Hand und werden bereits abgewogen, z. B. die Verbesserung des Zugangs

*Das Panel hat festgestellt, dass sich eine zusätzliche Verbindung zwischen Frankfurt und Offenbach später, mit zunehmender Vernetzung, als nützlich erweisen könnte.*



zum Fluss sowie entlang des Flusses durch Fertigstellung des Uferwegs im Osten Offenbachs, was relativ einfach und kostengünstig wäre. Diese Verbindung wird durch die derzeitige Nutzung in diesem Bereich, z. B. das Kraftwerk und die Parkplätze, behindert. Das Panel glaubt, dass diese Flächen im Laufe der Zeit umgenutzt und revitalisiert werden können. Bis dahin könnten besondere Events und Veranstaltungsorte in den Flussauen gute Zwischenlösungen darstellen.

Eine große Chance für die Verknüpfung zwischen Frankfurt und Offenbach ist der Frankfurter Grüngürtel. Er umgibt die Stadt fast vollständig, mit Ausnahme eines fehlenden Verbindungsstücks auf dem Offenbacher Stadtgebiet. Diese fehlende Verbindung legt ungewollt die Grenzen für Entwicklungen zwischen den beiden Städten fest und senkt somit die Wahrscheinlichkeit von Investitionen in Offenbach. Die schrittweise Vervollständigung des Rings und der dazugehörigen Verbindungen könnte als ein gemeinsames Symbol für die Verknüpfung der beiden Städte dienen.



Der Grüngürtel ist ein 70 km langer, ringförmig um Frankfurt verlaufender Freiraum. Zu dieser Fläche gehören Parks, Wälder, Wander- und Radwege sowie – vor den Toren Offenbachs – Felder, auf denen die Kräuter für die typische Frankfurter Grüne Soße angebaut werden.

## Analyse der Umwelt von Frankfurt und Offenbach

|                                       | Chancen                                                                                                                                                                                  | Hürden                                                                                               |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Flussufer</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mehr Freizeitangebote schaffen</li> <li>■ Besondere Location für Events und Veranstaltungen</li> </ul>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Derzeitige Nutzung (Kraftwerk, Parkplätze)</li> </ul>       |
| <b>Flussauen</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mögliche Freizeitnutzung</li> <li>■ Ökologische Vorteile</li> <li>■ Besondere Veranstaltungen</li> <li>■ Verbindungen zum Grüngürtel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Keine dauerhaften Strukturen zugelassen</li> </ul>          |
| <b>Wasserstraße</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kanufahren, Rudern</li> <li>■ Touren und Fahrten mit Wassertaxi</li> </ul>                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schleusen</li> </ul>                                        |
| <b>Agrarflächen mit Sondernutzung</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erholungsgebiete</li> <li>■ Verbindungen zum Grüngürtel</li> <li>■ Bestehende Landwirtschaft derzeit wirtschaftlich nicht tragfähig</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Privatbesitz</li> <li>■ Übergang nicht eindeutig</li> </ul> |
| <b>Brachflächen</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Neues verfügbares Bauland für Wohn- oder Gewerbenutzung</li> <li>■ Umnutzung durch andere rentable Industrieanlagen</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sanierungskosten</li> </ul>                                 |
| <b>Kraftwerk</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kraftwerk attraktiver und offener in Umgebung integrieren</li> </ul>                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zusammenarbeit mit Betreiber</li> </ul>                     |
| <b>Grüngürtel</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fehlendes Verbindungsstück im Frankfurter Grüngürtel ergänzen</li> <li>■ Abgekoppelte Auen- und Uferbereiche nutzen</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mögliche Sanierungskosten</li> </ul>                        |

# Impulse für Investitionen und Zusammenarbeit

**MITHILFE DER ERFAHRUNGEN UND DES** Fachwissens der einzelnen Mitglieder entwickelte das Panel eine Reihe zentraler Strategien, die als Grundlage für eine Vision der Zusammenarbeit und Kooperation zwischen Frankfurt und Offenbach dienen sollen. Diese Vision umfasst Ansätze auf Grundlage sämtlicher vom Panel untersuchter Faktoren, die sich auf ein mögliches Entwicklungsprojekt auswirken könnten – von Baubeschränkungen über die lokalen Marktbedingungen bis hin zu den verschiedensten öffentlichen und privaten Organisationen und Unternehmen, die Interessen in den Gemeinden vertreten.

Neben den praktischen Vorschlägen, die an späterer Stelle in diesem Bericht erläutert werden, schlägt das Panel diverse wichtige Synergien und Chancen zur Entwicklung einer gesunden Wirtschaft und einer lebendigen Kulturlandschaft für die Weltstadt der Zukunft vor.

## Attraktivität und Integration

Das Panel kam zu dem Schluss, dass Fachpersonal – also die Bindung und Förderung kreativer Arbeitskräfte – für jede Stadt der allerwichtigste Faktor sind. Weltweit bemühen sich Städte intensiv, qualifizierte Fachkräfte anzuwerben, die zur gesamtwirtschaftlichen Produktion und zu den städtischen Einnahmen beitragen. Damit die Rhein-Main-Region am globalen Personalmarkt wettbewerbsfähig bleiben kann, müssen Frankfurt und Offenbach zusammenarbeiten, um ihre immanenten Stärken voll auszunutzen.

Um „Human Capital“ anzuziehen und zu halten, muss eine Stadt unter anderem

- über ein hochmodernes Ökosystem für Unternehmertum und Innovation verfügen;
- Lebensqualität und ein dynamisches Stadt- und Kulturleben bieten und
- bezahlbaren Wohnraum bieten.

Um Investoren und Unternehmen aus aller Welt anzuziehen, muss eine Stadt

- starke Bündnisse aufbauen;
- Investitionsmöglichkeiten erkennen und fördern und
- Flächen optimal nutzen.

Das Panel ist sich einig, dass die Region bei der Schaffung eines hochmodernen Ökosystems für Unternehmen und Innovation, durch Frankfurts Position als europäische Finanzhauptstadt und Sitz der EZB sowie aller großen Banken der Welt, einen immanenten Vorteil hat. Zudem besitzen die Bürger Offenbachs, wie bereits in der Identitätsanalyse festgestellt wurde, Unternehmergeist und Kreativität, und das Panel ist der Ansicht, dass die ansässige Business Community für strategische Investitionen gut aufgestellt ist. Durch diesen Pool an qualifizierten Geschäftsleuten und Kreativen definieren sich die Nachfragen für den Baubedarf kleinerer Ateliers und Produktionsstätten, um die hiesigen Entrepreneurs und die wachsende Kapitalbasis der Kleinunternehmer zu unterstützen.

Das Panel glaubt, dass die zukünftige Weltstadt bestehend aus Frankfurt und Offenbach in relativ kurzer Zeit umgesetzt werden kann. Es hat verschiedene Projekte erarbeitet, welche die Entwicklung in die richtige Richtung bewegen könnten:

- Schaffung einer Außenstelle der Fachhochschule Frankfurt in Offenbach
- Verbesserung der Kontakte zwischen Universitäten und Personalmanagern und -vermittlern in den zentralen Geschäftsvierteln
- Investition in Ausbildungen und kostenlose Schulungen in Informatik und Webprogrammierung

Das Panel begrüßt jegliche öffentliche Maßnahmen bzw. Investitionen in technische Ausbildungen, um zusätzliche Teilnehmer aus anderen Ländern und Städten anzusprechen. Insbesondere sollten die Städte unter den derzeit verfügbaren Arbeitskräften die vorhandenen Fachkräfte unter den Einwanderern sowie geringqualifizierte Produktionsarbeiter in der

Weiterbildung fördern. Jede Fachkraft zählt, denn weltweit ist die Nachfrage nach Programmierern und Projektmanagern im IT-Bereich groß und sie sind die Basis für viele Internet- und Mobile-Start-ups.

Im Zusammenhang mit der Förderung von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen müssen die Stadtverwaltungen von Frankfurt und Offenbach gemeinsam ein Partnernetzwerk aufbauen, um die Region zu einem hochmodernen globalen Zentrum für Existenzgründer zu machen. Als Förderer der Unternehmenswelt und ihrer Start-ups wäre dieses – entweder gemeinsam oder von einem unabhängigen Gremium verwaltete – Partnernetzwerk dafür verantwortlich, örtliche Unternehmer zu unterstützen und zu fördern sowie Startinvestitionen für lokale Existenzgründer und Kleinunternehmen zu organisieren. Darüber hinaus sollten die Stadtverwaltungen gemeinsam eine Strategie zur Schaffung von Steueranreizen für Investitionen in bestimmte Orte und zur Entwicklung kleiner Unternehmen in der Gemeinde erarbeiten.

Das Panel unterbreitet folgende taktische Vorschläge:

- Aufbau eines Clusters von Business-Angels, Start- oder Beteiligungskapital, indem der Zugang zu den großen Finanzinstituten in Frankfurt (z. B. internationale Banken, Berater, Anwaltskanzleien, Informations- und Kommunikationstechnologieunternehmen, Immobiliengesellschaften) genutzt wird und diese eingeladen werden, im Gegenzug für Anteile an aussichtsreichen Start-ups Kapital, Ratschläge und Büroräume bereitzustellen.
- Zusammenarbeit mit vorhandenen Einrichtungen in den Städten, z. B. den Zollamt Studios in Offenbach, um sich Basisinitiativen für „Coworking Spaces“ und Ateliergemeinschaften zunutze zu machen.

Zu guter Letzt fordert das Panel die Verantwortlichen beider Städte auf, noch intensiver darüber nachzudenken, womit junge Fachkräfte und kreative Köpfe angelockt werden könnten. Talentierte Menschen können überall auf der Welt leben, solange sie dort von anderen talentierten Menschen umgeben sind. Deshalb ist es so wichtig, ein Ökosystem für Unternehmertum und Innovation zu schaffen. Um die Lebensqualität in der Region um Frankfurt und Offenbach zu verbessern und so qualifizierte Fachkräfte zu fördern und zu halten, sollten kreative Placemaking-Maßnahmen erwogen werden, wie:

- Mit lokalen Vordenkern zusammenkommen, um eine soziale Plattform für Austausch und gemeinsame Aktivitäten zu schaffen. Diese sollte als Form des Placemaking in einem leerstehenden Gebäude in Kaiserlei stattfinden. Für die

Organisation der Veranstaltung einen wechselnden oder festen Kurator aus einer ortsansässigen Kultureinrichtung ernennen.

- Die Umnutzung leerstehender Fabriken und Industriegelände als Kreativzentren und alternative Märkte (z. B. „Coworking Spaces“, Geschäfte, Bars, Kunstgalerien, Musikveranstaltungen) erleichtern.
- Pop-up-Shops und die vorübergehende Nutzung öffentlichen Raums und privater Gebäude für Veranstaltungen fördern.
- Die Zukunftsfähigkeit der in Offenbach vorhandenen „Creative heroes“ und Initiativen (z. B. Technoclub Robert Johnson) unterstützen und fördern.
- Das Stadtleben mit interessanten Projekten, wie der Schaffung eines neuen MainStrandes in Offenbach, einer neuen Parkanlage und eines neuen Freizeitgeländes am Offenbacher Flussufer, beleben.

Das Panel möchte die Stadtverwaltungen dazu anregen, kreativ über das drohende Problem des bezahlbaren Wohnraums nachzudenken. Wie in allen wachsenden Metropolregionen ist es eine große Herausforderung, einen ausgewogenen Wohnungsbestand für Privathaushalte aller Einkommensklassen aufrechtzuerhalten. Wenn die Investitionen in wirtschaftliche Aktivitäten zunehmen, wird mit Sicherheit auch ein Anstieg der Wohnungsnachfrage einsetzen. Das Panel ist der Ansicht, dass die derzeitige Wohnraumschaffung von 2.500 Einheiten pro Jahr für die Metropolregion nicht ausreichend und eine Erhöhung um mindestens 1.000 Einheiten pro Jahr notwendig ist.

Um dieser Nachfrage gerecht werden zu können, empfiehlt das Panel, leerstehende Gebäude und ältere Industriebauwerke zu Wohnungen umzugestalten. Die Finanzierung für angepasste oder umgewandelte Immobilien kann durch Wohnungsbaugesellschaften oder Privatkapital realisiert werden. Um jedoch dem Markt zu signalisieren, dass Frankfurt und Offenbach für Investitionen offen sind, müssen zunächst die Kommunen feststellen, welche Grundstücke für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Das Panel denkt, dass eine gemeinsame Datenbank und Grundstückskarte für beide Städte erstellt werden sollte. Diese Informationen könnten über eine Webseite und die beiden Stadtplanungsämter veröffentlicht werden. Zusätzlich könnte ein jährliches oder halbjährliches Event mit Investoren und Bauunternehmern ins Leben gerufen werden, um diese Grundstücke zu vermarkten. Die Marktkräfte werden eher reagieren, wenn klar ersichtlich

## Amsterdam in a nutshell

Two ways to find out your pet's heart rate are to feel its pulse to determine how fast it is beating or to listen to its heart rate. This is a subtle art that requires a close and focused listening for heart, preferably in the middle ranges of 700-1,000-cpm (see page 32). However, if the person is unable to feel or hear properly, either for anatomical or physical reasons, it is best to use the

Activities are also using the development and conduct of single-graphic means to free teacher time, increase the confidence and self-reliance of teachers, and increase the effectiveness of the training process. Some of the activities are being done on a regular basis, while others are being done on an occasional basis. Some of the activities are being done on a regular basis, while others are being done on an occasional basis. Some of the activities are being done on a regular basis, while others are being done on an occasional basis.

[illegible]

In some cases, the disease is transmitted by *infectious* *microorganisms* such as bacteria, fungi and viruses, and public spaces. A host of environmental factors, such as, air pollution and a new subject "no" have become the topic of the health and environmental hygiene of the city, by companies and institutions. These government has contributed to the environment, even more attention to public places, such as, schools, libraries and public areas, with the intention

**CONTACT**  
City of Amsterdam - Smart GO  
Bob van der Zande  
+31 (0)6 543 965 73  
b.van.der.zande@amsterdam.nl

## Why invest in Amsterdam

As America continues to grow, there is a substantial housing shortage in the middle and lower segments of the rental market. Traditional investors are incapable of filling the gap between supply and demand.

Amsterdam combines excellent accessibility with sophisticated local infrastructure. The City is investing heavily in further improvement of infrastructure.

Property prices are still modest, though steadily rising. Return on investments in residential real estate is good, at low risk.

Amsterdam offers attractive projects in a wide range - from small scale developments to grand new projects. This is a good time for investors to enter the Amsterdam real estate market.

[illegible]

'Amsterdam is an amazing treasure of opportunities...'

Real estate investor assessing Amsterdam, August 2014

As America continues to grow, there is a substantial housing shortage in the middle and lower segments of the rental market. Traditional investors are incapable of filling the gap between supply and demand.


$$\lim_{n \rightarrow \infty} \frac{1}{n} \sum_{k=0}^{n-1} f(T^k x) = \int_X f d\mu$$
[illegible]

**CONTACT**  
City of Amsterdam - Tours (G)  
Robynne de Zeeuw  
+31 (0)6 543 942 73  
b.vanderz@amsterdam.nl

[illegible]

AMSTERDAM  
Investment  
Opportunities

Amsterdam is an important metropolitan area in Europe. It is also the economic and cultural heart of Holland. In recent years, Amsterdam's population has been growing rapidly. The majority of newcomers are young and talented: students and starters in the labor market. This group does not yet qualify for a mortgage. These young people are also reluctant to commit themselves to buying a home.

**The Problem** - a substantial shortage in affordable housing for rent, especially in the mid ranges (rents of 700 - 1,000 euro per month).

**The Solution** - accelerate the development and construction of quality apartments in the middle ranges.

Invited - Investors in residential real estate with an eye for solid investment opportunities, from small-scale developments to grand new projects.

In this brochure:  
an overview  
of Amsterdam  
districts with  
interesting  
investment  
propositions

ist, welche Immobilien verfügbar sind und wo Investitionen gefördert werden.

Zu guter Letzt schlägt das Panel vor, dass beide Städte gemeinsam einen Wirtschaftsausschuss gründen, der für die gegenseitige Darstellung der wirtschaftlichen Entwicklungsanstrengungen zwischen Frankfurt und Offenbach verantwortlich ist. In dieser Organisation sollten die beiden Städte, Universitäten, Handelskammern sowie Wirtschaftsführer und andere Unterstützer vertreten sein. Das Gremium ist sich einig, dass eine starke, effektive Koalition führender Köpfe, die mit der Erarbeitung eines strategischen Entwicklungsrahmens beauftragt wird, einen positiven Beitrag zur Diversifizierung des wirtschaftlichen Wohlergehens beider Städte, zur Vorher-

sage von Marktveränderungen und demografischen Entwicklungen sowie deren Auswirkungen auf die Lebensqualität in der Region sowie zur Koordinierung von Investitionen für die Verbesserung der regionalen Lebensqualität leisten wird.

# Flächennutzungsvorschläge und Umsetzungsempfehlungen

**FRANKFURT UND OFFENBACH** sind wie ein Puzzle, dessen Teile zusammengefügt das Bild einer größeren Gemeinschaft und Wirtschaft ergeben. Die folgenden Empfehlungen geben Anregungen, wie führende Köpfe aus Frankfurt und Offenbach gemeinsam Entwicklungsstrategien erarbeiten könnten, die eine Grundlage für zukünftiges Wachstum und weitere Zusammenarbeit schaffen.

## Kaiserlei, die neue MainHöhe

Das Panel stellt anerkennend fest, dass die beiden Städte die zentrale Bedeutung des Stadtteils Kaiserlei als Verbindungsstelle zwischen den Städten erkannt haben. Angesichts der Eröffnung der Europäischen Zentralbank, die vor Kurzem westlich dieses Stadtteils stattfand, und der aktiven Investitionen, die weiter östlich entlang des Offenbacher Mainufers getätigt werden, steht Kaiserlei stellvertretend für das ungenutzte Potenzial zur räumlichen und funktionalen Verbindung von Frankfurt und Offenbach.

Die aktuellen Hürden bei der Entwicklung von Kaiserlei lassen sich nur überwinden, wenn sie im Kontext beider Städte betrachtet werden. In der Vorstellung des Panels könnte Kaiserlei zum Kern des neuen „globalen Frankfurts“ werden und

*Der Stadtteil Kaiserlei ist ein zu beiden Städten gehörendes Siedlungsgebiet, für das die Vertreter Frankfurts und Offenbachs gemeinsam Pläne für eine strategische Wirtschaftsentwicklung umsetzen wollen. Der Geltungsbereich der städtebaulichen Planung ist mit einer roten Linie markiert, der erweiterte Betrachtungsraum ist weiß umrandet.*



*Der große Kaiserleikreis ist ein markantes Verkehrselement, das eine physische Barriere zwischen dem Quartier und den beiden Städten darstellt. Das Gebiet wird jedoch von Buslinien beider Städte und von der S-Bahn angefahren.*

Frankfurt und Offenbach zu einer Gemeinschaft verbinden. Daher empfiehlt das Panel, dem Gebiet ein neues Image zu verleihen – beispielsweise als „MainHöhe“ – um hier ein neues Gemeinschafts- und Identitätsgefühl zu kultivieren.

## Grüngürtel und 7-Kräuter-Park

Dem Panel ist bewusst, dass die Städte erst demonstrieren müssen, dass Veränderungen möglich sind, bevor eine Eigen-dynamik entstehen kann. Die Notwendigkeit einer „großen Idee“ als Antwort auf die Fragen der Flächennutzung und wirtschaftlichen Probleme wurde in den Diskussionen und Analysen deutlich. Wie bereits erwähnt ist das Panel davon überzeugt, dass die fehlende Verbindung im Frankfurter Grüngürtel, wo dieser eigentlich durch Offenbach verlaufen würde, eine wichtige organisatorische Strategie ist. Zusätzlich zu der Aufwertung des öffentlichen Raumes entlang des Mains südlich und östlich von Fechenheim empfiehlt das Panel eine mutige, kreative Neugestaltung der Grünflächen entlang des südlichen Mainufers als Teil des Grüngürtels. Diese Fläche ist derzeit den Oberräder Kräuterbauern als Ackerland vorbehalten, während die freie Fläche in Kaiserlei der Stadt Offenbach gehört. Unter dem Namen „7-Kräuter-Park“ stellt sich das Panel hier einen Park als ambitioniertes Demonstrationsprojekt vor, das die beiden Städte sowohl faktisch als auch optisch zusammenführt.

Diese Einschätzung basiert auf folgenden Faktoren:

- Die Entwicklungsprozesse in diesem Bereich akzeptieren, dass sich Frankfurt aufgrund der gegebenen Wachstumsgrenzen im Westen, aber insbesondere auch aufgrund des erwähnten Einflusses des neuen Standorts der EZB, nur Richtung Osten ausdehnen kann.
- Durch die Anregung von Investitionen in diesem Gebiet werden die „gefühlten“ Begrenzungen durch die A661 und die Unterbrechung des Grüngürtels zwischen Frankfurt und Offenbach leichter zu überwinden sein.
- Das unbebaute Land und die Brachflächen bieten als „unbeschriebenes Blatt“ die optimale Voraussetzung für Entwicklungsprojekte zu beiden Seiten der Grenze zwischen Frankfurt und Offenbach.

Der 7-Kräuter-Park ist ein großer Stadtpark, der wie ein Puzzleteil zur Verknüpfung von Frankfurt und Offenbach zu einer großen, geschlossenen Gemeinschaft beitragen würde.

Dieser Stadtpark wäre ein neuer Ort für Freizeit-, Erholungs-, Bildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten mit folgenden möglichen Angeboten:

- Gemeinschaftsgärten
- Schulgärten
- Schulungen und Berufsausbildungen (z. B. Partnerschaft mit der Philipp-Holzmann-Schule, einer hiesigen Berufsschule für Gartenbau und Agrartechnik)
- Lokale passive und aktive Freizeitaktivitäten (z. B. Amateursportvereine, Rad- und Spazierwege usw.)

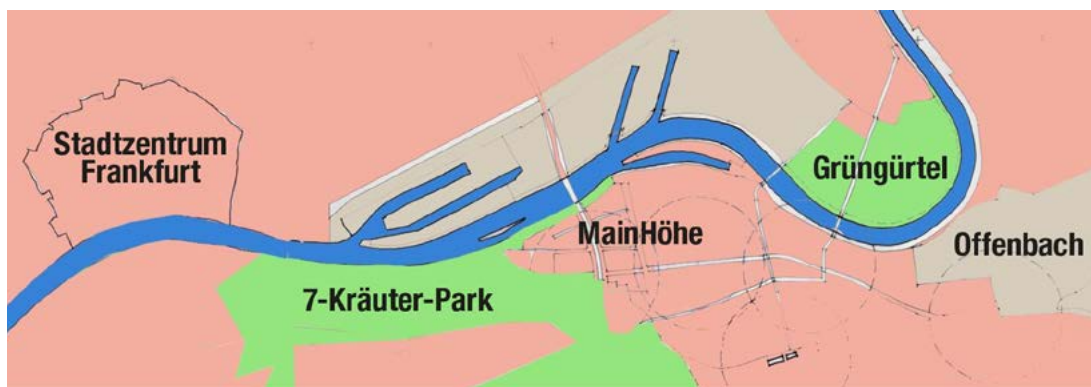
Das vorgeschlagene Konzept fördert die Lebensqualität und Wirtschaft in Oberrad und Kaiserlei und sogar in Sachsenhausen, das an den Landschaftspark des Kräuterparks angrenzt. Eine Umwidmung ist nicht erforderlich, da für die Entwicklung dieses Parks vorhandene Strukturen saniert und umgestaltet werden können.

Es wird notwendig sein, auf gemeinsame Ressourcen zurückzugreifen und diese zielgerichtet einzusetzen. Damit dies geschieht, sind zwei Dinge erforderlich: (a) Vertrauen zwischen den Beteiligten, damit eine gemeinsame Vision entwickelt werden kann, und (b) eine institutionelle Struktur, welche über die nötige Unterstützung, Kapazität und Befugnis verfügt, um diese Vision umzusetzen.

Aus diesem Grund empfiehlt das Panel die Gründung einer Zweckgesellschaft für die Planung und Umsetzung dieser großen Vision. Diese separate Entwicklungsgesellschaft könnte beispielsweise den Namen „Frankfurt-Offenbach Entwicklungsgesellschaft GmbH“ tragen. Diese neue Organisation hätte folgende Aufgaben:

- Planung und Umsetzung der Erschließung des Gebiets für den Frankfurter Kräutergarten (*Grüne Soße*), das sich über Kaiserlei und die Oberräder Anbauflächen erstreckt, für Freizeit und Wirtschaft (*Ausgleichsflächen*), Wohnraum, Büros und Bildungszwecke
- Organisation der Zwischennutzung von Gebäuden, die noch saniert oder ersetzt werden sollen, durch Künstler und Start-ups
- Durchführung von Marktforschung und -analysen zur Ermittlung der finanziellen Tragfähigkeit und Durchführbarkeit für die zukünftige Planung und Anhäufung entwicklungsfähiger Grundstücke mit Weiterentwicklung des Marktpotentials.

*Diese schematische Darstellung zeigt den neuen 7-Kräuter-Park, der nach Ansicht des Panels ein erster Schritt zu einer ökologisch gesunden Vereinigung der beiden Städte im Einklang mit deren nachhaltiger Politik wäre.*



- Aufstellung von Entwicklungsplänen zur Maximierung des Wohnraums unter Einhaltung der bestehenden Bauauflagen und Lärmschutzverordnungen
- Ausarbeitung der Interessen und Nutzungen des öffentlichen und privaten Sektors und deren Abgleich mit einer strategischen Vision innerhalb der entwicklungsfähigen Flächen

Es wird empfohlen, dass die Stadt Frankfurt, die Stadt Offenbach und die Oberräder Landwirte im Vorstand und in der Eigentümerstruktur der Frankfurt-Offenbach Entwicklungsgesellschaft GmbH vertreten sind (siehe Abbildung). Zudem empfiehlt das Panel, da die Wertschöpfung durch die Umsetzung des Konzepts erfolgt, die Umsetzung des rechtlichen Instruments (*Entwicklungsmaßnahme*) zu überwachen.

## Verkehr als Katalysator und schnelle Erfolge

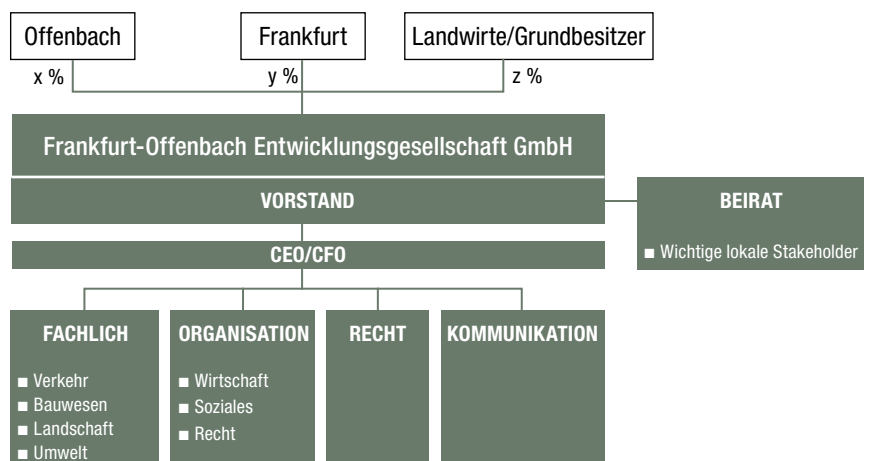
Neben der großen Vision eines neuen Stadtparks umfassen die Empfehlungen für eine strategische Flächennutzungsplanung, finanzielle Tragfähigkeit, die Mitwirkung und die Zusammenarbeit der Städte. Auch folgende Vorschläge für Verbesserungen im Nahverkehr und kurzfristig umsetzbare, kostengünstige Maßnahmen:

- *Verbesserung des Zugangs zum Nahverkehr Richtung Flughafen ab Offenbach.* Ein weiterer Ausbau der Anbindung Offenbachs an die Region sollte auch bessere und schnellere Verbindungen zum Frankfurter Flughafen umfassen. Dies lässt sich durch eine neue S-Bahn-Linie, welche die bestehende Südverbindung über die Infrastruktur des Bahnhofs Frankfurt Süd nutzt, erreichen. Diese Verbindung könnte auch die ohnehin überfüllte Stadtbahn entlasten. Darüber hinaus würde eine Aufstockung der ICE-Halte in Frankfurt Süd bessere Verbindungen für Offenbach, Oberrod und Fechenheim zu den Hochgeschwindigkeitsstrecken mit sich bringen.
- *Verknüpfung der Nord-Süd-Straßenbahnlinien.* Offenbach kann die Rahmenbedingungen für die Vervollständigung einer Straßenbahnverbindung schaffen, mit Verlängerung der Linie nach Oberrad bis nach Offenbach hinein und einer Anbindung an die Fechenheimer Linie. Verbindung mit den Linien 15, 16 und 18 durch Offenbach und Fechenheim.
- *Das Gebiet als Brand für Tourismus und Investitionen in den Fokus stellen.* Um einen wirtschaftlichen Entwicklungsplan für das Gebiet effektiv umzusetzen, ist eine

einheitliche Identität wichtig. In Anbetracht der aktuellen wirtschaftlichen Aktivitäten zwischen den beiden Städten empfiehlt das Panel, einen gemeinsamen Stadtplan für Touristen zu entwickeln, die ansässige Gastronomie und Einkaufsmärkte hervorzuheben und zu fördern, sowie die kurzfristige Nutzung leerstehender Geschäfte und Industrieflächen durch kreative, kunstorientierte Unternehmen in beiden Städten (z. B. Pop-up-Shops und Restaurants) zu unterstützen.

- *Vereinfachung der S-Bahn-Tarifstruktur.* Derzeit zahlen S-Bahn-Passagiere je nachdem, in welchem Stadtteil sie ihre Fahrt antreten, unterschiedliche Fahrpreise. Dieses Tarifsysteem sollte überarbeitet werden, um Fahrten von beiden Städten aus sowie zwischen ihnen zu fördern.
- *Schaffung zusätzlicher Verbindungen über den Fluss.* Erweiterung des Zugangs entlang des Flussufers durch Prüfung der Parkmöglichkeiten am Offenbacher Mainufer und vermehrte Nutzung von Schiffsverkehr (z. B. Wasser-taxis).
- *Förderung des Verbleibs zugezogener Studenten.* Eher als politische Initiative denn als Flächennutzungsstrategie sollten Frankfurt und Offenbach im Rahmen ihrer Zuständigkeit Maßnahmen erwägen, um die Verbindung zu den Studierenden an den jeweiligen Universitäten aufrechtzuerhalten. Beim Aufbau einer Kultur der Inklusion ist es wichtig, diese große, nur vorübergehend ansässige Gruppe anzusprechen, die ein entscheidendes Element für innovativen und kreativen wirtschaftlichen Wohlstand ist.

Diese Abbildung zeigt ein Organigramm für die vorgeschlagene Frankfurt-Offenbach Entwicklungsgesellschaft GmbH.



# Fazit

**UM DEN WERT** zukünftiger Entwicklungsprojekte zu verbessern, sind eine Vision, Engagement und Kommunikation erforderlich. Das Panel ist überzeugt, dass eine enge Zusammenarbeit zwischen den Städten und den angrenzenden Quartieren sowohl für die kurzfristigen Entscheidungen bezüglich einer Verbesserung der Verkehrsanbindung als auch für den langfristigen Erfolg von Neu- und Baulückenerschließungen entscheidend ist. Alle Beteiligten müssen über das gleiche Hintergrundwissen verfügen, damit sie volles Vertrauen in die Aufrichtigkeit der anderen haben können.

Das Panel fühlt sich durch den Geist der Zusammenarbeit, den es bei seinen Besuchen in Frankfurt und Offenbach erlebt hat, bestärkt. Es hofft, dass die in diesem Bericht enthaltenen Ideen und Vorschläge erst der Anfang und nicht das Ende einer zukunftsorientierten, von Zusammenarbeit geprägten, global bedeutsamen Metropolregion Frankfurt-Offenbach sind.



*Die Mitglieder des ULI Advisory Services Panels mit Horst Schneider, Oberbürgermeister der Stadt Offenbach am Main (Mitte, links) und Olaf Cunitz, Bürgermeister der Stadt Frankfurt am Main (Mitte, rechts), in von der Gruppe entworfenen T-Shirts.*

# Über das Panel

## William P. Kistler

*Vorsitzender des Panels  
London, Großbritannien*

Kistler ist ein Stratege mit weltweiten Beziehungen zu Regierungs- und Wirtschaftsvertretern. Er hatte bereits führende Positionen in den Bereichen Entwicklung, Beratung und Investitionen im Unternehmens-, Einzelhandels-, Freizeit- und Wohnungssektor inne.

Derzeit ist er Managing Partner des Urban Innovation Network, eines Netzwerks aus Städten, Universitäten, Unternehmen und Placemakern, das Investitionen in die Stadtentwicklung unterstützt. Er ist außerdem Geschäftsführer von Kistler & Company, einem Unternehmen, das Leistungen in den Bereichen Beratung, Investition und Entwicklung für Städte und die Immobilienbranche anbietet.

Davor leitete Kistler bei Korn/Ferry International die Executive-Search-Aktivitäten im Immobilienbereich für die Region Europa, Nahost und Afrika (EMEA). Von 2003 bis 2009 war er EMEA-Präsident des Urban Land Institute, einer globalen Nonprofit-Organisation im Bereich Forschung und Ausbildung.

Zuvor war er Managing Director bei Equinox Partners, einem Immobilienberatungsunternehmen, das Bauunternehmer, Investoren, Konzerne und Regierungen in Europa, Indien und im Nahen Osten unterstützt. Vor dieser Position war er als Geschäftsführer der Disney Development Company in Europa tätig und leitete in dieser Position die Entwicklung der umfangreichen Mischbebauung im Val d'Europe des Disneyland Paris.

Kistlers frühere Tätigkeiten umfassen die Position als Vice President von JMB Properties und als Vice President, Corporate Services, bei Cushman & Wakefield in New York, wo er die US-amerikanischen Firmenkunden in strategischen Immobilienfragen beriet. Seine berufliche Laufbahn begann er bei IBM, wo er 12 Jahre lang in verschiedenen Funktionen das Immobilienportfolio des Unternehmens in den USA und der EMEA-Region betreute.

Kistler ist Trustee des Urban Land Institute. Er ist Architekt und hat an der University of Southern California seinen Bachelor of Science in Architektur erworben.

## Tim-Philipp Brendel

*Hamburg, Deutschland*

Brendel ist seit 2011 Geschäftsführer von Baumschlager Eberle (be) in Wien und seit 2013 Geschäftsführer von be Hamburg. Baumschlager Eberle ist ein im Jahre 1985 von Carlo Baumschlager und Dietmar Eberle gegründetes Architekturbüro. Zu Brendels bisherigen Tätigkeiten gehören Stadtplanungsprojekte sowie Büro- und Wohngebäude in Hamburg, Stadtplanungsprojekte, Technologieparks, Labore sowie die Koordinierung von Büro- und Wohnraum in Österreich und die Mitwirkung am Bau eines Terminals und Piers am Flughafen Wien.

Von 1995 bis 2000 arbeitete er in verschiedenen Firmen an Stadtplanungsprojekten, Büro- und Wohngebäuden sowie Einkaufszentren mit. Von 2000 bis 2005 war er Büro- und Projektleiter bei Massimiliano Fuksas Architecture (Rom-Paris-Frankfurt), wo er an Bürogebäuden in Österreich und der Schweiz arbeitete. Von 2005 an war er zunächst Projektleiter bei be Lochau. Ab 2007 war er als Projektleiter für die Gesamtplanung des Skylink-Projekts am Flughafen Wien sowie für die Büroleitung der WOP Skylink Vienna Baumschlager-Eberle P.Arc ZT GmbH zuständig.

Brendel hat sein Architekturstudium an der FH Bochum abgeschlossen und eine Ausbildung zum Bauzeichner absolviert.

## Christopher Choa

*London, Großbritannien*

Choa, ein gebürtiger New Yorker, lebt in London und leitet dort die Abteilung Urban Development/Cities der internationalen Raumplanungs- und Infrastrukturberatungsfirma AECOM. Er hält regelmäßig Vorträge über die komparativen Vorteile von Städten und arbeitet mit Stadtverwaltungen und Landesregierungen an der Entwicklung von Strategien auf regionaler Ebene. Choa ist seit 2006 bei AECOM. Zuvor war er Senior Partner bei HLW International und Senior Manager bei Cambridge Seven Associates.

Er ist Mitglied des britischen Executive Boards des Urban Land Institute sowie des externen Beratungsausschusses für den Studiengang Sustainable Urban Development in Oxford. Darüber hinaus ist er Berater des vom Londoner Bürgermeister einberufenen Infrastructure Delivery Boards. Er hat einen Bachelor of Fine Arts von der Yale University und einen Master in Architektur von der Harvard University.

## Rui Ramos Pinto Coelho

*Lissabon, Portugal*

Coelho ist seit ihrer Gründung im Jahr 2009 Leiter der Investitionsförderungsagentur Invest Lisboa und als solcher verantwortlich für die internationale wirtschaftliche Förderung Lissabons und die Bereitstellung von Dienstleistungen für Investoren, Firmen und Unternehmer. Er ist Vorstandsmitglied des von ihm ins Leben gerufenen Start-ups Lisboa Business Incubator und hat, neben anderen Projekten, die Umnutzung des Krankenhauses Desterro angestoßen.

Zuvor war Coelho im Verwaltungsrat der nationalen Tourismusbehörde (2002–2004) und als Geschäftsführer der Expo-Adrenalina (EXPO '98) tätig und entwickelte als Unternehmer die Projekte „Best of Portugal“ und „OA – Objectos Actuais“.

Er hat einen BSc in Management and Business Administration erworben und an der UCP ein Executive Training in Entrepreneurship and Innovation Management absolviert. Darüber hinaus hat er verschiedene Artikel für die Zeitungen *Expresso* und *Público* verfasst.

## Bernhard H. Hansen

*Frankfurt, Germany*

Hansen war von Oktober 2009 bis Dezember 2013 Vorstandsmitglied bei der CA Immobilien Anlagen AG und in dieser Position für sämtliche Entwicklungstätigkeiten verantwortlich. Darüber hinaus war er von Januar 2006 an Geschäftsführer der CA Immo Deutschland GmbH (Vivico Real Estate). Seine ersten Erfahrungen mit Immobilienprojekten sammelte Hansen ab 1979 bei Bauunternehmen wie der Strabag Bau AG und der Philipp Holzmann AG. Zudem war er Leiter der Bauabteilung der Europäischen Weltraumorganisation ESA und er arbeitete beim U.S. Army Corps of Engineers als Projektleiter.

1992 ging er zur Deutschen Bank AG an und leitete dort die Projektentwicklung einer Tochtergesellschaft. Von 1996 an war er in der Geschäftsführung der Deutsche Interhotel Holding tätig. Von 2000 bis 2006 gehörte er dem Vorstand der DB Station & Service AG und war dort für den Betrieb, die Planung und den Bau sämtlicher Bahnhöfe in Deutschland zuständig. Darüber hinaus war er Geschäftsführer der DB Immobilien.

Heute ist Hansen Mitglied des Aufsichtsrats der BulwienGesa AG und Beirat der IREBS. Außerdem ist er Vorsitzender des Advisory Boards von ULI Germany, eines nationalen Arbeitskreises des ULI mit Sitz in Frankfurt am Main.

## Alan Razak

*Philadelphia, USA*

Razak ist geschäftsführender Gesellschafter von Athenian-Razak LLC, einem Unternehmen mit Sitz in Philadelphia, das Dienstleistungen auf dem Gebiet der Immobilienberatung, Bauleitung und Immobilienverwaltung anbietet. Er ist seit 40 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig und hat bereits in den Bereichen Entwicklungs- und Projektmanagement, Finanzen, architektonische Gestaltung und Beratung gearbeitet. Seine breit gefächerten Erfahrungen im Immobilienbereich umfassen die Leitung des Entwicklungsprozesses – sowohl als Eigentümer als auch in beratender Funktion als Eigentümervertreter – bei Projekten wie Wohn-, Büro- und Gewerbegebäuden sowie spezifische Fachkenntnisse zu Datenzentren und anderen hochtechnischen Einrichtungen.

AthenianRazak entstand 2011 durch die Fusion von Athenian Properties und der Razak Company, deren Gründer und Geschäftsführer Razak war. Zu seinen Entwicklungsprojekten gehören unter anderem das Autohaus Jaguar Land Rover Main Line, das Pembroke North Condominium, 5035 Ritter Road für das Administrative Office of Pennsylvania Courts und Lenfest Hall für das Curtis Institute of Music. Darüber hinaus hat er Immobilienberatungs- und Entwicklungsaufträge für Kunden wie das Children's Hospital of Pennsylvania, das Walnut Street Theatre, das Swarthmore College, die Rock School of Dance, den Natural Lands Trust, CSX, Conrail, Digital Realty, Berkadia, die Vanguard Group of Mutual Funds und viele weitere geleitet. Derzeit steht Razak an der Spitze eines Teams, das eine neue Trainingsanlage und einen neuen Vereinssitz im Wert von \$ 80 Mio. für das Basketballteam Philadelphia 76ers entwickelt.

Vor der Gründung der Razak Company im Jahr 2003 bearbeitete Razak als Leiter einer Immobilien- und Anlageberatungsfirma in Philadelphia eine breite Palette an Aufträgen rund um Immobilienfragen. In den 80er Jahren leitete er als Partner bei dem Bauunternehmen Rouse & Associates so anspruchsvolle Projekte wie ein mehr als 37.000 m<sup>2</sup> großes Bürogebäude in Washington, D.C., und die Entwicklung des 8 Hektar umfassenden Mischnutzungsprojekts Penn's Landing in Philadelphia. Seine Laufbahn begann er als Architekt mit der Arbeit an Mehrfamilienwohnhäusern, Gewerbegebäuden und medizinischen Einrichtungen im Mittleren Westen und Pazifischen Nordwesten.

Razak war im Vorstand der Central Philadelphia Development Corporation tätig, ist Vorstandsvorsitzender des Philadelphia Shakespeare Theatre und Full Member des Urban Land Institute, für das er verschiedene Workshops entwickelt hat, die er international für Immobilienfachleute anbietet. Er hat einen Bachelor of Science in Arts and Design vom MIT, einen Master in Architektur von der University of Washington und einen MBA mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft von der Wharton School der University of Pennsylvania.

## Sebastian Reich

*Dietzenbach, Deutschland*

Reich ist Geschäftsführer der Sebastian Reich Consult GmbH und Managing Partner bei RKDS & Partners, einem mittelständischen Beratungsunternehmen, das sich auf die ESG-Thematik (Environmental, Social and Governance) in Bezug auf die gebaute Umwelt spezialisiert hat.

Er berät seit 1993 deutsche und internationale Unternehmen, Behörden und Organisationen in der effektiven und effizienten Integration der relevanten ökologischen, soziokulturellen und ethischen Aspekte in das jeweilige Geschäftsmodell, dessen Wertschöpfungskette und Organisation im Rahmen des Asset-Managements, der Unternehmensentwicklung, bei M&A-Aktivitäten und bei Immobilientransaktionen. Als Naturwissenschaftler mit betriebswirtschaftlicher Ausbildung war er vor der Selbstständigkeit Mitglied der Geschäftsleitung der internationalen Ingenieur- und Umweltberatungsunternehmen URS (jetzt AECOM) und ARCADIS und dort für die Transaktions- und Nachhaltigkeitsberatung, die Geschäftsentwicklung und -innovation sowie den Immobiliensektor verantwortlich.

Er ist Co-Autor des Nachhaltigkeitskodex der deutschen Immobilienwirtschaft, Mitglied der Arbeitsgruppe Building Healthy Places des Urban Land Institute und war Mitbegründer und Vorsitzender des Immobilienwirtschaftlichen Beirates der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.

## Trini Rodriguez

*Alexandria, USA*

Rodriguez ist Präsidentin und geschäftsführende Gesellschafterin von ParkerRodriguez Inc., einer Firma für Planung, Städtebau und Landschaftsarchitektur mit umfangreicher Erfahrung mit verschiedensten Projekten jeglicher Art, Größe und Komplexität. Das Unternehmen zeichnet verantwortlich für die Vision und Gesamtplanung zahlreicher Wohn- und Mischnutzungsquartiere, Planstädte, Ferienanlagen, umfangreicher städtischer Innenentwicklungs- und Revitalisierungsprojekte sowie von Parks, Hochschulen, kleineren Baulückenschließungen und Stadtplätzen. Zuvor war Rodriguez Head of Design bei HOH Associates Inc., einem landesweit renommierten Planungsunternehmen.

Sie hat an der Universidad Central de Venezuela Architektur und Stadtgestaltung studiert, an der University of Pennsylvania ihren Master in Landschaftsarchitektur erworben und ist heute aktives Mitglied des Urban Land Institute.

Sie war maßgeblich an der Planung von Celebration, Florida, einer preisgekrönten, landesweit bekannten, traditionellen Plansiedlung, beteiligt. Sie hat eine Vielzahl von Innenentwicklungsprojekten geplant und entworfen, z. B. das North Bethesda Town Center in Maryland, Market Common in Clarendon, Virginia, und Columbia Heights in Washington, D.C. Darüber hinaus war sie die Planerin vieler preisgekrönter Plansiedlungen und -städte, darunter Lansdowne und Dulles

Town Center in Virginia sowie St. Charles, eine 36 km<sup>2</sup> große ökologische Planstadt, Sunset Island, Riderwood, Cabin Branch und BeechTree in Maryland.

## Christiane Thalgot

*München, Deutschland*

Nach dem Abitur in Hamburg 1961 machte Thalgot zunächst eine Ausbildung zur Raumausstatterin. Ab 1964 studierte sie Architektur an den Technischen Universitäten Braunschweig und München. Nach Abschluss ihres Studiums 1971 und kurzer wissenschaftlicher Tätigkeit im Bereich des ländlichen Bau- und Siedlungswesens arbeitete sie ab 1972 als Stadtplanerin, zunächst im Bauamt von Norderstedt, dann ab 1987 als Stadtbaurätin in Kassel. Von Februar 1992 bis Mai 2007 war Thalgot in Nachfolge von Uli Zech als Stadtbaurätin in München ChefIn der dortigen Stadtplanungsbehörde und ab 1994 Aufsichtsratsvorsitzende der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung.

In ihrer Zeit bei der Stadt München wurden bedeutende Projekte umgesetzt, unter anderem Planungen zum Umbau des Hauptbahnhofs, der Ausbau des Mittleren Rings mit Tunnelneubauten, der Wiederaufbau der Schrammshalle sowie die Errichtung des Jüdischen Zentrums und des benachbarten Bürohauses „Der Angerhof“ mit der damit verbundenen Neugestaltung des St.-Jakobs-Platzes und der umliegenden Straßen.

Neben ihrer Tätigkeit als städtische Beamte übernahm Thalgot Lehraufträge der Universität Kiel (1985–1987) und der Technischen Universität München (ab 1996), die sie 2003 zur Honorarprofessorin ernannte. Von 2003 bis 2007 war Thalgot Präsidentin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung. Im Mai 2013 wurde sie auf der Frühjahrsmitgliederversammlung der Akademie der Künste Berlin als neues Mitglied in die Sektion Baukunst gewählt.

Thalgot ist Mitglied im Bund Deutscher Architekten, in der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung, im Urban Land Institute, im Institut für Städtebau und Wohnungswesen München sowie im Kuratorium des Deutschen Museums und sie ist Verbandsrätin im Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (VHW).

## Bob van der Zande

*Amsterdam, Niederlande*

Van der Zande ist seit 2009 Leiter der Wohnungsbauleitstelle der Stadt Amsterdam und als solcher verantwortlich für verschiedene Wohnungsbauprogramme der Stadt, z. B. Mietwohnungen im mittleren Segment, Wohnraumschaffung im Eigenbau sowie Wohnraum für Studenten und junge Leute. Er arbeitet zum einen für die Stadtverwaltung und zum anderen als strategischer Berater der Organisation der Metropolregion, die noch 16 kleinere Städte in der Umgebung einschließt.

Van der Zande begann seine Tätigkeit im Bereich der Stadtentwicklung in den 80er Jahren, als Teile Amsterdams noch in den Händen von Hausbesetzern waren. Die Leute zog es aus der Stadt weg und Suburbanisierung war die zentrale Strategie. Im Westteil der Stadt wirkte er gemeinsam mit den sechs Wohnungsbaugesellschaften (denen immer noch 50 Prozent aller Wohnungen in Amsterdam gehören, d. h. etwa 200.000) und Bewohnern, die in ärmlichen Verhältnissen lebten, an der Erneuerung der Stadt mit. Später war er an der Uferbebauung im Osthafen, der Entwicklung des Mischgebiets Zuidas und an einer Strategie für Genossenschaftswohnungen auf Zeeburgereiland, einer 14 Hektar großen Fläche nahe des Stadtzentrums, beteiligt. Er hat einen Abschluss in Stadtgestaltung von der Technischen Universität Delft. 2003 gründete er den Entwicklungsbedrijf Amsterdam und war bis 2009 auch dessen Geschäftsführer.

Sein Engagement für das ULI begann er als Mitbegründer des Urban Investment Network, eines europäischen ULI-Netzwerks, das versucht, die Zusammenarbeit zwischen privaten Investoren und Stadtverwaltungen zu verbessern. Ebenfalls an der Gründung beteiligt waren Barcelona, Istanbul, Edinburgh und Turin auf öffentlicher Seite und die Allianz, ING, ECE und Corio auf Seiten der Privatwirtschaft. Im November 2011 organisierte er inmitten einer großen Immobilienkrise ein Gipfeltreffen des Urban Investment Network in Amsterdam.

Er ist Mitglied des Watertorenberaad, eines nationalen Verbandes für innovative Raumentwicklung, für ULI Ireland, ULI Belgium und ULI Germany. Er ist außerdem Gastdozent an der Universität Amsterdam. Darüber hinaus ist er für die Immobilienmarketingstrategie für Amsterdam, Utrecht, Rotterdam und Den Haag (die großen Vier der Niederlande) auf der größten Immobilienmesse Europas, der Expo Real in München, und auf der MIPIM in Cannes verantwortlich. Vor einem Jahr schuf er das Investeersloket Woningbouw, eine Anlaufstelle für Investoren im Wohnungsbau, um den regionalen Markt für Wohnraumentwicklung zu verbessern.





# ULI Advisory Services Panel Report



1025 Thomas Jefferson Street, NW  
Suite 500 West  
Washington, DC 20007-5201  
USA



Friedrich-Ebert-Anlage 35-37  
60327 Frankfurt am Main  
Germany  
[germany.uli.org](http://germany.uli.org)