

KAISERLEI — OFFENBACH AM MAIN

...DAMALS EINE GRENZE,  
HEUTE EINE VERBINDUNG.



## Mischnutzung für Klima, Energieeffizienz und gegen Verkehrsinfarkt

Ballungsgebiete haben steigende Wohnraumbedarfe und eine steigende Zahl von neuen Wohneinheiten.

Die Zahl der Wohneinheiten steigt schneller, als es möglich ist die dazugehörige Verkehrsinfrastruktur und sonstige erforderliche Infrastruktur für lebenswertes Wohnen zu erstellen.

➔ Verkehrsinfarkte

➔ Hohe Emissionen

Die Erfahrungen aus "Corona" und die jetzige Energiekrise müssen zu einem Umdenken führen:

➔ Die strikte Trennung zwischen Arbeiten und Wohnen ist nicht mehr zeitgemäß

Die unmittelbare Nähe zwischen Wohnen und Arbeit erübrigt einen Großteil des Verkehrsaufkommens. Flexibel kombinierbare kleine Büroeinheiten in Wohnungsnähe sind zusätzlich in Krisenzeiten eine gute Antwort auf die während Corona praktizierte Home Office Arbeit.

Wird die Infrastruktur des täglichen Bedarfes, wie Kitas, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel in Laufnähe oder unmittelbarer Nähe angeboten und ist der Arbeitsplatz schnell erreichbar, besteht kein Bedarf mehr für den eigenen PKW, sondern intelligente e-Mobilität und/oder Car-Sharing Modelle erweitern die Mobilität statt sie einzuschränken – und das bei geringerem Energiebedarf allgemein und geringeren Kosten für den Einzelnen.

## Gebäudekonzept

Nachhaltiges und bepflanztes mit Solarenergie und autarkes Bürogebäude mit Mietwohnungen für die Büromitarbeiter/-innen.

Sämtliche Infrastruktur wie:

KITA, Cafe, Kiosk, kleiner Lebensmittelladen, Fitness, kleiner Marktstand der Frische (Obst+Gemüse), Restaurant, Bistro und Dienstleister rund um Wohnen und Arbeiten

wie z. B. Wäscheservice, Hausmeisterservice, Veranstaltungsfläche, Reinigungsservice, Mittagessen und Abendessen zum Liefern vor Ort und das Liefern von self cooking boxes, etc.

Dazu bikes, ebikes, car sharring und die gesamte e-mobilität im Gebäude und auf dem Arreal

➔ Trotz Erweiterung der Büroflächen deutlich reduziertes Verkehrsaufkommen.

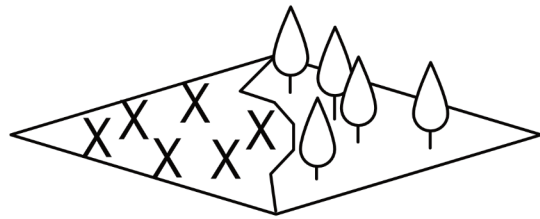
## Nutzungskonzept

Weitgehend verkehrsautarkes und energieeffizientes Solargebäude

Berechnung eines ausgewogenen Mischverhältnisses für Büronutzung, Dienstleistungs- und Versorgungsinfrastruktur  
Anzahl der Arbeitsplätze muss zur Anzahl der Mietwohnungen für die Mitarbeiter / -innen passen.

Ziel: Die 250 Stellplätze gemäß B-Plan nicht zu überschreiten so dass das Mischkonzept mit einem passenden e-Mobilitäts Angebot versehen wird

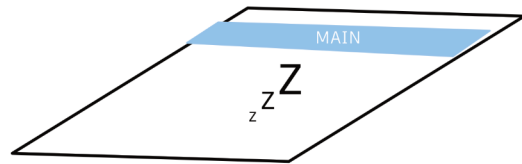
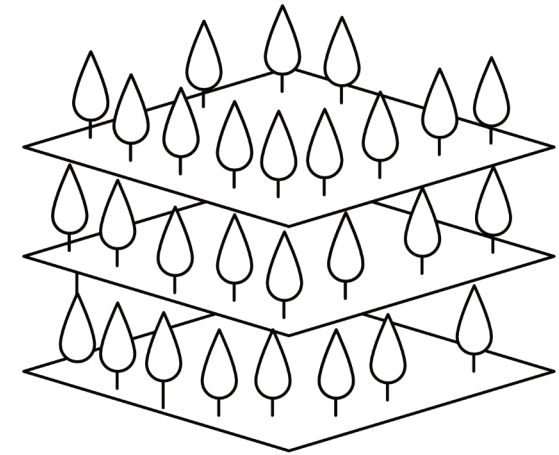
Daraus folgt kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine nachhaltige Reduzierung der Emissionen.



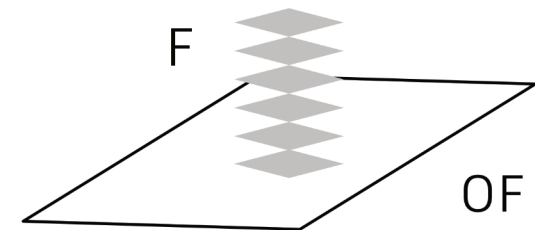
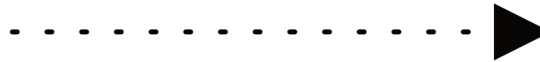
VERTIKALE ERWEITERUNG DER GRÜNFLÄCHEN



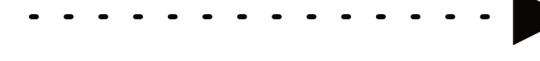
SKALIERBAR IN RAUM UND ZEIT



URBANER RAUM + AUSSICHTSPUNKT

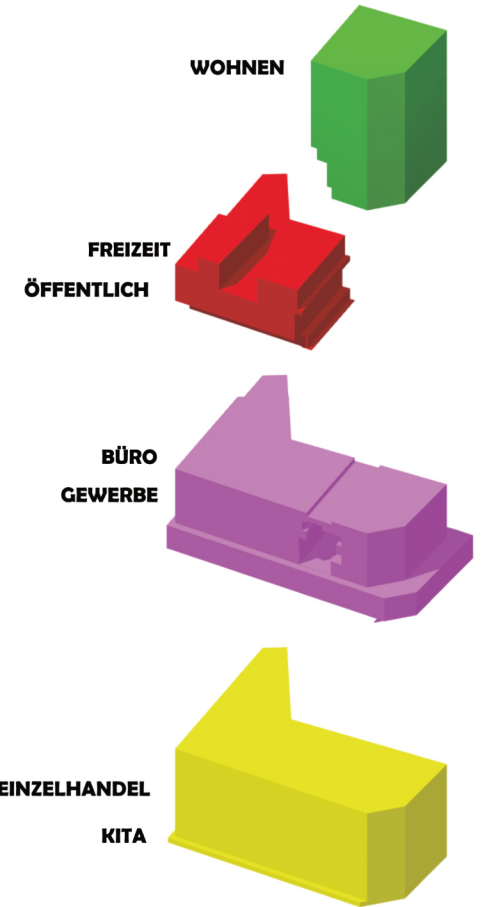


DEZENTRALISIERUNG VON KERNZONEN



GERINGERE AUSLASTUNGEN IN ALLEN BEREICHEN













Tiefgarage :  
Pkw 150 Plätze , Fahrräder 200 Plätze  
Carsharing 20 Plätze



Büroflächen

20.000 m<sup>2</sup>



Einzelhandel :  
Cafe, Bäckerei Lebensmittelgeschäft

2.600 m<sup>2</sup>



Wohnen incl. Betreutes Wohnen  
evtl. Kurzzeitapp.

28.000 m<sup>2</sup>



Foodcourt

2000 m<sup>2</sup>



Freizeit : Sportstudio , Wellness  
Fachärzteezentrum mit Rehamöglichkeiten:

4.500 m<sup>2</sup>



Kita rund 80 Plätze:

Empfang / Eingangshalle / Fahrstuhlvorraum

1500 m<sup>2</sup>



Meetingpoint und Besprechungsräume ,  
Vorführräume , Bar zur Fremdnutzung  
und Nutzung durch Büromieter

1.500 m<sup>2</sup>

**ECOLIFE** FACETTENREICH.. VERSPIELT

...NEUER WOHNRAUM..... EINLADEND.

.....EBEN **OFFEN**. FÜR ALLE. **ECO** LIFE

**OFFENBACH**. **SMART**CITY. NEXT LEVEL.....

CRADLE2CRADLE.....ZUKUNFTSWEISEND

**KAISERLEI** ....GESTALTEN MITEINANDER

& ZUFRIEDEN.....**L(I)EBEN**