

## Innenstadtkonzept Frankfurt am Main:

### Wohnen

Themenwerkstatt am 17. 3. 2010  
in der evangelischen Stadtakademie, Römerberg 9

### Dokumentation



**Moderation und Dokumentation:**  
Prof. Dr.-Ing. Ursula Stein, Stefanie Heng-Ruschek und Jan Vollertsen

## Inhalt

1	Rundgang.....	2
2	Begrüßung.....	2
3	Vortrag Iris Kosubek, Ballwanz Immobilien: Trends und Zielgruppen .....	3
4	Diskussion .....	3
5	Werkstattarbeit .....	5
5.1	Was bietet Frankfurt beim Thema Wohnen Einzigartiges? (Bericht: Frau Prof. Stein, Stein+Schultz).....	5
5.2	Wo finden wir schon gute Ansätze? (Bericht: Herr Schalk, Stadtplanungsamt) .	7
5.3	Was/Wo sind die optimalen Orte für Wohnen? (Bericht: Herr Prengel, Raumwerk) .....	9
5.4	Was sind gute Rahmenbedingungen für diese Nutzung? (Bericht: Frau Heng-Ruschek, Stein+Schultz) .....	10
5.5	Ideen und Ansätze aus anderen Städten (Bericht: Frau Kuroczynski, Stadtplanungsamt) .....	13
5.6	Weitere Ideen und Anregungen .....	15
6	Ausblick .....	16

## 1 Rundgang

Herr Schalk und Frau Prof. Stein begrüßen die Teilnehmer zum Rundgang am Justitia-brunnen auf dem Frankfurter Römerberg. Aufgrund der großen Teilnehmerzahl werden drei Führungen angeboten: Herr Schalk betrachtet das Wohnen aus Planersicht, Frau Braunberger-Myers, Pfarrerin der St. Pauls-Gemeinde und Innenstadtbewohnerin und Herr Valk, ebenfalls Bewohner der Innenstadt, geben Einblicke in deren Wohnumfeld.

## 2 Begrüßung

Herr von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamts, begrüßt die Anwesenden. Er freut sich über das große Interesse an den Themenwerkstätten. Das Stadtplanungsamt ist neugierig darauf, wie die Bürger/innen die Innenstadt sehen, um dies bei zukünftigen Planungen nutzen zu können. Heute steht das Thema Wohnen im Vordergrund.

Frau Prof. Stein erläutert den Ablauf der Themenwerkstatt, die nach dem Rundgang noch aus zwei weiteren Teilen besteht: einem Vortrag mit anschließender Diskussion und der Werkstattarbeit.

### **3 Vortrag Iris Kosubek, Ballwanz Immobilien: Trends und Zielgruppen**

Entgegen der allgemeinen demographischen Entwicklung nehmen die Einwohnerzahlen in den Großstädten, so auch in Frankfurt, zu. Gerade für die in der Stadt arbeitenden Menschen wird Frankfurt auch als Wohnstandort zunehmend attraktiver.

In mehr als 80% der Haushalte leben nicht mehr als ein oder zwei Personen, da Familien das Umland bevorzugen. Die Wohnung wird als Rückzugsort empfunden. Durch das sog. „Cocooning“ steigt die Bedeutung des Wohnens. Gleichzeitig steigt der Flächenverbrauch pro Kopf, was zum einem auf steigenden Wohlstand zurückzuführen ist, zum anderen durch Senioren, die nach dem Tod des Partners in einer großen Wohnung bleiben.

Die Wohnung wird verstärkt als Arbeitsort genutzt und zwar nicht nur von berufstätigen Müttern, deren Zahl zunimmt. Insgesamt werden Büro und Privatleben immer mehr verknüpft. Deshalb müssen die Wohnungen diesen Anforderungen gerecht werden. Kurze Wege zwischen Büro und Wohnung sowie eine gute Infrastruktur sind vor allem wichtig, wenn Kinder betreut werden müssen. Hier bietet das Wohnen in der Stadt Vorteile. Die Innenstadt ist besonders für Mitarbeiter der nationalen und internationalen Unternehmen in Frankfurt attraktiv. Weitere Vorteile des Wohnens in der Stadt liegen darin, dass soziale Netzwerke leicht gepflegt werden können. Ausschlaggebend ist für viele auch die Urbanität. Dieser Trend zur Renaissance der Städte wirkt sich positiv auf das Klima aus, wenn weniger Menschen mit dem Auto in die Stadt pendeln, sondern bereits dort wohnen.

Der Wohnraum in der Stadt muss auf die Zielgruppen zugeschnitten sein, da jede Zielgruppe unterschiedliche Anforderungen stellt, je nach Alter, verfügbarem Einkommen, Beruf und Familiensituation. Frau Kosubek sieht in Frankfurt folgende Wachstumspotenziale: Erschließung von Neubaugebieten in Randlagen, Nachverdichtung bestehender innerstädtischer Quartiere, Konversion ehemals gewerblich genutzter Flächen (bspw. Europaviertel) und vertikales Wohnen (Hochhausrahmenplan).

Wichtig für die Stärkung des innerstädtischen Wohnens ist eine städtische Rahmenplanung mit entsprechenden Umsetzungsstrategien. Aber auch die freie Wirtschaft und die Bürger, die Mut für Veränderungen mitbringen müssen, tragen zum Erfolg einer solchen Strategie bei.

### **4 Diskussion**

Frau Prof. Stein, Frau Kosubek, Herr Ballwanz (beide Ballwanz Immobilien) und Frau Braunberger-Myers (Pfarrerin St. Pauls-Gemeinde) diskutieren mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die aus ihrer Sicht besonders wichtigen Aspekte.

Herr Valk, selbst Innenstadt-Bewohner, stellt einige Zahlen zum Wohnen in der Innenstadt vor. Insgesamt leben 3.480 Menschen in der Innenstadt, die zu zwei Dritteln Deutsche und zu einem Drittel Migrant\*innen sind. Der Anteil der 25- bis 35-jährigen sowie der über 55-jährigen ist verhältnismäßig hoch. Das Durchschnittsalter liegt bei 43,95 Jahren. Auffallend ist der hohe Anteil an Ein-Personen-Haushalten von insgesamt 66 Prozent.

### **Wohnen in der Innenstadt wird teurer**

Herr Ballwanz erklärt, dass Wohnen in der Innenstadt teurer werden wird. Je nach Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten der potenziellen Mieter muss es unterschiedliche Wohnungsangebote geben. Viel Potenzial für die Entwicklung des Wohnens haben aus seiner Sicht das Bahnhofs-, das Gutleut- und das Gallusviertel. Auf Nachfrage von Frau Wagner, welche Menschen heute die Wohnungen in der Innenstadt nachfragen, erläutert Herr Ballwanz, dass dies vor allem junge, berufstätige und gutverdienende Menschen mit internationalen Karrieren seien. Diese sog. „Expats“ zeichneten sich dadurch aus, dass sie aufgrund der Arbeit nach Frankfurt gekommen seien und durchschnittlich nur zwei bis drei Jahre blieben. Sie seien bereit, für eine zentral gelegene Wohnung mehr zu bezahlen, da sie intensiv den Nahverkehr nutzen und die wenigsten von ihnen ein Auto besitzen.

### **Gemischte Bewohnerstruktur – wünschenswert, aber schwer zu steuern**

Frau Braunberger-Myers ist der Meinung, dass die Mischung aus Kultur, Arbeiten und Wohnen die Attraktivität der Innenstadt ausmacht. Sie wünscht sich den verstärkten Zuzug von Familien in die Innenstadt und bemängelt, dass familientaugliche 3-Zimmer-Wohnungen häufig durch einen Menschen alleine belegt würden. Auch die familien-spezifische Infrastruktur sei verbesserungswürdig. Insgesamt wünscht sie sich, dass in der Frankfurter Innenstadt Menschen mit unterschiedlichen Lebensstilen wohnen. Herr Ballwanz erwidert, dass es wenige Möglichkeiten gebe, auf die Bewohnerstruktur Einfluss zu nehmen, da dies der Vermieter entscheide. Er stimmt zu, dass es für viele Familien schwierig sei, bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt zu finden.

### **Problematisch: Drogenszene in Innenhöfen und Lärmbelastung**

Einige Bewohner berichten davon, dass die Innenhöfe vor allem nachts als sehr unsicher und als Orte der Drogenszene wahrgenommen werden. Dies liege am Wegfall der sozialen Bindungen und der damit verbundenen gegenseitigen Kontrolle. Ein Teilnehmer macht den Vorschlag, die Innenhöfe einzuzäunen und somit nur noch den Bewohnern Zutritt zu gewähren. Frau Braunberger-Myers berichtet, dass einige Menschen wegen des Lärms aus der Innenstadt weggezogen seien. Sie bittet die Stadtverwaltung darum, den Verkehr vor diesem Hintergrund zu untersuchen. Auch für öffentliche Veranstaltungen in der Innenstadt müsse ein verträgliches Maß gefunden werden.

### **Wenig Umnutzungspotenzial für Wohnen durch hohe Bodenpreise**

Auf Nachfrage von Frau Prof. Stein nach Umnutzungspotenzialen von Bürogebäuden erläutert Herr Ballwanz, dass er hier nur wenig Perspektiven für das Wohnen sehe. Die Bodenpreise seien so hoch, dass sich eine Wohnnutzung für die Eigentümer nicht lohne und Bürogebäude deshalb zum Teil sogar leerstünden. Unternehmen hätten sogar die Möglichkeit, leerstehende Gebäude in ihrer Bilanz als Vermögenswerte aufzuführen. Sie würden lieber abwarten, wie sich die Preise entwickeln, bevor sie große Bilanzsummen abschreiben.

### **Attraktivere Berliner Straße: Aber wie?**

Ein großes Thema war der weitere Umgang mit der Berliner Straße. Aus dem Plenum kam die Forderung, den ganzen Bereich neu zu planen. Ein Tunnel könnte weiteren Platz für Wohngebäude schaffen. Herr von Lüpke kann sich eine Wohnnutzung an dieser Stelle nicht vorstellen: Die Bodenpreise seien sehr hoch und der Querschnitt der Straße für eine weitere Häuserzeile zu gering. Dennoch werde im Planungsamt über eine Aufwertung der Straße nachgedacht. Hierbei könnte auch der Autoverkehr reduziert werden.

### **Nachverdichtung: pro und contra**

Die Verdichtung bisheriger Wohngebiete wird kontrovers diskutiert. Während an einzelnen Stellen, z.B. im Trierschen Hof mit eingeschossigen Garagen, durchaus Nachverdichtungspotenziale bestehen, wird dies für die grünen Innenhöfe nicht gewünscht. Die Innenhöfe seien eine Alternative zu fehlenden Frei- und Grünflächen in der Innenstadt und zeichneten sich durch eine hohe Qualität aus. Außerdem trage die Block- und Zeilenbebauung zur Identität der Frankfurter Innenstadt bei. Wenn nachverdichtet werden müsse, sei der Ausbau der Dachgeschosse am sinnvollsten. Allerdings liege die Entscheidung bei den Eigentümern. Die Stadt könne lediglich Anreize bieten, sofern es sich nicht um städtische Wohnungsbaugesellschaften handele. Die FAAG sei beispielsweise in der Innenstadt gut vertreten.

Herr Ballwanz fordert die Stadt, die Wirtschaft und die Bürger auf, sich für die Zukunft Frankfurts zu engagieren und offen für Veränderungen zu sein. Die Stadt solle Konzepte vorlegen, die Wirtschaft solle zum Investieren ermuntert werden und die Bürger sollten offen für Neues sein.

## **5 Werkstattarbeit**

In der anschließenden Werkstattarbeit äußern sich die Teilnehmer zu folgenden Fragen:

1. Was bietet die Frankfurter Innenstadt beim Thema Wohnen Einzigartiges?
2. Wo finden wir schon gute Ansätze in Frankfurt?
3. Wo/Was sind die optimalen Orte für Wohnen?
4. Was sind gute Rahmenbedingungen für diese Nutzung?
5. Ideen und Ansätze aus anderen Städten

### **5.1 Was bietet Frankfurt beim Thema Wohnen Einzigartiges? (Bericht: Frau Prof. Stein, Stein+Schultz)**

Frau Prof. Stein berichtet, dass besonders das Stichwort „Heterogenität“ immer wieder in der Diskussion gefallen sei. Ein weiteres Thema, das sich auch wie ein roter Faden durch alle Themenwerkstätten gezogen habe, sei der Main. Er sollte in dem Konzept unbedingt ausreichend berücksichtigt werden.



Die Nennungen im Einzelnen:

- Alles in „5 Minuten“ erreichbar - Kultur, am Fluss wohnen und die kleinen Innenhöfe
- Heterogenität – der Menschen (Alter, etc.) – Raumnutzung (Wohnen, Geschäfte, Restaurants, Bars)
- Mischung Kultur und Kommerz
- Vielfalt internationaler Spezialitäten
- Gutes öffentliches Verkehrsnetz
- „kleinstädtisches“ Ambiente als Grundlage für Attraktivität für Familien
- Ergebare Distanzen, kurze Wege
- Café Metropole mit Nachbarschaften
- Maincafé zum Entspannen mit Blick auf die Skyline
- „Wohninseln“ mit Ruhe und Grün
- „dörflich“ und preiswert in der Innenstadt wohnen
- Sehr gute 50er Jahre Wohnhäuser
- Ausblick auf die Skyline
- Das Mainufer
- Wohnen am glitzernden Fluss, Wohnen mit brummenden Schiffen, Wohnen mit abendlichen Vogelschwärmen
- Trotz Skyline eine sehr deutsche Stadt
- „normale“ Wohnmöglichkeiten
- Günstige Mieten in zentraler Lage
- Infrastruktur (Rewe, etc.)
- Infrastruktur (Rewe, etc.) fehlt

- Kurze Wege
- Einfluss-/Gestaltungschancen
- Aufzüge in den Wohnungen fehlen!
- Erhaltung der Innenhöfe für die Bürger dieser Stadt
- Frankfurt muss nicht Manhattan sein!
- Viel Wohnraum in städtischer Hand

## 5.2 Wo finden wir schon gute Ansätze? (Bericht: Herr Schalk, Stadtplanungsamt)

Herr Schalk berichtet, dass die Karte eine Stärken- und Schwächenanalyse der Innenstadt darstellt (grün=Stärken, rot=Schwächen). Bei der Diskussion am Plan stand nicht nur das Wohnen im Vordergrund, sondern auch das Wohnumfeld, das sehr vielfältig ist. Im Einzelnen wurden folgende Orte, Nutzungen oder Aspekte genannt:

### Gute Quartiere / Beispiele

- Gründerzeitviertel
- Sophienhof „Spielhof“, Konzept für Familien
- Beispiel Westhafen Wohn+Geschäftsgebäude: Loggien zur Straße. Berücksichtigung Zonierung öffentlich-privat
- Sachsenhausen (ehemaliger Schlachthof)
- Moore-Häuser Saalgasse
- Wiederaufbau Dom-Römer (geplant)

### Wohnumfeld

- Grün für Kinder → Abenteuerspielplätze
- Staufenufer (bis 2008/2009)
- Positiv: Wohnhöfe am Main, Café Metropol. Plätze: Römer, Dom...
- Verbesserte ÖPNV-Anbindung (Nachtbus)
- „urbanes Dorf“ = Mini-Innenstadt für eine „Metropole“
- Verein Lobby zur Unterstützung Wohnsitzloser. [Anmerkung aus dem Plenum: Diesen Verein gibt es seit sieben Jahren nicht mehr. Daher ist unklar, ob dies eventuell ein Wunsch zur Wiederbelebung dieses Vereins sein soll].
- Innenstadt: kurze Wege, mit Rad erreichbar
- Günthersburg-Park für Familien (Brunnen)
- Mischung von Läden und Wohnen in den Gebäuden
- Die Innenstadt hat Bedeutung für ganz Frankfurt, nicht nur für die dort Wohnenden (ein „Herz“)
- Sichtachsen
- Passivhäuser der FAAG
- Ausbau der Radwege
- Verkehrsberuhigte Quartiere
- Kitas

# Wo finden wir schon gute Ansätze in Frankfurt?

## GUTE QUARTIERE / BEISPIELE

Gründerzeit Viertel	Sachsenhausen (ehem. Säkularhof)
Sophienhof "Spielhof" Konzept f. Familie	Moore-Häuser Saalgarasse
Beispiel: Westhafen Wohn- + Geschäftsbereich Loggien im Hofe. Besuch hochwertige Bauweise Privat (Arch. Formas)	+ Wiederaufbau Dow-Römer (geplant)

## WOHNUMFELD

Grün für Kinder →  
Abenteuerspielplätze

Staufenmauer  
(bis 2008/2009)

positiv: Wohnzone am Main  
mit Mehrzahl  
Plätze, Bäume  
Park...

Verbesserte ÖPNV  
Anbindung (Nachbau)

"URBANES DORF"  
= MINI-INNENSTADT  
FÜR EINE "METROPOLE"

Verein Lobby  
zur Unterstützung  
Wohnstiller (?)

Jugendstadt:  
kurze Wege, mit Rad  
erreichbar

Gänthersburg-  
Park für Familien  
(Brunnen)

Wiederholung von Grün  
+ Bäumen in alten  
Gebäuden

Die Jugendstadt hat Ende  
Jahre für seine Attraktivität  
nicht viel für die Arbeit  
währenden (ein "Hetz")

SICHTACHSEN

Passivhäuser  
des FAAC

Ausbau der  
Radwege

Verkehrsberuhigte  
Quartiere





Bei der Arbeit an dem Plan sei deutlich geworden, dass die Innenstadt über gute West-Ost-Verbindungen verfüge, die Nord-Süd-Verbindungen jedoch verbessert werden müssten. Wohnpotenziale werden in der Nutzung der Dachgeschosse und durch Nachverdichtung gesehen. Das „Regenbogen“-Quartier wurde von den Workshopteilnehmern positiv bewertet und als belebend für die Innenstadt eingeschätzt. Die Blitzsymbole im Plan weisen auf schwierige Orte hin.

Weiterhin wurden auf dem Poster folgende Dinge vermerkt:

- Westend
- Nordend!
- Europaviertel, Jugendforum, eco-village noch zu bauen
- Bahnhofsviertel
- Orte zum Wohnen sind am Mensch orientiert – als oberste Prämisse
- Oberhalb Kurt-Schumacher-Str. hinter Heizkraftwerk/Kolpinghaus bis Anlage (Viel Grün vorhanden!). Alles neu gestalten!
- Mainufer, Wallanlagen (Sachsenhausen)
- Wohnen mit Sonnenorientierung
- Im Trierschen Hof → zentral, grün und ruhig
- Mainkai
- Verbindung über Platzfolge. Trittsteine!
- Fragen sie die, die dort leben möchten bzw. leben!
- Bornheim, auch für Familien
- Bahnhofsviertel bezahlbare Mieten auch für integrative Wohnprojekte
- Wohnen am Main
- Wohnhochhaus
- Wohnbrücke über den Main
- Wohnungen mit Grün vor dem Fenster
- Hindernisse für Fahrräder in Nord-Süd-Richtung entfernen (Treppen)

Aus dem Plenum kamen einige Ergänzungen:

- Es muss nicht immer alles aufgewertet werden, die östliche Zeil ist sehr lebenswert.
- Die südliche Mainseite sollte mitberücksichtigt werden.
- Die Wege für Fahrradfahrer über den Main sollten verbessert werden, momentan gibt es viele Treppen.
- Eine gute Nord-Süd-Verbindung ist wichtig, um den Main besser an die Stadt anzubinden. Die bestehende Platzfolge sollte für eine Fahrradrouten genutzt werden.

#### **5.4 Was sind gute Rahmenbedingungen für diese Nutzung? (Bericht: Frau Heng-Ruschek, Stein+Schultz)**

Die Rahmenbedingungen für das Wohnen sind vielfältig und wurden intensiv diskutiert. Außer der Gestaltung der Gebäude hat vor allem die Nachbarschaft, die Stadtstruktur und die Infrastruktur Einfluss auf das Wohnen. Die Politik kann die Rahmenbedingungen für das Wohnen verbessern, beispielsweise in dem Wohnungen von städtischen Gesellschaften nicht verkauft werden.

# Was sind gute Rahmenbedingungen für's Wohnen?

Sicherheit	Stadtstruktur, öff. Raum	Gute Nachbarschaft	Außenraum	Infrastruktur
Sicherheit des öffentlichen Raumes	KLARE STRUKTURIERUNG DER ÖFF. + HAUB. ÖFF. RÄUME	ÜBERNAHME VON VERANTWORTUNG V. BEWOHNERN	Grünanlagen / Bäume	Einkaufsmöglichkeiten
Eindämmung des Drogenhandels	INNENSTADT ↳ DICHTER URBANITÄT	GUTE NACHBARN	Verbinden von Grünflächen	Öffentliche Kfzzone - Schulen - Kindergärten
Verteigerung ⇒ Sicherheit	IDENTIFIKATIONS-MÖGLICHKEITEN	SOZIALER KONTAKT UND NACHBARSCHAFTEN	Wohnen am Wasser	guter Anschluss an ÖPNV
	Treffpunkte für die Bewohnerschaft (Platz zur Begegnung, Treffpunkt, Begegnung, Begegnung)	Begegnungspunkte (Gemeinschaft)	WOHNEN MIT DEM AUSSENRAUM	PARKPLÄTZE FÜR ANWOHNER
	Mischung von Arbeit u. Wohnen, keine reinen Wohngebiete	Anlaufstelle für gesundheitliche Hilfe u. Beratung	FRISCHE LUFT / Luftaustausch	Car-sharing u. Fahrradabstellplätze
	Dies so Wohnen, gestützt wird (Komm., Kfz) und Lärm, nicht überhöhen (Komm., Kfz) → (Komm., Kfz) → (Komm., Kfz)	soziale Räume (erleichen Kommunikation)	Spielplätze	Rückbau von Autosubstraten
	SYNERGIEN SUCHEN + BÄNDLUNG VON NUTZUNGEN	Beteiligung der Bewohner	Gute Wohnqualität von Leben + Erleben (Wohnen → Feste)	Verkehrsmittelkosten
	TERRITORIALITÄT (Bewohner fühlen sich im Raum zugehörig)	Stärkung vorhandener Strukturen (Veranst., Grünflächen, ...)	Öffentliche Veranstaltungen und Wohnen ins Stadtbild einbinden (u.a. Lärmschutz)	Kostenlose FAHRRADNUTZUNG
	HANDLUNGSSPIELRÄUME + KONTAKTMÖGLICHKEITEN FÜR BEWOHNER	Viele Menschen aus der ganzen Welt kommen zusammen	Ruhige Wohngebiete	Kulturelles Angebot - Urbanität
	POTENZIALE VON FFM NUTZEN + WOHNEN AM FLUSS			Ausgangsmöglichkeiten / Nightlife (Aptwein, etc.)
	Ausgerichtet auf Klima, Wandel, mehr Wohnmöglichkeiten am Fluss und mehr sozialen Kontakt			

# Was sind gute Rahmenbedingungen für's Wohnen?

CHARME	Gebäude	Politik	Bevölkerungsstruktur	Kind- / Jugendfreundlichkeit
	Wohnen (u. Höhle) (Hochsr.)	POSITIVEN RAHMENBEDINGUNGEN SCHAFFEN	Heterogene Bevölkerungsstruktur	LEBENS RÄUME FÜR KINDER
	Preisgünstiger Wohnraum	1. MODELL HAMBURG: 90% VON WOHNGELÄNDEN + BESTANDS-ENTWICKLUNG SOZIAL-ANPASSUNGS-GEWÄHR	gemischte Haushaltsstrukturen	Schule (u.) & Kinderparke
	untersch. Wohnkategorien (z.B. Altbauwohnungen)	Verabschiedung von Leitlinien - Fortschreibung der Bekämpfung von Kinderlosigkeit		Niedererschwingen eines Kinderhauses, wie es z.B. in der Gegend gibt, für die Eltern in der Gegend
	Nachhaltige, komfortable u. energiesparende Gebäude	Städt. Eigentum bewahren (Fonds in der Hand behalten)		Jugendtreff + Kinderhaus
	WOHNEN IM FREIEN (LOGGIE / BALKON)			mehr Jugendzentren u. Begegnungspunkte
	GUTE ARCHITEKTUR (ANPASSUNGS- FÄHIGER, KOMFORT FÜR FAMILIEN VERBUNDEN)			
	Barrierefreiheit			
	Kreative Gestaltung der Fassaden			
	Licht / Sonne			

Die Nennungen im Einzelnen:

### **Sicherheit**

- Sicherheit der öffentlichen Raumes
- Eindämmung des Drogenhandels
- Wertsteigerung durch Sicherheit

### **Stadtstruktur, öffentlicher Raum**

- Klare Strukturierung der öffentlichen und halböffentlichen Räume
- Innenstadt – Dichte, Urbanität
- Identifikationsmöglichkeiten
- Treffpunkte für die Bewohner (Platz mit Brunnen und Café, Bäume oder andere Begrünung)
- Mischung von Arbeit und Wohnen, keine reinen Wohngebiete
- Dort wo Wohnen gestört wird (Lärm, EG) und Läden nicht überleben können (Ökonomie) → Flächen für Arbeiten
- Synergien „suchen“ – Bündelung von Nutzungen
- Territorialität (Bewohner fühlen sich Raum zugehörig)
- Handlungsmöglichkeiten für Bewohner
- Handlungsspielräume und Kontrollmöglichkeiten
- Potenziale von Frankfurt nutzen = Wohnen am Fluss
- Angesichts des Klimawandels mehr Wasserplanschmöglichkeiten am Main und mehr Schattenplätze

### **Gute Nachbarschaft**

- Übernahme von Verantwortung von Bewohnern
- Gute Nachbarn
- Sozialer Kontakt und Nachbarschaften
- Begegnungsstätte (Senioren)
- Anlaufstelle für gegenseitige Hilfe wie Zeittauschbörse
- Soziopetale Räume (erleichtern Kommunikation)
- Beteiligung der Bewohner
- Stärkung vorhandener Strukturen (Vereine, Gemeinden, ...)
- Viele Menschen aus der ganzen Welt kommen zusammen

### **Außenraum**

- Grünanlagen/Bäume
- Verbinden von Grünflächen
- Wohnen am Wasser
- Wohnen mit dem Außenraum
- Aufenthaltsqualitäten im Außenraum
- Frische Luft/Luftaustausch
- Spielplätze
- Gutes Verhältnis von Leben und Erleben (Wohnen <-> Feste)
- Öffentliche Veranstaltungen und Wohnen ins Verhältnis setzen (u.a. Lärmbegrenzung)
- Ruhige Wohngebiete

### **Infrastruktur**

- Einkaufsmöglichkeiten

- Öffentliche Infrastruktur – Schulen, Kindergärten
- Guter Anschluss an ÖPNV
- Parkplätze für Anwohner
- Car-Sharing und Fahrradwerkstatt
- Rückbau von Autoschneisen
- Verkehrsberuhigung
- Kostenlose Fahrradnutzung
- Kulturelles Angebot - Urbanität
- Ausgehmöglichkeiten / Nightlife (Apfelwein, Bier, etc.)

## „Charme“

### Gebäude

- Wohnen in der Höhe (Hochhäuser)
- Preisgünstiger Wohnraum
- Unterschiedliche Wohnungsgrößen (→ Haushaltsstrukturen)
- Nachhaltige, komfortable und energiesparende Gebäude
- Wohnen im Freien (Loggien, Balkone)
- Gute Architektur z.B. anpassungsfähiger Wohnraum für familiäre Veränderungen
- Barrierefreiheit
- Kreative Gestaltung der Fassaden
- Licht/Sonne

### Politik

- Politische Rahmenbedingungen schaffen
- Modell Hamburg: %xy von Neubaupläätzen + Bestandsentwicklung sozial ausgerichtet – Quoten
- Verabschiedung von Leitlinien - Festschreibung der Beteiligung von Kindern, Beispiel: München
- Städtisches Eigentum bewahren („Fäden in der Hand behalten“)

### Bevölkerungsstruktur

- Heterogene Bevölkerungsstruktur
- Gemischte Haushaltsstrukturen

### Kinder- / Jugendfreundlichkeit

- Lebensräume für Kinder
- Schule(n) & Kindergärten, etc.
- Wiedereinrichtung eines Kinderhauses, wie es in den siebziger Jahren für Kinder und Eltern in der Domstraße existierte
- Jugendtreff und Kinderhaus
- Mehr Jugendzentren und Bolzplätze

## 5.5 Ideen und Ansätze aus anderen Städten (Bericht: Frau Kuroczynski, Stadtplanungsamt)

Frau Kuroczynski berichtet, dass es sich bei der Diskussion immer wieder zeigte, dass das Thema Wohnen nicht losgelöst von den anderen Themen wie öffentlicher Raum oder

Verkehr gesehen werden kann. Aus Barcelona und Paris wurden besonders viele Beispiele genannt.

### **(Nach-)Verdichtung**

- Dachausbau und Dachaufbau, Wien
- Wohnhochhäuser, ungefähr 10-20 mit (Hänge-)Gärten Expo Hannover
- Altstadt Bebauung München/Nürnberg

### **Experimentelles Wohnen**

- Schwimmende Häuser für Ost- und Westhafen (Bsp. Hamburg)
- Mobile Häuser zur temporären Zwischennutzung (Berlin)
- Berlin: Ökohaus

### **Besondere Wohnformen**

- Stadthäuser in Berlin, Innenstadt mit Läden und Büros im Erdgeschoß/erste Etage und Wohnen darüber
- Berlin: Townhouses
- Paris: Dach-Wohnungen/Grün, Gärten
- Florenz: giardini pensili – (Dachterrassen) „Belvedersche“
- Günstige Grundstücke für Baugruppen
- Gemeinschaftliche Wohnformen – Vorbilder: Freiburg, Tübingen
- Prämien für Schaffung großer Wohnungen (Familien), (München?)
- Raum für Kreative z.B. „Essen unperfekt“ in Essen

### **(Öffentlicher) Raum**

- Piazzas mit Brunnen (klein und groß): Rom
- Barcelona – Gestaltung der Plätze
- Garten als Platzgestaltung in Barcelona
- Rambla in Barcelona als Vorbild für Berliner Straße (breiter „Fußweg“)
- Berliner Straße sperren (oder untertunneln). Siehe Flaniermeilen anderswo! Nur Kutschen und Elektroautos
- Hamburg Park Fiction
- Paris: Schließen der Parks nachts (Thema Sicherheit)
- London: Abschließbare Squares für Anwohner (in City!)

### **Verkehr**

- Paris: Verkehrsperrung am Fluss am Wochenende
- Minimierung des privaten Verkehrs (PKW) im Innenstadtbereich. Amsterdam, Sydney (Konzept)
- Shared Spaces (Niederlanden)
- Carsharing – Häuserwertschöpfung Modell Wogeno München
- Parallele Erschließungswege (Fußgänger, Autos) z.B. Freiburg Vauban
- London: City-Maut für die Innenstadt
- Vorbild Amsterdam: schmale hohe Häuser, die Urbanität ermöglichen, Leben auf der Straße durch EG-Nutzung



- Höhere Mieten für DINKs u.ä., niedrigere für Familien
- Foren für junge Familien → Beteiligung
- Eigentümer müssen Angebote erhalten: Förderung von Aufstockung (Häuser, die kriegsbedingt weniger Geschosse haben)
- Keine großflächige Bebauung in der Innenstadt erlauben (Sünden wie Schirn, Mainova, Technische Rathaus)
- Leben am Main fördern. Wohnen, flanieren...
- Workshop für Jugendliche (die nächste Generation): Wie wollt ihr leben?
- Wie werden die Kinder beteiligt?
- Sind Alleinerziehende auch Familie? Und erwünscht?
- Das Europaviertel als Chance begreifen und einen schönen kleinteiligen Stadtteil erschaffen → keine anonymen Würfel
- Wohnen ohne Verkehrslärm
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte von der Stadt fördern
- Mainuferstraße sperren für Autos
- Mehr öffentliche Toiletten, aber nicht so auffällig oder hässlich, auch für Frauen
- Langfristig „50er-Vorstadt-Viertel“ durch dichte altstadtgerechte Bebauung ersetzen (Fahrgasse, Dom, Trierischer Hof, Mainkai, westlicher Römerberg)
- Kein Stadthaus wie geplant
- Bei Baugenehmigungen auf einheitliches Stadtbild achten. Bebauungspläne überdenken. Geschlossene Bebauungen
- Gestaltungs-Beirat bzw. Beratung für Eigentümer und Gesellschaften, die Fassaden sanieren möchten (durch Farbgestaltung kann man jedoch bei 60er-Jahre-Häusern „optische Kleinteiligkeit erreichen“)
- Wo wird die am stärksten wachsende Gruppe bedacht?

Gleichzeitig wurde Kritik an der Veranstaltung geübt:

- Der zweite Teil der Veranstaltung diene eher dazu, Meinungen zu verfestigen
- Zumutung 1,5 Std. zuhören
- 1,5 Std. zuhören sind keine Beteiligung
- Rundgang und Werkstatt – KEINE Firma erwünscht
- Ist das hier ein Forum der Immobilien-Lobby?

Frau Prof. Stein erläutert hierzu, dass Herr Ballwanz eingeladen worden sei, um die Wirtschafts-Sichtweise darzustellen. Es sei wichtig, die unterschiedlichen Positionen zu kennen.

## 6 Ausblick

Frau Prof. Stein lädt die Anwesenden herzlich zur nächsten Werkstatt zum Thema Büros am 18.03.2010 ein. Die Ergebnisse vom heutigen Abend werden vom Stadtplanungsamt bis zum 8. Mai 2010 überarbeitet und dann in der Werkstatt zum gesamten Innenstadtkonzept weiter diskutiert. Die dort erarbeiteten Änderungen und Ergänzungen werden dann wiederum in das Konzept eingearbeitet. Am 1. Juli 2010 soll das fertige Innenstadtkonzept schließlich präsentiert werden.

Frau Prof. Stein verabschiedet die Teilnehmer und dankt für die Mitarbeit.