

## Innenstadtkonzept Frankfurt am Main:

### Büros

Themenwerkstatt am 18. 3. 2010  
in der Zentralbibliothek der Stadtbücherei

### Dokumentation



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

## Inhalt

1	Rundgang.....	2
2	Begrüßung.....	2
3	Vortrag Stefan Blümm, DIC: Trends und Zielgruppen.....	3
4	Diskussion.....	4
5	Werkstattarbeit .....	5
5.1	Was bietet Frankfurt beim Thema Büros Einzigartiges? (Bericht: Frau Prof. Stein, Stein+Schultz).....	6
5.2	Wo finden wir schon gute Ansätze? (Bericht: Herr Schalk, Stadtplanungsamt) .	7
5.3	Was/Wo sind die optimalen Orte für Büros? (Bericht: Herr Prengel, Raumwerk)	9
5.4	Was sind gute Rahmenbedingungen für Büros? (Bericht: Frau Heng-Ruschek, Stein+Schultz).....	11
5.5	Ideen und Ansätze aus anderen Städten (Bericht: Frau Kuroczynski, Stadtplanungsamt).....	12
5.6	Weitere Ideen und Anregungen .....	13
6	Ausblick .....	13

## 1 Rundgang

Herr Schalk und Frau Prof. Stein begrüßen die Teilnehmer zum Rundgang am Tugendbrunnen vor der Zentralbibliothek. Herr Blümm (Deutsche Immobilien Chancen - DIC) zeigt den Teilnehmern das Bienenkorbhaus, das DIC umgebaut hat.

## 2 Begrüßung

Herr von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamts, begrüßt die Anwesenden. Er freut sich auf die heutige Diskussion und die Querbezüge zu den Themen der vorhergehenden Themenwerkstätten. Er stellt Stefan Blümm (DIC) vor, der einen Vortrag zu Trends und Zielgruppen halten wird sowie Bastian Klein, der einen Coworking-Space betreibt und für die anschließende Diskussion zur Verfügung steht.

Frau Prof. Stein, Stein+Schultz, 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 Stefan Blümm, DIC: Trends und Zielgruppen**

#### **Die DIC, Deutsche Immobilien Chancen**

Die DIC ist auf den gewerblichen Immobilienmarkt spezialisiert. An sechs Standorten arbeiten 100 Mitarbeiter. Die DIC investiert hauptsächlich in Regionen mit guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: Südhessen, Baden-Württemberg und Bayern. Herr Blümm stellt einige realisierte Projekte in Frankfurt vor: Die Stadtbibliothek (heutiger Veranstaltungsort), das Main Tor und das Bienenkorbhaus (siehe Rundgang).

#### **Büros gestern**

Das erste Bürogebäude entstand im 16. Jahrhundert, die „Uffizien“ in Florenz, und diente als Verwaltung der Medici. Vor 1830 dienten die Bürobauten überwiegend der staatlichen Verwaltung, danach wurden sie auch für reine privatwirtschaftliche Zwecke errichtet. Technische Innovationen führen zu effizienten, größeren Strukturen: Ab 1853 erlaubte der Aufzug die vertikale Erschließung der Gebäude. Stahlskelett- und Stahlbetonbauweise ab 1900 erlaubten neue Konstruktionen. Die Belichtung wurde 1938 mit Leuchtstoffröhren verbessert und ab 1911 wurden Klimaanlage eingesetzt. Aber auch Arbeitsschutzgesetze und ökologische Aspekte prägten die Gestalt der Gebäude. Ausgehend von der Charta von Athen (1933), die eine Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholen und Bewegen propagierte, entstanden monostrukturierte Gebäude. Zwischen 1950 und 2010 stieg der Anteil der anspruchsvollen Tätigkeiten wie Führungsaufgaben, Organisation, Management, Forschung, Beratung und Lehre an der Gesamtarbeit auf mehr als 40%.

#### **Büros heute**

Gute Büros zeichnen sich durch Effektivität, Effizienz und Qualität aus. Dies bezieht sich sowohl auf die Organisation von Räumen als auch von Prozessen und umfasst auch die Informations- und Kommunikationstechnologie. Trotz der zunehmenden Nutzung des Home-Office bleiben Büroräume weiter wichtig. Stationäre, mobile und variable Arbeitsplätze ergänzen sich. Herr Blümm stellt verschiedene Bürokonzepte vor: Standard-Zellenbüro, Kombibüro, Ein-Personen-Zellenbüro, Gruppenbüro, Reversibles Büro, Business Club und Großraumbüro. Während früher hauptsächlich Zellen- und Großraumbüros gebaut wurden, müssen heutige Gebäude so flexibel sein, dass sie modernen Büroformen (ab 1990) gerecht werden. Ein Büro muss für die Mitarbeiter attraktiv sein. Das bedeutet: gutes Ambiente, hoher Energiestandard, frisches Klima, gute Lichtverhältnisse, großzügige Raumproportionen und individuelle Einstellung.

#### **Büros morgen**

Bürogebäude werden zunehmend zertifiziert. Hierzu gibt es unterschiedliche Gradmesser, die sich auf die Technik, ökonomische und ökologische Qualitäten, den Standort, die soziokulturellen und funktionalen Qualitäten sowie die Prozesse beziehen. Als Trend ist zu erkennen, dass Mitarbeiter zunehmend als High Potentials eingeschätzt werden. Die Mitarbeiter stellen den Wert des Unternehmens dar und sind an attraktiven Arbeitsplätzen interessiert.

## **Büros in Frankfurt**

Herr Blümm stellt eine Teilmarktkarte für Frankfurt vor. Die Mieten in der Innenstadt liegen zwischen 12 und 34 EUR/qm, abhängig von der exakten Lage. Dieses Preisgefälle ist atypisch und deutet auf sehr heterogene Strukturen innerhalb der Innenstadt hin.

Für Frankfurt erkennt Herr Blümm drei Nutzertypen, die unterschiedliche Anforderungen an Büros haben:

### **Büroraum „Kreative“**

- kleinflächige Nachfrage, „Flair der Immobilie wichtig“
- Loft, ggf. „shared“ space and facilities
- Ostend, „Kulturmeile Braubachstraße“, Bahnhofsviertel
- gerne Bestandsobjekte, Altbau- oder Sonderbaucharakter

### **Büroraum „Arrivierte“**

- Nachfrage 200 m<sup>2</sup> – 1.000 m<sup>2</sup>
- funktionale, effiziente Grundrisse
- zentrale Innenstadt
- sanierte Bestandsobjekte, gerne Neubau

### **Büroraum „Konservative“**

- großflächige Nachfrage, „Flair der Immobilie wichtig“
- „demokratische“ Arbeitsplätze, Green Building
- tradierte Adressen „Neue Mainzer Straße“, Bankenviertel
- gerne Neubau, in Teilen Hochhaus gewünscht

## **Potenziale heben – Innenstadtkonzept Frankfurt**

Herr Blümm prognostiziert, dass tradierte Adresslagen weiter an Profil gewinnen werden. Umbau und Sanierung werden also immer wichtiger. Außerdem wird es neue Büroformen geben. Aus Sicht des Büronutzers sollten die Erschließung der Büros über alle Verkehrsträger verbessert werden. Ein gemischt genutztes Umfeld und qualitativ hochwertige Außenräume ergänzen die Anforderungen an einen optimalen Bürostandort. Dies bedeutet auch, dass städtebauliche Missstände beseitigt werden müssen.

## **4 Diskussion**

Prof. Ursula Stein, Bastian Klein, Betreiber eines Coworking-Space in der Kaiserstraße 79 und Stefan Blümm diskutieren mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die aus ihrer Sicht besonders wichtigen Aspekte.

### **Coworking-Space: Arbeitsräume teilen**

Herr Klein stellt das Konzept des Coworking-Space vor: Es bietet Selbständigen Räume, die flexibel genutzt werden können. Weitere Vorteile sind eine gemeinsame Infrastruktur (Drucker, Fax, Kopierer etc.) sowie der Austausch mit anderen „Coworkern“ und die Möglichkeit, Kunden oder Auftraggeber zu empfangen. Die Räume können für einige Stunden, einige Tage oder auch langfristig gemietet werden. Neben den Arbeitsräumen – auf 300 qm befinden sich 14 Arbeitsplätze – gibt es auch einen kommunikativen Raum, wo man sich treffen und unterhalten kann. Weitere Details und Preise sind der Website [www.kaiser79.de](http://www.kaiser79.de) zu entnehmen. Da die Arbeitszeiten der Selbständigen stark variieren,

kann der Coworking-Space gut genutzt werden: Eine Gesangslehrerin hat beispielsweise einen Raum nur für die Abendstunden gemietet.

### **Arbeiten in urbaner Umgebung ist gefragt**

Für Herrn Blümm bedeutet Urbanität, dass man das Leben vor der Tür mitbekommt. Ein belebtes Viertel bietet die Möglichkeit, in der Mittagspause oder nach der Arbeit noch etwas einzukaufen oder zu erledigen. Er nennt als Beispiel den Platz vor der Stadtbibliothek, der sich von einem tristen Ort mit Pflanzkübeln zu einem urbanen Platz mit einem Café entwickelt hat. Somit „betreibt jede Immobilienentwicklung auch Stadtreparatur“. Herr Klein ergänzt, dass viele Menschen auch gern in Cafés oder auf Parkbänken arbeiten. Sie begreifen die ganze Stadt als Arbeitsplatz. Urbanität zeige sich aber auch im Büro beim Austausch mit anderen. Auf Nachfrage von Frau Prof. Stein, ob diese Fluid Spaces in der Stadt das Geschäft der Büroentwickler bedrohen, erklärt Herr Blümm, dass im Sommer zwar auch viele Banker am Main arbeiteten, aber Büros dennoch notwendig blieben. Allerdings entstehen neue Formen wie der Coworking-Space. Auf Nachfrage eines Teilnehmers erläutert Herr Blümm, dass der Boom in Eschborn durch den geringen Gewerbesteuerhebesatz ausgelöst worden sei. Dank nachlassender Mietpreise in Frankfurt zögen einige Firmen jedoch wieder zurück, da für viele Mitarbeiter eine urbane Umgebung wichtig sei.

### **Umnutzung leerstehender Gebäude ist teuer – Zwischennutzung als Zwischenlösung**

Frau Volpp erkundigt sich, ob der Büroleerstand durch eine unattraktive Umgebung verursacht würde und ob es Möglichkeiten zur Umwidmung gebe. Herr Blümm unterscheidet zwischen Sockelleerstand und einem konjunkturellen Leerstand. Der Sockelleerstand betreffe vor allem unattraktive und veraltete Gebäude. In diesem Fall müsse man investieren oder andere Nutzungen suchen. Die Sanierung von Bürogebäuden sei teuer, da die Geschosshöhen oft zu gering seien. Bei fehlender Nachfrage ließen einige Eigentümer die Gebäude lieber leer stehen als sie beispielsweise für eine Wohnnutzung umzurüsten, die weniger Miete einbringe als eine gewerbliche Nutzung. Herr Klein berichtet von einer gelungenen Zwischennutzung in Stuttgart. Ein zunächst leerstehendes Objekt direkt am Bahnhof könne von jungen Kreativen so lange genutzt werden, bis sich ein neuer Mieter finde. Der Eigentümer habe somit die Kontrolle (keine langfristigen Verträge) und das Gebäude stehe nicht leer. Herr Blümm bestätigt auf Nachfrage von Frau Wagner, dass Bürostädte „out sind“. Diese Standorte seien nur für große Verwaltungseinheiten interessant.

## **5 Werkstattarbeit**

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

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

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



Die Nennungen im Einzelnen:

- „Der“ internationale Flughafen
- Der nahe Flughafen
- 50er Jahre-Gebäude-Potenzial
- Kurze Wege, Vielfalt in Laufnähe (kleine Metropole) → Urbanität
- Zentrale Lage: mit dem Zug in 3-4 Std. fast überall hin und her
- Finanzplatz
- Die Hochhäuser mit Super Ausblick (Mainblick)
- Hochhausverdichtung („Cluster“)
- Büros mitten im Leben der Quartiere, bei Grün etc.... überschaubar

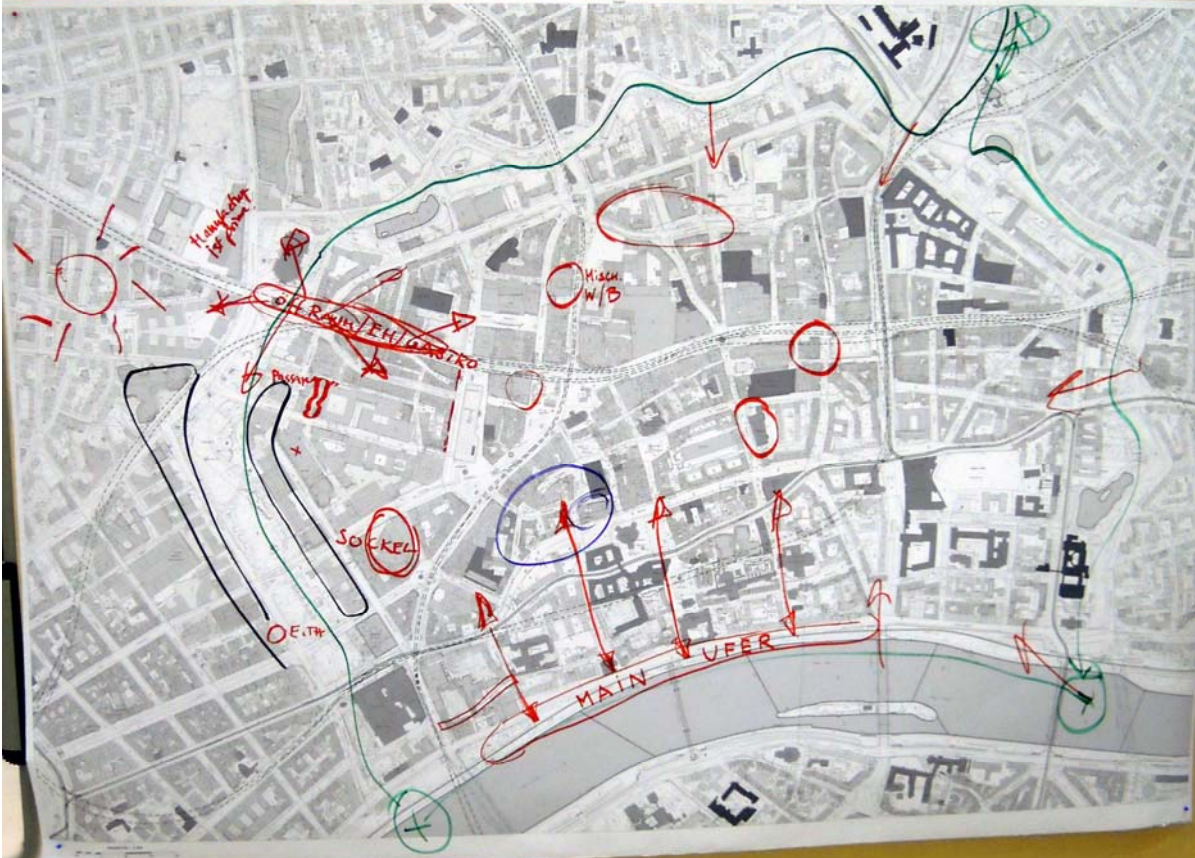
- Qualität des Lebensumfelds
- Mal schnell (5 Min.) ins Theater, Oper, Konzert, Alte Oper
- Fahrradparkplätze im Commerzbank-Hochhaus (für Angestellte)
- Gutes ÖV-Netz
- Gute Autobahn-Anschlüsse
- Angenehme Fußwegverbindungen
- Skyline: Image und einzigartig in Europa
- Der Fluss → Identität, Außenraumqualität, „Feeling“
- Die internationale Stadt Ffm
- Auf die arbeitende Bevölkerung ausgerichtete Gastronomie
- Lockere Apfelweinkultur

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

Herr Schalk erläutert, dass die Karte eine Stärken- und Schwächenanalyse der Innenstadt darstellt (grün=Stärken, rot=Schwächen). Im Einzelnen wurden folgende Orte, Nutzungen oder Aspekte genannt:

- Kleine Büros mit „guter Adresse“
- Was ist „gut“? Sicht Unternehmen oder Stadtplanung?
- „gut“ = Wegebeziehungen zulassen, Mischnutzung insbesondere im Erdgeschoss
- Märkte
- Wallanlagen
- Quartiere ausbilden!
- Bankenviertel
- Hochhäuser an sich!

# Wo finden wir schon gute Ansätze in der Frankfurter Innenstadt?



Kleine Büros  
mit "guten" Adresse

Was ist "gut" ?  
Sicht, Unternehmung,  
oder Stadtplanung?

"gut" = Nähebeziehungen  
(Zulassen,  
Mischnutzung, Insbes.  
im EG)

WALLANL.

QUARTIERE  
AUSBILDEN!

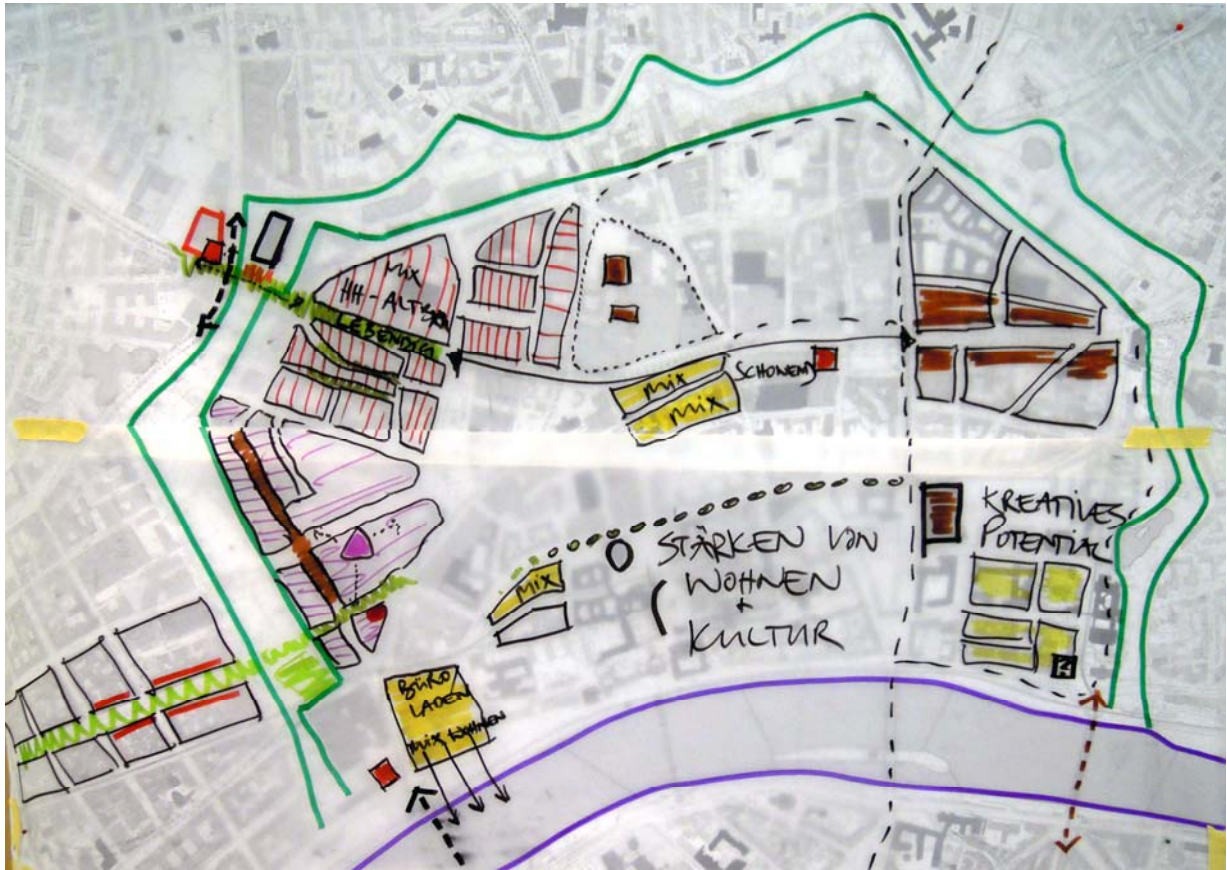
MÄRKTE

BANKENVIERTEL

Hochhäuser an  
sich!

### 5.3 Was/Wo sind die optimalen Orte für Büros? (Bericht: Herr Prengel, Raumwerk)

Herr Prengel stellt den Plan vor: Im nordwestlichen Teil der Altstadt wird vor allem der Mix zwischen Hochhäusern und Altbauten als interessant empfunden, der Osten bietet Platz für kreative Nutzungen. Auffällig ist, dass im Westen Banken und im Osten die Verwaltung dominiert. Die Durchgänge durch die Wallanlagen sollten neu betont werden. Das Degussa-Gelände ist durch seine Nähe zum Main ein guter Standort für Büros und Wohnen.



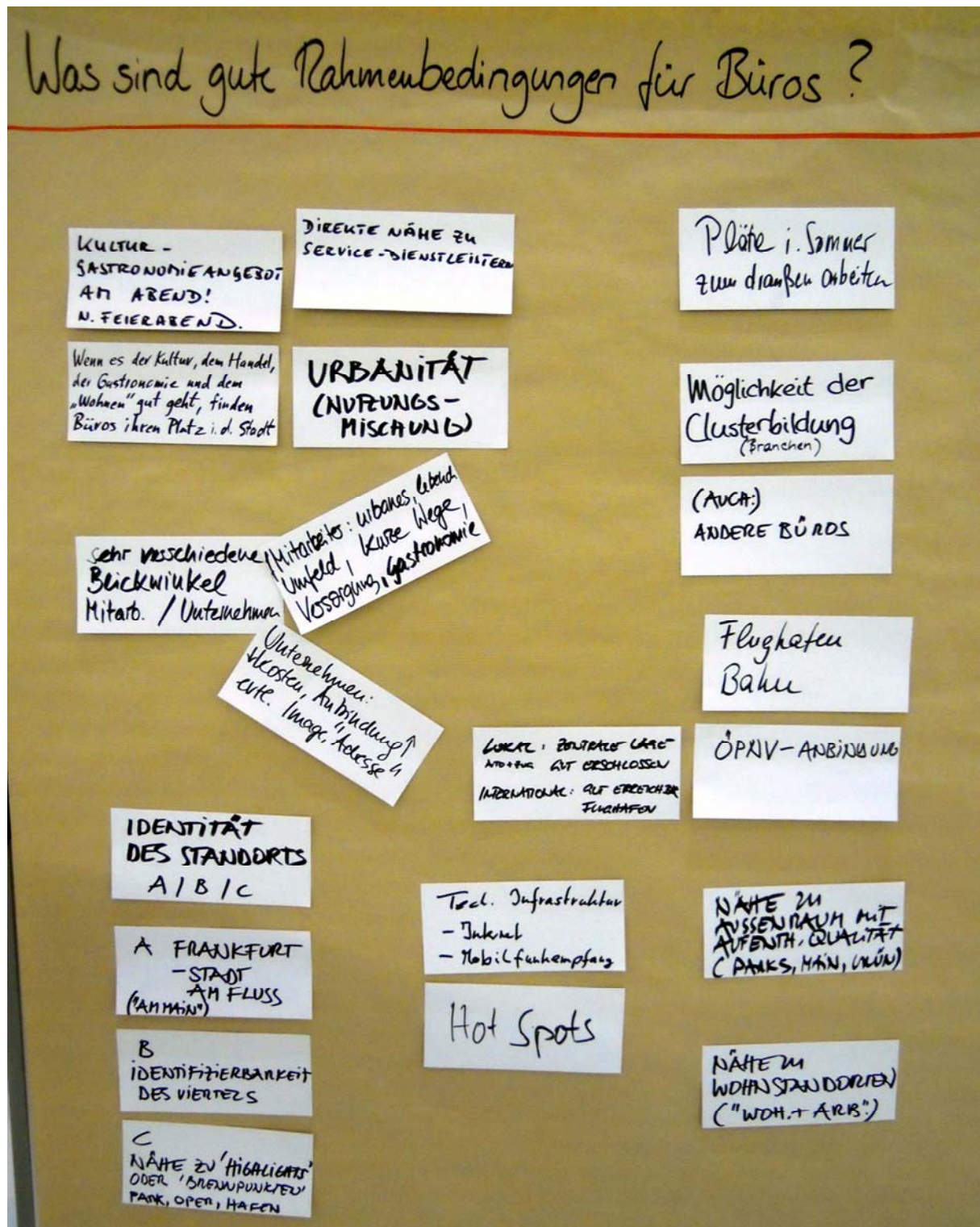
# Wo sind die optimalen Orte für Büros?



Die Nennungen im Einzelnen:

- Opernturm gibt der alten Oper einen „Rahmen“
- Commerzbank Turm = Blickachsen
- Verkehr ausdünnen
- Bundesrechnungshof Mix
- In der 2. Reihe (benötigen keine Schaufenster), dort wo es zum Wohnen zu laut ist
- Erreichbarkeit
- Ostteil fällt ab, trotz Verwaltung
- West = Bank, Ost = Verwaltung
- In der Nähe der Wohnung
- Am Wasser (Degussa-Gelände)
- City Maut Innenstadt?
- Neue Büros in Altstadt mit Höhenbegrenzung
- Commerzbankturm: keine Erdgeschoss-Straßen-Front
- Nord-östl. Innenstadt (östlich von Zeil)
- Berliner Str. untertunneln, Möglichkeit für Büros / Läden / Gastro bis Willy-Brandt-Platz

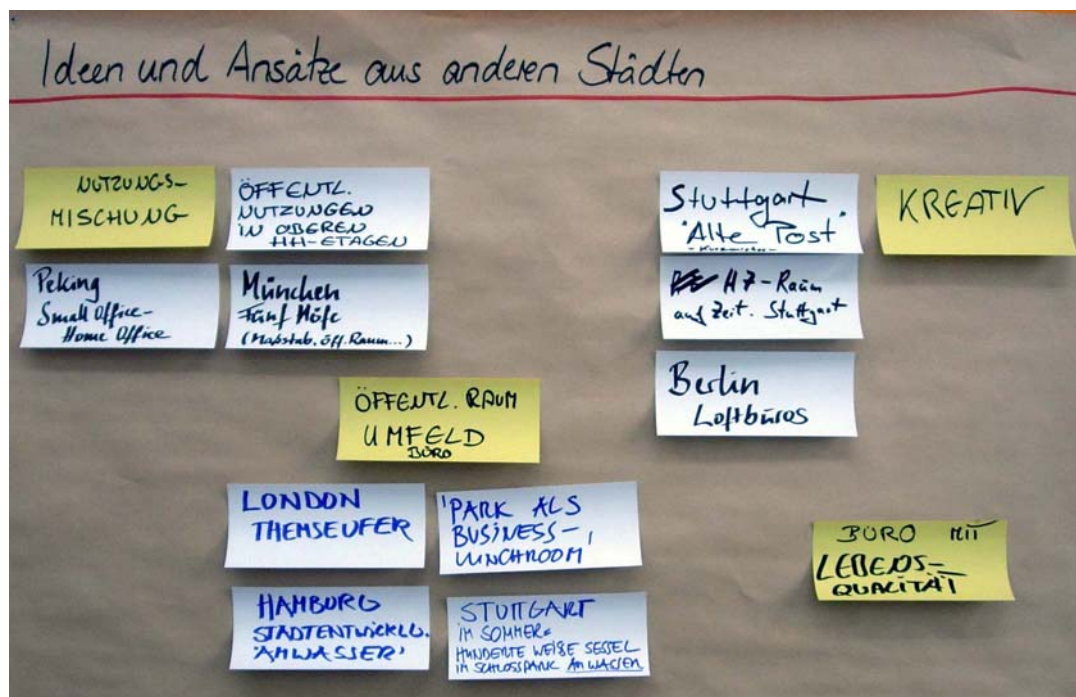
5.4 Was sind gute Rahmenbedingungen für Büros? (Bericht: Frau Heng-Ruschek, Stein+Schultz)



Die Nennungen im Einzelnen:

- Kultur – Gastronomieangebot am Abend! Nach Feierabend
- Wenn es der Kultur, dem Handel, der Gastronomie und dem „Wohnen“ gut geht, finden Büros ihren Platz in der Stadt
- Direkte Nähe zu Service-Dienstleistern
- Urbanität (Nutzungsmischung)
- Sehr verschiedene Blickwinkel Mitarbeiter / Unternehmen
  - Mitarbeiter: urbanes, lebendiges Umfeld, kurze Wege, Versorgung, Gastronomie
  - Unternehmen: geringe Kosten, gute Anbindung, evtl. Image, „Adresse“
- Identität des Standorts A, B, C
  - A Frankfurt – Stadt am Fluss („am Main“)
  - B Identifizierbarkeit des Viertels
  - C Nähe zu „Highlights“ oder „Brennpunkten“ Park, Oper, Hafen
- Lokal: zentrale Lage, gut erschlossen (Auto+Zug), international: gut erreichbar, Flughafen
- Technische Infrastruktur: Internet, Mobilfunkempfang
- Hot Spots
- Plätze im Sommer zum draußen arbeiten
- Möglichkeit der Clusterbildung (Branchen)
- (Auch:) andere Büros
- Flughafen, Bahn
- ÖPNV-Anbindung
- Nähe zum Außenraum mit Aufenthaltsqualität (Parks, Main, Grün)
- Nähe zu Wohnstandorten („Wohnen und Arbeiten“)

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



Die Nennungen im Einzelnen:

### **Nutzungsmischung**

- Peking Small Office – Home Office
- Öffentliche Nutzungen in oberen Hochhausetagen
- München, Fünf Höfe (Maßstab, öffentlicher Raum...)

### **Öffentlicher Raum, Umfeld Büros**

- London Themseufer
- Hamburg Stadtentwicklung „am Wasser“
- „Park als Business-Lunchroom“
- Stuttgart im Sommer = Hunderte weiße Sessel im Schlosspark am Wasser

### **Kreativ**

- Stuttgart „Alte Post“
- H7 – Raum auf Zeit, Stuttgart
- Berlin Loftbüros

### **Büro mit Lebensqualität**

## **5.6 Weitere Ideen und Anregungen**

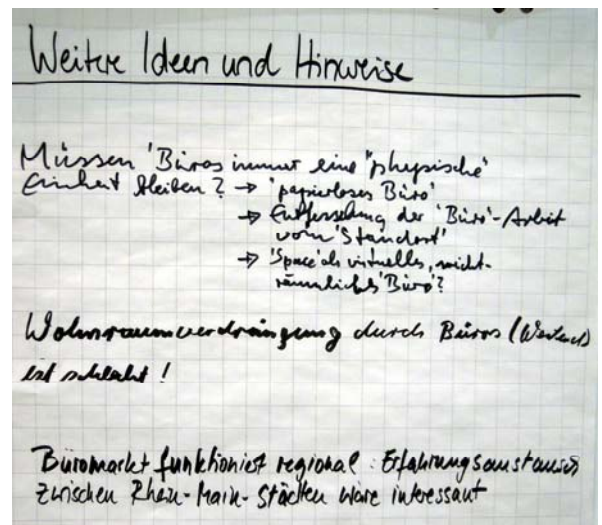
Themen, die nicht den vorgestellten Fragestellungen zugeordnet werden konnten, wurden auf einem Flipchart notiert:

Müssen Büros immer eine „physische“ Einheit bleiben?

- ⇒ „papierloses Büro“
- ⇒ Entfesselung der „Büro“-Arbeit vom „Standort“
- ⇒ „Space“ als virtuelles, nicht-räumliches Büro?

Wohnraumverdrängung durch Büros (Westend) ist schlecht.

Büromarkt funktioniert regional:  
Erfahrungsaustausch zwischen Rhein-Main-Städten wäre interessant.



## **6 Ausblick**

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.

Herr von Lüpke verabschiedet die Teilnehmer und dankt für die Mitarbeit.