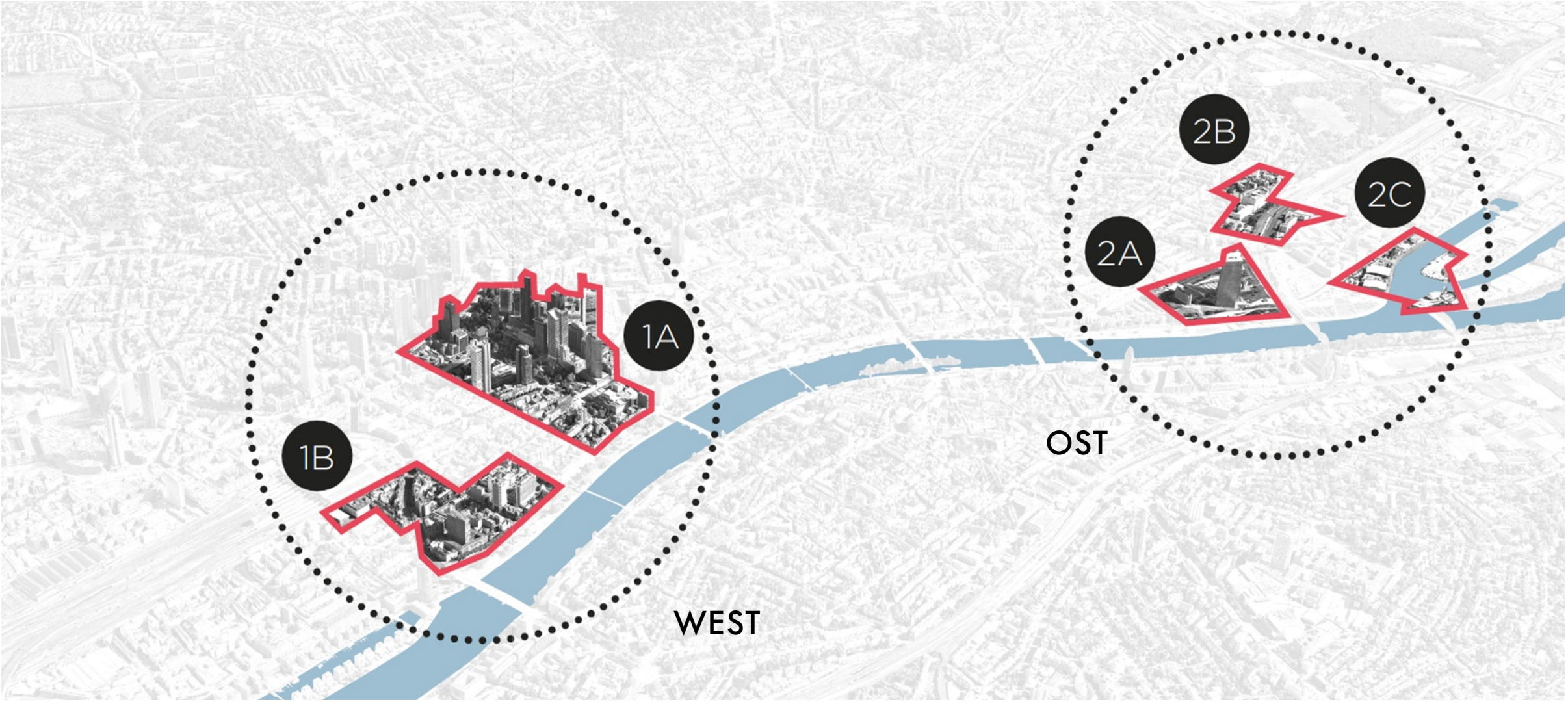
HOCHHAUS ENTWICKLUNGS PLAN 2024 FRANKFURT AM MAIN

UNTERSUCHUNGSRÄUME



PLANUNGSPRINZIPIEN

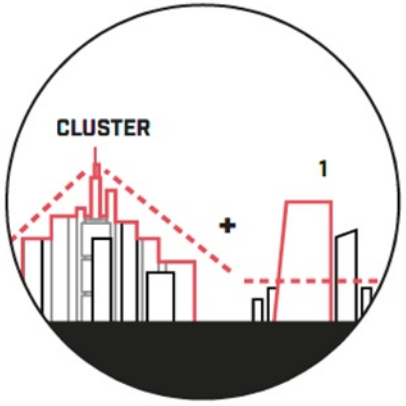
STADT / QUARTIER

GEBÄUDE

ÖFFENTLICHER RAUM / UMWELT

MOBILITÄT

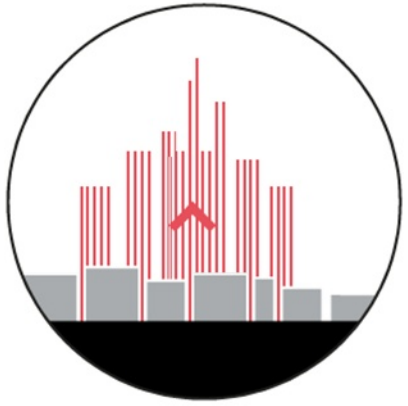
PLANUNGSPRINZIPIEN | STADT + QUARTIER



CLUSTER + SOLITÄRE ERHALTEN

NUTZUNGSMIX FÖRDERN

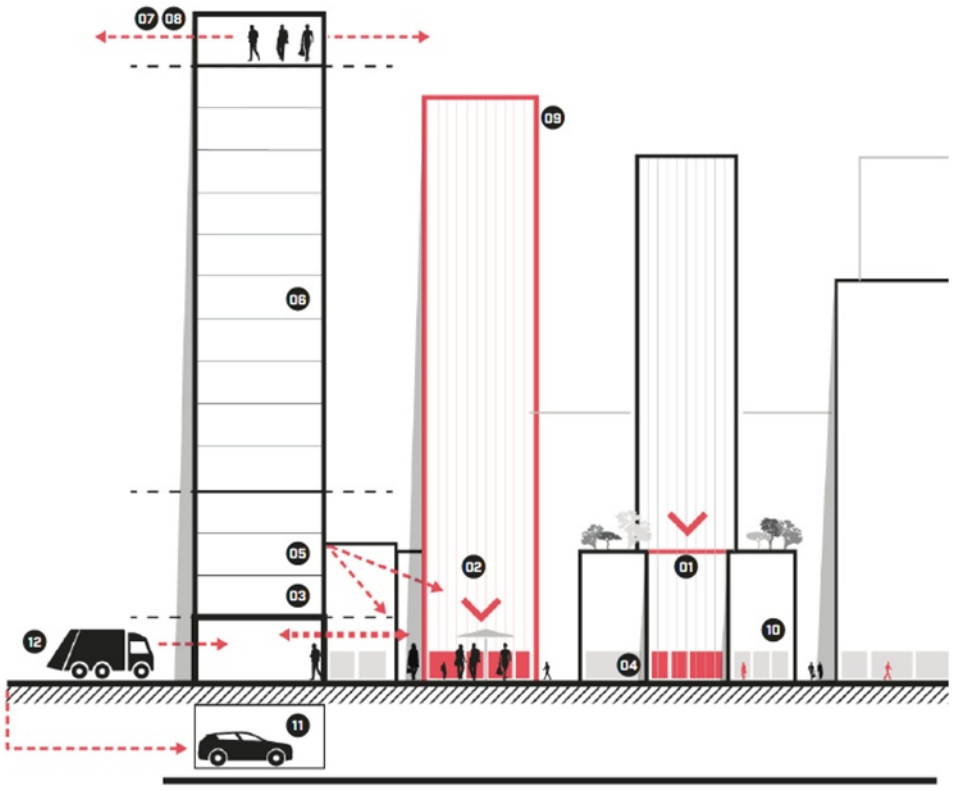
HOCHHAUSSOCKEL AKTIVIEREN



VERTIKALITÄT WAHREN

CLUSTER PUNKTUELL ERGÄNZEN

PLANUNGSPRINZIPIEN | GEBÄUDE



BLOCKRAND SCHLIESSEN
Die Baustruktur im Blockrandverbund ist in Frankfurt am Main vorherrschend. Hochhausstrukturen sowie deren Umfeld sollten sich harmonisch in die historisch gewachsene Umgebung einfügen.

HOCHHÄUSER AUF DEN BODEN BRINGEN
Jedes Hochhaus sollte mit der EG-Zone an sein Umfeld anknüpfen, um die Attraktivität der Sockel (und Podien) zu stärken. Somit werden die Zugänglichkeit und der positive Einfluss des Hochhauses auf den öffentlichen Raum gewährleistet.

AKTIVE EG-ZONEN SCHAFFEN
Die Erdgeschosszone trägt am stärksten zur Belebung öffentlicher Räume bei. Die Aktivierung der Erdgeschosszonen durch vielfältige Nutzungsangebote, besonders an öffentlichen Plätzen und wichtigen Wegebeziehungen, ist von zentraler Bedeutung und so zu gestalten, dass ein niederschwelliger, positiver Bezug zwischen Innen- und Außenraum entsteht.

PODIUM VERTIKAL GLIEDERN
Sollte ein Hochhaus im Bestand oder ein Neubau aus Gründen des Denkmalschutzes ein Podium besitzen, sollte sich dieses strukturell in die Umgebung einfügen. Die Verwendung von Podien entspricht nicht dem Typus des Frankfurter Hochhauses und sollte möglichst vermieden werden.

‚EYES ON THE STREET' IMPLEMENTIEREN
Jane Jacobs Konzept der Belebung öffentlicher Räume durch visuellen Kontakt zu den Obergeschossen sollte in den Sockeln der Hochhäuser angewandt werden.

HOCHHAUSNUTZUNGEN MISCHEN
Gemischt genutzte Hochhäuser erhöhen die Lebensqualität, indem sie verschiedene Nutzungen auf kleinem Raum zusammenbringen und Synergien schaffen. Öffentlich bzw. gemeinschaftlich genutzte Flächen stärken darüber hinaus die Interaktion von Nutzer*innen und Bewohner*innen im Gebäude und mit dem Quartier.

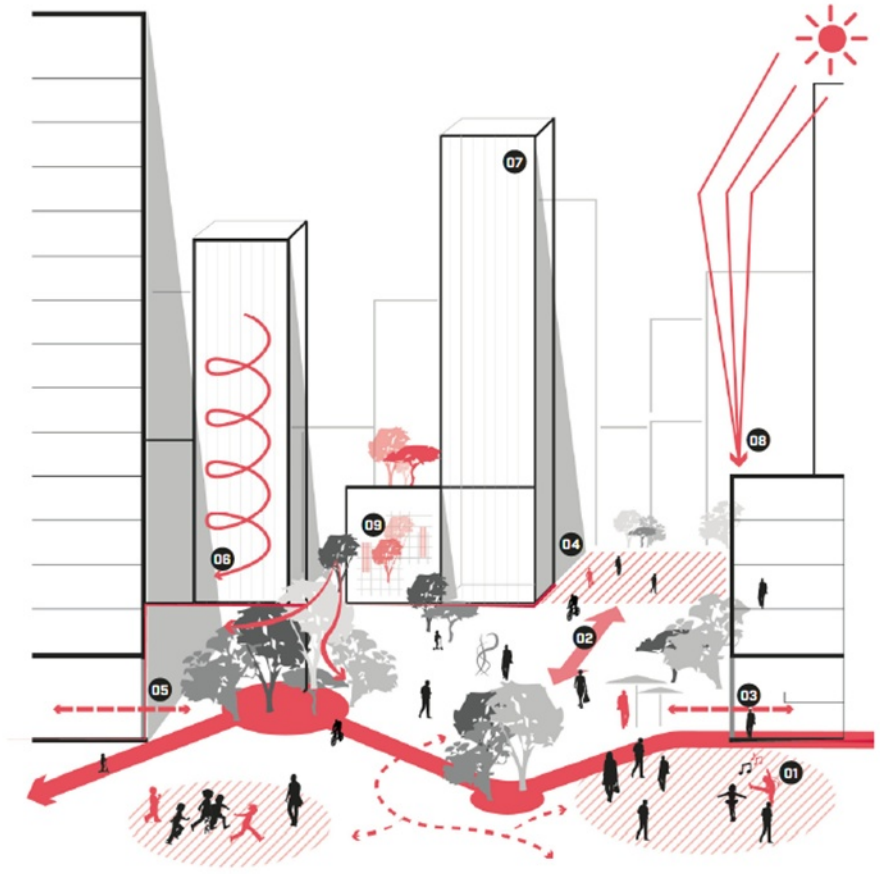
DACHGESCHOSS ÖFFENTLICH MACHEN / DACHLANDSCHAFT MULTIFUNKTIONAL GESTALTEN
Gebäudedächer besitzen ein enormes Flächenpotential in der Stadt. Insbesondere bei Hochhausprojekten sollten die Dachflächen der Sockelbebauung möglichst nutzbar und öffentlich zugänglich sein. Neben der Sockel-Zone sollte der Hochhauskopf eine öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen.

HOCHHÄUSER NACHHALTIG PLANEN + QUALIFIZIEREN
Die Prinzipien des nachhaltigen Bauens bei der Hochhausentwicklung gemäß der Anforderungen des HEP2024 sind über alle Planungsphasen zu berücksichtigen und demnach ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen mit einzubeziehen.

HISTORISCHE BAUSUBSTANZ RESPEKTIEREN
Historische Bausubstanz ist das steinerne Gedächtnis der Stadt. Neue Hochhäuser müssen mit Respekt auf den Bestand reagieren und dürfen diesen nicht aushöhlen oder auf architektonische Zitate reduzieren.

TIEFGARAGE GEMEINSAM NUTZEN / SERVICEBEREICH BÜNDELN
Hochhäuser mit gemeinschaftlich genutzter Tiefgarage minimieren Kosten und reduzieren die Anzahl an Einfahrten im Straßenraum.

PLANUNGSPRINZIPIEN | ÖFFENTL. RAUM + UMWELT



ÖFFENTLICHE RÄUME BELEBEN
Städtisches Leben findet im öffentlichen Raum statt. Belebung durch Veranstaltungen, Kunst Natur und Einzelhandel stärkt das Wohlbefinden in der Stadt.

STADTRÄUME VERBINDEN
Stadträume, Plätze und Promenaden bilden ein Netz für Aktivitäten in der Stadt. Diese sollter – primär für den Fuß- und Radverkehr – angemessen miteinander verbunden sein.

INNEN UND AUSSEN VERKNÜPFEN
Gebäude sind nicht losgelöst vom Stadtraum. Insbesondere die Erdgeschosszonen sind Bestandteil des öffentlichen Raumes und sollten dementsprechend genutzt und gestaltet werden.

STADTLICHTUNGEN ERHALTEN UND ÜBERHITZUNG VERMEIDEN
Verschattete öffentliche Räume können unattraktiv sein. Neue Hochhäuser sollten so angeordnet werden, dass sie wichtige städtische Plätze und Aufenthaltszonen nicht verschatten.

FREMDVERSCHATTUNG LIMITIEREN
Je höher ein Gebäude, desto länger der Schattenwurf. Neue Hochhäuser sollten so verortet werden, dass eine zusätzliche Verschattung der umgebenen Bebauung minimiert wird.

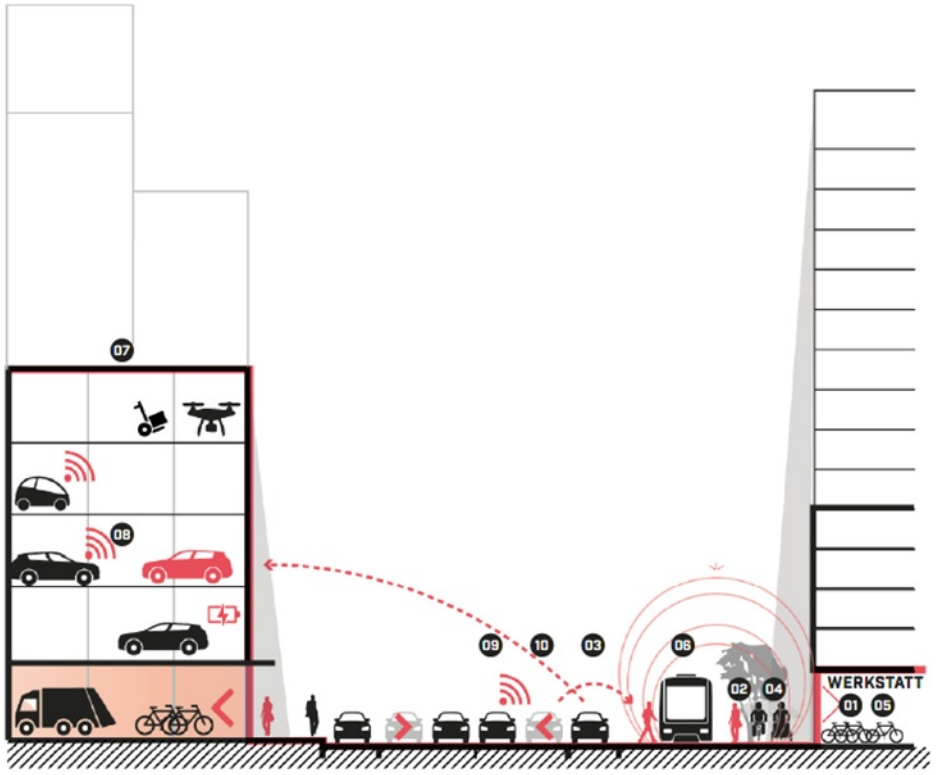
STARK- UND ABWINDE REDUZIEREN
Hochhäuser können das bodennahe Windfeld verändern und Beschleunigungseffekte erzeugen. Neue Hochhäuser sollten deshalb so orientiert und geformt sein, dass diese Windfeldmodifikationen möglichst reduziert und zum Vorteil der Aufenthaltsqualität zielgerichtet beeinflusst werden.

BELEUCHTUNGSKONZEPT ENTWICKELN
Hochhäuser wirken besonders in der Nacht durch meist hell erleuchtete Fassaden. Sie erhellen dadurch zugleich auch den öffentlichen Raum. Im Rahmen eines Beleuchtungskonzeptes sollten architektonische Besonderheiten betont – aber die Lichtverschmutzung de Umgebung minimiert werden (hierzu: §§ 4, 35 HeNatG).

REFLEXIONEN VERMEIDEN
Reflektierende Fassaden führen zu Blendungen im Stadtraum und erhöhen das Risiko des Vogelschlags (hierzu: § 37 HeNatG). Zudem können konkav gekrümmte Fassaden zu gefährlichen Lichtbündelungen führen. Solche beeinträchtigenden Effekte sind generell zu vermeiden.

BIODIVERSITÄT FÖRDERN
Gebäudebegrünungen bieten wertvolle Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Insekten und wirken sich positiv auf das Stadtklima aus. Insbesondere grüne Fassaden in den Sockelzonen können darüber hinaus zur Gestaltung des Stadtraumes beitragen.

PLANUNGSPRINZIPIEN | MOBILITÄT



PERSONENZUGÄNGLICHKEIT OPTIMIEREN
Hochhäuser werden durch Nutzer*innen stets zu Fuß betreten. Eingänge sollen daher in Richtung attraktiver Fußwege und ÖV-Stationen orientiert sein.

NAHMOBILE VERBINDUNGEN SCHAFFEN
Haltepunkte des ÖPNV und öffentliche Räume sollten vom Hochhaus aus auf direktem Wege, abseits des motorisierten Straßenverkehrs, erreichbar sein.

STRASSENBARRIEREN ÜBERWINDEN
Vielbefahrene Straßen sind Barrieren im Stadtraum. Mehr Querungshilfen für Fußgänger*innen verbessern die sichere nahmobile Vernetzung.

RADVERKEHRSACHSEN ERGÄNZEN
Schnelle, durchgehende und sichere Radrouten an Hauptverkehrsstraßen sind Voraussetzung für einen hohen Radverkehrsanteil.

FAHRRADPARKEN UND –SERVICE ANBIETEN
Eine ausreichende Anzahl gut zugänglicher, sicherer und wettergeschützter Radabstellanlagen sowie Service-Einrichtungen (Werkstätten, Ladebereiche, Duschen etc) ergänzen die Radverkehrsinfrastruktur am Zielort.

ÖPNV AUSBAUEN
Der ÖPNV bildet das Rückgrat der Erschließung und muss als solcher regional ausgebaut werden. Hochhäuser sollten möglichst in der Umgebung multimodaler Verkehrsknoten verortet werden.

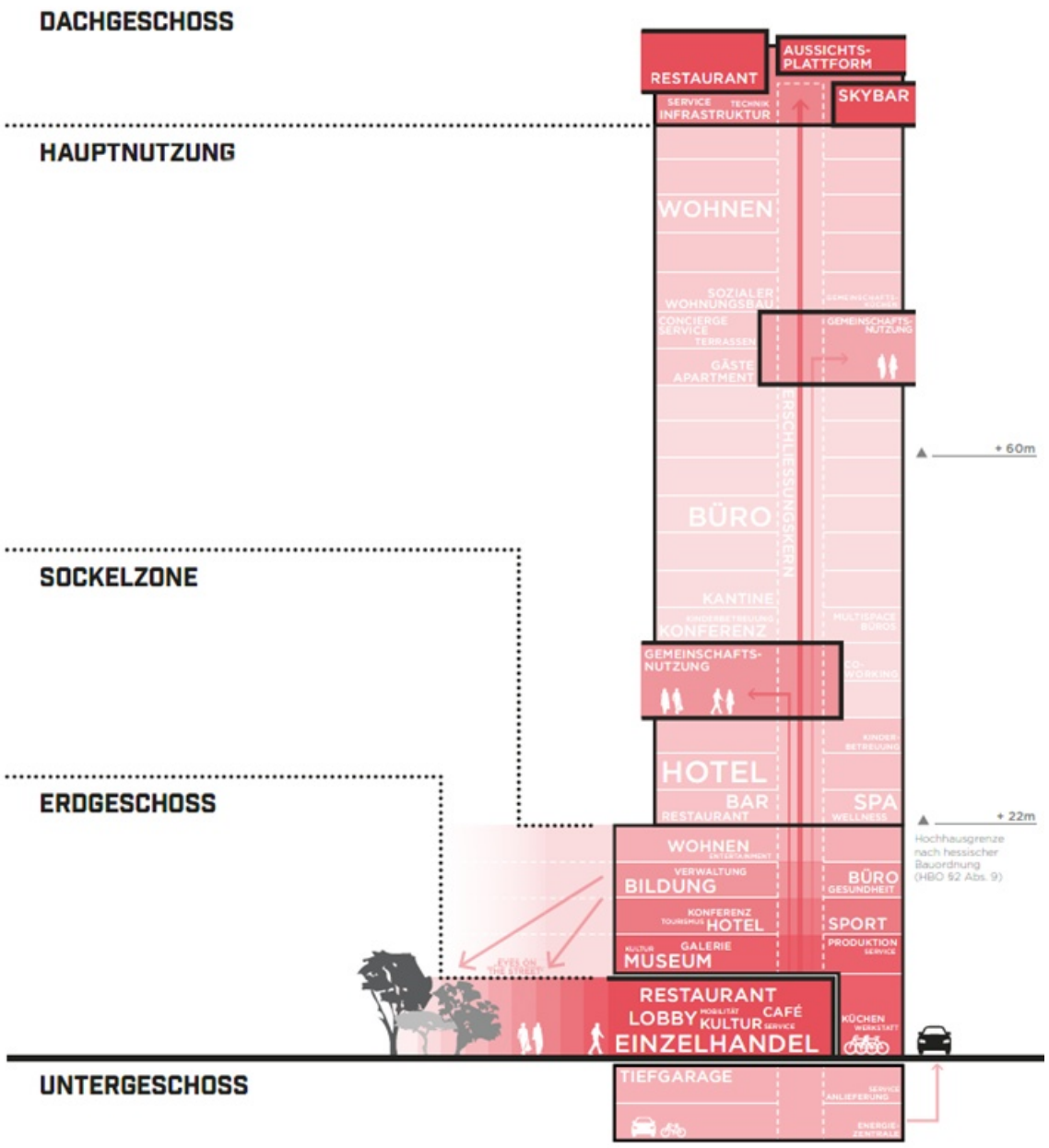
PARKHÄUSER ZU MOBILITY HUBS AUSBAUEN
Innerstädtische Parkhäuser sollten für andere, insbesondere nachhaltige Mobilitätsformen geöffnet werden und zu intermodalen Umsteige- und Servicepunkten umgebaut werden.

STELLPLÄTZE MINIMIEREN / PARKRAUMMANAGEMENT DIGITALISIEREN
Innenstädte verändern sich – Parkhäuser sind zahlreich vorhanden. Durch Änderung der Stellplatzsatzung und flächendeckende Parkraumbewirtschaftung sollten zusätzliche neue Stellplätze daher auf ein absolutes Minimum begrenzt werden. Digitale Formen der Parkraumbewirtschaftung sollten eingesetzt werden, um vorhandenen Parkraum flexibler und effizienter zu nutzen.

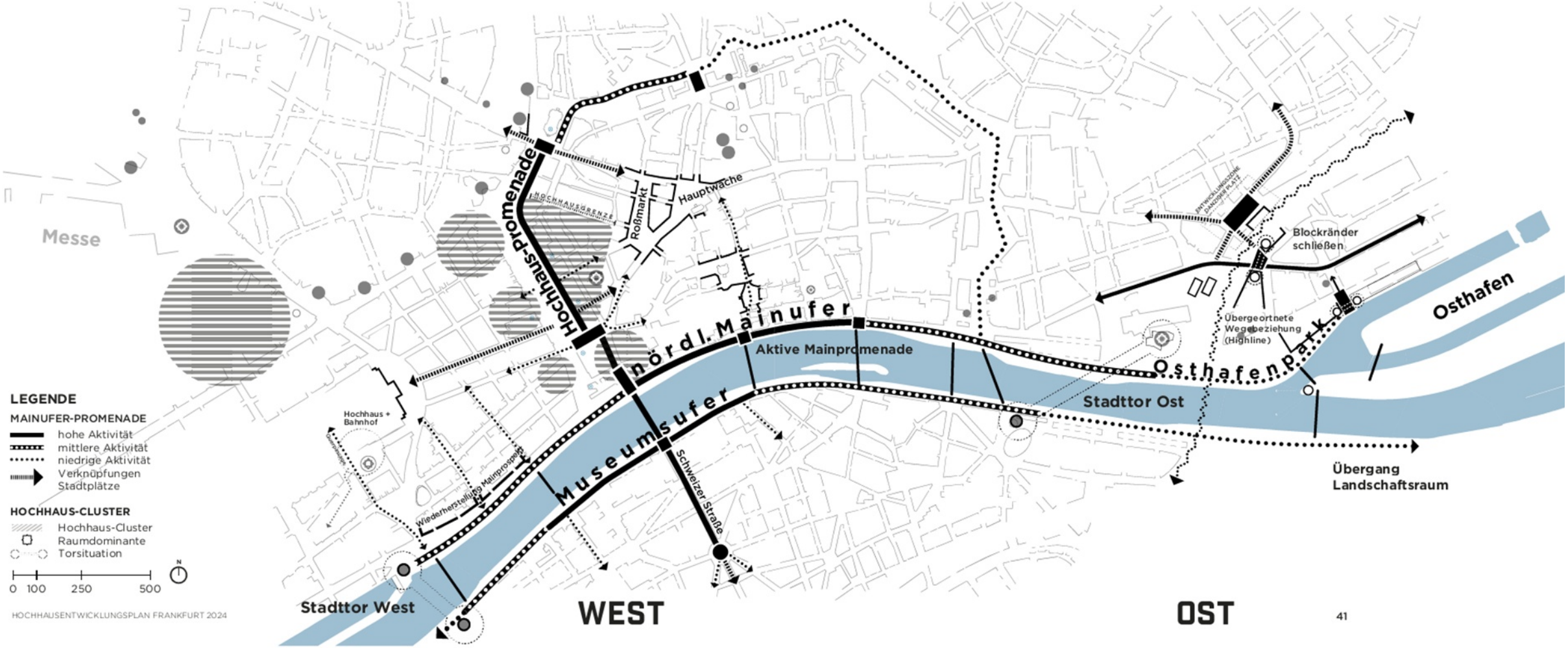
STRASSENRÄUME NEU AUFTEILEN
Mit einer Neuaufteilung der Flächen in den Straßenräumen können Aufenthaltsqualität, Begrünung und Regenwasser-Bewirtschaftung zeitgemäß organisiert werden. Aufgrund der knappen Flächen ist dazu häufig die Reduzierung der Anzahl der Fahrstreifen und der Stellplatzkapazitäten im öffentlichen Raum erforderlich.

NUTZUNGSMISCHUNG

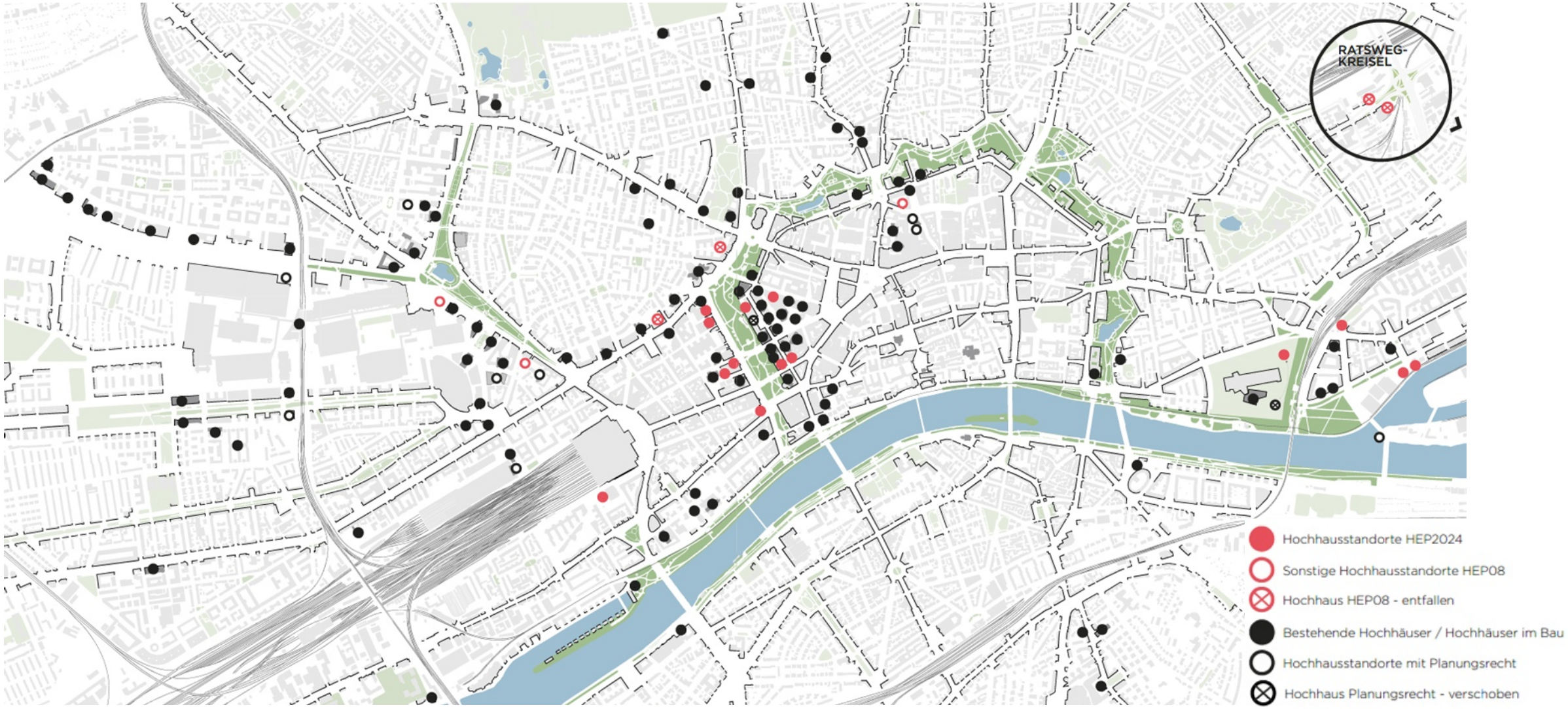
- Öffentlichkeits-affine Einrichtungen in den obersten Stockwerken bevorzugt
- 30 % / 15 % ergänzende Nutzungen verbindlich
- Kulturelle und soziale Einrichtungen im Sockelgebäude (z. B. Museum, Kindergarten)
- Nutzbare Dachlandschaft auf dem Sockelgebäude
- Aktive Erdgeschossnutzungen entlang von Straßen, Plätzen und Grünanlagen
- Mehrere Eingänge für unterschiedliche Nutzungen erweitern die Anschluss-möglichkeiten an den öffentlichen Raum.



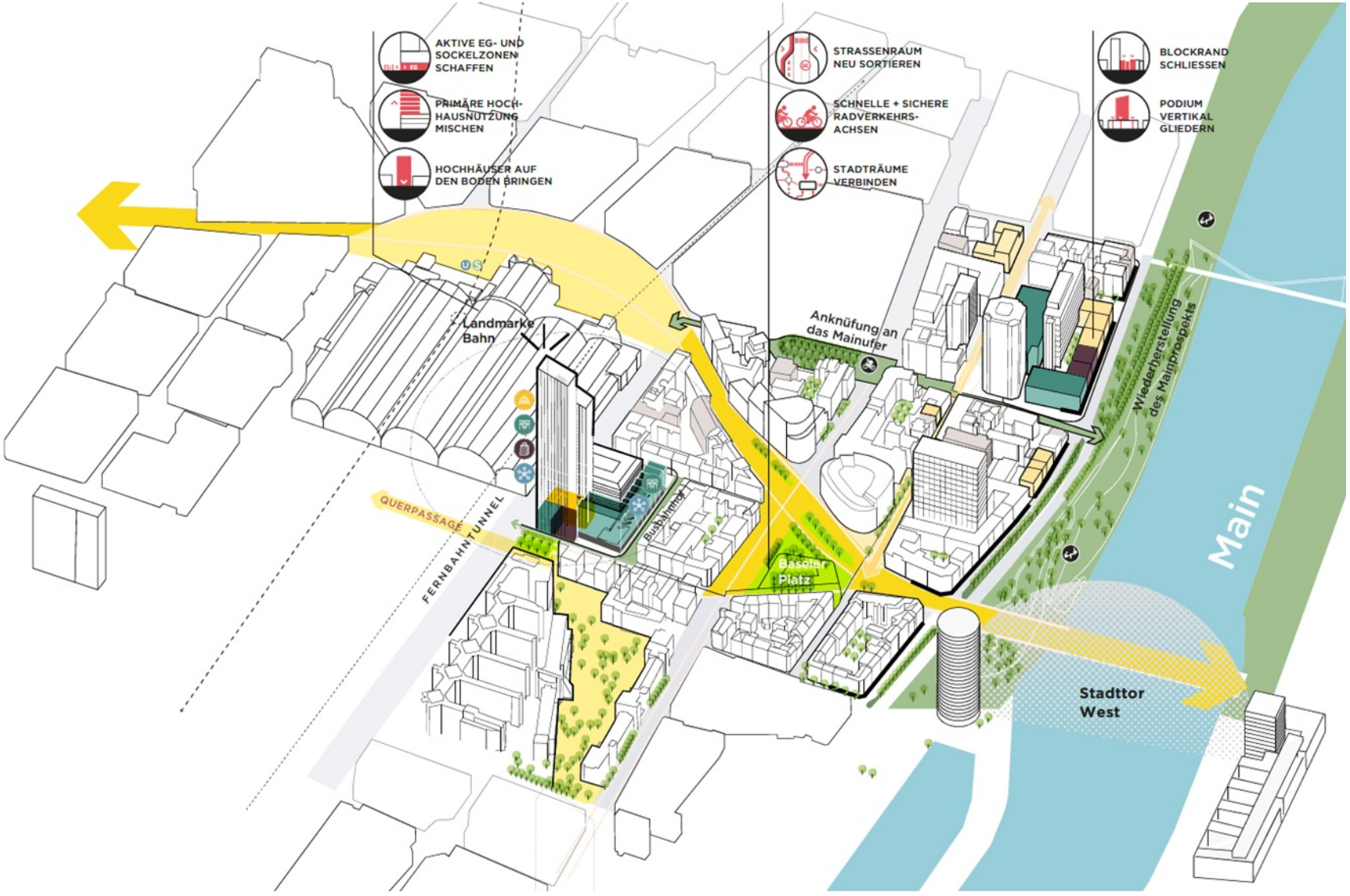
STADTRÄUMLICHES LEITBILD



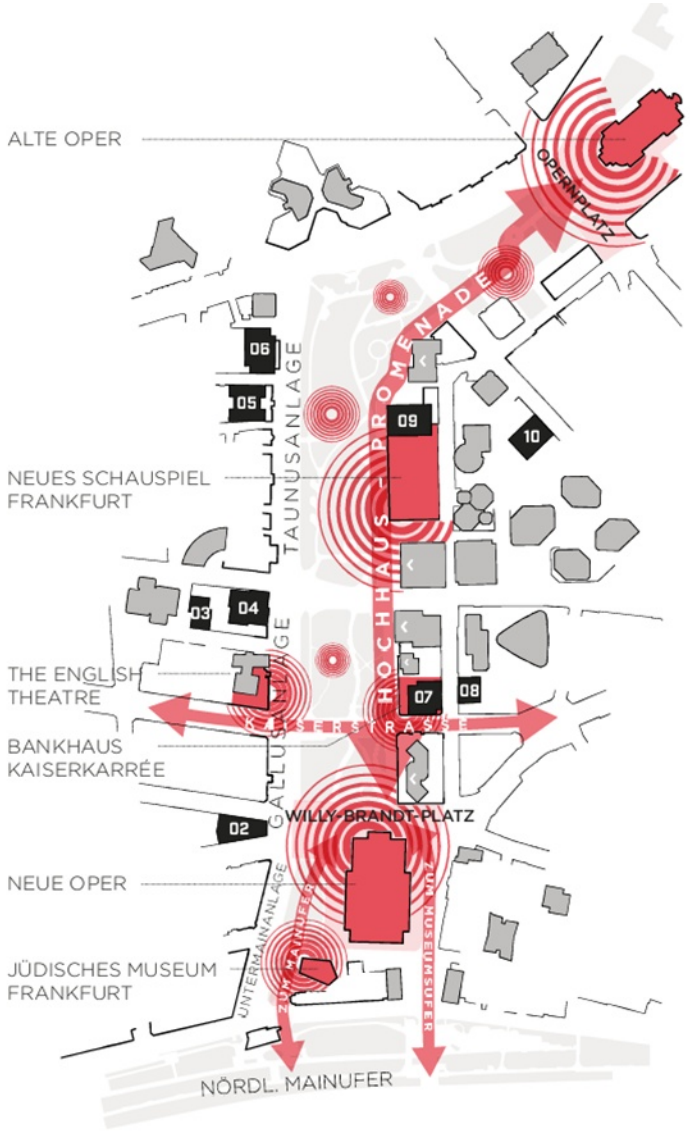
STANDORTE ÜBERBLICK



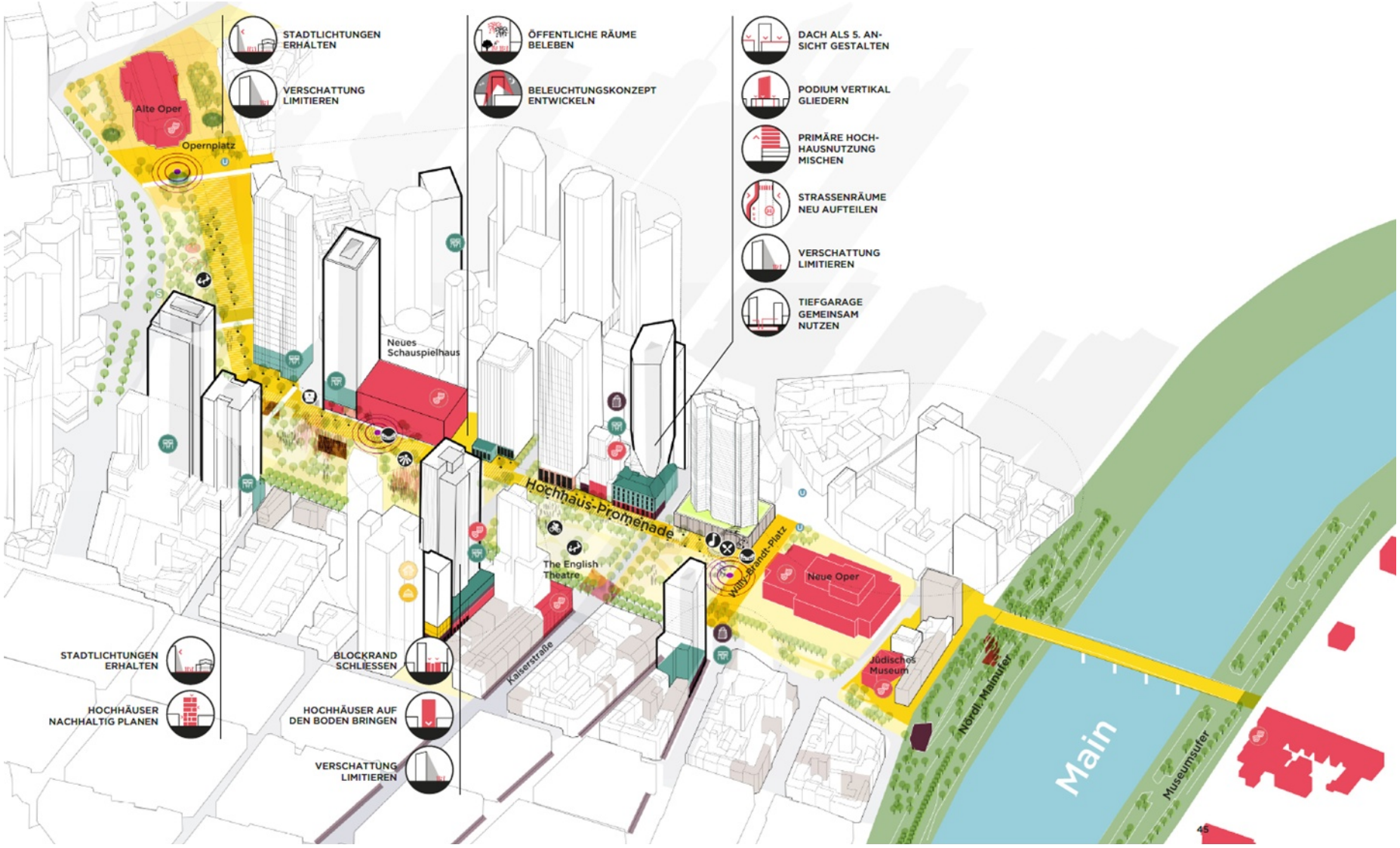
WESTLICHES MAINUFER



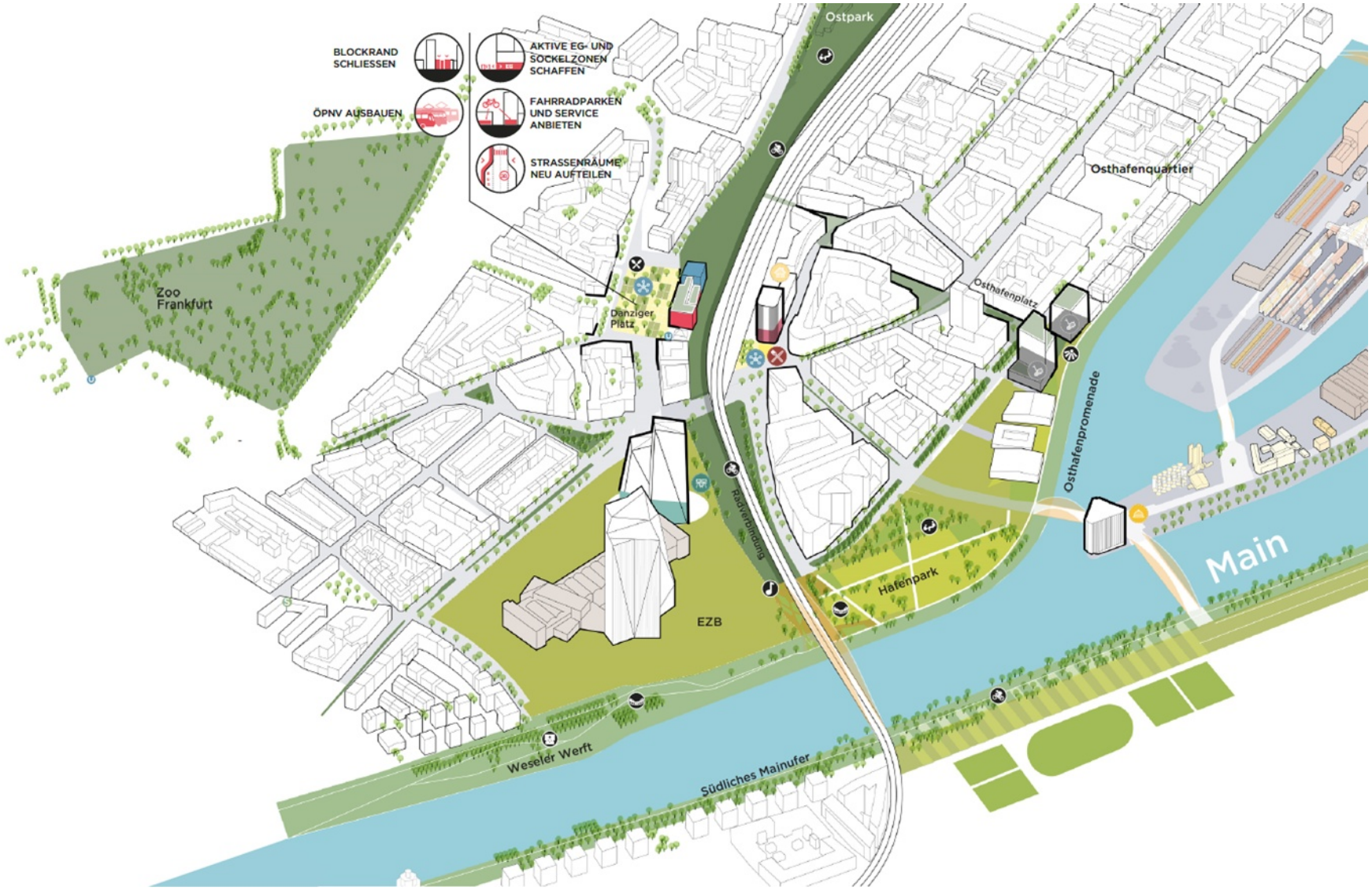
HOCHHAUSPROMENADE



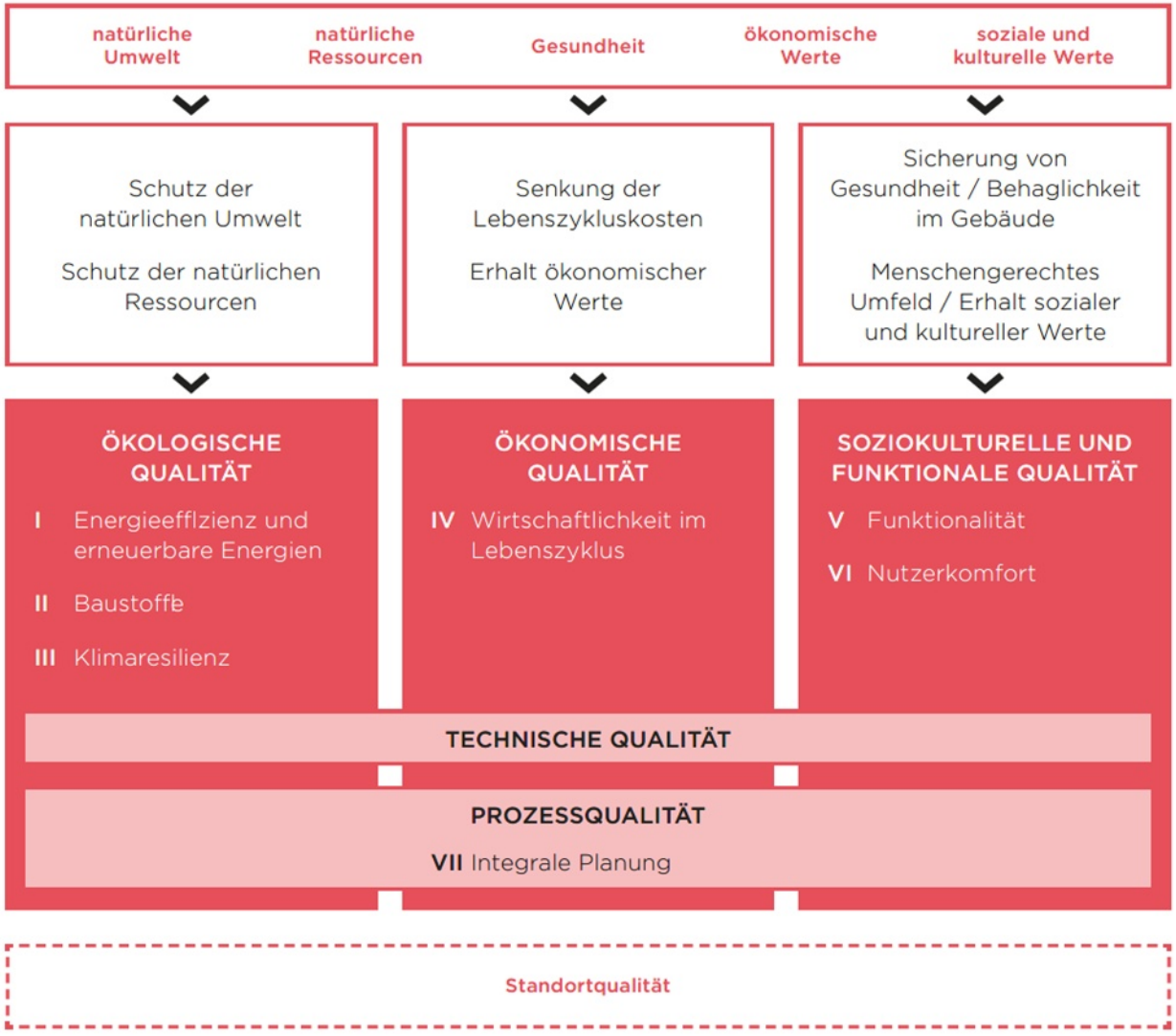
HOCHHAUSPROMENADE



OSTEND


BLOCKRAND SCHLIESSEN
AKTIVE EG- UND SOCKELZONEN SCHAFFEN
ÖPNV AUSBAUEN
FAHRRADPARKEN UND SERVICE ANBIETEN
STRASSENRÄUME NEU AUFTEILEN
Ostpark
Osthafenquartier
Zoo Frankfurt
Danziger Platz
Osthafenplatz
Osthafenpromenade
Radverbindung
Hafenpark
EZB
Main
Weseler Werft
Südliches Mainufer

NACHHALTIGKEIT | ANFORDERUNGEN



Min. **DGNB-Gold** oder gleichwertiges Zertifikat eines bei der DAkkS registrierten Nachhaltigkeitsbewertungssystems

+

Min. **KfW** Effzienzgebäude 40 / Effzienzhaus 40

PLANUNGSPROZESS

A
PROJEKTIDEE

Definition der prägenden Entwicklungsziele für die Aufgabenstellung

Die Projektentwickler*innen stimmen mit dem Stadtplanungsamt Frankfurt am Main erste Projektideen ab, definieren den Planungsprozess und stellen die Einhaltung wesentlicher Standortfaktoren des HEP2024 fest.

B
MACHBARKEITSSTUDIE

Vorbereitende Studie zur Konkretisierung des Standortkonzeptes

Ein verfahrenbegleitendes Büro prüft, in Vorbereitung auf den Planungswettbewerb, Standortbedingungen, Nutzungskonzepte sowie die städtebauliche Form. Wesentliche Planungskonzepte sind im Zuge dessen zu konkretisieren und dem Wettbewerbsverfahren vorzugeben.

C
VORUNTERSUCHUNGEN

Prüfung fach- und standortspezifischer Auswirkungen des Projektes auf seine Umgebung

Auswirkungen unter anderem der Verschattung öffentlicher Räume und anderer Gebäude sowie die Veränderung der Windverhältnisse sind vor dem Planungswettbewerb zu prüfen. Etwaige Auswirkungen sind durch Vorgaben an das Wettbewerbsverfahren zu minimieren.

D
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Einbeziehung und Information der lokaler Akteure sowie der städtischen Öfientlichkeit

Die Öffentlichkeit, Anwohner und lokale Akteure sind frühzeitig über neue Hochhausprojekte zu informieren und in die Konzeptentwicklung einzubeziehen. Ergebnisse der Beteiligung sind als Anregungen in die Auslobung der nachfolgenden Wettbewerbsphase aufzunehmen.

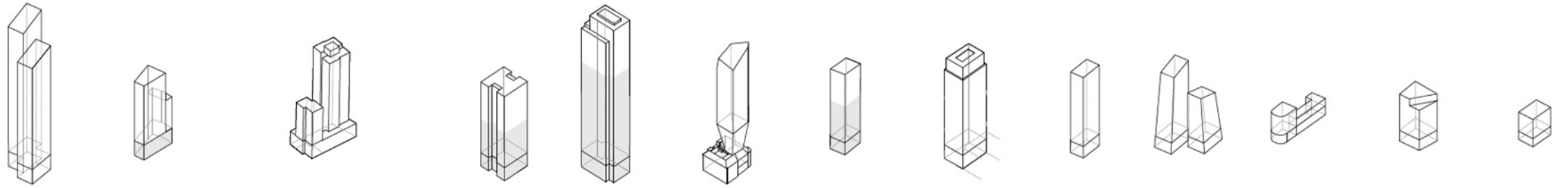
E
WETTBEWERB

Erarbeitung eines detaillierten Entwurfes unter Einhaltung vorab getrofiener Vorgaben

Im Rahmen eines einphasigen Realisierungswettbewerbes mit Zwischenkolloquium werden Planungsentwürfe gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) angefertigt und transparent bewertet. Die Präsentation der Arbeiten im Zwischenkolloquium erfolgt durch das verfahrenbegleitende Büro, um die Anonymität der Entwurfsverfasser sicherzustellen.

STANDORTE ÜBERBLICK

HOCHHAUSSTANDORTE



	01 Mannheimer Straße 35	02 Münchener Straße 1-5, Gutleutstraße 2	03 + 04 Neckarstraße, Jürgen-Ponto-Platz	04 Gallusanlage 8	05 Taunusanlage 8	06 Taunusanlage 9-10	07 Neue Mainzer Straße 29-31, Kaiserstraße 28-30	08 Kaiserstraße 26	09 Neue Mainzer Straße 53-55	10 Junghofstraße 13-15	11 Sonnemann-straße 20 / EZB	12 Ferdinand-Happ-Straße 3	13 Mayfarthstraße	14 Lindleystraße 1-3
HÖHE (INKL. TECHNIK)	160 – 200 m	120 m	60 – 90 m	170 m	145 m	210 m	195 m	135 m	175 m	150 m	120 m	60 m	70 m	50 m
GRUND-FLÄCHE**	1.300 m²	1.300 m²	750 m²	1.550 m²	1.400 m²	1.550 m²	1.300 m²	700 m²	1.400 m²	1.150 m²	2x 1.350 m²	800 m²	1.400 m²	1.100 m²
BGF*	62.000 m²	31.400 m²	17.250 m²	68.200 m²	24.100 m²	25.250 m²	66.300 m²	12.500 m²	63.500 m²	44.850 m²	77.000 m²	12.000 m²	25.200 m²	14.300 m²
NEUBAU / AUFSTOCKUNG	Neubau	Aufstockung	Neubau	Neubau	Aufstockung	Aufstockung	Neubau	Aufstockung	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau
NUTZUNGS-AUSSCHLUSS	Wohnen	Wohnen	Büro	-	Wohnen	Wohnen	-	Wohnen	-	Wohnen	Wohnen	-	Wohnen	Wohnen

* Circa-Angabe; ohne angrenzende Sockelbebauung bzw. bestehendes Hochhaus (Aufstockung); Annahme Geschosshöhe: 3,80 m
** Circa-Angabe; Grundfläche Regelgeschoss

Alle Flächenangaben sind Annahmen und basieren auf fiktiven Gebäudeentwürfen. Sie dienen lediglich der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Realisierbarkeit. Das Maß der baulichen Nutzung regelt ausschließlich der jeweils anzuwendende Bebauungsplan.