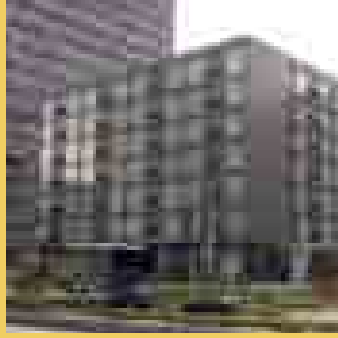




## Von der Bürostadt zum Lyoner Viertel

Umstrukturierungspotentiale der Bürostadt Niederrad, Frankfurt am Main  
Transformation eines monofunktionalen Bürogebietes

# IM DIALOG 5





# IM DIALOG 5





# Inhalt

|                                                                                              |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Transformation eines monofunktionalen Bürogebietes</b>                                    |        |
| Dieter von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main                            | 4      |
| <br><b>BEWERTENDE ANALYSE</b>                                                                | <br>7  |
| 1. Anlass                                                                                    | 8      |
| 2. Aufgabenstellung/Zusammenfassung                                                          | 9      |
| 3. Lagequalitäten, Entwicklungspotentiale und Belastungen                                    | 10     |
| 4. Bestandsuntersuchung der städtebaulichen Struktur                                         | 13     |
| <br><b>VON DER BÜROSTADT ZUM LYONER VIERTEL</b>                                              | <br>21 |
| Gute Gründe nach Niederrad zu ziehen – Künftige Bewohner und Wohnformen                      | 22     |
| Niederrad weiterbauen – Planungsvorschläge zur Verbesserung der Infrastruktur                | 24     |
| <br><b>STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT LYONER VIERTEL</b>                                      | <br>27 |
| <br><b>FALLSTUDIEN ZUR ENTWICKLUNG VON SCHLÜSSELGRUNDSTÜCKEN</b>                             | <br>33 |
| 1. Fallstudie: Herriotstraße 5                                                               | 34     |
| 2. Fallstudie: Grüne Mitte mit aufgelockerter Randbebauung                                   | 36     |
| 3. Fallstudie: Lyoner Straße 13                                                              | 37     |
| 4. Fallstudie: Bebauungsszenarien für einen neuen<br>Stadtteileingang am S-Bahnhof Niederrad | 38     |
| <br><b>Resümee und Ausblick</b>                                                              | <br>41 |
| <br><b>Impressum</b>                                                                         | <br>44 |

# Transformation eines monofunktionalen Bürogebietes

Dieter von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main

Die Zukunft einer Stadt hängt von deren Anpassungsfähigkeit an die sich stetig verändernden sozialen, ökonomischen und kulturellen Rahmenbedingungen ab. Es gehört unbestritten zu den zentralen Aufgaben kommunaler Stadtplanung, diese Veränderungen möglichst rechtzeitig zu erkennen, konzeptionell zu begleiten und planerisch abzusichern. Eine der derzeitigen Leitlinien für die Stadtentwicklung in der Rhein-Main-Region und besonders in Frankfurt ist die Abkehr von einer flächen- und ressourcenverzehrenden Expansion und die verstärkte Hinwendung zu Konversions- und Nachverdichtungsprozessen im Innenbereich. Diesem Prinzip ist auch ein aktuelles Projekt der Stadt Frankfurt verpflichtet: die Weiterentwicklung der Bürostadt Niederrad zu einem gemischt genutzten Stadtteil „Lyoner Viertel“.

Das Vorhaben ist vor dem Hintergrund zweier konträrer Phänomene in der Frankfurter Stadtentwicklung zu verstehen: der seit nunmehr zehn Jahren andauernden Leerstandsproblematik auf dem Büromarkt einerseits und einer anhaltenden Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen andererseits.



Olivetti-Gebäude von Egon Eiermann

Die Entwicklung in Frankfurt zeugt von einer zunehmenden Attraktivität des Wohnens in den Innenstädten, die mit steigenden Energie- und Transportkosten in Zukunft sicher noch zunehmen wird. Auch der bundesweit zu verzeichnende demografische Wandel wird sich in Frankfurt am Main nach vorliegenden Prognosen bis 2020 weder in wesentlichen Veränderungen der Altersstruktur noch in einer Abnahme der Einwohnerzahl auswirken. Vielmehr wird Frankfurt aller Voraussicht nach weiter eine junge, internationale und dynamische Stadt bleiben und neue Bewohnergruppen anziehen.

Auch in den kommenden Jahren wird eine große Anzahl von neuen Wohneinheiten u.a. in den Entwicklungsgebieten am Riedberg, im Europaviertel oder an der Friedberger Warte fertiggestellt werden. Dennoch muss die Stadt schon jetzt über diese Phase hinausblicken und neue Standorte erschließen, wenn sie keine weitere Verknappung von Wohnraum in den kommenden Jahren riskieren will. Das Thema der Transformation und Entwicklung innerstädtischer Lagen wird in diesem Zuge an Bedeutung gewinnen. Angesichts massiver Leerstände bei den Büro-Immobilien und einer nur zögerlichen Besserung - bei gleichzeitiger Entwicklung neuer attraktiver Standorte z.B. im Messeviertel oder in der Nähe des Frankfurter Flughafens - tut sich ein gänzlich neuer Aufgabenbereich für Architektur und Stadtplanung auf.

Auf der Basis von vorlaufend durchgeführten Grundlagenuntersuchungen widmete das Stadtplanungsamt im Frühjahr 2007 eine Fachtagung dem Thema der Strategien zum Umgang mit dem Leerstand von Büroflächen. Art und Umfang des ermittelten Leerstandes sowie die charakteristischen stadträumlichen Voraussetzungen mündeten in die Erstellung eines Rahmenkonzeptes für die Umstrukturierung der Bürostadt Niederrad. Dessen Ergebnisse zeigen Chancen für Wohnungsbau durch Umnutzung und Nachverdichtung und zugleich Chancen für eine auch den Büronutzern dienende Anhebung der städtebaulichen Qualität des Stadtteils auf.

Die Voraussetzungen mündeten in die Erstellung eines Rahmenkonzeptes für die Umstrukturierung der Bürostadt Niederrad. Dessen Ergebnisse zeigen Chancen für Wohnungsbau durch Umnutzung und Nachverdichtung und zugleich Chancen für eine auch den Büronutzern dienende Anhebung der städtebaulichen Qualität des Stadtteils auf.

Mit der Transformation eines monostrukturierten Bürostandortes mit derzeit etwa 15.000 Beschäftigten wird eine für Deutschland bislang einmalige Aufgabe angegangen. Das Vorhaben mag für manchen zunächst überraschend klingen, ist doch im Moment nicht leicht vorstellbar, dass sich dieses große Quartier in einen vielfältig genutzten und belebten Stadtteil verwandeln kann. Aber bei differenzierter Betrachtung erweist sich diese Zielsetzung als durchaus plausibel und umsetzbar. Denn das Gebiet verfügt über erhebliche städtebauliche und räumliche Potenziale, welche die vorliegende Studie detailliert aufzeigt.

Die zentrale Lage in der Stadt, die Nähe zu wichtigen Naherholungsräumen bei gleichzeitig herausragender verkehrlicher Anbindung sind offensichtliche Qualitäten. Aber auch die aufgelockerte bauliche Struktur mit den großen Grünflächen und Freiraumpotenzialen macht die Bürostadt als Wohnstandort interessant. Welche der zahlreichen leerstehenden Bürogebäude tatsächlich für eine Wohnnutzung geeignet sind, und in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt Investoren und Eigentümer diesen Weg beschreiten werden, ist noch nicht abzusehen. Erste positive Rückmeldungen von der Eigentümerseite liegen bereits vor und bestätigen die Entwicklungsziele.

Wie der Stadtteil sich entwickeln könnte, und welche baulichen Strukturen denkbar wären, ist in einem Szenario dargestellt, in dem die zur Zeit ganz oder überwiegend leerstehenden Bauten durch Neuplanungen ersetzt sind und auch untergenutzte Grundstücke nachverdichtet wurden.

Mit der noch jungen Veröffentlichungsreihe „Im Dialog“ werden aktuelle Themen und Schlüssel-Projekte der Frankfurter Stadtentwicklung einer interessierten (Fach-)Öffentlichkeit präsentiert und differenzierter dargestellt, als dies beispielsweise über die Tagespresse möglich ist. Diese Broschüre richtet sich aufgrund seiner Thematik besonders auch an alle Akteure in einem zukünftigen Entwicklungs- und Qualifizierungsprozess der Bürostadt, also an Eigentümer, Projektentwickler, heutige und mögliche zukünftige Nutzer. Es will anregen und zur Diskussion auffordern!

Der aufgezeigte Umwandlungsprozess kann nur dann erfolgreich sein, wenn von privater Seite ein entsprechendes Engagement gezeigt wird. Die Stadt wird private Initiativen auf Basis der Entwicklungsstudie begleiten und unterstützen, beispielsweise durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen oder durch Beratung in baurechtlichen Dingen. Auch die erforderlichen Investitionen in städtische und soziale Infrastruktur müssen im einmal angelaufenen Konversionsprozess Zug um Zug realisiert werden. Nur ein Beispiel ist die Autobahnabfahrt von der A5 aus nördlicher Richtung, die im Jahr 2011 fertiggestellt sein wird.

Es bleibt zu hoffen, dass die im folgenden präsentierte Studie Denkanstöße gibt, in deren Folge sich weitere Planungsschritte, Anregungen und Synergien ergeben.



## BEWERTENDE ANALYSE





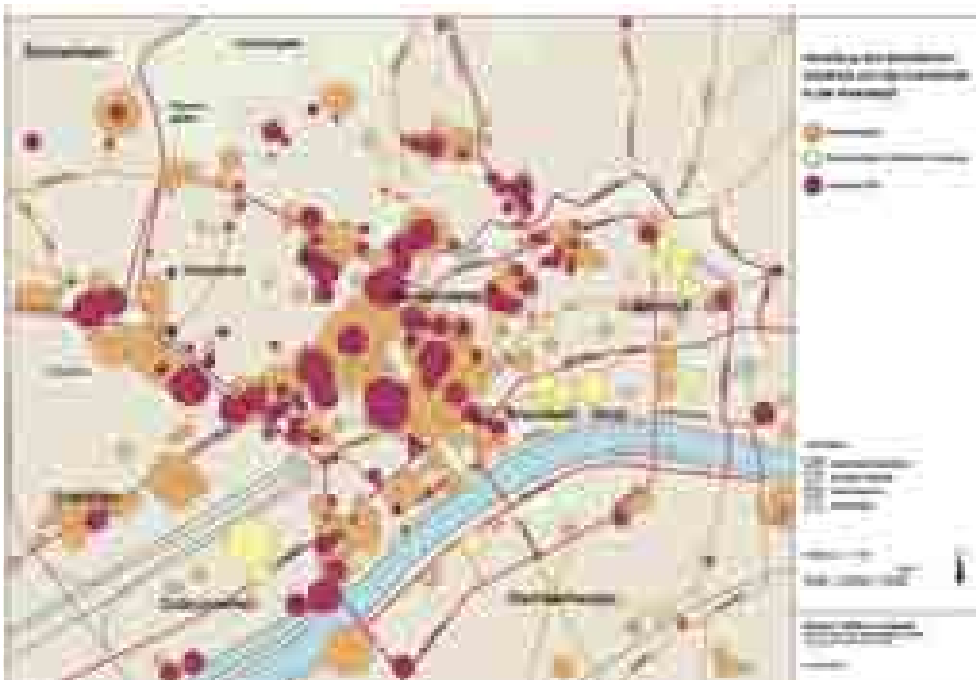
# Bewertende Analyse

## 1. Anlass

Nach einer langen Phase verlässlichen Wachstums auf dem Markt für Büroimmobilien ist die Stadt Frankfurt seit Beginn dieses Jahrzehnts mit einem zunehmenden Leerstand in diesem Marktsegment konfrontiert. Jüngste Erhebungen nennen fast zwei Millionen Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF) bei den vermietbaren Flächen. Mittlerweile hat der Markt wieder an Dynamik gewonnen. Trotz der positiven Einschätzung der immobilienwirtschaftlichen Situation insgesamt dürfte ein wesentlicher Teil des Büroleerstandes in Frankfurt struktureller Natur sein. Mit einer signifikanten Reduzierung ist vorerst nicht zu rechnen.

Die Gründe hierfür sind vielfältig: Es entstehen zur Zeit neue attraktive Büro-Standorte wie Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen oder das Europaviertel. Eine zunehmende Konkurrenz besteht in der Region durch gewerbesteuerbegünstigte Standorte wie Eschborn oder Neu-Isenburg. Leerstände existieren teilweise aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen baulichen und technischen Ausstattung vieler Liegenschaften, aber auch großvolumige neu errichtete Büroeinheiten sind überproportional betroffen.

Die kommunale Stadtplanung hat die Lage erkannt und sucht nach neuen Strategien, die dem Phänomen Rechnung tragen. So wurde vom Stadtplanungsamt im Jahr 2006 die Studie „Baustein 2“ in Auftrag gegeben, die detailliert die Bedingungen des Büroleerstandes in Frankfurt untersucht und Chancen zur Umnutzung leerstehender Büroflächen zu Wohnraum beschreibt. Dass es sich hierbei – zumindest in Deutschland - um eine noch ungewohnte Aufgabenstellung handelt, belegt die Tatsache, dass die Verfasser der Studie, das Büro Baasner, Möller & Langwald, lediglich vier gebaute Beispiele recherchieren konnten, bei denen ehemalige Büros in Wohngebäude konvertiert wurden. Allerdings befinden sich zur Zeit einige weitere derartige Projekte in Planung oder Ausführung. Beispiele für die Konversion von anderen Gewerbeimmobilien oder Kasernen sind laut Baasner, Möller & Langwald dagegen häufiger zu finden.



Was die Verteilung des Büroleerstandes angeht, fällt neben einer hohen Konzentration im Bankenviertel der Frankfurter Innenstadt eine erhebliche Ballung in der Bürostadt Niederrad auf, in der etwa ein Drittel der Nutzflächen, rund 300.000 qm, leerstehen. Dies hat das Stadtplanungsamt zum Anlass genommen, einen Rahmenplan zu erstellen, mit dem aufgezeigt wird, wie die monofunktionale Struktur durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen und ergänzende Infrastruktur reaktiviert und zu einem heterogenen lebendigen Stadtteil weiterentwickelt werden kann.

Verteilung des Büroflächenbestands und des Leerstands in der Innenstadt © Baasner, Möller & Langwald

## 2. Aufgabenstellung/Zusammenfassung

In der mit dieser Broschüre dokumentierten Planung wird davon ausgegangen, dass erhebliche Entwicklungspotenziale für die Konversion und Reaktivierung einer etwa 100 ha großen Kernzone des monofunktionalen Stadtquartiers in ein modernes Arbeits- und Wohnquartier „Lyoner Viertel“ bestehen.

Damit diese - in Deutschland bislang einzigartige Aufgabe - erfolgreich umgesetzt werden kann, bedarf es einerseits einer schlüssigen und abgestimmten Gesamtstrategie sowie entsprechender Weichenstellungen auf städtischer Seite beispielsweise hinsichtlich des Planungsrechtes. Auf der anderen Seite müssen aber auch Initiativen durch private Partner unternommen werden, die gemeinsam mit der Stadt den Weg der Umwandlung und Aufwertung beschreiten wollen.

In den folgenden Kapiteln sind die städtebaulichen und planerischen Voraussetzungen beschrieben, unter denen ein entsprechender Konversionsprozess stattfinden kann. Es werden städtebauliche und planerische Ansätze und Vorschläge und ihr denkbare Zusammenspiel entworfen. Erste Fallstudien konkretisieren die theoretischen Überlegungen.

Im einzelnen gliedert sich die Studie wie folgt: Nach einer einleitenden Beschreibung seiner charakteristischen Lagequalitäten und Entwicklungspotenziale wird der Stadtteil einer vielschichtigen stadträumlichen Analyse unterzogen, die gleichzeitig erste Bewertungen formuliert.

Im folgenden Konzeptteil der Studie wird anhand von Szenarien die zentrale und für eine erfolgreiche Reaktivierung entscheidende Frage untersucht, für welche Zielgruppen neue Wohnangebote in der Bürostadt interessant wären. Der Frage nach potenziellen neuen Nutzern wird ein Spektrum an „Entwicklungs-Vorschlägen“ gegenübergestellt, d.h. planerische Instrumente, Ideen und Maßnahmen, die sich auf die charakteristischen stadtstrukturellen Defizite beziehen und hier Möglichkeiten zur Transformation und Aufwertung aufzeigen. Neben diesen als Vorschlag und nicht als verbindliche Planung zu verstehenden „Siedlungs-Bausteinen“ werden weitere Maßnahmen für eine Verbesserung der städtebaulichen Struktur vorgeschlagen, z.B. auf der Ebene der öffentlichen Räume, der verkehrlichen Erschließung, der Vernetzung von Freiflächen, etc.

Ein fiktives Starter-Projekt ist für die Liegenschaft Herriotstraße 5 entwurflich vertieft und mit einem exemplarischen Nutzungsmix belegt worden. Ein weiteres Schlüsselgrundstück für die Transformation der Bürostadt ist zweifelsohne die Liegenschaft gegenüber dem S-Bahnhof, welche zur Zeit durch einen Autohändler mit einer für einen Stadteingang wenig attraktiven und unangemessenen Nutzung besetzt ist. Es wurden drei alternative Bebauungsszenarien entwickelt, die einen ersten Eindruck über die Nutzungspotenziale dieses Grundstückes vermitteln.

Im akademischen Diskurs ist die Auseinandersetzung mit der monofunktionalen Bürostadt und ihrer charakteristischen räumlichen Erscheinung schon seit geraumer Zeit ein beliebtes und regelmäßig wiederkehrendes Thema. So wurde an der TU Darmstadt auch jüngst wieder eine Diplomaufgabe diesem Thema gewidmet. In der Folge wurden weitere Entwurfsarbeiten am Lehrstuhl für Städtebau – im Dialog mit Vertretern des Frankfurter Stadtplanungsamtes – erarbeitet, die bereits erste Erkenntnisse aus dem hier vorgelegten Rahmenkonzept zur Grundlage haben. Zwei aussagekräftige Entwürfe werden am Ende der Studie stellvertretend kommentiert.



### 3. Lagequalitäten, Entwicklungspotentiale und Belastungen

Der Standort besticht zunächst vor allem durch seine geografische Lage. Er liegt zentral im Frankfurter Stadtgebiet, auf halber Strecke zwischen den wirtschaftlichen Gravitationszentren Frankfurter City und Flughafen, die jeweils per S-Bahn oder PKW in wenigen Minuten erreichbar sind. Die gleichzeitige räumliche Nachbarschaft zu den wichtigen Naherholungsgebieten Main und Stadtwald stellt eine für Frankfurt herausgehobene Lagequalität dar.

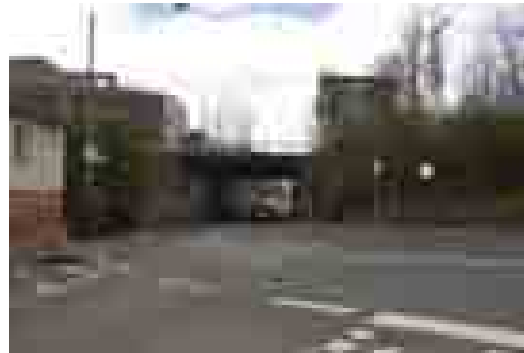
Der hervorragenden verkehrlichen Anbindung ins Stadtgebiet und die Region steht noch ein Entwicklungsbedarf bei der kleinräumlichen Vernetzung gegenüber:

Die Erreichbarkeit des Mains ist durch das am nördlichen Rand der Bürostadt gelegene Klär- und Heizwerk behindert. Für die Zukunft ist vorstellbar, dass die Emissionen des Klärwerks durch technische Maßnahmen reduziert werden können.

Unterführung Goldsteinstraße im Westen...



und im Osten



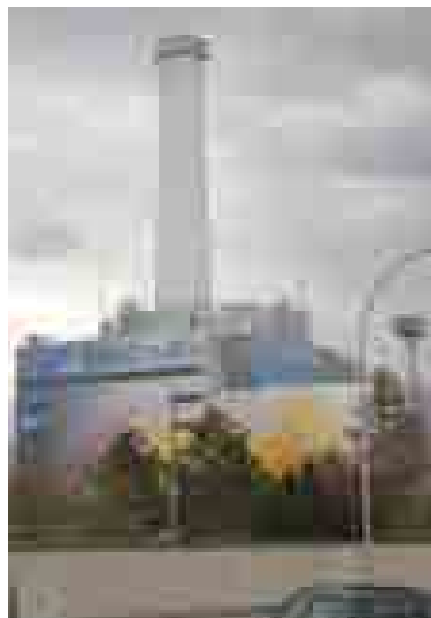


Die benachbarten Stadtteile sind schlecht angebunden und nur durch „Schlupflöcher“ in den Verkehrsbauwerken erreichbar. Die Zugänge in den Stadtwald sind räumlich nicht definiert und nur für Ortskundige erkennbar. Ein derzeitiges Manko, die Abfahrt für den von Norden kommenden Verkehr auf der A 5 in das Quartier, wird im Jahr 2011 behoben sein.

Bei der Verbesserung der Erschließung ist also zum einen die Anbindung der angrenzenden Stadtgebiete ins Auge zu fassen, zum anderen muss die quartiersinterne Durchwegung verbessert werden, will man die Grundlagen für eine zusammenhängende Quartiersentwicklung schaffen.

Ein neues Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer in der Bürostadt kann mit relativ geringem Aufwand eingeführt werden und zu einer erheblich verbesserten Erschließung und Orientierung führen. Bedenkt man, dass trotz der hervorragenden Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ein großer Teil der Beschäftigten per S-Bahn, also über den am östlichen Gebietsrand gelegenen S-Bahnhof, in die Bürostadt kommt, wird deutlich, welche Bedeutung einer Qualifizierung des Fuß- und Radwegenetzes insgesamt und einer Verbesserung der Ost-West-Durchwegung des Gebietes im besonderen zukommt. Weitere Entwicklungspotenziale bestehen im Inneren der Bebauungsstruktur, die derzeit von solitärhaften Gebäuden und großen, aber unzusammenhängenden Freiflächen geprägt ist. In einer von der Lyoner Straße umfahrenden zentralen Zone kann mittelfristig durch die sukzessive Vernetzung der Freiflächen und eine verbesserte Gestaltung der Außenanlagen privater Grundstücke sowie durch eine Aufwertung der öffentlichen Räume eine attraktive „Grüne Mitte“ entstehen, die von stärker ver-

Heizkraftwerk der Mainova





Lagequalitäten und Entwicklungspotentiale

verdichteten Bebauungszonen umschlossen ist. Dies wäre ein wesentlicher Schritt in Richtung eines neuen und unverwechselbaren „Images“ für ein zukünftiges gemischtes Viertel.

Auf Gebäudeebene lassen sich quartierrelevante, zentrale Nutzungen durch Nachverdichtung oder durch Umnutzung bestehender Liegenschaften an geeigneten Stellen ansiedeln. Sie können zu Initialzündungen für die Belebung des gesamten Stadtteils werden. Prädestiniert für eine solche Zentrumsfunktion sind Liegenschaften in Nähe zum S-Bahnhof und an der Ecke Lyoner Straße/Herriotstraße.

In der jüngeren Vergangenheit hat die Stadt Frankfurt eine ganze Reihe großer Areale für neue Wohnnutzungen erschlossen. Hier sind zunächst die brachgefallenen Industriezonen entlang des Mains zu nennen: das ehemalige Schlachthofareal (heute: Deutschherrnviertel), der Westhafen und die Weseler Werft. Mit dem Riedberg entsteht außerdem am nördlichen Stadtrand ein großes Quartier, das besonders für junge Familien mit Kindern attraktiv ist. Auch im Rebstockpark und in den kommenden Jahren im neu projektierten Europaviertel entstehen Wohnflächen in der Größenordnung mehrerer Zehntausend Quadratmeter in der Vermarktung. Und nun Niederrad?!

Anders als bei den vorgenannten Beispielen kann sich hier eine Neuordnung und ein Nutzungswandel nur auf der Folie der bestehenden Stadtstruktur bzw. durch eine schrittweise und immer nur ausschnittshafte Transformation vollziehen. Dies macht eine sorgfältige Analyse des Status Quo zwingend erforderlich.

Die trapezförmige Figur des Gebietes der Bürostadt wird definiert durch die Landschaftsräume des Stadtwaldes im Süden und des Mains im Norden sowie durch die Autobahn im Westen und eine S-Bahn-Linie im Osten. Jenseits der beiden Verkehrstrassen befinden sich die Stadtteile Goldstein und Alt-Niederrad mit ihren eher kleinteiligen Siedlungsstrukturen.

Die Nähe zur Autobahn ist mit Lärmimmissionen verbunden, die zu einer Eingrenzung des grundsätzlich für Wohnen geeigneten Bereiches führen. Dieser Bereich befindet sich auch abseits der zeitweiligen Geruchsbelästigung durch die benachbarte Kläranlage. Eine gewisse „Pufferfunktion“ kommt den an den Gebietsrändern liegenden Kleingarten-Siedlungen, dem Friedhofsgelände im Nordosten und den Sportflächen im Südosten zu. Der somit definierte Untersuchungsbereich umfasst eine etwa 100 ha große Zone - und damit etwa zwei Drittel der Gesamtfläche der Bürostadt - in der die derzeitige Büronutzung durch Wohnen und Infrastruktureinrichtungen ergänzt werden soll.

Die derzeitige durch den Luftverkehr definierte Siedlungsbeschränkungslinie tangiert im Südosten den Untersuchungsbereich, ist jedoch unerheblich, da sie lediglich die Ausweisung neuer zusammenhängender Wohngebiete betrifft. Der in Aufstellung befindliche Regionale Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Rhein/Main prognostiziert auch für die kritische Ostroute des Flugverkehrs nur eine geringe Lärmbelastung für die Bürostadt. Der Siedlungsbeschränkungsbereich wird nach Norden hin erweitert. (Quelle: Regionaler Flächennutzungsplan, Vorentwurf 2007)

#### 4. Bestandsuntersuchung der städtebaulichen Struktur

##### Entstehungsgeschichte

Die städtebauliche Genese der Bürostadt geht zurück auf erste Ansätze zur funktionalen Gliederung der an den Main angrenzenden Siedlungsflächen im 1930 von Ernst May erstellten Flächenverteilungsplan. Sie setzt sich fort über den kommunalen Planungsbeschluss von 1962, eine „Bürostadt im Grünen“ für 12.000 – 15.000 Beschäftigte zu bauen. Mit der Planung der Bürostadt war das Ziel verbunden, die Innenstadt durch Auslagerung großer Dienstleistungs-Einheiten zu entlasten und zugleich eine Abwanderung aus dem Stadtgebiet zu vermeiden. In der Folge wurden die meisten Flächen überplant und mit zum Teil anspruchsvoller Architektur bebaut. Große Unternehmen wie IBM, Nixdorf oder Nestlé errichteten hier ihre Firmensitze. Als architektonische Highlights dieser Ära sind bis heute die „Olivetti-Türme“ von Egon Eiermann und das von den Architekten Meid und Romeik realisierte „Nestlé“-Gebäude erhalten.



Nestlé-Gebäude von Meid und Romeik

## Bebauung

Der überwiegende Teil der ursprünglich realisierten Bebauungsstruktur wies allerdings ein vergleichsweise einheitliches Bild aus Hochhaussolitären, Büroscheiben und Flachbauten auf, die in eine offene und durchgrünte Freiraumstruktur eingebettet waren. Im Zuge eines Entwicklungsschubes für Büroimmobilien, der von den 80er Jahren bis zur Jahrtausendwende andauerte, veränderte sich dieses Bild.



„Prisma-Haus“

Alte Bürogebäude aus den 60er Jahren wurden abgerissen und durch neue Projekte ersetzt, bei denen weniger das städtebauliche Gesamtgefüge als eine auffällige Architektur-sprache für das jeweilige Objekt als Teil der Vermarktungsstrategie im Vordergrund stand.

Neue spektakuläre Beispiele dieser „Vermarktung durch Architektur“ sind das PRISMA-Haus in der Nachbarschaft des S-Bahnhofs und das sog. „Herriot's“ der DEKA Immobilien Invest in der Herriotstraße 1, in dem 37.000 qm Büroflächen und einige Tausend qm an ergänzenden Nutzungen realisiert wurden. Derartige Beispiele spiegeln auch die Dynamik eines zunehmend globalisierten und dynamisierten Immobilienmarktes wider, in dem oftmals große Büroeinheiten als spekulatives Investment errichtet werden.

Mit den Globalisierungstendenzen in der Immobilienwirtschaft und einer zunehmenden Dominanz des Kapitalmarktes geht auch eine Veränderung der Eigentümerstruktur einher: Die Firma als Eigentümerin „ihres Hauses“ oder gar der private Einzeleigentümer wird sukzessive verdrängt durch institutionelle Eigentümer, wie Immobilienfonds, Entwicklungsgesellschaften etc. Die Identifikation mit der einzelnen Immobilie ist bei diesen Gesellschaften in der Regel gering und eine Bereitschaft zur Weiterentwicklung von rein betriebswirtschaftlichen Überlegungen motiviert. Eine genaue Kenntnis der Situation vor Ort ist bei den Eigentümern oftmals schon deswegen nicht gegeben, weil die Gesellschaft ihren Sitz nicht in derselben Stadt oder sogar im Ausland hat. Der Prozess der fortschreitenden „Entfremdung“ des Eigentümers von „seiner Immobilie“ bedeutet auch eine Herausforderung an die Stadtplanung, wenn es zukünftig um eine Ansprache der Eigentümer und die Moderation eines Entwicklungsprozesses geht.

## Herstellungsjahr der Bausubstanz







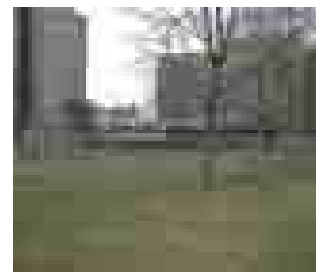
Die Umsetzung immobilienwirtschaftlicher Einzelinteressen wurde in der Vergangenheit auch von der Genehmigungsseite her begünstigt. Von den Festsetzungen der Bebauungspläne wurde immer wieder befreit. Teilweise wurden so Gebäudehöhen von bis zu 25 Geschossen realisiert.

Entstanden ist eine eindrucksvolle Skyline, die aufgrund der besonderen Verkehrssituation jährlich von Millionen Menschen im Vorbeifahren auf der Autobahn (das nahe Autobahnkreuz A3/A5 ist das meistfrequentierte in Deutschland), aus der S-Bahn, oder im Landeanflug auf den Frankfurter Flughafen wahrgenommen wird. Selbst für die Frankfurter Bürger prägt die Perspektive des mit hoher Geschwindigkeit Passierenden in der Regel dessen Bild von diesem Stadtteil. Außer denen die dort arbeiten, kennen die wenigsten das Gebiet aus der Nähe. Die in der Regel mangelnde Vertrautheit mit dem Ort macht es zunächst schwierig, bei potentiellen Nutzern die Phantasie für die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes zu wecken. Auch hier muss eine städtebauliche Strategie ansetzen.

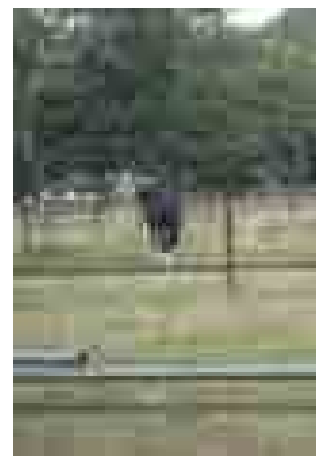
### Freiflächen

Trotz der zahlreichen großvolumigen Gebäude ist der Anteil der Grünflächen in der Bürostadt sehr hoch (siehe Karte „Freiflächen“). Allerdings handelt es sich hier um ein vielfältiges Patchwork aus Park-Fragmenten, Abstandsräumen, umzäunten privaten Freiflächen, Kleingärten, Sportflächen oder Brachflächen. Sogar Pferdekoppeln finden sich am Rande zum Stadtwald. Eine fußläufige Durchquerung dieser Grünflächen abseits der Straßenräume wird durch die Einfriedungen privater Grundstücke mit Zäunen und hohen Mauern sowie durch die flächenmäßig signifikanten Parkplätze und Zufahrten zu Gebäuden und Tiefgaragen nahezu unmöglich gemacht oder zumindest erheblich erschwert.

Vor dem Hintergrund dieses städtebaulichen Defizits wird mit der vorliegenden Studie auch eine Entwicklungsstrategie für den öffentlichen Raum und ein schlüssiges Freiflächenkonzept angeregt. Wesentliches Ziel ist eine „Verwebung“ der Grünflächen zu einem zusammenhängenden öffentlichen



*Einfriedung privater Grundstücke*

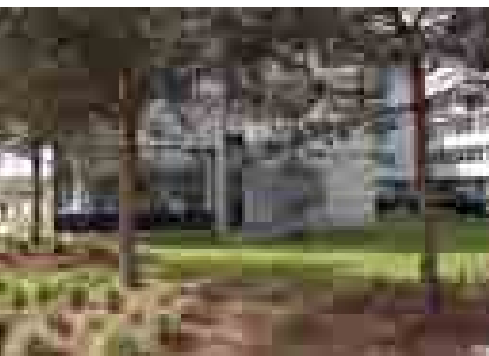


*Pferdehaltung am Rande der Bürostadt*





Raum in den zentralen Teilbereichen und eine Ausbildung von „Grünschnitten“, soweit möglich, in den dichter bebauten Randzonen des Untersuchungsbereiches.



Gestalteter Innenhof des ComConCenter



Tiefgaragenzufahrt in der Herriotstraße

Die Vernetzung und Aufwertung der Freiflächen wird nur bei einer parallelen Realisierung von platzsparenden und intelligenten Parkierungsmöglichkeiten zu realisieren sein. Gleichzeitig ist innerhalb des Gesamtplanes zu definieren, wo derzeitige Freiflächenpotentiale weiterhin als Freiraum genutzt werden oder für eine bauliche Nachverdichtung zur Verfügung stehen sollten.

Schon heute gibt es einige ambitionierte Beispiele der Außenraumgestaltung, z.B. auf den Grundstücken Herriotstraße 1 und 5 oder im Innenhof des ComConCenter in der Colmarer Straße. Hinsichtlich Größe und Aufenthaltsqualität kommt dem Grünbereich nördlich des Nestlé-Gebäudes eine Sonderrolle zu (vgl. auch Szenario Lyoner Viertel). Anhand dieser Beispiele wird erkennbar, dass eine öffentliche Zugänglichkeit zusammen mit einer Aufwertung und räumlichen Vernetzung der Freiflächen ein wesentliches Potenzial für die Weiterentwicklung der Bürostadt insgesamt darstellt.

### Ergänzende Infrastruktur

In der Vergangenheit ist es nicht ganz gelungen, Gastronomie, Einzelhandel und andere die Büronutzung ergänzende Infrastruktur systematisch und in einem nennenswerten Umfang in der Bürostadt anzusiedeln. Dies führt in den Abend- und Nachtstunden und an den Wochenenden zu einem fast völligen Aussterben des Quartiers. Dennoch gibt es erste vereinzelte Ansätze zur Nutzungsmischung, die es in der Zukunft auszubauen und zu stärken gilt, wo dies städtebaulich sinnvoll und eine Zentrenbildung möglich ist.



*Designer Hotel „Innside“*



*Skyline der Bürostadt*

Neben der überwiegenden Büronutzung scheint der Standort bereits heute eine gewisse Attraktivität für Hotelbetreiber zu haben, was mit der besonderen Lage, insbesondere der Nähe zum Flughafen, zu tun haben mag. Auch ist vorstellbar, dass Geschäftsreisende eine Unterkunft in unmittelbarer Nähe zur jeweiligen Firmenadresse suchen. Momentan gibt es in der Bürostadt sieben Hotels; weitere Projekte sind nachgefragt. Das Spektrum reicht vom Budget-Hotel an der Autobahn bis zum 4-Sterne-Design-Hotel in zentraler Lage. Am Rande zum Stadtwald liegt das „Sheraton und Arabella Center“, in dem sich neben der Hotelnutzung auch gastronomische Angebote und kleinere Nahversorger-Einheiten (Friseur, Supermarkt, Pizzeria, etc.) angesiedelt haben. In der Lyoner Str. 42 findet sich ein 8-geschossiges Gebäude, das zum Arabella-Komplex gehört und als Boarding House genutzt wird.

Die größte Dichte an Nahversorgungs-Infrastruktur existiert derzeit an den nordöstlichen Gebietseingängen Lyoner Straße und Goldsteinstraße. Hier befinden sich mehrere Supermärkte, Restaurant- und Fast-Food-Angebote sowie weitere für Siedlungszentren charakteristische Nutzungen: Blumenladen, Fotogeschäft, Friseursalon, Zeitungskiosk etc. Das Thema Gastronomie wird ergänzt durch jeweils eine Speisegaststätte in zwei der Kleingartensiedlungen, durch Kantinenbereiche in einigen der großen Bürogebäude und durch einige mobile Angebote. Das „Herriots's“ weist neben der gut frequentierten Kantine und einer ebenso beliebten Kaffee-Bar in der Lobby auch einen Weinladen und ein Reisebüro auf. Auffällig ist desweiteren die hohe Dichte an Arztpraxen, die sich auf zwei Ärztehäuser in der Lyonerstraße konzentrieren.

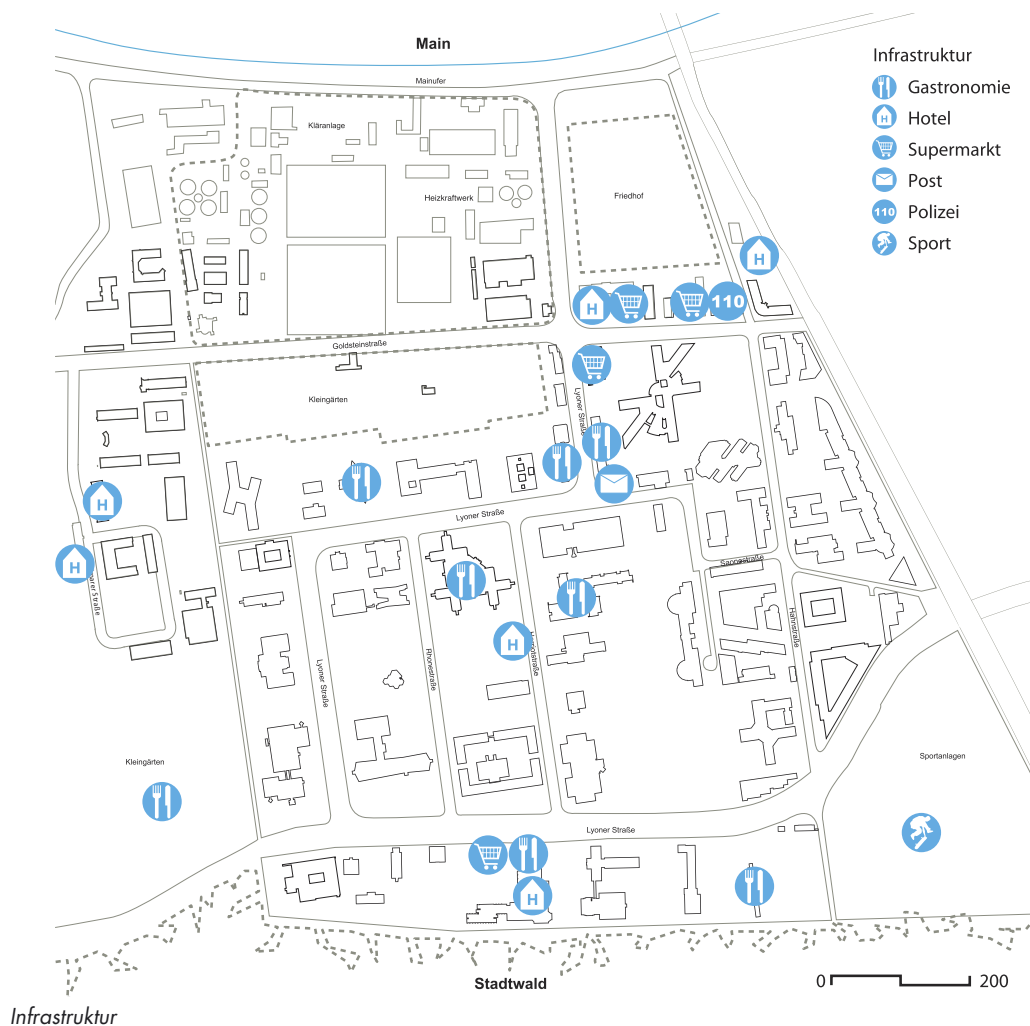
Das geschilderte Nutzungsspektrum zielt offensichtlich auf jene Büroangestellten, die auf dem Weg von oder zur Arbeit einen Teil ihrer täglichen Besorgungen erledigen. Weder die Qualität noch der Umfang der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen sind jedoch ausreichend, um die Bedürfnisse von mehreren Hundert neuen Bewohnern decken zu können, die in einer ersten Nachverdichtungsphase in den Stadtteil ziehen könnten. Neue Wohnnutzungen würden darüber hinaus auch den entsprechenden Bedarf an sozialer Infrastruktur generieren.

*„Herriot's“-Gebäude*



*Treffpunkt Kaffeetheke im „Herriot's“*





Eine Chance für die Erweiterung des Nutzungsangebotes bieten die zahlreichen leerstehenden Bürogebäude. Hier ließen sich kurzfristig auch Zwischennutzungen realisieren, die als Impulsgeber für die Entwicklung der Bürostadt zu einem belebten Stadtteil fungieren können.

Ein weiterer Aspekt der temporären Nutzung oder Bespielung von vormalig anders genutzten Orten und Räumlichkeiten ist der der Öffentlichkeitswirksamkeit. Um den Nutzungswandel der Bürostadt zu begleiten, bedarf es auch eines Imagewandels, der entweder mit finanziell aufwändigen Werbe- bzw. Marketingmaßnahmen begleitet werden kann oder aber durch das zwar inszenierte aber doch reale Erlebnis vor Ort.

### Leerstände/Nutzungspotentiale

Für die Ansiedlung neuer Nutzungen bieten sich drei grundsätzliche Flächenoptionen an:

- Umnutzung von Teilflächen des massiven Büroleerstandes,
- Abriss leerstehender, bautechnisch nicht umnutzbarer Bürogebäude und Neubau von Wohngebäuden,
- bauliche Nachverdichtung.

In der Karte „Flächenpotentiale“ sind alle Liegenschaften farbig hervorgehoben, die einen erheblichen Leerstand von mindestens 40 % aufweisen. Um zu verstehen, welche Grundstücksflächen bei Abriss und Neubau jeweils zur Disposition stehen würden, wurden nicht nur die Gebäude markiert, sondern auch die Parzellen grau hinterlegt. Darüber hinaus wurden Flächen gekennzeichnet, die sich für eine Nachverdichtung oder bauliche Umstrukturierung anbieten. Hier handelt es sich u.a. um Grundstücke, auf denen sich große, teilweise baufällige Parkdecks befinden, aber auch um Brachflächen, baulich gering ausgenutzte Parzellen sowie in städtischem Eigentum befindliche Flächen im Südosten des Untersuchungsbereiches.

Von den insgesamt leerstehenden rund ca. 300.000 qm BGF befindet sich der überwiegende Teil in 23 mittel- bis großvolumigen Gebäuden. In welchem Ausmaß kleinere Einheiten oder geringfügige Anteile in großen Einheiten leerstehen, war im Rahmen dieser Studie nicht zu ermitteln. Es muss hier ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Leerstands-Daten nicht durch konkrete Erhebungen verifiziert sind, sondern auf Schätzungen basieren, bzw. bei Begehungen vor Ort recherchiert wurden. Durch die Fluktuation bei den Vermietungen kann sich das Bild auch kurzfristig verändern. Entscheidend ist jedoch die Dimension des Phänomens Leerstand, das hier eindrucksvoll vermittelt wird.

Grundsätzlich sind zwei Arten von Gebäuden besonders stark von Leerstand betroffen:

1. Neu errichtete Objekte, bei denen das Datum der Fertigstellung mit dem Einbrechen des Büromarktes zusammenfiel. Aufgrund der meist sehr großen Einheiten und einer geringen Nachfrage ist eine Vermarktung langwierig.
2. Ältere Objekte, bei denen der bauliche Standard nicht mehr heutigen Anforderungen genügt und die daher auf dem Markt nicht konkurrenzfähig sind. Hier wären Investitionen in die bauliche Erneuerung erforderlich, die sich in der jetzigen Marktsituation offenbar aber nicht rentieren oder bautechnisch nicht darstellbar sind.

Bezüglich der ersten Kategorie wird es kaum möglich sein, die Eigentümer zu einer Nutzungsänderung zu bewegen. Die Objekte sind noch nicht abgeschrieben; eine weniger renditeträchtige Nutzung - wie etwa das Wohnen - würde sich nicht rechnen. Die Eigentümer werden in aller Regel dazu tendieren abzuwarten. Eine erfolgreiche zukünftige Vermietung zumindest von Teilen dieser Büroflächen ist realistisch.



Flächenpotenziale (Stand November 2007)

Interessant für das Thema des Nutzungswandels ist die zweite Kategorie. Mit andauerndem Leerstand ohne Aussicht auf eine Besserung der Lage steigt die Bereitschaft der Eigentümer, sich für einen der drei oben genannten Wege, Umnutzung, Abriss und Neubau oder Nachverdichtung mit Wohngebäuden – oder auch eine Kombination daraus - zu entscheiden. Für die Umnutzung der älteren Gebäude spricht, dass diese aufgrund ihrer Baustruktur in der Regel leichter zu entkernen und umzubauen sind, als solche der jüngeren Generation (ab 90er Jahre). Auch die Raumhöhen der älteren Bürogebäude machen eine Belegung mit Wohnungen interessant und erleichtern deren Vermarktbarkeit, während sie heutigen technischen oder Nutzeranforderungen nicht mehr entsprechen.

Der kommunalen Stadtplanung bieten sich in Anbetracht der geschilderten immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschiedene Möglichkeiten, Anreize für Eigentümer, Entwickler und Investoren zu setzen und eine Katalysatorfunktion für die Reaktivierung der Bürostadt zu übernehmen: Hierzu gehört zunächst die Formulierung einer abgestimmten Strategie für die städtebauliche Entwicklung. Mit dem hier präsentierten Rahmenkonzept ist in dieser Hinsicht ein erster Schritt getan.

Ferner müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Ein entsprechender Bebauungsplan soll Investitionssicherheit bieten. Die erfolgreiche Reaktivierung des Viertels als gemischt genutzter Stadtteil wird entscheidend davon abhängen, ob durch ein erstes Wohnprojekt mit einer „kritischen Masse“ und einer großen Strahlkraft eine weitergehende Entwicklungsdynamik angestoßen werden kann.

Von erheblicher Bedeutung für den Erfolg des gesamten Vorhabens werden die privaten Investitionen begleitende bauliche und gestalterische Verbesserungen im öffentlichen Raum sein; hierzu zählt auch eine integrierte Verkehrsplanung.

Es wird weiterhin sinnvoll sein, sogenannte „weiche“ Planungsinstrumente anzuwenden, wie z.B. die Ansprache und Beratung betroffener Akteure, die Moderation des Planungsprozesses, eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit etc. Schließlich besteht auch die Option, besonders förderungswürdige und für den Entwicklungsprozess maßgebliche Wohnungsbauprojekte zu unterstützen.

## VON DER BÜROSTADT ZUM LYONER VIERTEL



# Von der Bürostadt zum Lyoner Viertel

## GUTE GRÜNDE NACH NIEDERRAD ZU ZIEHEN – KÜNFTIGE BEWOHNER UND WOHNFORMEN

Entscheidend für die richtige Strategie zur Weiterentwicklung der Bürostadt in einen belebten Stadtteil, ist die Frage nach den Zielgruppen. Woher kommen die zukünftigen Bewohner eines „Lyoner Viertels“? Welche Alleinstellungsmerkmale lassen sich im Hinblick auf welche Nutzergruppen stärken oder neu entwickeln? Wie fällt der Vergleich zu anderen nachgefragten Stadtteilen in Frankfurt aus. Die beliebtesten Wohnlagen in Frankfurt sind nach wie vor die zentrumsnahen Gründerzeit-Viertel Nordend, Westend, Bornheim und Sachsenhausen. Aber auch in etwas weniger zentralen Lagen, wie z.B. Ostend, Dornbusch und auch Alt-Niederrad überwiegt die Nachfrage deutlich das Angebot. Selbst ein städtebaulich nachverdichtetes, aufgewertetes und umgestaltetes „Lyoner Viertel“ wird mit den Qualitäten, die die dichte und vielfältig nutzbare Bebauung dieser Stadtteile bietet, nicht direkt konkurrieren können. Schon eher muß man den Vergleich mit neu entwickelten oder noch in der Entstehung befindlichen Gebieten in Frankfurt suchen.



Punkthäuser im  
Deutschherrnviertel  
© Stadtplanungsamt

Was moderne und hochwertige Wohnformen und Gebäudetypen angeht, bieten die Wohnviertel am Deutschherrnufer und im Westhafen interessante Referenzen, die sich durchaus auch auf Niederrad übertragen lassen. Aus der Entwicklung in der City-West lassen sich wertvolle Rückschlüsse hinsichtlich der Grenzen bei der anzustrebenden Bebauungsdichte und der Qualität des Wohnumfeldes ziehen. Die neu entstehenden Wohnviertel am Riedberg decken wiederum ein ganz anderes Marktsegment ab. Das bunte Angebot an Stadtvillen, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau, das hier entsteht, zielt vor allem auf junge Familien mit Kindern, einem mittleren Einkommen und dem Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden in einer überschaubaren Nachbarschaft.

Wie aber sieht der zukünftige Bewohner des „Lyoner Viertels“ aus? Wie wohnt und arbeitet er? Welche Ansprüche und Vorlieben hat er?

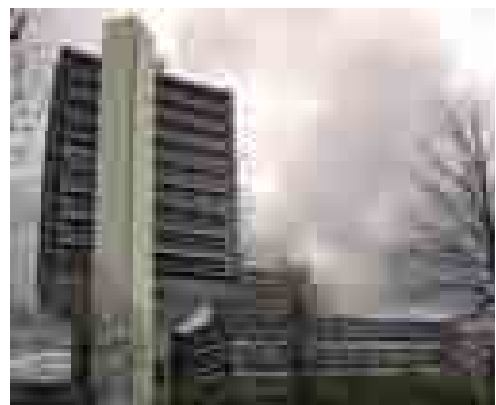
Eine verlässliche oder gar endgültige Bestimmung eines zukünftigen Nutzerprofils kann – wenn überhaupt - an dieser Stelle nicht geleistet werden. Das Thema wird in der Zukunft sicherlich auch Gegenstand von Machbarkeitsstudien zu konkreten Projekten sein.

In einer ersten spontanen Einschätzung, für welche Zielgruppen die besondere Lage der Bürostadt, die gute Verkehrsanbindung und das charakteristische städtebauliche Umfeld eine besondere Anziehung ausüben könnte, fallen einem spontan zahlreiche Beispiele ein: leitende Angestellte der Bürostadt, Flughafen-Bedienstete, internationale Studenten, junge Menschen mit hohem Anspruch an Mobilität und Freizeitangebote, große Bauherrengruppen, Kreative, Geschäftsleute mit mehreren Wohnsitzen, Geschäftsleute mit mehreren Arbeitsplätzen, Niederräder die wegziehen aber gleichzeitig in der Nachbarschaft bleiben wollen, Liebhaber moderner Architektur, etc.

Im folgenden werden sechs Szenarien für Wohnformen und Nutzertypen etwas ausführlicher vorgestellt und damit sechs gute Gründe nach Niederrad zu ziehen:

### Pionier-Wohnen

Der urbane Pionier findet in der Bürostadt beste Voraussetzungen, seinen Drang nach dem Neuen zu befriedigen. Der morbide Charme verlassener Industriebrachen ist passé. Wovon er träumt, ist die Umnutzung einer Etage des Olivetti-Gebäudes als Wohn-Atelier. Bei den urbanen Pionieren handelt es sich um eine kreative Avantgarde, eine Gruppe von



visionär begabten aber finanziell oft schwachen Nutzern, die traditionell die Reaktivierung von brachgefallenen oder unternutzten Stadtteilen einleiten (Soho-Effekt). Es muss aber nicht immer der arme Künstler sein – auch auf der Seite der finanzkräftigen Entwickler soll es Menschen mit Sinn für moderne Architektur und für das urbane Abenteuer geben.

### **Zentrales Wohnen zwischen City und Flughafen**

Die Renaissance der Innenstädte ist seit einiger Zeit in aller Munde. Schaut man jedoch auf die Statistiken, so wird man eines anderen belehrt. Der Wanderungssaldo in die zentralen Stadtteile der deutschen Metropolen ist immer noch negativ. Studien belegen, dass viele Bewohner gerne zentral wohnen würden, aber sich ebendies nicht leisten können oder kein passendes Angebot finden. In Niederrad entsteht mit der Öffnung der Bürostadt für das Wohnen ein breites und attraktives Angebot. Unmittelbare Autobahnanbindung und kurze Fahrzeiten mit dem ÖPNV in die Frankfurter Innenstadt, Nähe zu Wald-Stadion und Flughafen, zu Main und Stadtwald sind schwergewichtige Argumente für den Wohnstandort Niederrad.

Ein Beispiel außerhalb Frankfurts, das Berliner Hansaviertel, beweist, dass das Wohnen in baulichen Strukturen der Nachkriegsmoderne in zentraler Stadtlage bei einem hochwertigen Wohnungsangebot nachgefragt und „hip“ sein kann.

### **Zweit-Wohnen**

Die Zahl urbaner Nomaden wächst beständig. Die globalisierte Arbeitsteilung erzeugt stetig steigende Verkehrs-, Waren- und Informationsströme. Die Protagonisten dieser mobilisierten Welt wohnen selten dort, wo sie arbeiten. Viele haben zwei oder mehr Arbeitsplätze in unterschiedlichen Städten. Der Trend zur Zweit- und Drittwohnung wächst ebenfalls.

Für das Wohnen auf Zeit in der Nähe der Firma, bestens angebunden mit Auto, Bahn und Flugzeug gibt es bisher in Frankfurt wenig Angebote. Wohnraum ist rar und teuer. Aber gerade Frankfurt als Global-City benötigt kleine, komfortable und erschwingliche Wohnungen für die Heerscharen der Bediensteten in den Bereichen Finanzdienstleistung, Messe, Handel etc. Einige neu entwickelte Projekte der vergangenen Jahre in der Nähe des Frankfurter Bahnhofs belegen, dass eine starke Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten für temporär ansässige Geschäftsleute besteht. In der jetzigen Bürostadt gibt es große leerstehende Büroeinheiten, die sich zur Umnutzung für dieses Segment eignen würden. Durch eine hohe Belegung mit relativ kleinen und sehr hochwertigen Wohneinheiten erscheint ein Umbau wirtschaftlich machbar.

### **Service-orientiertes Wohnen**

Der Bedarf an Wohnformen, die eine Service-Komponente beinhalten, nimmt mit dem demografischen Wandel in Deutschland zu. Das Spektrum reicht von klinikähnlich organisierten betreuten Pflegewohnungen bis zu selbstorganisierten Groß-WG's für Senioren mit einem erhöhten Service-Komfort. Standorte sind rar und kaum in innerstädtischer Lage als große Einheit zu realisieren.

Unter bestimmten Voraussetzungen, wie einer verbesserten Erreichbarkeit des Mainufers und einer Aufwertung der öffentlichen Räume und Freiflächen, lassen sich derartige Projekte in der reaktivierten Bürostadt vorstellen. Gerade die Umnutzung bestimmter Büroimmobilien kann die Machbarkeit begünstigen, weil hier mitunter große Foyer- und Erschließungszonen mit einer hohen Aufzugskapazität bestehen. Dies sind technische Gebäudemerkmale, die für einen erhöhten Serviceaufwand zwingend erforderlich sein können.

### **Gemeinschafts-Wohnen**

Immer mehr Organisationsformen gemeinschaftlichen Wohnens haben sich in den letzten Jahren herausgebildet: Groß-WG's, Bauherrengruppen, Genossenschaften, Generationen-Wohnen, usw. In erster Linie dürfte der Grund für diesen Trend darin liegen, dass der Wohnungsmarkt überwiegend von einem standardisierten Angebot geprägt ist. Große, flexibel aufteilbare und dabei auch noch preisgünstige Wohneinheiten sind kaum vorhanden. Individuelle Wünsche sind bei Vermarktungsmodellen über Entwickler und Trägergesellschaften kaum zu berücksichtigen und innerhalb deren Finanzierungsmodellen nur schwer realisierbar.



Die bauliche Substanz der Bürostadt kann auch als „Labor“ für solche neuen Wohnformen dienen. Sowohl innerhalb entkernter großer ehemaliger Büroeinheiten als auch mit neu realisierten Projekten können die räumlichen Bedingungen dafür geschaffen werden.

Ein prominentes Beispiel ist das Projekt „Kraftwerk 1“ in der Züricher City West. Hier haben sich mehrere Hundert Nutzer zu einer Groß-Genossenschaft zusammengeschlossen und als Pilotprojekt in dem damals noch brachliegenden Gewerbegebiet einen dichten Komplex mit zahlreichen Wohnungen unterschiedlichster Größe und Qualität, mit zahlreichen ergänzenden Nutzungen von der Bar mit Dachterrasse bis zur Kindertagesstätte, gemeinsam entwickelt und gebaut.

Ein weiteres Referenzprojekt ist die „größte WG Deutschlands“: Sie findet sich zur Zeit in Düsseldorf. Die Betreiber von „Wgnow“ beherbergen 25 Mieter auf 1500 qm in einem ehemaligen Autohaus und sind bundesweit auf der Suche nach Immobilien ab 1000 qm zur Miete oder zum Kauf.

#### **Wohnen +**

Die Wohn- und Arbeitswelten verändern sich rapide. Klare Trennlinien sind oft nicht mehr zu ziehen. So wie auf Quartiersebene eine stärkere Durchmischung der Nutzungen bei einer hohen Aufenthaltsqualität gesucht wird, gibt es auch Nutzer, die innerhalb ihrer privaten „vier Wände“ wohnen und arbeiten möchten. Vor allem im kreativen Milieu ist dies ein übliches Anforderungsprofil. Es gibt in Frankfurt aber kaum Räumlichkeiten, die die Kombination von Wohnen mit beispielsweise Atelier- oder Werkstatträumen zulassen. Hierfür eignen sich große nutzungsneutrale und flexibel aufteilbare Raum-Einheiten, die allenfalls noch im Bahnhofsviertel oder in peripher gelegenen Gewerbegebieten zu finden sind.

Im Lyoner Viertel könnten zudem auch Wohnungs- und Apartementhäuser für Beschäftigte am Flughafen geschaffen werden.

Im Kontext der angestrebten Umwandlung der Bürostadt in einen innovativen Stadtteil ließe sich das klare Defizit in diesem Angebotssegment durch die Umnutzung bestehender Büroflächen oder durch die Nachverdichtung mit entsprechenden Projekten beheben. Gerade die großen zusammenhängenden Büroetagen, die in einigen leerstehenden Objekten zu finden sind, bieten nach Überprüfung der baulichen Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit das Potenzial für attraktiven, großzügigen und mit anderen Nutzungen vielfältig kombinierbaren Wohnraum.

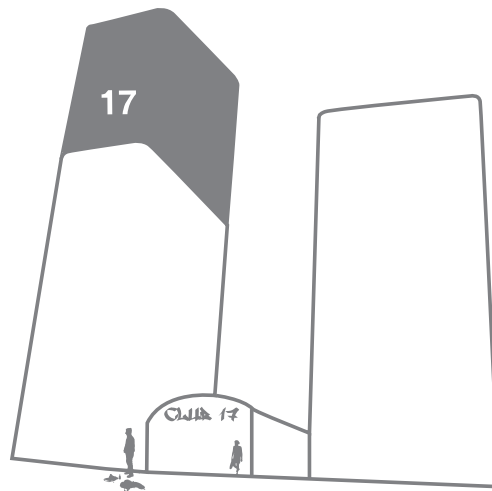
### **NIEDERRAD WEITERBAUEN – PLANUNGSVORSCHLÄGE ZUR VERBESSERUNG DER INFRASTRUKTUR**

Mindestens ebenso wichtig wie die Frage nach einer neuen Nutzerstruktur, nach den neuen Bewohnern eines vielfältig durchmischten Viertels, ist die Wahl der geeigneten planerischen Instrumente und Maßnahmen, um auf die charakteristischen Defizite der städtebaulichen Struktur zu reagieren. Am städtebaulichen Layout, an der Parzellenstruktur, am Straßenverlauf und an der von großen Gebäude-solitären dominierten Bebauung wird sich kurz- und mittelfristig wenig ändern. Der Wandel wird sich nicht flächenhaft im Ganzen, sondern punktuell, phasenweise und in Einzelprojekten vollziehen. Solche lokal begrenzten Eingriffe sollten aber immer im Kontext übergeordneter planerischer Zielsetzungen entwickelt werden. Sie müssen in einen städtebaulichen Rahmen eingebettet sein, wie er im folgenden Kapitel entworfen wird.

Neben der Entwicklung eines großen Wohnungs-Neubauprojektes mit einer Kindertageseinrichtung werden folgende fünf planerische Vorschläge zur sukzessiven Transformation der Bürostadt beschrieben, fünf Maßnahmen, wie sich problematische und für die charakteristische Siedlungsstruktur der Bürostadt typische Situationen verbessern lassen.

#### **Vorschlag 1 – Schaffung „besonderer Orte“ z.B. Skybar**

Die oberen Etagen der Hochhäuser in der Bürostadt bieten eine zum Teil spektakuläre Sicht über das Rhein-Main-Gebiet und die Frankfurter Skyline. Es bietet sich an, in leerstehenden Gebäuden diese Flächen mit besonderen Nutzungen, z.B. Gastronomie zu belegen. Mit einer solchen Maßnahme



*Skybar in der oberen Etage  
einer leerstehenden Immobilie*

können Gebäude zumindest temporär belebt werden, wodurch sie vor weiterer Verwahrlosung bewahrt würden und dem Eigentümer einen Teil seiner Unterhaltungskosten einspielen könnten. Gleichzeitig würde damit eine öffentlichkeitswirksame Aktivierung des Viertels einsetzen und gewissermaßen „nebenbei“ Stadtmarketing betrieben werden.

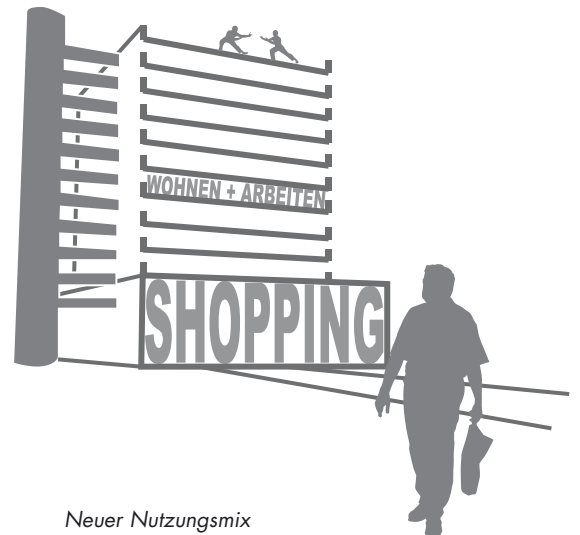
In Amsterdam wird seit Ende der 90er Jahre auf ähnliche Weise ein leerstehendes Posthochhaus bespielt. Im obersten 11. Geschoss befindet sich ein großer und äußerst beliebter Club mit Restaurant. Andere Etagen werden vom Stedelijk Museum genutzt, während dessen Haupthaus renoviert wird. Die Möglichkeit ist gegeben, dass für die anstehende Umbauphase des Frankfurter Städelmuseums in Niederrad Räume eingerichtet werden, die Teile der Sammlung oder Sonderausstellungen aufnehmen. Und auch die Frankfurter Gastroszene ist sicherlich für das räumliche Potential der Niederräder Bürotürme zu begeistern.

Das Besetzen von besonderen Orten als Impulsgeber für die weitere Quartiersentwicklung ist allerdings keineswegs nur im Sinne einer Zwischennutzung bzw. als „Übergangslösung“ zu sehen. Vielmehr ist zu überlegen, welche Orte und Gebäudeteile auch langfristig eine solche Schlüsselfunktion übernehmen können, und welche Anreize für Eigentümer und potenzielle Nutzer geschaffen werden können, in dieser Richtung aktiv zu werden.

### **Vorschlag 2 - Nutzungsmischung in Gebäuden**

Bis auf wenige Ausnahmen (vgl. Analyse zu ergänzender Infrastruktur) handelt es sich beim Gebäudebestand um reine Bürobauten. Dies erklärt sich aus der Entwicklungsgeschichte der Bürostadt und den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. (Es gibt insgesamt vier geltende Bebauungspläne, die den überwiegenden Teil des Viertel abdecken und als SO-Gebiete ausweisen.) Nicht nur für Niederrad, sondern für ganz Frankfurt charakteristisch ist die Größe der Büroeinheiten, die für eine kleinteilige Nutzung meistens nicht vorgesehen und schlecht geeignet waren.

Mit dem andauernden Leerstand eines Teils der Liegenschaften und einer Öffnung des Viertels für Wohnnutzungen bietet sich die Option, in großen leerstehenden Gebäudeeinheiten Nutzungen zu mischen. Wie oben beschrieben, eignen sich die oberen Geschosse für besondere öffentliche Nutzungen, aber auch für Wohnungen. In den mittleren Etagen können sich kleinere Büronutzungen, Ateliers oder Wohnungen ansiedeln. Die teilweise geräumigen Sockelzonen bieten sich für die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen für die neue Wohnbevölkerung an. Ideale Voraussetzungen für einen derartigen Nutzungsmix bietet zum Beispiel das komplett leerstehende Gebäude in der Hahnstraße 41.



*Neuer Nutzungsmix*

### **Vorschlag 3 - Qualifizierung von Freiräumen**

Ein breites Spektrum an Maßnahmen ist notwendig, um den Flickenteppich aus Abstandsgrün, Parkplätzen, Brachflächen und sonstigen Grünflächen, der derzeit das Bild der Bürostadt prägt, in ein zusammenhängendes und attraktives Freiflächen-Gefüge zu transformieren. Dies kann auch nur dann gelingen, wenn die jeweiligen Grundstückseigentümer vom besonderen Stellenwert der Freiflächenplanung überzeugt werden können und erkennen, dass hierin auch ein Mehrwert für ihre Immobilie zu sehen ist.

Die unmittelbaren Eingriffsmöglichkeiten von städtischer Seite beschränken sich neben den Straßenräumen auf die in öffentlicher Hand befindlichen Liegenschaften. Mit dem Rückbau der Rhonestraße, die lediglich im Bereich der Zufahrten zu den Gebäuden in einer reduzierten Dimension erhalten werden muss, dem Abriss eines Parkdecks und der verbesserten Gestaltung bereits in öffentlichem Besitz befindlicher Freiflächen könnte ein großzügiger zentraler Park geschaffen werden, der zum öffentlichen Mittelpunkt eines zukünftigen Lyoner Viertels wird. Das Einverständnis der jeweiligen Eigentümer vorausgesetzt, sollten Teile der benachbarten und bereits zugänglichen Freiflächen zu diesem Park hinzugezogen werden und die Erreichbarkeit von allen Seiten sicherstellen.

### **Vorschlag 4 – Aufwertung von Straßenräumen**

Ein weiterer öffentlicher Bereich, der sich für eine kurzfristige Aufwertung anbietet, ist die Goldsteinstraße, die Hauptverbindungsachse zwischen den benachbarten Wohnquartieren Alt-Niederrad und Goldstein. Das gegenwärtige Straßenbild ist vorstädtisch geprägt. Durch straßenbegleitende Baumpflanzungen kann die Goldsteinstraße als Allee gestaltet und in ihrer wichtigen Erschließungsfunktion aufgewertet werden.

### **Vorschlag 5 - Neue Gebäude**

Das vielleicht wichtigste Instrument zur Restrukturierung der Bürostadt ist die Erneuerung der baulichen Substanz im Sinne des angestrebten Nutzungsmixes. Wie an anderer Stelle detaillierter ausgeführt wird, kommen hierfür die drei grundsätzlichen Optionen Umbau bestehender Gebäude, Abriss bestehender Gebäude und Neubau sowie Nachverdichtung infrage. Es ist nicht Gegenstand dieser Studie, konkrete bauliche Vorgaben zu machen. Es werden aber am Ende einige modellhafte Entwürfe gezeigt. Im Rahmenkonzept ist eine Vielzahl von Gebäudegrößen und -typen beispielhaft dargestellt. Wie sich die Architektur des Stadtteils weiterentwickelt, hängt letztlich von den konkreten Bauvorhaben privater Investoren ab. Die Stadtplanung wird hier nur lenkend und beratend eingreifen.

# STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT LYONER VIERTEL



# Städtebauliches Rahmenkonzept Lyoner Viertel

Der zur Weiterentwicklung und Durchmischung mit neuen Nutzungen geeignete Teil der Bürostadt umfasst etwa 100 von insgesamt 144 ha. Das für diesen Untersuchungsbereich entwickelte räumliche Rahmen- bzw. Strukturkonzept ist noch keine eigentliche Rahmenplanung. Es handelt sich um ein städtebauliches Szenario und damit einen ersten Schritt in Richtung einer differenzierten planerischen Betrachtung.

Da sich das Rahmenkonzept auf einen nahezu vollständig bebauten und zu großen Teilen weiterhin genutzten Stadtteil bezieht, ist es nicht sinnvoll, eine gänzlich neue räumliche Struktur auf das Gebiet zu projizieren. Es wird bewusst kein „homogenisiertes“ Stadtbild propagiert. Das Konzept basiert vielmehr auf einer Interpretation und Weiterentwicklung der vorgefundenen städtebaulichen Gegebenheiten. Dem Bebauungsszenario liegt folgendes Gedankenspiel zugrunde:

Wie könnte ein städtebauliches Gefüge aussehen, wenn jene Objekte, die zur Zeit von deutlichem Leerstand betroffen sind, durch Wohngebäude ersetzt und bestehende Möglichkeiten zur Nachverdichtung ausgenutzt würden.

Selbstverständlich ist es planerisch nicht gewollt, sämtliche leerstehenden Gebäude umgehend abzureißen und die frei werdenden Grundstücke neu zu bebauen. Einige Gebäude sind allein aufgrund ihrer bauhistorischen Bedeutung und architektonischen Qualität erhaltenswert. Für diese Fälle wird eine Umnutzung im Bestand angeregt. Auch neu errichtete aber noch nicht vermietete Bauten sollten selbstverständlich erhalten bleiben. Zur Nachverdichtung stehen kurz- bis mittelfristig insbesondere Flächen im zentralen Bereich und im Südosten des Gebietes zur Verfügung.

Mit den hier visualisierten neuen Baustrukturen ließen sich überschlägig 200.000 - 300.000 qm BGF für Wohnnutzung, also bis zu 3.000 Wohneinheiten, neu realisieren. Über einen anderen Berechnungsschlüssel gelangt man zu einem ähnlichen Ergebnis: Bei einer mittleren GFZ und einem Wohnanteil von 40 % in den attraktiven Kernzonen (29,3 ha) des Untersuchungsbereiches und 15 % Wohnanteil in den weniger durchgrünten Randbereichen (31,0 ha) ließen sich geschätzte 295.000 qm BGF zur Wohnnutzung realisieren.

Durch Nachverdichtung könnten ca. 40% Wohnnutzung entstehen, durch Abbruch/Neubau ca. 30% und durch Umbau ca. 30%.

Neben den Vorschlägen für neue „Siedlungs-Bausteine“ in einem sich sukzessive transformierenden stadträumlichen Gefüge sind weitere strukturierende Schichten in die Planung integriert. Sie betreffen die Zonierung des Gebietes, die Qualifizierung der Freiflächen, die Durchwegung und die Ausnutzung der Parzellen.

### **Zonierung**

Der Untersuchungsbereich wird in zwei Zonen unterteilt:

1. Eine stark durchgrünte Kernzone , die von solitärartigen Gebäuden und großen Freibereichen geprägt ist und
2. einen umgebenden Gürtel mit verdichteter Bebauung, die geringere zusammenhängende Freiflächenanteile aufweist.

### **Öffentlicher Raum**

Zwei übergeordnete Straßenräume prägen die städtebauliche Figur des zukünftigen Lyoner Viertels: Die Goldsteinstraße als nördliche Grenze und Verbindungsachse mit den angrenzenden Stadtteilen sowie die zum Ring geschlossene Lyoner Straße. Beide sollten durch Baumpflanzungen begrünt und insgesamt räumlich aufgewertet werden.

Aus bereits vorhandenen öffentlichen Freiflächen an der westlichen Lyoner Straße kann ein großer zentraler Park, eine „grüne Mitte“, für den Stadtteil entstehen. Zwei weitere Parks lockern die Bebauung im östlichen Bereich auf, stiften Orientierung und ermöglichen neue Wegebeziehungen.

### **Durchwegung**

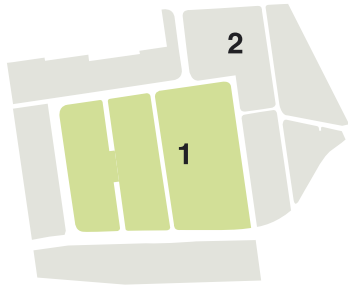
Vier Kategorien neuer Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer sind entscheidend für eine verbesserte Erschließung des Gebietes:

1. Eine übergeordnete Verbindung zwischen Main und Stadtwald.
2. Die Durchwegung in West-Ost-Richtung abseits der großen Straßenräume. Hierdurch wird der S-Bahnhof besser mit dem gesamten Gebiet sowie die Teilbereiche untereinander vernetzt. Daneben wäre ein Fuß- und Radweg unmittelbar am Mainufer wünschenswert.
3. Zusätzliche Möglichkeiten zur Querung der großen Verkehrsschneisen Lyoner Straße und Mainuferstraße.
4. Der Rückbau der Rhonestraße zu einem Fuß- und Radweg. Lediglich notwendige Zufahrten zu Tiefgaragen und Parkplätzen müssten erhalten bleiben.

### **Baufenster**

Zur Definition des zukünftigen Verhältnisses von Bebauung zu Freiflächen gemäß der eingangs beschriebenen Gebietszonierung und zur Sicherung wichtiger Grünschnitten und Wegeachsen wird eine neue Ordnung aus Baufenstern vorgeschlagen. Die Baufenster beziehen sich auf die Dimensionen der Bestandsbebauung, eröffnen aber auch Felder zur Nachverdichtung. Und sie beinhalten zumindest die Option auf eine klarere stadträumliche Struktur, als das gegenwärtige meist unzusammenhängende Nebeneinander unterschiedlichster Bebauungen sie bietet.

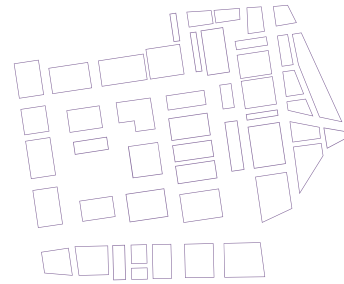
# Städtebauliches Rahmenkonzept Lyoner Viertel



## Grüne Kernzone

Neues Zonierungsprinzip:

1. Kernzone mit solitärartigen Gebäuden in einer Parklandschaft
2. Baulich verdichtete Randzone

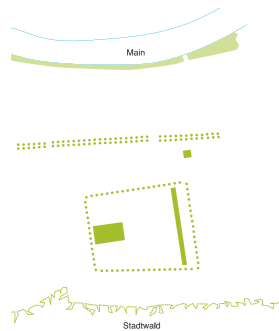


## Baufenster

Strukturierung zukünftiger Bebauung durch Baufenster

Kernzone: Kleiner Fußabdruck der Gebäude, mit großen zusammenhängenden Freiflächen

Randzone: Verdichtete Bebauung bei guter Zugänglichkeit und Vernetzung der Freiflächen



## Öffentlicher Raum

Aufwertung und Strukturierung des öffentlichen Raumes durch Grünflächen mit aufgelockerter Randbebauung

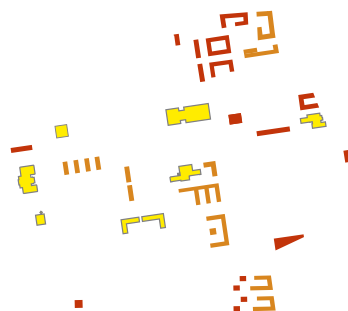
Räumliche Definition wichtiger Straßenräume durch Baumpflanzungen

Aufwertung der Main-Uferzone und Erschließung für Fußgänger und Radfahrer



## Durchwegung

Neue Wegeverbindungen zwischen Main und Stadtwald sowie innerhalb des Quartiers



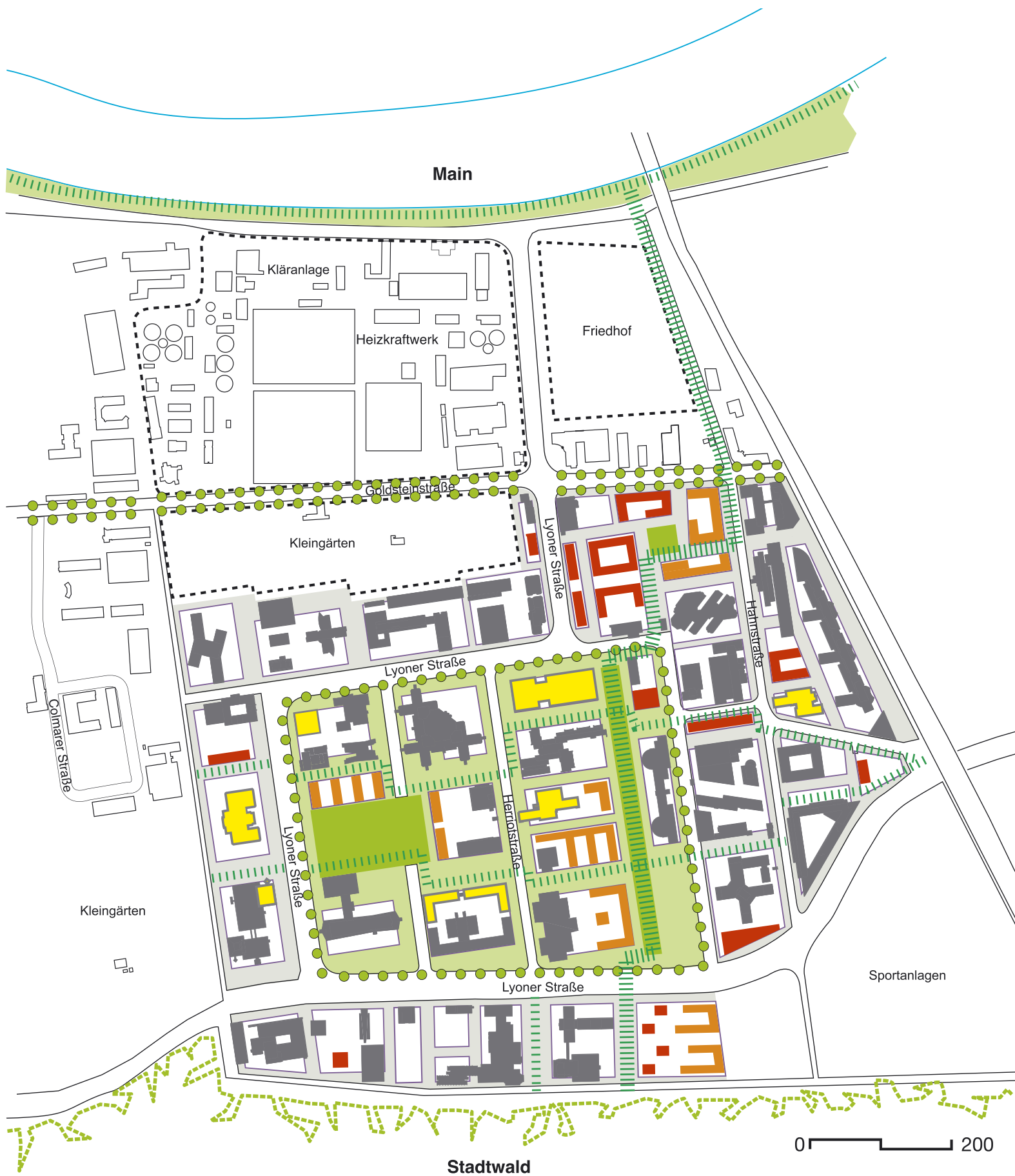
## Bebauungsszenario

Beispielhafte Baustrukturen für neue Wohnprojekte

Nachverdichtung (orange): Flächenpotenziale werden durch Wohnprojekte und ergänzende Nutzungen nachverdichtet.

Umbau (gelb): Erhaltenswerte leerstehende Gebäude werden durch Wohnnutzungen und soziale Infrastruktur reaktiviert.

Abbruch/Neubau (rot): Nicht umnutzbare leerstehende Gebäude werden abgerissen und durch Wohngebäude ersetzt







## FALLSTUDIEN ZUR ENTWICKLUNG VON SCHLÜSSELGRUNDSTÜCKEN

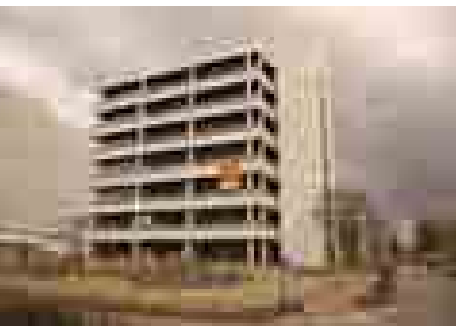


# Fallstudien zur Entwicklung von Schlüsselgrundstücken

## 1. Fallstudie Herriotstraße 5

Das Grundstück hat eine Fläche von 13.850 qm. Der vordere Teil der Parzelle ist durch ein 7-geschossiges Bürogebäude aus den späten 60er Jahren besetzt. Es steht seit einigen Jahren leer, wurde jedoch erst kürzlich aufwändig saniert. Auch die Außenbereiche wurden gesäubert und im vorderen Grundstücksteil landschaftlich gestaltet.

Die Eigentümer nutzen eine Etage des Gebäudes für Teile der eigenen Verwaltung. Bisherige Anläufe zur Neuvermietung als Bürofläche und der Versuch einer Nutzungsänderung als Hotel scheiterten aufgrund der mangelnden Nachfrage. Im rückwärtigen Bereich der Parzelle besteht ausreichend Platz zur baulichen Nachverdichtung.



Bestandsgebäude  
Herriotstraße 5

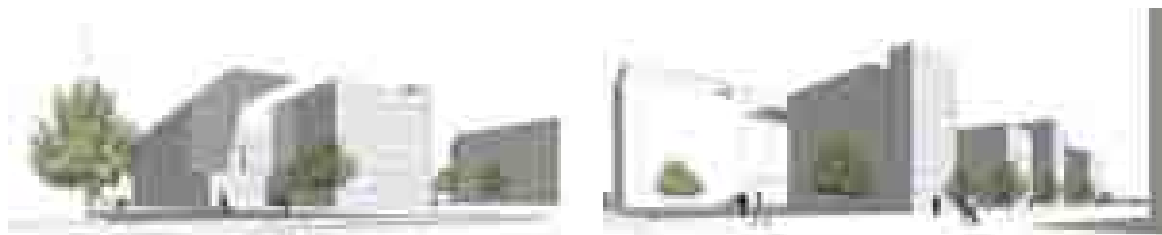
Die Bebauungsstudie sieht eine kompakte Bebauung seitlich und auf der Rückseite des Bestandsgebäudes vor. Dabei wird der Bestand von seiner Höhenentwicklung und Dimension lose in die neue bauliche Figur integriert. Mit der vorgeschlagenen Dichte soll u.a. exemplarisch untersucht werden, welche Ausnutzung des Grundstücks noch städtebaulich zu vertreten ist. Dies mag zukünftigen Nutzern als Grundlage für etwaige Wirtschaftlichkeitsüberlegungen dienen.

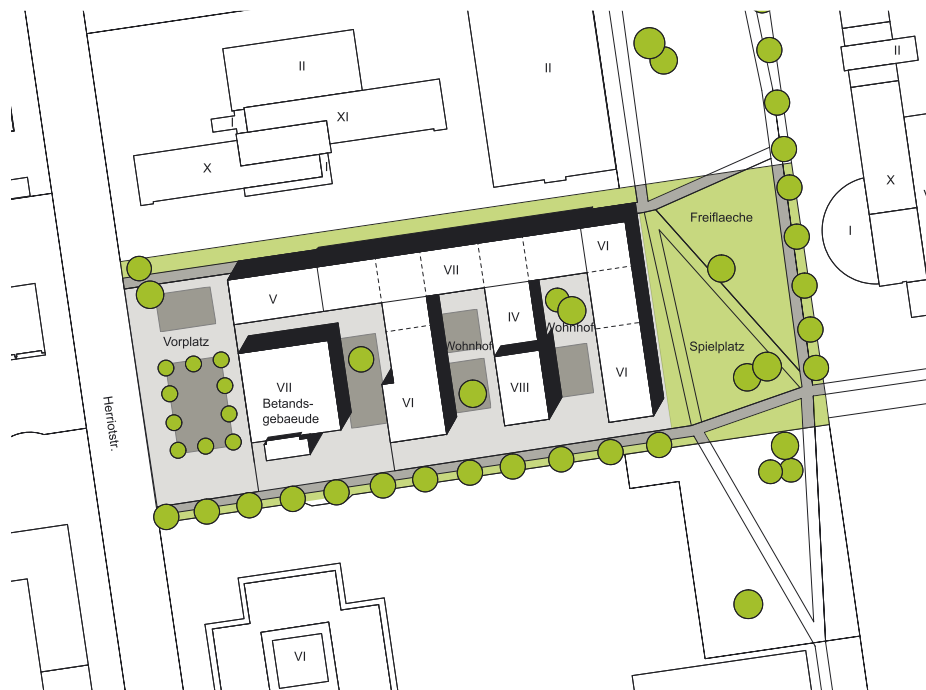
Das hintere Fünftel des Grundstücks wird komplett von Bebauung freigehalten, da hier die Möglichkeit besteht, einen linearen Park zwischen nördlicher und südlicher Lyoner Straße zu realisieren. In dieser Grünschneise verläuft eine neue Wegeachse, die Mainufer und Stadtwald miteinander verbindet. Gleichzeitig dient sie der Auflockerung des sehr tiefen bebauten Bereiches zwischen Herriotstraße und Hahnstraße. Eine Bebauung im Rücken des bestehenden Bürogebäudes könnte auf diese Weise sehr gut von Fußgängern und Radfahrern auf der Parkseite erschlossen werden. Auch würden sich hierhin soziale Einrichtungen, z.B. eine Kindertagesstätte, orientieren und von der Qualität der Freifläche profitieren.

Die kammartige, verhältnismäßig dichte Gebäudestruktur wurde neben dem oben genannten Aspekt einer maximierten Grundstücksausnutzung auch gewählt, um gewissermaßen ein „Quartier im Quartier“ zu bilden. Es entsteht eine Wohninsel mit ergänzenden Nutzungen in der ansonsten noch von breiten Verkehrsschneisen und einer unzusammenhängenden Bebauungsstruktur geprägten Bürostadt. Dieser Konzeption liegt die Überlegung zugrunde, dass in der Anfangsphase des angestrebten Transformationsprozesses der Bürostadt nur Projekte mit einer „kritischen Masse“ Akzeptanz finden, die neben einer größeren Anzahl an Wohneinheiten auch die zugehörige Infrastruktur beinhalten.

Der hier vorgeschlagene Nutzungsmix sieht zusätzlich zu den ca. 5.400 qm BGF des Bestandsgebäudes rund 10.000 qm Wohnfläche sowie weitere Nutzungseinheiten auf insgesamt rund 16.000 qm BGF vor. In der Sockelzone des nördlichen Riegels befinden sich die öffentlichen Nutzungen. Hier liegt auch die Haupteinschließung des Gebäudekomplexes. Zur Herriotstraße hin präsentiert sich der Gebäudeteil als großzügig verglaste Halle, in der sich gut sichtbar über mehrere Stockwerke ebenfalls öffentliche Nutzungen organisieren ließen, z.B. Gastronomie oder Veranstaltungsbereiche.

Blick von Nordwesten      Blick von Südwesten



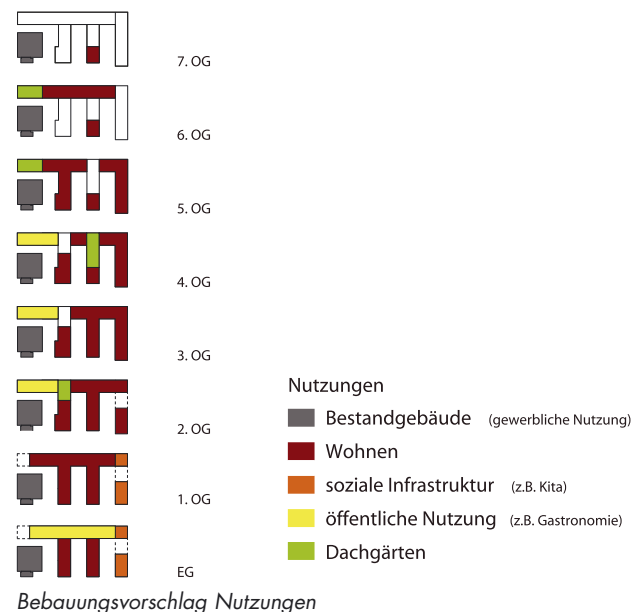


Konzept und Entwurf: bb22 architekten + stadtplaner

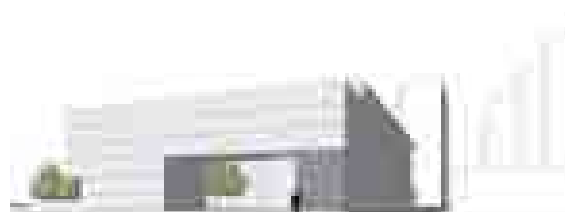
Auch eine Erweiterung der zukünftigen Nutzung des Bestandsgebäudes und bauliche Verknüpfung wären denkbar. In den oberen Geschossen des gesamten Neubaus könnten große Wohnungen mit Atelierbereichen angeboten werden, dazwischen für alle Haubewohner zugängliche großzügige Dachterrassen.

Die drei nach Süden ausgerichteten Wohnriegel unterscheiden sich in ihrer Form voneinander und umfassen Wohnhöfe, die sich nach Süden öffnen. Der gesamte Stellplatzbedarf wird durch eine Tiefgarage gedeckt.

Bei dieser Bebauungsstudie handelt es sich um ein fiktives Szenario, das unabhängig von den realen Interessen und Überlegungen der Eigentümer entwickelt wurde, und das lediglich eine von vielen Möglichkeiten im Umgang mit dem Grundstück aufzeigt. Es bleibt letztlich den Eigentümern überlassen, welche Art der Bebauung, welche Dichte, welche Nutzung angestrebt werden soll.



Blick von Südosten    Blick von Nordosten



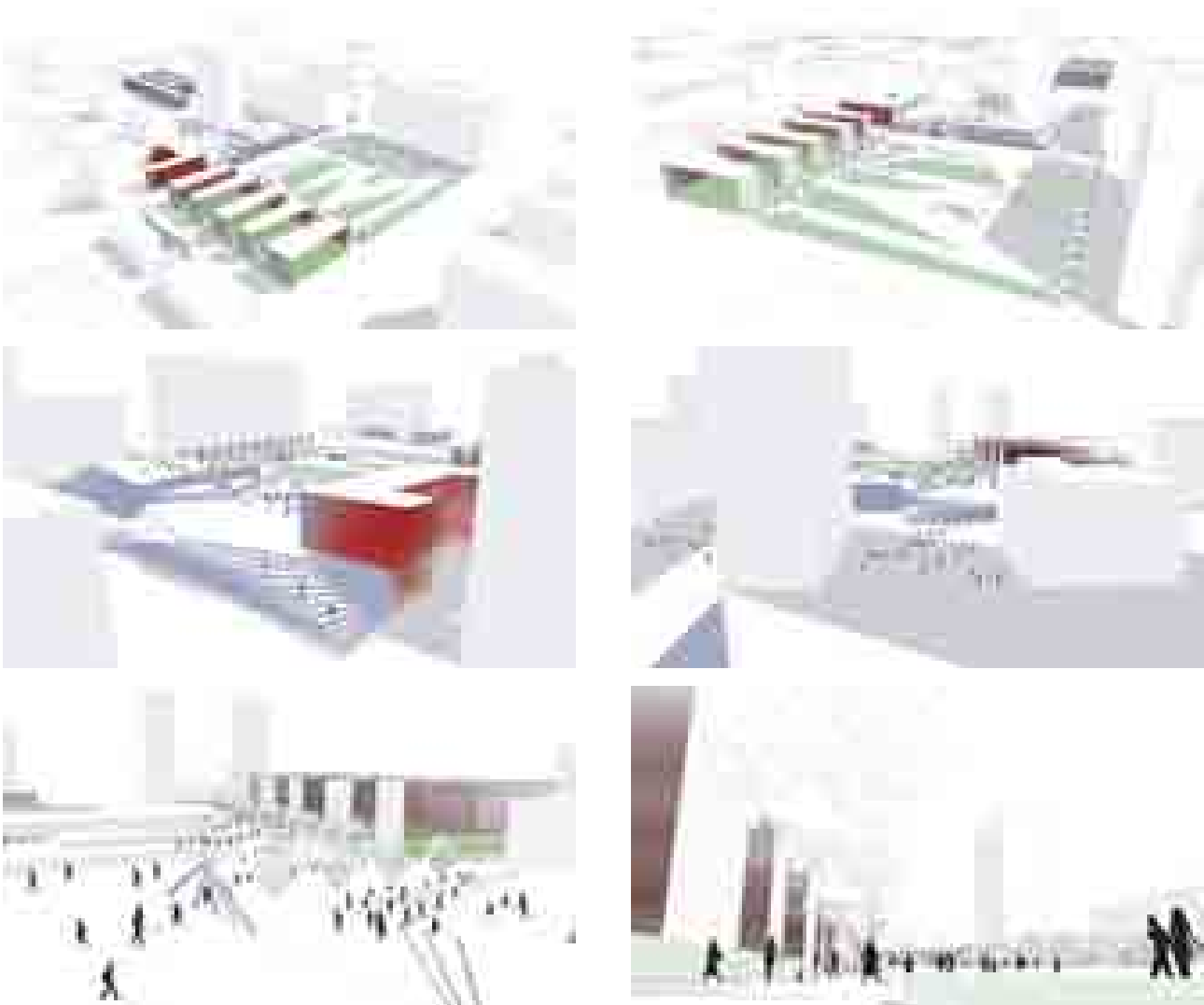
## 2. Fallstudie: Grüne Mitte mit aufgelockerter Randbebauung

Die zweite Fallstudie entstand in 2007/2008 als Studienarbeit an der TU Darmstadt und thematisiert unter dem Arbeitstitel „Zwischenräume“ die Flächen westlich und östlich der Rhonestraße. Hier bestehen, wie bereits beschrieben, die größten Potenziale für einen zusammenhängenden öffentlichen Freiraum. Bisher sind Teile der Außenräume bereits parkähnlich gestaltet. Große Bereiche sind aber durch ein Parkdeck, durch Zufahrten und Parkplätze sowie durch Pavillonbauten aus den 70er Jahren besetzt.

Das baufällige Parkdeck wird durch eine Sequenz aus Wohnriegeln ersetzt. Zwischen dieser Wohnbebauung und dem Nestlé-Haus, dessen später errichteter baulicher Annex im Entwurf leider wegfällt, wird ein großzügiger öffentlicher Park entwickelt. Östlich der Rhonestraße setzt sich der gestaltete Freiraum als Dachlandschaft auf einem ebenfalls neu entworfenen Gebäudekomplex fort, in dem ein Café und ein Schwimmbad entstehen sollen. Möglicherweise könnte unter der Dachlandschaft auch ein Parkhaus untergebracht werden.

Mit den drei Hauptelementen des Entwurfs – Wohnbebauung, Park, öffentliche Infrastruktur – bekommt die Bürostadt ein neues Gravitationszentrum. Die städtebauliche Geste ist überzeugend und der Maßstäblichkeit der Bürostadt angemessen. Die Entscheidung, dem Ort eine öffentliche Mitte mit einer hohen Aufenthaltsqualität und Freizeitwert zu geben, ist richtig und bezieht sich auf die Vorgaben des Rahmenkonzeptes der Stadt Frankfurt.

Konzept und Entwurf: Stephan Singer (TU Darmstadt)



© Abbildungen Stephan Singer

### 3. Fallstudie: Lyoner Straße 13

Die Studie „Work Life Garden“, ebenfalls eine Studienarbeit an der TU Darmstadt, gliedert die monofunktionale Struktur der Bürostadt in Themengebiete bzw. „Funktionsräume“.

Am Kreuzungspunkt der diagonal verlängerten Saonestraße mit der nach Süden verlängerten Zugangsachse Lyoner Straße wird ein hoher Turm auf einer Sockelzone vorgesehen, also eine Überhöhung der jetzigen Bebauung des IBM-Gebäudes. Der Turm wird mit den Begriffen „Impuls“ und „Terminal“ charakterisiert. In der Tat kann von diesem zentral gelegenen Ort bei einer entsprechenden Nutzung ein Entwicklungsimpuls auf das ganze Gebiet ausgehen. Das künftige Gebäude ließe sich gut mit quartierrelevanten Nutzungen, etwa einer Ladengalerie in der Sockelzone und Wohnen in den oberen Ebenen, neu belegen.

Konzept und Entwurf: Alice Wegmann und Alexandra Zill (TU Darmstadt)



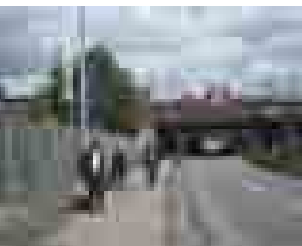
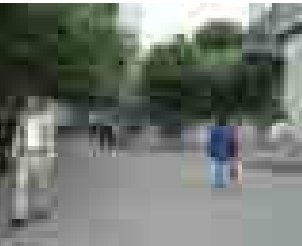
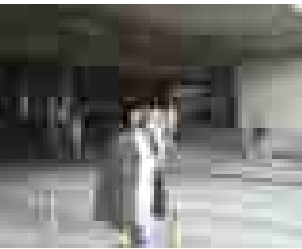
*Außenatmosphäre Blick von Osten*



*Innenatmosphäre Blick von Norden*

© Abbildungen:  
Alice Wegmann,  
Alexandra Zill





#### 4. Fallstudie:

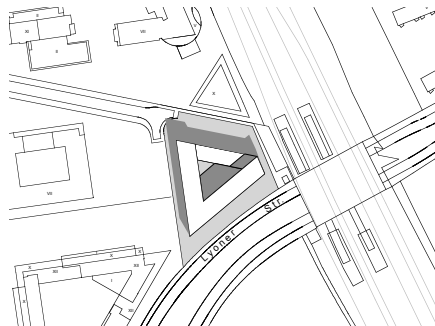
##### Bebauungsszenarien für einen neuen Stadteingang am S-Bahnhof Niederrad

Die erheblichen Defizite des jetzigen städtebaulichen Zustandes der Bürostadt sind besonders deutlich ablesbar am wichtigsten Zugang in das Gebiet, dem S-Bahnhof. Der Ankömmling tritt aus dem Bahnhof und findet sich zwischen der unwirtlichen Unterführung der Lyoner Straße und dem Zaun eines Autohändlers wieder. Von hier aus führt ein schmaler und schlecht gekennzeichnete Fußweg in die Bürostadt.

Als zukünftiger Quartierseingang in das Lyoner Viertel ist die derzeitige Situation nicht akzeptabel. Der Bahnhof und sein unmittelbares Umfeld müssen deutlich aufgewertet werden. Die Verkehrsführung muss übersichtlicher gestaltet und als Umsteige-Knoten zwischen den verschiedenen Medien S-Bahn, Straßenbahn, Auto und Fahrrad großzügig organisiert werden. Die Nutzung des an den Bahnhof grenzenden Grundstückes muss der Bedeutung des Ortes angepasst werden. Der Autohändler könnte zum Beispiel an die westliche Peripherie in die Nähe zur Autobahn verlagert werden. bb22 haben drei Nutzungs- und Bebauungsszenarien für das Grundstück entwickelt, die im folgenden dargestellt sind.

##### Szenario 1 Lyoner Schnitte™

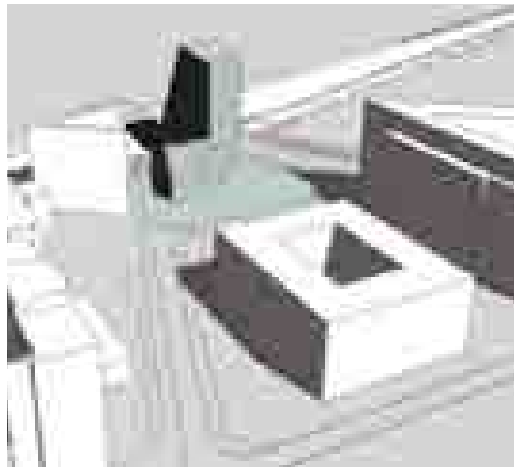
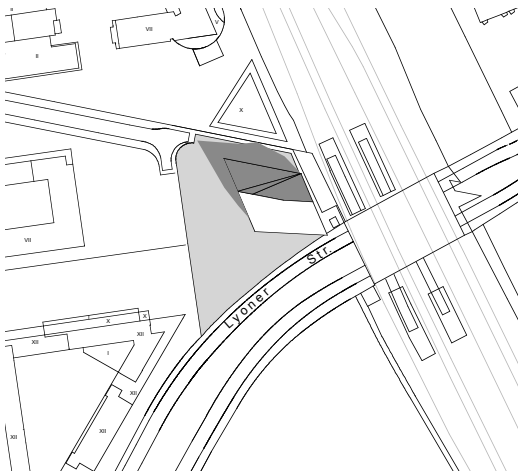
Bei diesem Ansatz wird das Grundstück nahezu vollflächig überbaut, ähnlich wie dies auch bei der benachbarten Liegenschaft „Prisma“-Haus der Fall ist. Das Bauvolumen umfasst einen großen Innenhof und ist zudem im Sockelbereich ausgehöhlt, so dass die unterschiedlichen Wegeverbindungen unter dem Gebäude hindurchgeführt werden können. Der große öffentliche Raum, der hier ausgebildet wird, kann durch Retail- und andere zentrale Nutzungen eine zusätzliche Belebung erfahren. In den Obergeschossen sind Büroflächen vorgesehen. Es könnten hier aber auch andere Nutzungen angesiedelt sein, wie Arztpraxen ect..



## Szenario 2 SchaulagerFfm™

Dieser Entwurf zielt darauf, die Aufmerksamkeit der täglich zu Zehntausenden vorbeiströmenden Passanten auf sich zu ziehen. Der sich aus einem breiten Sockel emporschraubende Baukörper ist direkt an der S-Bahntrasse platziert. Gleichzeitig leitet er die von Osten kommenden Fußgängerströme auf einen öffentlichen Platz bzw. in die Hahnstraße.

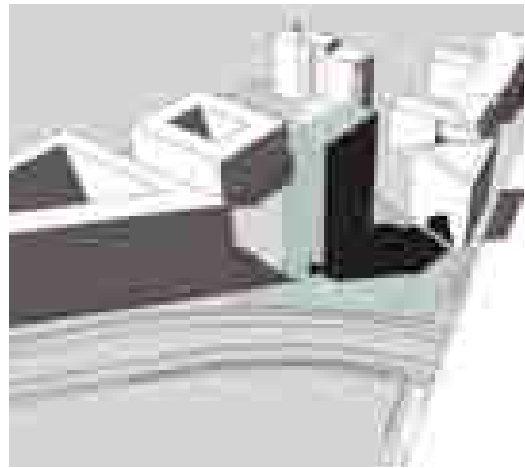
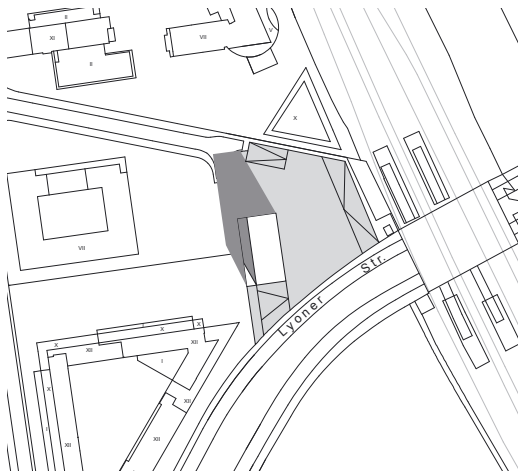
Im Hinblick auf die angestrebte Weiterentwicklung der Bürostadt in einen innovativen und belebten Stadtteil bietet sich an diesem zentral gelegenen Ort durchaus eine kulturelle Nutzung an, zum Beispiel ein Kunstdepot in Verbindung mit einer Ausstellungshalle oder auch eine großzügige Ladengalerie. Der gezielte Einsatz einer spektakulären aber qualitätvollen Architektur kann gleichzeitig einen Werbeeffect für den gesamten Stadtteil bewirken.





### Szenario 3 Lyoner Lofts™

Auf der Liegenschaft am S-Bahnhof bietet sich auch die Möglichkeit, einen Turm mit exklusiven Wohnungen als Neubau zu realisieren. Der Entwurf schlägt ein 18-geschossiges Hochhaus vor, das an die westliche Seite eines gestalteten Plateaus gerückt ist. Durch das Anheben des Vorplatzes werden u.a. die Lyoner Straße seitlich gefasst aber auch die anderen angrenzenden Straßenräume klarer definiert. Die neue Adresse, die hier entsteht, wird von der hervorragenden Verkehrsanbindung, der Lage zwischen Flughafen und City sowie der Nähe zu diversen Leisure-Angeboten und dem Naherholungsraum Stadtwald profitieren. Entscheidend für die Vermarktbarkeit und damit Realisierbarkeit eines solchen Wohnturmes werden aber die räumliche Qualität und der Ausstattungsstandard der Wohnungen selbst sein.



## RESÜMEE UND AUSBLICK



# Resümee und Ausblick

Frankfurt ist einer der vitalsten Dienstleistungsstandorte Deutschlands, Sitz zahlreicher Unternehmen, Bankenzentrum und Verkehrsdrehscheibe im Zentrum Europas. Dennoch stehen seit vielen Jahren Büroflächen in erheblichem Umfang leer. Eine besonders hohe Leerstandsichte findet sich in der Bürostadt Niederrad: rund 300.000 qm von den insgesamt ca. 1 Mio qm BGF sind betroffen. Die bauliche Struktur ist von sehr großen solitärhaften Bürogebäuden geprägt, und es sind vor allem diese nicht so leicht zu vermarktenden großen Einheiten, die leerstehen. Einige davon sind baulich und technisch überholt, so dass eine Neuvermietung ohne erhebliche Investitionen aussichtslos erscheint. Die Gebäude neueren Datums könnten bei einem weiteren Aufschwung des Büromarktes in naher Zukunft wieder vermietbar sein, doch auch das ist nicht gewiss. Aufgrund der hohen Volatilität des Büromarktes und anderer Einflussfaktoren ist ohne ein stadtplanerisches Eingreifen mit einer Verbesserung der Lage in der Bürostadt kaum zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund ist das Rahmenkonzept „Lyoner Viertel“ erarbeitet worden. In ihm manifestiert sich die Absicht, das bisher monostrukturierte Viertel für Wohnnutzungen und ergänzende Infrastruktureinrichtungen zu öffnen. In der Konsequenz soll sich die Bürostadt schrittweise zu einem gemischt genutzten, vielfältigen und innovativen Stadtteil weiterentwickeln. Durch die Umnutzung von Teilflächen, durch den Abriss nicht umnutzbarer Bürogebäude und durch bauliche Nachverdichtung sind nach verschiedenen Rechenansätzen bis zu 3.000 neue Wohnungen für ca. 6.000 Bewohner in dem ca. 100 ha umfassenden Untersuchungsgebiet realisierbar. Besonderes Augenmerk liegt auf der Schaffung attraktiver und preiswerter Wohnformen für ein möglichst breites Spektrum an neuen Bewohnern. Für das Erreichen dieser Zielsetzung sprechen sowohl die Lagequalitäten des Standortes als auch die Potentiale der städtebaulichen Struktur. Auch die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt lassen den Zeitpunkt für eine Reaktivierung und Konversion der Bürostadt Niederrad günstig erscheinen.

Die Transformation eines gesamten Büroviertels ist eine in Deutschland bislang einzigartige Aufgabe. Es gilt dabei u.a. zu bedenken, dass es sich nicht um einen brachgefallenen, obsoleten Stadtteil, sondern um ein baulich (von den Leerständen einmal abgesehen) weitgehend intaktes und von immerhin rund 15.000 Angestellten täglich genutztes Viertel handelt. Angesichts dieser Herausforderungen bedarf es einer integrierten und nachhaltigen Strategie, die in dieser Broschüre in ihren Grundzügen erläutert ist. Sie basiert einerseits auf Ansätzen zur Verbesserung der strukturellen - gewissermaßen systembedingten - Defizite dieses städtebaulichen Gebildes, das den Planungen der 60er und 70er Jahre entspringt, andererseits auf dem Entwurf eines städtebaulichen Rahmens, in dem die Bebauung, die öffentlichen und privaten Freiräume sowie die verkehrliche Erschließung räumlich neu interpretiert und teilweise überplant werden. Daneben gibt es weitere wesentliche Faktoren und planerische „Stellschrauben“, von denen abhängen wird, wie schnell und wie erfolgreich ein so komplexer Planungs- und Veränderungsprozess vonstatten gehen wird.

## **1. Vertiefung, Konkretisierung und Umsetzung der bisherigen entwurflichen Ansätze**

Die im Rahmenkonzept aufskizzierten Prinzipien einer Neuordnung bzw. Neuinterpretation der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sind ebenfalls weiter auszuarbeiten und beispielhaft zu vertiefen, um den beteiligten Akteuren eine bessere Vorstellung über die Entwicklungsmöglichkeiten im Quartier zu geben. Von besonderem Interesse ist hierbei, welche Qualitäten den Freiflächen und öffentlichen Räumen hinsichtlich Raumbildung, Landschaftsgestaltung, Nutzung und Erschließung zugeacht werden können.

Was die Entwicklungsfähigkeit und Bebaubarkeit einzelner Parzellen angeht, ist es an den Eigentümern selbst (sowie Investoren, Projektentwicklern, etc.), z.B. mittels Machbarkeitsstudien eigene Vorstellungen zu entwickeln und mit den kommunalen Behörden abzustimmen. Die in dieser Broschüre präsentierten Fallstudien sollen aufzeigen, in welche Richtungen gedacht werden kann. Derartige Untersuchungen werden sinnvollerweise nicht nur die Architektur- und Nutzungskonzepte zum Gegen-

stand haben, sondern sich auch mit der Genehmigungsfähigkeit, möglichen Zielgruppen, Finanzierungsmodellen usw. auseinandersetzen.

## **2. Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen**

Für das nächste Jahr ist vorgesehen, das bisherige fragmenthafte Planungsrecht durch einen neuen Bebauungsplan für das Konversionsgebiet zu ersetzen, sofern die Stadtverordnetenversammlung dieses Konzept mitträgt.

## **3. Anreize zur Umnutzung leerstehender Gebäude**

Nicht alle leerstehenden Gebäude sind unter baulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten umnutzbar. Wie die in diesem Heft dargestellten Untersuchungsergebnisse belegen, ist es tatsächlich nur ein geringer Teil, der mit geringem Aufwand umgenutzt werden kann. Bei dem überwiegenden Teil der Immobilien ist mit einem mittleren bis großen Aufwand zu rechnen. Natürlich müssen die Ergebnisse im Einzelfall und auf die geplante Baumaßnahme hin überprüft werden. In jedem Fall sollte der Leerstand jedoch als Chance zur nachhaltigen Weiterentwicklung begriffen und gefördert werden. Mit geringem finanziellem Aufwand können Architekturwettbewerbe oder Investorenauswahlverfahren initiiert werden, die neue Gestaltungs- und Nutzungsperspektiven eröffnen. Zwischennutzungen können den Verfall der Gebäude aufhalten, die Betriebskosten einspielen und neue Nutzergruppen aktivieren.

## **4. Bewusstseinswandel durch Öffentlichkeitsarbeit**

Wie zahlreiche andere Konversions- und Stadtumbau-Projekte belegen, hängt deren Erfolg sehr stark von der öffentlichen Wahrnehmung ab. Sie entscheidet darüber, ob die Umkehr eines vormaligen „downgrading“-Prozesses glaubhaft und zukunftsträchtig ist. Eine veränderte, positive Wahrnehmung ist die Voraussetzung für einen nachhaltigen Imagewandel, der wiederum Vertrauen für zukünftige Investitionen schafft und neue Nutzer anzieht. Im Fall der Bürostadt gilt es zudem, die Vorstellung von einer zukünftigen Belebung und Durchmischung darzulegen. Damit ein solcher Prozess in Gang kommt und im besten Fall nach kurzer Zeit zum Selbstläufer wird, können Anstrengungen auf den unterschiedlichsten Ebenen unternommen werden: Zunächst einmal ist es wichtig, dass die planerischen Ziele und der Fortgang des Planungsprozesses richtig in der Öffentlichkeit dargestellt werden.

Durch Ereignisse, die die Zukunft der Bürostadt schon vorab in Szene setzen, wie ungewöhnliche Nutzungen, Kunstausstellungen im öffentlichen Raum o.ä. kann der Stadtteil ins öffentliche Bewusstsein gerückt und nicht mehr nur als Bürostadt assoziiert werden. Gerade im Hinblick auf den angestrebten innovativen und kreativen Charakter des Viertels bietet es sich an, Kulturprojekte als Katalysatoren in den Entwicklungsprozess zu integrieren. Dies macht zusätzlichen Sinn im Zusammenhang mit den Bestrebungen der Stadt Frankfurt, sich innerhalb einer Konkurrenz der europäischen Großstädte und Metropolregionen zu profilieren.

## **5. Steuerung des Kommunikationsprozesses**

Bei den Planungen für das „Lyoner Viertel“ handelt es sich nicht um ein klassisches Masterplan-Verfahren; es geht vielmehr darum, die städtebaulichen Vorgaben mit den zahlreichen, sehr unterschiedlichen und von vielfältigen Interessen geleiteten Akteuren im zukünftigen Planungsprozess abzustimmen.

Die dargestellten Aufgaben stellen eine große Herausforderung an alle beteiligten Akteure dar und fordern in Teilen ein Überdenken traditioneller Aufgaben und Rollen. Wenn es jedoch gelingt, all diese Aspekte im Sinne eines umsichtigen „urban change management“ zu berücksichtigen, kann der Entstehung eines nachhaltigen und lebenswerten „Lyoner Viertel“ optimistisch entgegengesehen werden.

# Impressum

## **Herausgeber**

Stadt Frankfurt am Main  
Dezernat Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz  
Stadtplanungsamt, Abteilung Innere Stadt

## **Postanschrift**

Stadtplanungsamt Frankfurt  
Braubachstraße 15  
60311 Frankfurt am Main

## **Rahmenkonzept erstellt durch:**

bb22 architekten + stadtplaner gbr

Projektteam:

Jan Schulz, Felix Nowak  
Philipp Strohm, Matthias Jakob  
Lulu Huang, Johanna Lölhöff

Stadtplanungsamt Frankfurt  
Markus Winter

## **Gestaltung**

Stadtplanungsamt, Öffentlichkeitsarbeit  
Marion Woitalla

## **Abbildungen**

Luftbild Inhaltsverzeichnis: Stadtvermessungsamt Frankfurt a. M.  
Abbildungen soweit nicht anders gekennzeichnet © bb22

## **Druck**

mt-druck, Neu-Isenburg

## **Auflage**

500

Frankfurt am Main, November 2008

## **Diese Broschüre ist erhältlich bei:**

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main  
„Roter Turm“, Zi 1031 (Planauskunft)  
Braubachstraße 15, 60311 Frankfurt am Main  
Mo - Do 8-12 Uhr +13-15 Uhr, Fr 8-12 Uhr;  
Tel. 069/212-44116,  
Fax 069/212-30731

## **Online bestellbar unter**

- [planungsamt@stadt-frankfurt.de](mailto:planungsamt@stadt-frankfurt.de)
- unter [www.stadtplanungsamt.stadt-frankfurt.de](http://www.stadtplanungsamt.stadt-frankfurt.de)  
(zzgl. Versandkosten, bitte Rechnungsadresse angeben)