



Abschlussbericht zur Sanierungsmaßnahme Frankfurt am Main „Ostendstraße“

BAUSTEIN

3/15



BAUSTEIN 3/15



Inhalt

Vorwort	5		
<hr/>			
1. Ausgangssituation vor Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ostendstraße“	6		
1.1 Das Ostend	6		
1.2 Vorbereitende Untersuchungen zu den städtebaulichen Missständen und Entwicklungszielen	7		
1.2.1 Städtebaulichen Missstände	7		
1.2.2 Entwicklungsziele	11		
1.3 Festlegung des Sanierungsgebietes „Ostendstraße“	12		
1.4 Zeitablauf und Verfahrensbeteiligte im Sanierungsgebiet „Ostendstraße“	13		
1.4.1 Zeitablauf	13		
1.4.2 Verfahrensbeteiligte	15		
<hr/>			
2. Die Projekte der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ostendstraße“	20		
2.1 Bestandbebauung und Bestandergänzung	20		
2.1.1 Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	20		
2.1.2 Gebotsverfahren	24		
2.1.3 Neubebauung in Baulücken	24		
2.2 Vom Stahlhandel zur Wohnbebauung	27		
2.2.1 Historie der Flächen des ehemaligen Stahlhandels	27		
2.2.2 Ausgangssituation vor Realisierung der Bauvorhaben	28		
2.2.3 Wettbewerbsverfahren und Bauvorhaben	29		
2.3 Von den Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins zu Wohnungsbau, Quartiersmitte und Zentrum für Bildung	31		
2.3.1 Historie der Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins	31		
2.3.2 Ausgangssituation vor Realisierung der Bauvorhaben	33		
2.3.3 Bauvorhaben auf den ehemaligen Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins	35		
2.3.3.1 Bauabschnitt I: Geförderter Wohnungsbau – Wohnhof Ostend	35		
2.3.3.2 Bauabschnitt II: Die Bankakademie	37		
2.3.3.3 Bauabschnitt III: Eigentumswohnungen – Ostendstraße 44-50	38		
2.3.3.4 Bauabschnitt IV: Das Bildungszentrum Ostend	38		
2.3.3.5 Bauabschnitt V: Der Paul-Arnberg-Platz	40		
2.4 Vom Gewerbegebiet zur Wohnbebauung	43		
2.4.1 Historie der Flächen zwischen Sonnemannstraße und Mainufer	43		
2.4.2 Ausgangssituation zu Beginn des Sanierungsverfahrens	45		
2.4.3 Ausgangssituation vor Realisierung der Bauvorhaben	46		
2.4.4 Bauvorhaben am Mainufer	48		
2.4.4.1 Wohnungsbau	49		
2.4.4.2 Ansiedlung des „kreativen Gewerbes“ im Ostend	55		
2.5 Erschließungsmaßnahmen	56		
2.5.1 Erschließungsmaßnahmen nördlich der Sonnemannstraße	56		
2.5.2 Erschließungsmaßnahmen und Platzgestaltung Sonnemannstraße und südlich der Sonnemannstraße	58		
<hr/>			
2.6 Vom privaten Hafengelände zur öffentlichen Grünanlage	62		
2.6.1 Historie des ehemaligen Hafengeländes	62		
2.6.2 Neugestaltung der Weseler Werft zu einem urbanen Park	63		
2.6.3 Die Ruhrorter Werft als Erweiterung des Mainuferparks	66		
2.6.4 Das „Oosten – Realwirtschaft am Main“	68		
2.7 Angebote für Familien und Kinder	71		
2.7.1 Das Internationale Familienzentrum e.V.	71		
2.7.2 Kindertagesstätten	72		
2.7.3 Spielflächen	73		
<hr/>			
3. Kosten und Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ostendstraße“	76		
3.1 Gesamtkosten	76		
3.2 Finanzierungsmittel	76		
3.2.1 Fördermittel	77		
3.2.2 Einnahmen aus dem Verfahren	77		
3.2.3 Kommunale Eigenmittel	78		
<hr/>			
4. Zielerreichung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ostendstraße“	79		
4.1 Behebung der städtebaulichen Missstände und Erfüllung der Entwicklungsziele	79		
4.2 Informations- und Öffentlichkeitsarbeit	84		
<hr/>			
5. Resümee	86		
<hr/>			
6. Anhang	87		
<hr/>			
Impressum	93		

Vorwort

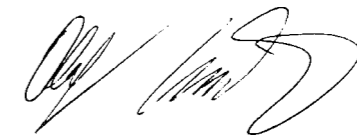
Vor 29 Jahren hat die Stadt Frankfurt am Main beim Land Hessen für Teilbereiche des Ostends die Aufnahme in die Städtebauförderung beantragt. Mit der anschließenden Festsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ostendstraße“ wurde der Grundstein für eine umfassende Umstrukturierung des Areals zwischen Obermainanlage und Großmarkthalle gelegt.

Wenn Sie heute von der S-Bahnhaltestelle „Ostendstraße“ bis zum Mainufer schlendern, passieren Sie ein attraktives Wohngebiet, vorbei an renommierten Bildungseinrichtungen und genießen die großzügige Grünanlage auf den Flächen der Weseler und Ruhrorter Werft.

Bei genauerer Betrachtung des Umfeldes werden Sie vielleicht die sanierten Hafenkräne entdecken, die an die ursprüngliche Nutzung des Mainufers als Hafengelände erinnern. Darüber hinaus wird Ihr Blick über die Klinkerfassaden einiger Neubauten wandern, die die Fassade der benachbarten Großmarkthalle aufnehmen und auf die ursprüngliche Prägung des Quartiers als Ort des Großhandels mit einem Nebeneinander von lauten Gewerbebetrieben und kleinteiligen Arbeiterwohnungen verweisen. Das Sanierungsgebiet „Ostendstraße“ blickt auf eine lange und bewegte Geschichte zurück, an die diese einzelnen Gestaltungselemente auch heute noch erinnern.

Mit dem vorliegenden Abschlussbericht zur Sanierungsmaßnahme lade ich Sie herzlich ein, noch einmal in die Vergangenheit des Stadtquartiers einzutauchen. Hier können Sie mehr über die historische Entwicklung und den damaligen Zustand des Sanierungsgebietes mit seinen städtebaulichen Mängeln erfahren. Der langsame Niedergang gab der Stadt Frankfurt am Main den Anlass, das Quartier aktiv und sukzessive umzugestalten. Hierzu wurde alter Wohnbestand saniert und neuer Wohnraum realisiert. Darüber hinaus wurden Erschließungsstraßen optimiert und ein Grünflächen- und Freizeitangebot für die Bewohner, insbesondere für Kinder, geschaffen. Erleben Sie diesen spannenden Wandel von einem stagnierenden Viertel zu einem beliebten Wohnquartier. Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Lesen!

Mit freundlichem Gruß



Olaf Cunitz
Bürgermeister
Dezernent für Planen und Bauen



1. Ausgangssituation vor Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ostendstraße“

1.1 DAS OSTEND

Das Ostend ist einer von 43 Stadtteilen der Stadt Frankfurt am Main. Gemäß dem Namen befindet sich das Quartier im Osten von Frankfurt und ist aufgrund seiner räumlichen Nähe zur Innenstadt zentral gelegen. Im Westen grenzen die Stadtteile Innenstadt und Nordend, im Norden Bornheim und Riederwald sowie weiter östlich der Stadtteil Fechenheim an. Die südliche Begrenzung bildet der Main.

Im gesamtstädtischen Verkehrsnetz liegt der Stadtteil unmittelbar zwischen den beiden Verkehrsringen „Cityring“ und „Alleenring“. Mit den beiden Hauptverkehrsstraßen Hanauer Landstraße und Sonnemannstraße besteht eine direkte Anbindung an die Innenstadt. Darüber hinaus dienen die Straßen als Zubringer zu den Autobahnanschlüssen, sodass sie eine bedeutende Funktion für den Pendlerverkehr aufweisen.



Übersichtskarte Lage Ostend (Quelle: Auszug aus dem Auskunftssystem des Stadtplanungsamtes vom 30.01.2014)

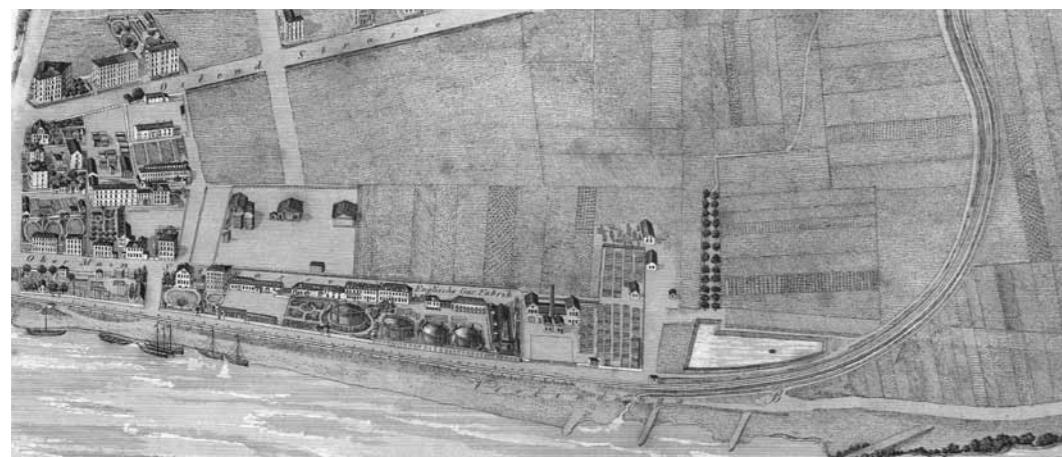
Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Ostend mit Straßenbahnen, Buslinien insbesondere entlang der Hanauer Landstraße und der S-Bahnhaltestelle „Ostendstraße“ innerstädtisch gut angebunden. Zusätzlich bietet der Ostbahnhof eine Anbindung an das städtische U-Bahnnetz sowie den S-Bahn- und Regionalverkehr der Deutschen Bahn.

Historie

Historisch betrachtet gehört der Frankfurter Stadtteil Ostend zu den im 19. Jahrhundert entstandenen Stadterweiterungen, welche sich um die Innenstadt herum entwickelten.

Zu dieser Zeit waren auf der Nordseite der heutigen Ostendstraße bereits Wohnhäuser auf kleinen

Parzellen eingetragen. Auf der Südseite hingegen wurden die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen als Bau- und Lagerflächen genutzt. Neben den Wohn- und Gewerbebauten entstanden auch Gemeinbedarfseinrichtungen, wie beispielsweise Schulen und Hospitäler. Die Entwicklung verstärkte sich insbesondere in Folge des Osthafenbaus von 1908 bis 1912. Durch die hohen wirtschaftlichen Aktivitäten am Mainufer siedelten sich südlich der Ostendstraße zahlreiche Handels- und Industriebetriebe an. Der Stadtteil war zu diesem Zeitpunkt bereits durch eine starke Nutzungsmischung von Gewerbe, Wohnen und öffentlichen Einrichtungen geprägt.



Delkeskamp-Plan aus dem Jahr 1864 (Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main; Signatur: S8-Stpl/1864)

Nach dem Bau der Großmarkthalle gemäß des Entwurfs von Martin Elsässer in den Jahren 1926 bis 1929, war die Bebauung des Ostends vor dem Zweiten Weltkrieg zum größten Teil abgeschlossen. Die Großmarkthalle prägte den Stadtteil durch die Handelsfunktion maßgeblich und stellt bis heute eines der wichtigsten Baudenkmäler aus der Zeit des Neuen Bauens in den Zwanziger Jahren dar.

Vor dem Zweiten Weltkrieg zeichnete sich das Frankfurter Ostend als Wohngebiet der jüdischen Kaufleute aus. Aufgrund von Flucht und Deportation verschwand die den Stadtteil prägende Bevölkerungsgruppe und das Ostend verlor ein Stück seiner Identität.



Übersichtskarte Untersuchungsgebiet (Quelle: Vorbereitende Untersuchungen)

1.2 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ZU DEN STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDEN UND ENTWICKLUNGSZIELEN

Innerhalb des zentralen Stadtgebietes Frankfurts bestand im Jahr 1985 ein starkes Nord-Süd- und West-Ost-Gefälle, da das Ostend im Vergleich zu den umliegenden Stadtteilen qualitativ eine geringere wirtschaftliche Aktivität, Wohnqualität und Investitionstätigkeit aufwies.

Aufgrund immer deutlicher werdender gravierender Missstände im Ostend bestand für die Stadt dringender Handlungsbedarf zur Umkehr dieser negativen Entwicklung des Stadtteils. Vor diesem Hintergrund beauftragte die Stadt im Jahr 1985 die heutige Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) zur Sanierung im Ostend. Das Untersuchungsgebiet bestand aus zwei Teilbereichen mit unterschiedlichen Charakteristika und Problemlagen:

- Teilgebiet Heiligkreuzgasse
- Teilgebiet Ostendstraße

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen haben diverse Planungsbüros verschiedene Analysen im Ostend durchgeführt. Diese bestanden im Wesentlichen aus einer Bestandsaufnahme und -analyse der baulichen Situation, die durch Befragungen der Bewohner sowie der Träger öffentlicher Belange zu ihren Planungen und Maßnahmen in diesem Gebiet ergänzt wurden. Erhoben wurden insgesamt 234 Gebäude mit rund 2.500 Wohneinheiten. Dazu kamen 365 gewerblich genutzte Einheiten.

1.2.1 Städtebauliche Missstände

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die folgenden städtebaulichen Missstände, gegliedert nach Gewerbe und Wohnen, Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehr, Grün- und Freiflächen, Stadtgestalt und Sozialstruktur, festgestellt:

Gewerbe und Wohnen

Das Untersuchungsgebiet wies im gewerblichen Bereich eine sehr inhomogene Struktur auf. Die Hanauer Landstraße war überwiegend von Einzelhandel geprägt, während die Blockbereiche von Speditionsbetrieben, Kfz- sowie Metallverarbeitungsgewerbe dominiert wurden. Weiterhin konzentrierten sich am Mainufer hafenauffine Nutzungen wie Lager- und Kohleumschlagplätze.



Nutzungen im Untersuchungsgebiet zwischen Howaldt- und Windeckstraße



Die Branchenverschiedenheit führte auch zu einer hohen Varianz in der Gewerbestruktur. So waren sowohl großflächige und kleinflächige als auch standortgebundene und standortunabhängige Betriebe ansässig. Darüber hinaus gab es investitionswillige Unternehmen ohne Entwicklungsperspektiven an ihrem derzeitigen Standort, da die vorhandenen Flächen nicht den Ansprüchen der Unternehmen gerecht wurden. Auf der anderen Seite nutzten manche Betriebe ihre Betriebsflächen nicht vollständig aus. Gerade die untergenutzten Flächen zwischen Sonnemannstraße und Mainufer stellten ein großes Flächenpotenzial für Wohnungsbau und Grünflächen dar.

Aufgrund der historischen Entwicklung war das Untersuchungsgebiet durch eine sehr starke räumliche Nähe von Gewerbeeinrichtungen und Wohnen gekennzeichnet. So waren zahlreiche kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe in den Hinterhöfen von Wohngebäuden angesiedelt, die zu Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe führten. Dabei rief gerade die Kombination aus störendem Gewerbe und fast reiner Wohnnutzung eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität hervor. Diese Situation wirkte sich auch auf das Mietniveau aus, das entsprechend niedrig war und daher insbesondere Flächen für den unteren Gewerbesowie Wohnungsmarkt zur Verfügung stellte.

Diese Rahmenbedingungen führten zu ausbleibenden privaten Investitionen seitens der Hauseigentümer, so dass sich die bauliche und funktionale Qualität des Quartiers kontinuierlich verschlechterte. Auf den Grundstücken innerhalb des Untersuchungsgebietes bestand demzufolge kein Verwertungsdruck. Folglich war eine aus dem Stadtteil heraus eigenständige Entwicklung nicht abzusehen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen hatten deutlich gezeigt, dass das Untersuchungsgebiet mit seinem Mischgebietscharakter und entsprechender Nutzungsstruktur nicht der innenstadtnahen Lage entsprach und ein hohes Flächenpotenzial ungenutzt blieb.

Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen

Mit der Ballung von Wohnen und Gewerbe haben sich auch Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen im Ostend angesiedelt. So waren auf der Hanauer Landstraße bereits ausreichend Einrichtungen zur kurz- und mittelfristigen Versorgung vorhanden.

Hinsichtlich öffentlicher Gemeinbedarfseinrichtungen bestand im Untersuchungsgebiet hingegen ein Defizit. Zwar waren die Uhland- und Gerhart-Hauptmann-Schule ansässig, weitergehende Infrastruktureinrichtungen, insbesondere für Kinder und Jugendliche, fehlten jedoch völlig. Einrichtungen außerhalb des Quartiers konnten nicht für die Versorgung herangezogen werden, da sie weit entfernt lagen und zudem durch hochbelastete Straßen räumlich abgetrennt waren.

Verkehr

Wie eingangs bereits dargestellt, verfügte das Untersuchungsgebiet über eine sehr gute Erschließung. Allerdings brachte das Vorhandensein der bedeutenden Hauptverkehrsstraßen „Hanauer Landstraße“ und „Sonnemannstraße“ auch den Nachteil eines hohen Verkehrsaufkommens mit entsprechender Lärm- und Emissionsbelastung mit sich. So wurden hier Werte von über 70 dB(A) gemessen. Insbesondere durch den in Richtung Hafen und Großmarkthalle gerichteten gewerblichen Schwerlastverkehr wurde die Belastung zusätzlich verstärkt.



Howaldtstraße 1989



Parksituation in der Rückertstraße 1989

Weiterhin hat sich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gezeigt, dass auch ein starker Durchgangsverkehr in West-Ost-Richtung sowie zum Teil in nord-südlicher Richtung als Schleichverkehr bestand. Zusätzlich war in der Oskar-von-Miller-Straße mit der bestehenden Sackgassensituation eine leistungsfähige Zu- und Abführung des Verkehrs nicht möglich.

Der ruhende Verkehr war im Untersuchungsgebiet meist ungeordnet. Dies führte auch zu Konflikten zwischen den parkenden Autos und den Fußgängern, da die Pkws aufgrund des vorherrschenden Stellplatzmangels häufig auf den Gehwegen parkten. Zudem fehlten innerhalb des Quartiers grundsätzlich attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die folgenden drei bedeutenden Erschließungsmaßnahmen innerhalb und angrenzend an das Untersuchungsgebiet durchgeführt bzw. abgeschlossen:

Ein Projekt war der Neubau der Flößerbrücke. Die alte Flößerbrücke war in den 60er Jahren zunächst als Behelfsbrücke hergestellt worden, um im Zuge der Sanierung der Alten Brücke die Süd-Nord-Verbindung über den Main weiterhin gewährleisten zu können. Das Provisorium der Flößerbrücke hatte sich jedoch so gut bewährt, dass die Brücke auch nach Wiedereröffnung der Alten Brücke in Betrieb blieb. In den 80er Jahren wurde ein Neubau der Behelfsbrücke geplant und umgesetzt. Vor den Baumaßnahmen führte die Flößerbrücke senkrecht über das Mainufer und leitete den nach Norden gerichteten Verkehr über die Obermainstraße und Ostendstraße auf die Obermainanlage. Im Zuge des Neubaus wurde die Mündung am nördlichen Mainufer um einige Meter nach Westen versetzt, so dass der Verkehr nunmehr direkt über die Obermainanlage abgewickelt wurde. Das Verkehrsaufkommen in der Obermainstraße und der Ostendstraße reduzierte sich in dessen Folge entsprechend.

Ein weiteres Projekt war der Bau der S-Bahn-Station „Ostendstraße“, mit dem nicht nur die Anbindung des Quartiers an das öffentliche Nahverkehrsnetz und das Frankfurter Stadtgebiet deutlich verbessert wurde. Die Planung und der Bau der S-Bahnhaltestelle hat dem Ostend durch die verbesserte Erreichbarkeit einen Entwicklungsschub gegeben, der auch negative Folgen wie Bodenpreissteigerungen und beginnende Tendenzen von Bodenspekulationen zur Folge hatte. Das Ziel, diese negativen Folgen abzubremsen und den Entwicklungsschub durch die Haltestelle in die richtige Richtung zu kanalisieren, war ein weiterer Grund für die Stadt, dieses Gebiet als städtebauliche Sanierungsmaßnahme festzulegen und die Entwicklung des Viertels aktiv zu steuern.



Hinweisschild Weseler Werft 1986



Hafennutzung Weseler Werft 1986

Aus verkehrstechnischer Sicht konnte eine weitere Erschließungsmaßnahme nach dem Abschluss der Baumaßnahmen für die S-Bahn-Station und der Umleitung des Kfz-Verkehrs im Zuge des Baus der Flößerbrücke über die Obermainanlage umgesetzt werden: In den Jahren 1985 bis 1986 wurde die Ostendstraße als verkehrsberuhigte Zone umgebaut und die vorherige Funktion als viel befahrene Durchgangsstraße endgültig aufgehoben. Die Verkehrsberuhigung der Ostendstraße hebt bis heute den Charakter des Quartiers zwischen Hanauer Landstraße und Sonnemannstraße als Wohnstandort hervor.

Grün- und Freiflächen

Aufgrund der hohen Konzentration von Gewerbe, Wohnen und Verkehr wies das Untersuchungsgebiet einen hohen Versiegelungsgrad und ein daraus resultierendes Freiflächendefizit auf. Die Wallanlage stellte die einzige öffentliche Freifläche in der näheren Umgebung dar. Selbst die Innenhöfe der Privatgrundstücke wurden zum großen Teil von Gewerbebetrieben genutzt und waren dementsprechend überbaut oder gepflastert.

Wie in der Historie beschrieben, war das Mainufer dem Hafen zugeordnet und wurde von Sand- und Kiesbetrieben genutzt. Eine Zugänglichkeit und Sichtbarkeit des Uferbereiches bestand nicht. Vor diesem Hintergrund waren im südlichen Teil des Quartiers keinerlei Grün- und Freiflächen vorhanden.

Umweltschutz

Bezogen auf den Umweltschutz wies das Untersuchungsgebiet insbesondere durch das Freiflächendefizit Mängel auf. Durch die verdichtete Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad fehlten ausreichende verdunstungsfähige Flächen. Dies führte zu einer mangelnden Belüftung und Temperaturüberhöhung, die durch die Emissionen der nahe gelegenen Industriebetriebe zusätzlich verstärkt wurden. Darüber hinaus führte vor allem der hohe Industriebesatz südlich der Sonnemannstraße zu erheblichen Bodenbelastungen auf den Betriebsflächen, so dass viele Flächen Altlasten aufwiesen.

Stadtgestalt

Die hohe Nutzungsmischung innerhalb des Stadtteils spiegelte sich auch in der heterogenen Bebauung wider, welche lange charakteristisch für das Stadtbild des Ostends war. Eine geschlossene, vier- bis fünfgeschossige, gründerzeitliche Blockrandbebauung mit hoher städtebaulicher Qualität stand im Wechsel mit niedrigen, tristen Bauten der Gewerbebetriebe. Hinzu kamen ungünstige Grundstückszuschnitte, die vor allem in den Blockbereichen zwischen Uhlandstraße/Rückertstraße sowie Windeckstraße/Howaldtstraße vorzufinden waren. Vor diesem Hintergrund ließen sich im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen drei Bebauungstypen identifizieren:

1. Bereiche mit äußerst qualitativvoller Bebauung aus der späten Gründerzeit
2. Gemischt bebaute Areale mit Gebäuden der späten Gründerzeit und aus der Nachkriegszeit, bei denen an einigen Stellen entstandene Kriegsschäden noch sichtbar waren
3. Baulich uneinheitliche Bereiche mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen

Die Bausubstanz war durch äußerst unterschiedliche Instandhaltung und breit variierende Ausstattungsstandards geprägt. Vor allem Gebäude mit kleinen Wohnungen wiesen oft einen vernachlässigten Zustand mit hohem Instandsetzungsbedarf auf.

Die bebauten Bereiche wurden zusätzlich durch die „Hanauer Landstraße“ und „Sonnemannstraße“ zerschnitten, so dass diese Straßen eine starke räumliche Zäsur innerhalb des Untersuchungsgebietes darstellten.

Sozialstruktur

Die Nähe zur Großmarkthalle mit entsprechend gering qualifizierten Arbeitsplätzen, das Angebot im unteren Wohnungsmarktsegment sowie die unattraktive Stadtgestalt spiegelten sich auch in der Sozialstruktur des Ostends wider. So wies das Untersuchungsgebiet zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen mit fast 40 % einen hohen Ausländeranteil auf. Dieser bestand insbesondere aus einer großen Anzahl an türkischen, marokkanischen und algerischen Einwohnern, die aufgrund ihrer traditionellen Lebensweise und Religion häufig weitgehend isoliert lebten.

Gemäß dem hohen Angebot an Kleinwohnungen dominierten Ein- bis Zwei-Personenhaushalte mit einer durchschnittlichen Wohndauer von lediglich einem Jahr. Daraus ergab sich eine instabile Sozialstruktur, die insbesondere im Hochhaus in der Ostendstraße 12 aufgrund der hohen Wohnkonzentration deutlich wurde.

Zusätzlich zu dieser ohnehin schon problematischen Situation prägten auch Nichtsesshafte sowie Hilfsarbeiter das Untersuchungsgebiet. Diese hofften auf eine Vermittlung von Gelegenheitsjobs im Umfeld der Großmarkthalle und durch die Vermittlungsstelle für Tagelöhner an der Eytelweinstraße. Die Entwicklung dieser Situation führte sogar so weit, dass im Grabenstück zwischen Flößerbrücke, Weseler Werft und ehemaliger Großmarkthalle eine von Obdachlosen errichtete Hüttensiedlung entstand.

Vor diesem Hintergrund war das Image des Stadtteils negativ geprägt und die ansässige Bevölkerung identifizierte sich kaum mit ihrem Wohnumfeld.

1.2.2 Entwicklungsziele

Die Bestandsanalysen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen haben umfassende städtebauliche Missstände in den Bereichen Gewerbe und Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehr, Grün- und Freiflächen, Stadtgestalt und Sozialstruktur offen gelegt. Insbesondere die Kombination und Überlagerung der verschiedenen Missstände ergab die Notwendigkeit verstärkter städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen. Mit der Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens wollte die Stadt die Defizite ausgleichen und eine Stabilisierung des Stadtteils erreichen. Daher wurden für die einzelnen Bereiche die folgenden Entwicklungsziele erarbeitet:

Gewerbe und Wohnen

Die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur von Gewerbe und Wohnen sollte grundsätzlich erhalten bleiben, wobei das Augenmerk auf einer zukünftigen Ansiedlung von nicht störenden, emissionsarmen Gewerbebetrieben gelegt werden sollte. Zur Verbesserung der Wohnqualität war daher eine Auflösung der Gemengelage von emissionsstarken Betrieben in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung geplant. Die Verlagerung von störendem Gewerbe und das hohe Angebot an minder genutzten Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes sollten auch zu einer Realisierung neuer Wohnungsbauvorhaben führen. Hier wiesen insbesondere die gewerblich genutzten Flächen südlich der Sonnemannstraße und zwischen Uhlandstraße und Rückertstraße ein hohes Potenzial auf.

Die neuen Wohneinheiten sollten dabei Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen anbieten, damit eine Stabilisierung der Sozialstruktur sowie eine Reduktion der hohen Fluktuation erreicht werden. Trotz der neuen Bauvorhaben war es der Stadt wichtig, die Bedeutung des Quartiers für den unteren Wohnungsteilmarkt in Form von gefördertem Wohnungsbau weiterhin zu bewahren.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Rahmen der Sanierung sollte die Errichtung von Kindertagesstätten und Spielflächen berücksichtigt werden, da eine Verschärfung des bereits vorhandenen Defizits an Gemeinbedarfseinrichtungen durch den geplanten Wohnungsbau zu erwarten war. Aufgrund des hohen Ausländeranteils war darüber hinaus die Einrichtung einer Zweigstelle des Internationalen Familienzentrums als Beratungs-, Hilfe- und Kommunikationszentrum gewünscht.

Verkehr

Aufgrund der geplanten Realisierung von Wohnungsbau auf den Flächen südlich der Sonnemannstraße galt es die Erschließung und Anbindung dieses Gebietes an die Hauptverkehrsachse zu verbessern. Die gebietsinternen Erschließungsstraßen sollten durch eine Reduzierung der Straßenquerschnitte verkehrsberuhigt werden. Um eine weitere Verschärfung der Parkplatzsituation zu vermeiden, war zusätzlich eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. So sollte bei größeren Bauvorhaben die Integration einer Tiefgarage zur Verpflichtung werden. Aber auch die Situation der öffentlichen Stellplätze sollte mithilfe einer eindeutigen Markierung der Parkflächen verbessert werden. Neben dem Kfz-Verkehr war ein weiteres Entwicklungsziel attraktive Wegeführungen für Radfahrer und Fußgänger innerhalb des Sanierungsgebietes und insbesondere zum Mainufer zu schaffen.

Grün- und Freiflächen

Neben der Verlagerung von störendem Gewerbe sollte die Freifächensituation auf privaten Grundstücken zur Erhöhung der Wohnqualität verbessert werden. Als Maßnahmen waren die Verlagerung von Hinterhofgewerbe für die Erschließung neuer Freiflächen sowie eine Begrünung von Höfen, Vorgärten, Fassaden und Dächern vorgesehen.

Zur weiteren Wohnumfeldverbesserung waren im Rahmen der Sanierung neue Grün- und Freiflächen geplant. Hier sollte vor allem die Gestaltung des Mainufers als öffentliche Grünanlage sowie die Schaffung von Platzflächen in geeigneten Baulücken Abhilfe für den akuten Mangel schaffen.

Umweltschutz

Ein weiteres Ziel der Sanierung war es, die ungünstige klimatische Situation des Ostends soweit wie möglich zu kompensieren, indem der Stadtteil in höherem Maße durchgrünt wird. Dies sollte zum einen zu einer Filterung des Staubes aus der Luft und zum anderen zu einem Luftaustausch führen, der eine übermäßige Aufwärmung des Stadtteils verhindern bzw. abmildern kann.

Zudem sollte die Wohnnutzung an stark befahrenen Straßen mithilfe von Lärmschutzfenstern vor verstärkten Lärmmissionen geschützt werden. Auch die Schließung offener Blockränder sollte zum Lärmschutz in den Innenbereichen beitragen.

Aufgrund der historischen Nutzungen bestand auf diversen Flächen ein Altlastenverdacht. Im Sinne des Umweltschutzes sollten die gefundenen Altlasten beseitigt werden.

Stadtgestalt

Die heterogene und in vielen Bereichen unattraktive Stadtgestalt im Untersuchungsgebiet galt es im Zuge der Sanierung aufzuwerten. Bedeutende Entwicklungsziele stellten hier die Auflösung der Gemengelage und die Realisierung einer qualitativvollen Bebauung auf den umzunutzenden Flächen dar. Hierbei sollten die Neubauten von ihrer Gestaltung an die vorherrschende vier- bis fünfgeschossige Bebauung aus Gründertzeit und Nachkriegszeit angepasst werden.

Darüber hinaus war es das Ziel, die Raumkanten und Baulücken durch Baukörper oder Bepflanzung zu schließen. Hier standen insbesondere die Raumkanten an der Sonnemannstraße und zur Großmarkthalle hin im Fokus. Um den Main und das Mainufer erlebbar zu machen, sollte zusätzlich ein Augenmerk auf die Schaffung von visuellen Verknüpfungen zum Mainufer gelegt werden.

Als weitere stadtgestalterische Maßnahme wurde die Neugestaltung der Straßenräume im Innern des Gebietes formuliert, die im Zuge der Neuordnung des Verkehrs erfolgen sollte. Bei der Neugestaltung galt es, die Belange aller Benutzer zu berücksichtigen und darüber hinaus neue Durchgänge durch das Gebiet herzustellen.

Zur Aufwertung des westlichen Eingangsbereiches sollte die Torsituation an der Oskar-von-Miller-Straße/Sonnemannstraße entsprechend ihrer repräsentativen Funktion als Eingangsbereich neu gestaltet werden.

Sozialstruktur

Die aus den Entwicklungszielen hervorgehende städtebauliche Aufwertung des Ostends sollte zu einer Quartiersbildung beitragen. Das bedeutet eine Stabilisierung der Bevölkerungs- und gewerblichen Struktur. Dabei sollte der Ausgleich von Disparitäten nicht durch eine Verdrängung der alteingesessenen Bewohner, sondern durch zusätzliche Angebote im Neubau für alle Einkommensschichten ermöglicht werden. Eine wichtige Maßnahme in diesem Zusammenhang war die Aufstellung eines Sozialplans, welcher etwaige negative Folgen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die Bewohner vermeiden sollte.

1.3 FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES „OSTENDSTRASSE“

Auf Grundlage der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der daraus resultierenden Entwicklungsziele konnte das Untersuchungsgebiet in drei Teilbereiche aufgeteilt werden.



Luftbild des Sanierungsgebietes; Luftbild: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, bearbeitet durch DSK)

So wies das Gebiet nördlich der Ostendstraße, mit Ausnahme eines Blocks an der Ecke Umlandstraße/Hanauer Landstraße städtebauliche Missstände auf, die mit Maßnahmen geringer Intensität im Rahmen des Landesprogrammes „Einfache Stadterneuerung“ behoben werden konnten. Der Bereich um die Heiligkreuzgasse wurde als Sanierungsgebiet festgelegt und dessen Satzung im Jahr 1999 aufgehoben.

Das Quartier südlich der Ostendstraße und der oben benannte Block an der Ecke Umlandstraße/Hanauer Landstraße waren so stark von den beschriebenen städtebaulichen Missständen betroffen, dass zu deren Behebung ein erheblicher finanzieller Aufwand an öffentlichen Fördermitteln nötig war. Um diese Fördermittel zur Realisierung der Entwicklungsziele einsetzen zu können, musste das gesamte bodenrechtliche Instrumentarium (Genehmigungsvorbehalt, Ausgleichsbetragsregelung, Vorkaufs-

recht, Bodenordnung) des Städtebauförderungsgesetzes zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung am 13.11.1986 für diesen Teilbereich die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ostendstraße“ in Frankfurt am Main nach § 5 Abs. 2 StBauFG beschlossen. Die Satzung trat am 17.02.1987 in Kraft.

Die genauen Grenzen des Sanierungsgebietes „Ostendstraße“ stellen sich wie folgt dar: Im Norden begrenzt durch die nördliche Straßenseite der Ostendstraße, im Osten durch die Howaldtstraße sowie das Grundstück Oskar-von-Miller-Straße 51, im Süden durch den Main und im Westen durch die Obermainanlage. Darüber hinaus war auch die Ecke Umlandstraße 52 bis Hanauer Landstraße 22 Teil des förmlichen Sanierungsgebietes. Die Gebietsgröße belief sich im Jahr 1987 auf insgesamt 18,66 ha.

Im Jahr 2003 wurde das Sanierungsgebiet zum ersten Mal um das 1,02 ha große Grundstück der Oskar-von-Miller-Straße 51 erweitert. Damit gehörte nun auch das Areal der so genannten „blauen Halle“, einem Büro- und Lagergebäude mit Bananenreiferei zum Sanierungsverfahren. Mit dieser Erweiterung wurde ein Teil des Geländes der ehemaligen Großmarkthalle in das Sanierungsgebiet einbezogen. Dies ermöglichte eine vollständige und einheitliche städtebauliche Entwicklung sowie insbesondere Verkehrserschließung der Flächen zwischen Großmarkthalle und Flößerbrücke.

Eine zweite Gebietsvergrößerung erfolgte Ende 2006 mit der Aufnahme der Flächen der Ruhrorter Werft in das Sanierungsverfahren (Größe: 1,48 ha). Mit dieser Erweiterung verfolgte die Stadt das Ziel, das ehemalige Hafengelände bis zur Deutschherrnbrücke als Grünanlage umzugestalten und das Freiflächenangebot innerhalb des Sanierungsgebietes zusätzlich zu erhöhen. Nach der zweiten Gebietsvergrößerung umfasste das gesamte Sanierungsgebiet eine Fläche von insgesamt ca. 21 ha.

1.4 ZEITABLAUF UND VERFAHRENSBETEILIGTE IM SANIERUNGSGEBIET „OSTENDSTRASSE“

Aufgrund der gravierenden städtebaulichen Missstände und der umfangreichen Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet waren ein langer Verfahrenszeitraum und der Einsatz von unzähligen Akteuren absehbar.

1.4.1 Zeitablauf

Im Jahr 1984 hat die Stadt Frankfurt am Main den Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung an das Hessische Innenministerium gestellt. Mit der Aufnahme hat die Durchführung des Förderprogramms zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Frankfurt am Main „Ostendstraße“ ihren Ursprung genommen.

Zur Vorbereitung der Umsetzung wurden zunächst die Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 1985 durchgeführt. Nach dem Satzungsbeschluss zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes im Frühjahr 1987 konnte mit der Umsetzung von Einzelmaßnahmen begonnen werden. Die letzten Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes werden bis zum Ende des Jahres 2015 abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund blickt die Sanierungsmaßnahme von ihrer Vorbereitung bis zu ihrem Abschluss am Ende des Jahres 2015 auf eine insgesamt 31-jährige Geschichte zurück.



Übersichtskarte Sanierungsgebiet „Ostendstraße“ gemäß Satzung 1986

In Tabelle 1 sind zunächst die technischen Verfahrensschritte des Förderprogramms chronologisch dargestellt.

Datum	Verfahrensschritte
19.11.1984	Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm
26.02.1985	Erhalt des ersten Bewilligungsbescheides in Höhe von 234.000 DM (119.642,30 €)
04.07.1985	Magistratsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
1985 - 1986	Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
17.02.1987	Rechtsverbindlichkeit des Satzungsbeschlusses zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ostendstraße“
21.12.1999	Erhalt des letzten Bewilligungsbescheides in Höhe von 24.150 DM (12.347,70 €)
15.07.2003	Rechtsverbindlichkeit des Satzungsbeschlusses zur 1. Erweiterung des Sanierungsgebiets
19.12.2006	Rechtsverbindlichkeit des Satzungsbeschlusses zur 2. Erweiterung des Sanierungsgebiets
2015	Abschluss der Sanierungsmaßnahme durch Aufhebung der Sanierungssatzung

Tabelle 1

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände lag der Schwerpunkt des Förderprogramms auf der Flächenentwicklung und Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes. Hier wurden gemäß den Entwicklungszielen Maßnahmen zur Instandsetzung des Wohnungsbestandes sowie zur Entwicklung von neuem Wohnungsbau durchgeführt. Darüber hinaus wurden Grün- und Freiflächen sowie Angebote für Familien und Kinder realisiert. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen haben die Umgestaltung des Quartiers abgerundet. In Tabelle 2 ist die zeitliche Einordnung dieser wesentlichen Maßnahmen dargestellt, die in Kapitel 2 ausführlich erläutert werden.

Datum	Wesentliche Maßnahmen
1986 - 2005	Freimachung, Bodenordnung und Entwicklung der Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins (siehe Kapitel 2.3)
1987 - 1996	Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes (siehe Kapitel 2.1)
1987 - 2000	Freimachung, Bodenordnung und Entwicklung der Weseler Werft (siehe Kapitel 2.6)
1989 - 2014	Freimachung, Bodenordnung und Entwicklung des Baublocks Howaldtstraße/Windeckstraße (siehe Kapitel 2.2)
1989 - 2013	Freimachung, Bodenordnung und Entwicklung des Gewerbegebietes südlich der Sonnemannstraße (siehe Kapitel 2.4)
1993 - 2014	Ausbau von Angeboten für Familien und Kinder (siehe Kapitel 2.7)
1998 - 2010	Durchführung umfassender Erschließungsmaßnahmen (siehe Kapitel 2.5)
2007 - 2014	Entwicklung der Ruhrorter Werft (siehe Kapitel 2.6)

Tabelle 2

Verfahrensbeteiligte

Entsprechend des langen Verfahrenszeitraums und der großen Bandbreite an Maßnahmen haben unzählige und unterschiedlichste Akteure an der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mitgewirkt.

Die Federführung für das Sanierungsverfahren oblag dem Stadtplanungsamt. Im Zuge der Umsetzung einzelner Projekte waren aber auch zahlreiche Fachämter an der Sanierungsmaßnahme beteiligt:

Fachamt	Funktion
Jugend- und Sozialamt	Sozialplan, Beratung und Betreuung von Sanierungsbedürftigen
Liegenschaftsamt	Grundstücksan- und -verkäufe, Grundstücksverwaltung
Rechtsamt	Vertragsangelegenheiten, Genehmigungen, Ausgleichsbetragsbescheide
Umweltamt	Altlastensanierungen, Bodenverunreinigungen
Denkmalamt, Hochbauamt, Bauaufsicht	Abbruchmaßnahmen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Neubauvorhaben
Amt für Straßenbau und Erschließung, Straßenverkehrsamt und Stadtentwässerung	Erschließungsmaßnahmen
Grünflächenamt	Grünanlagen, Freiflächen, Straßenbegleitgrün
Stadtschulamt	Kindertagesstätten

Tabelle 3

Darüber hinaus wurde der Ortsbeirat IV (Bornheim, Ostend) eng in die Planungsprozesse einbezogen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem zukünftigen Standort der Europäischen Zentralbank (EZB) auf dem Gelände der ehemaligen Großmarkthalle wurden bei einigen Einzelprojekten auch Vertreter der EZB beteiligt.

Zur Projektsteuerung der Gesamtmaßnahme hat das Stadtplanungsamt zwischen 1985 und 2000 die DSK als Sanierungsträger beauftragt. Um das Verfahren zu beschleunigen und die Stadt finanziell sowie personell zu entlasten, suchte das Stadtplanungsamt ab 1997 auch einen treuhänderischen Sanierungsträger. Im Jahr 2000 bekam die Deutsche Bau- und Grundstücks-AG – BauGrund – den Zuschlag. Neben den üblichen Projektsteuerungsaufgaben hat der Sanierungsträger damit auch die Treuhandbuchhaltung und Finanzmittelbewirtschaftung in sein Aufgabenfeld übernommen.

Im Jahr 2007 fand eine Verschmelzung der beiden Unternehmen BauGrund und DSK statt, die fortan unter dem gemeinsamen Namen der DSK firmierten. Die Betreuung der Sanierungsmaßnahme durch die DSK erfolgte bis zum Abschluss der Maßnahmen.

„Identität des Stadtteils entwickelt sich“

Diskussion des „Frankfurter Forums“ über die Zukunft des Ostends

ja. Wenn sich Bürgerinteresse im Andrang bei Diskussionen niederschlägt, dann scheint die Sanierung des Ostends für die Bevölkerung des Stadtteils kein Thema zu sein. Bei einer Diskussionsrunde des „Frankfurter Forums für Stadtentwicklung“ in der Aula des Gagern-Gymnasiums blieben die meisten Stühle leer, symptomatisch vielleicht für den Zustand eines Stadtteils, dessen Identität sich, wie eine Zuhörerin meinte, gerade entwickle. Die von ihr genannte Tatsache, daß es erst seit zwei Jahren Initiativen im Stadtteil gebe, war zumindest eine plausible Erklärung für die lichten Sitzreihen. Wer macht sich schon Gedanken um das, was ihm nicht am Herzen liegt?

Dabei stand immerhin die Zukunft des Ostends zur Diskussion: „Wie geht es weiter mit dem Ostend“, fragten die Plakate; das Fragezeichen war wohl als Selbstverständlichkeit vergessen worden. Denn die Probleme des Gebietes sind augenscheinlich, wenngleich Dekan Manfred Klein von der Nicolai-Gemeinde eindringlich die sozialen Schwierigkeiten des östlichen Cityrandes verdeutlichte. 47 Prozent der Bevölkerung besäßen eine ausländische Staatsbürgerschaft, die Fluktuation der Bewohner sei außergewöhnlich hoch: „Das Ostend dreht sich alle fünf Jahre in seiner Bevölkerungszusammensetzung.“

Daß eine Sanierung gerade die vertreibt, die hier trotz aller Widrigkeiten eine Heimat zu finden suchten, war eine mehrfach geäußerte Befürchtung; Klaus-Dieter Jeske von der SPD-Fraktion im Ortsbeirat 4 brachte sie auf eine

einprägsame Formel: „Es werden Sozialwohnungen geplant und heraus kommen Eigentumswohnungen.“ Planungsdezernent Hans Küppers konnte diese Bedenken nicht endgültig zerstreuen, er verwies lediglich auf bisherige Sanierungen. Die hätten die Sozialstruktur der Gebiete auch nicht grundlegend verändert.

In die Häuserlandschaft des Ostends muß mehr Grün – über diese grundsätzliche Notwendigkeit waren sich die Beteiligten einig. Am Main soll eine attraktive Grünzone entstehen, auch auf dem Gelände des Landwirtschaftlichen Vereins solle, wie Küppers bemerkte, ein Viertel bis ein Drittel der 26 000 Quadratmeter großen Fläche frei bleiben. Daß damit nicht genug getan sei, um das Ostend zu einem anziehenden Wohngebiet zu machen, wie es Joachim Menge im Namen des „Frankfurter Forums“ gefordert hatte, deutete Planungsdezernent Küppers an.

Er verwies auf die unzureichende Verkehrserschließung, andere Diskussionsteilnehmer nannten weitere Abhängigkeiten: Die Sanierung des Ostends sei nicht ohne eine entsprechende Entwicklung des Osthafens und der Gewerbegebiete entlang der Hanauer Landstraße möglich. Ein reines Wohngebiet, darauf machte Küppers aufmerksam, werde allerdings auch das sanierte Ostend nicht sein. Das sei nicht Planereigensinn, sondern deren Anpassung an eine demographische Entwicklung: Ab 1995 müsse mit „scharf zurückgehenden Bevölkerungszahlen“ gerechnet werden.

Frankfurter Allgemeine Zeitung, 11.12.1986, „Identität des Stadtteils entwickelt sich“, Detlev Janik
© Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt.
Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv

Das Ostend: Oft an der Grenze zur Verwahrlosung

Sanierung in den nächsten zehn Jahren vorgesehen

Im traditionell benachteiligten Stadtteil Ostend werden in den nächsten Jahren die Bagger und Baukräne Einzug halten, denn dort soll mindestens für die Dauer der nächsten zehn Jahre modernisiert und saniert werden. „Gute Beispiele fordern zum Nachahmen auf“, so Planungsdezernent Hans Küppers, der am Montag die Grundzüge des Sanierungsverfahrens erläuterte und ein eigenes Sanierungsbüro für das Ostend in der Hanauer Landstraße eröffnete. Als gute Beispiele versteht Küppers die Sanierung im Gutleutviertel und in Bockenheim.

Eine schlechte Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung, die schlechte Wohnqualität überhaupt und die vielen Baulücken im Ostend haben eine Sanierung notwendig gemacht. Eine Reihe von Häusern seien, so das Planungsdezernat in einer Pressemitteilung, „an der Grenze zur Verwahrlosung“. Mit einer „schonenden Sanierung in enger Zusammenarbeit mit den Betroffenen“ (Küppers) solle erreicht werden, daß die Wohn- und Wirtschaftsstruktur zwar entflechtet werde, aber im Stadtteil erhalten bleibe. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie Grünanlagen sollen in Zukunft die Wohnqualität nachhaltig verbessern.

Nur „in einigen Fällen“ sei der Abbruch von Wohnhäusern unvermeidbar. Die entstehenden Baulücken sollen durch Objekte des sozialen Wohnungsbaus aufgefüllt werden. Für die notwendigen Modernisierungsarbeiten können die Hauseigentümer im Sanierungsgebiet mit öffentlichen Zuschüssen rechnen. Auch die Gewerbebetriebe im Ostend sollen von der Sanierung profitieren: Durch die Förderung von Instandsetzungsarbeiten und Betriebsverlagerungen will man die Existenz der stadtteiligen Betriebe sichern.

Im eigentlichen Sanierungsgebiet mit starken städtebaulichen Mißständen liegen 1150 Wohnungen mit rund 1500 Bewohnern. Weniger starke Mängel sind in einem von der Stadt vorläufig festgelegten Gebiet der „Einfachen Stadtsanierung“ bekannt, in dem 1650 Wohnungen mit etwa 3800 Bewohnern von den Sanierungsmaßnahmen betroffen sind.

Die Begutachtung der Bausubstanz im Ostend ist allerdings nicht abgeschlossen, so daß die endgültige Größe des Sanie-

rungsgebiets noch nicht feststeht. Die Kosten für die notwendigen Baumaßnahmen werden von den städtischen Behörden auf insgesamt 100 Millionen Mark geschätzt. Weil sich das Sanierungsbüro in Bockenheim „sehr bewährt“ (Planungsdezernent Küppers) hat, wurde auch für die Bürger im Ostend eine eigene Informations- und Beratungsstelle eingerichtet. In der Hanauer Landstraße 54 können sich Hauseigentümer, Mieter und Gewerbetreibende kostenlos von Fachleuten in Sanierungsfragen beraten lassen.

Frankfurter Rundschau, 11.03.1986, „Das Ostend: Oft an der Grenze zur Verwahrlosung“, Winfried Rohloff
© Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Rundschau GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv

Die immer höheren Bodenpreise blockieren den Wohnungsbau

Beispiel Ostend: Bevor für die Gewerbebetriebe kein neuer Standort gefunden ist, kann mit dem Wohnquartier nicht begonnen werden

„Rot-Grün hat bald Halbzeit und nichts ist geschehen“: Mit anklagender Gebärde weist Klaus-Dieter Jeske, SPD-Ortsvereinsvorsitzender im Ostend, auf die Gemengelage von Gewerbebetrieben und Brachgrundstücken zwischen Rückert- und Umlandstraße. Hier, auf dem früheren Gelände des Landwirtschaftlichen Vereines, soll einmal das erste Wohnquartier wachsen, für dessen städtebauliches Konzept der rot-grüne Magistrat verantwortlich zeichnet — 400 dringend benötigte Wohnungen für Familien. Doch obwohl der Architektenwettbewerb schon Ende Februar 1990 entschieden wurde, ist derzeit noch nicht einmal erkennbar,

wann und wohin denn die Gewerbebetriebe von den städtischen Grundstücken verlagert werden können. Weder vermochte Kämmerer Martin Grüber (SPD) bisher Ersatzflächen zu finden. Noch hatten die betroffenen Firmen selbst über Makler Erfolg: Die immer höheren Bodenpreise Frankfurts blockieren den Fortschritt im Wohnungsbau.

„Wir suchen schon, aber sie wissen ja, wie die Situation ist“ sagt Grübers Referent Peter Herrnberger entschuldigend. „Die Grundstückspreise können nur noch Banken bezahlen“ sagt Bernd Fiedler resignierend. Er ist Betriebsleiter der Niederlassung der Robert Bosch GmbH

an der Sonnemannstraße. Den Pachtvertrag des Unternehmens mit seinen 30 Mitarbeitern hat die Stadt im Dezember 1989 gekündigt — fristgerecht, Ablauf im Jahre 2007. Die Firma kann sich also Zeit lassen und will das Feld auf keinen Fall räumen, bevor Ersatzgelände gefunden ist.

Bei der Autowerkstatt VAG Brendel KG hat es das städtische Liegenschaftsamt angesichts des brennenden Wohnungsmangels noch weniger eilig gehabt: Erst „vor 14 Tagen“, so Prokuristin Margarete Glöckler, wurde der Pachtvertrag gekündigt — wieder fristgerecht, in diesem Fall auslaufend zum Jahre

2054. Die Brendel KG (knapp 40 Mitarbeiter) besetzt mit 8000 Quadratmeter, auf denen sich neben Werkstätten bis zu 200 Neu- und Gebrauchtwagen drängen, den größten Anteil des Wohnungsbau Geländes.

Auch die Toyota-Handlung Senger, seit über zehn Jahren Pächter, weiß nicht, wohin. „Die Stadt bot uns leider noch nichts an“ sagt Geschäftsführer Gottfried Engelmoor. Alle Auto-Niederlassungen sehen ein generelles Problem: Innerhalb des Vertriebsnetzes ihrer Konzerne sei ihr Standort nicht weit verschiebbar —

(Fortsetzung auf Seite 18) R/S

(Fortsetzung von Seite 17) wenige Kilometer weiter wartet der nächste Händler.

Sozialdemokrat Jeske spürt den Druck nicht nur der Parteimitglieder im Viertel. Die Menschen fragen, wo denn die versprochenen Wohnungen bleiben. Jeske ist weder auf die frühere CDU-Mehrheit im Römer noch auf die rot-grüne Koalition sonderlich gut zu sprechen. Dem alten Magistrat wirft er vor, die Pachtverträge mit den Gewerbebetrieben noch kurz vor der Kommunalwahl 1989 verlängert zu haben — in Kenntnis rot-grüner Wohnungsbau-Pläne.

Und die Parteifreunde im Rathaus fragt der Genosse Jeske, warum sie nicht andere Flächen angepackt haben, wo Wohnungen schneller zu bauen seien.

Zum Beispiel auf dem Grundstück zwischen Eytelwein- und Mayfarthstraße nahe dem Osthafen. Laut Jeske sei Wohnungsbau an dieser Stelle sogar Bestandteil des SPD-Kommunalwahl-Programmes 1989 gewesen. Der Ortsvereinsvorsitzende erinnert sich noch daran, wie er vor der Wahl mit dem damaligen OB-Kandidaten Volker Hauff und dem damaligen SPD-Unterbezirksvorsitzenden Martin Wentz das Areal besichtigt hatte.

Freilich: Das Grundstück ist von der Stadt derzeit auch verpachtet — an einen Autoverleih. Und der heutige Planungsdezernent Wentz reagiert auf die Kritik seines Parteifreundes Jeske recht gereizt. Niemand, sagt der Stadtrat, behauptet, daß die Wohnungen auf dem Gelände des Landwirtschaftlichen Vereines schnell zu verwirklichen sind: „Ich kenne die Probleme.“ Und Wentz wiederholt, was er schon Ende Februar gesagt hatte: Vor 1993 wird das neue Wohnquartier nicht stehen.

(Siehe auch Kasten: „Die Verwaltung... und Kommentar“)



Autos statt Wohnungen: Noch ist das Gelände des Landwirtschaftlichen Vereines durch Gewerbebetriebe blockiert.

(FR-Bild: Günther)

Frankfurter Rundschau, 19.10.1990, „Die immer höheren Bodenpreise blockieren den Wohnungsbau“, Claus-Jürgen Göpfert © Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Rundschau GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv

Drei Minuten vor dem Umkippen: das Ostend

SPD diskutierte die Zukunft des Stadtteils

FRANKFURT A. M.-OST. Das Ostend, ein Stadtteil „drei Minuten vor dem Umkippen“ — abgelegt, abgeschlossen, vergessen? Bei einer Diskussionsveranstaltung der örtlichen SPD mit dem Thema „Was passiert mit dem Ostend?“, pendelten die Prognosen zwischen Hoffnungsschimmer und Pessimismus. Hoffnung hängt an der von der Stadt angekündigten Sanierung, die wegen der jüngsten Spekulationen um das Gelände des „Landwirtschaftlichen Vereines“ (die FR berichtete) auch schon wieder in Frage gestellt schien. Ist nun der Magistrat, so spitzten sich die Fragen zu, der Wohltäter oder der — wie es hieß — „Oberspekulant“?

Die Misere im Ostend, oft genug beklagt und beschrieben, umriß der SPD-Ortsvereinsvorsitzende Klaus-Dieter Jeske. Die Stichworte lauten: Arbeitsplatzabbau in den letzten zehn Jahren um die Hälfte auf heute nur noch 9000, wegziehende Firmen, verrottende Lagerhallen, brachliegende Flächen, Verkehrschaos und Umweltprobleme. „In den leeren Hallen steht kniehoch das Wasser, die Scheiben sind zerdeppert“, Anträge im Ortsbeirat 4 auf Wirtschaftsförderung zur Ansiedlung neuer Firmen seien beim Magistrat auf taube Ohren gestoßen: „Lieber lassen sie es vergammeln“, so Jeskes bitteres Fazit.

„Das geht bei denen da rein und da raus“, hieß Martin Rathje von der Sanierungsgruppe Ostend in die gleiche Kerbe, „und der Magistrat hat kein Konzept“. Was die angekündigte Sanierung anbelange, so stelle sich die Frage, ob dadurch die Probleme gelöst werden könnten, und: „Wie wollen wir denn saniert haben und will die Stadt das auch so?“

Daß die geplante Sanierung im südlichen Ostend gewissermaßen „drei Minuten vor dem Umkippen“ des Quartiers komme und deshalb unbedingt notwendig sei, daran wollte Klaus-Dieter Jeske keinen Zweifel lassen, aber: „Da kommt

ja jetzt schon wieder die große Kehrtwendung“. Er spielte damit auf das Gezerre um das 26 000 Quadratmeter große Areal des „Landwirtschaftlichen Vereines“ an.

Das Gelände, zwischen Ostend, Sonnemann-, Rückert- und Umlandstraße gelegen, sollte ursprünglich als Kernstück des Sanierungsgebietes mit einer 5000 Quadratmeter großen Freifläche und „Mischnutzung“ versehen werden. Nach den neuesten Plänen des Magistrats wird das Gelände von der Stadt aufgekauft und privaten Investoren zur Verfügung gestellt, für „stark verdichtete Bebauung“, wie Hochhäuser neuerdings umschrieben werden. Damit würde zumindest ein Teil der geplanten Sanierung „gekippit“, so Jeske.

Hans Karl Protzmann, Stadtplaner und Mitarbeiter im Büro Speer, das für die Stadt den umstrittenen „Speer-Plan“ entworfen hatte, bewertete die neue Linie als „Skandal“. „Den Investoren wird signalisiert, sie können hier einsteigen“, was einer „Verramschung“ von Grundstücken durch den Magistrat gleichkomme, bei der die Stadt als „Oberspekulant“ fungiere.

Die Stadtentwicklung trete immer stärker hinter dem bloßen Stopfen von Lö-



EINE SYMBOLISCHE BAUMPFLANZUNG bekräftigte beim Straßenfest in der oberen Güntherburgallee den Willen der Anwohner, weiter um die 40 Bäume zu kämpfen. Elf Gleditschien sind bereits der Axt zum Opfer gefallen. Gegen den Kahlschlag der restlichen 40 Bäume wehren sich die Bürger vehement. Mit einem Ergänzungsgutachten hofft die Initiative den Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles von Gründerzeitalfäden und Gleditschien durchsetzen zu können. Daß das gepflanzte Bäumchen gar keine Wurzeln hatte, störte bei der Aktion niemanden, denn fürs Pflanzen war es jahreszeitlich noch zu früh. Die Sache stand für den bewußten Umgang mit „gewachsener Tradition in unsererer Alee“ und gegen die „technokratische Abholzung der Stadt“.

chen im Haushalt zurück. Ihn als einer der Autoren des „Speer-Plans“ — auch City-Leitplan genannt — verbitterte insbesondere die Absicht der Verantwortlichen, „City-Funktionen“ mitten in das Wohnquartier hineinzunehmen.

Im — inzwischen gestorbenen — „Speerplan“, den Protzmann eingangs der Veranstaltung mit einem Dia-Vortrag Revue passieren ließ, waren diese Funktio-

nen — Büroraum für Dienstleistungsgewerbe (tertiärer Sektor) — ausdrücklich auf die sogenannten „Entwicklungachsen“ beschränkt. An der Hanauer Landstraße als eine der Achsen im östlichen Bereich.

Was die geplante Sanierung im Ostend anbelangt, warnte der Stadtplaner vor Euphorie: „Sanierung heißt auch Aufwertung, heißt höhere Mieten, heißt Um-

strukturierung der Wohnbevölkerung — das ist doch klar, wenn die Oma rauszieht, zählt man statt 300 dann 600 Mark“, denn die Nachfrage nach Stadtwohnungen sei groß: „Die gutverdienenen Yuppies“ entdecken wieder die Stadt.“ Das einzige wirklich wirksame Mittel gegen „horrende Mietpreiserhöhungen“

(vt/FR-Bild: Monika Müller) Fortsetzung auf Seite 2

Drei Minuten..

Fortsetzung von Seite 1 und die Vertreibung der angestammten Bevölkerung sei die Kommunalisierung von Wohnraum nach dem Beispiel der niederländischen Städte Amsterdam und Rotterdam. Die Forderung an die Stadt müsse lauten, „massiv Wohnungen aufkaufen — alles andere ist Augenwischerei“.

Was tun? Diese simple Frage pflegt immer am Schluß solcher Diskussionsveranstaltungen im Raum zu hängen. Der SPD-Stadtvordere Gerd Reinschmidt zuckte eher ratlos mit den Schultern und verwies auf das steinige Feld der Opposition: „Wir können immer nur auf den Putz klopfen und im Ausschuß schreien.“

Die Stadtteilpolitikerin Gertrud Halberstadt nahm es mehr von der praktischen Seite: Sie will im Ortsbeirat 4 die Forderung der Sanierungs-Gruppe nach einem Stadtteilzentrum, mit Spielplatz und Versammlungsräumen sowie nach einer Grünfläche auf dem Gelände des „Landwirtschaftlichen Vereines“ tatkräftig unterstützen.

Frankfurter Rundschau, 11.09.1986, „Drei Minuten vor dem Umkippen: das Ostend“, Klaus Vietze © Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Rundschau GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv

2. Die Projekte der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ostendstraße“

Nachdem die verfahrenstechnischen Grundlagen und konzeptionellen Vorbereitungen für die Durchführung des Sanierungsverfahrens geschaffen wurden, konnte mit der praktischen Umsetzung im Sanierungsgebiet begonnen werden. Zu diesem Zweck wurden zahlreiche und äußerst unterschiedliche Projekte wie private Modernisierungsmaßnahmen, Wohnungsneubau, Freiflächenentwicklung und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Im Folgenden werden die einzelnen Projekte gemäß ihrer thematischen und räumlichen Charakteristik vorgestellt.

2.1 BESTANDSBEBAUUNG UND BESTANDSERGÄNZUNG

Wie in Kapitel 1.2.2 beschrieben waren die Verbesserung der Wohnqualität, die Schaffung von neuem Wohnraum und der Schluss von Baulücken bedeutende Entwicklungsziele, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens erreicht werden sollten. Vor diesem Hintergrund förderte die Stadt unter anderem private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden aus Sanierungsmitteln (siehe Kapitel 2.1.1). In einigen wenigen Fällen musste eine Modernisierung der Gebäude durch Gebotsverfahren sogar angeordnet werden (siehe Kapitel 2.1.2). Insgesamt vier Neubauprojekte ergänzten die Bestandsbebauung, da sie in Baulücken realisiert wurden. Neben der stadtgestalterischen Aufwertung trugen Sie zur Schaffung neuen Wohnraumes bei (siehe Kapitel 2.1.3).

2.1.1 Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben die deutliche Verschlechterung der baulichen und funktionalen Qualität des Gebäudebestandes innerhalb des Sanierungsgebietes aufgezeigt. Um eine Umlenkung dieser Entwicklung zu erreichen und die Gebäudequalität nachhaltig zu verbessern, wurden private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Als Anreiz konnten die Hauseigentümer öffentliche Zuschüsse bzw. Darlehen zur Durchführung dieser Maßnahmen beantragen. Im Gegenzug für die finanziellen Zuschüsse gingen die Eigentümer gegenüber der Stadt die folgenden Verpflichtungen ein, die vertraglich festgelegt wurden:

- Verzicht auf die Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete
- Verzicht auf die Umwandlung der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
- Mietpreisbindung über in der Regel 12 Jahre
- Belegungsrecht der Stadt zugunsten von Sanierungsbetroffenen

Die Förderung der Modernisierungsmaßnahmen hatte zum einen das Ziel, die vorhandene Gebäudesubstanz zu erhalten und zu verbessern. Zum

anderen sollte mit den vertraglichen Verpflichtungen seitens der Immobilieneigentümer gleichzeitig eine Verdrängung von Bewohnern durch die Modernisierungsmaßnahmen vermieden werden und die bestehende Sozialstruktur des Ostends erhalten bleiben.

Vor diesem Hintergrund wurden in dem gesamten Sanierungsverfahren 300 Wohn- und 18 Nutzungseinheiten modernisiert, wobei nur bei 125 Wohnungen und fünf Nutzungseinheiten öffentliche Fördermittel zum Einsatz kamen.



Der Hinterhof Windeckstr. 19 vor der Modernisierung



Der Hinterhof Windeckstr. 19 nach der Modernisierung

Einige Beispiele für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

Windeckstraße 19

Die Sanierung der Liegenschaft Windeckstraße 19 war die erste mit öffentlichen Fördermitteln unterstützte private Modernisierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet. Aufgrund des großen Umfangs waren die Auswirkungen der Bauarbeiten für die Bewohner erheblich, so dass für die Liegenschaft ein Sozialplan aufgestellt werden musste (siehe Grafik).

Vor diesem Hintergrund wurde im Sommer 1984 zunächst eine Modernisierungsberatung mit dem Eigentümer durchgeführt, an die sich eine Modernisierungsuntersuchung mit Befragung der Bewohner anschloss. Im Rahmen dieser Erhebung wurden erhebliche Schäden und Mängel an der Fassade, dem Dach und im gesamten Innenbereich festgestellt. In einer Mieterversammlung wurden die geplanten Baumaßnahmen den Bewohnern dann vorgestellt und ihre Veränderungswünsche in die Planungen einbezogen. Darüber hinaus wurde entschieden, die umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in zwei Bauabschnitten auszuführen. Aufgrund des hohen Umfangs der Baumaßnahmen war ein vorübergehender Wohnungswechsel in Ersatzwohnungen auf der Hanauer Landstraße erforderlich. Die Bewohner erhielten hierfür einen Härteausgleich sowie Entschädigungen für nicht mehr verwendbare Einrichtungsgegenstände.

Im Jahr 1987 wurden insgesamt neun Wohnungen mit einer Fläche von 600 m² modernisiert sowie technische Installationen erneuert. Im Außenbereich fand eine umfangreiche Fassaden- und Dacherneuerung statt. Darüber hinaus wurde zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität auch eine Umgestaltung des bis dato betonierten Hinterhofes vorgenommen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen im Gebäude im Jahr 1987 zogen alle Bewohner wieder in ihre Wohnungen zurück.

Verfahrensablauf der Baumaßnahme	Durchführung des Sozialplanes
Sommer 1984 - kostenfreie Modernisierungsberatung des Eigentümers - er zeigt Interesse an einer Modernisierung mit öffentlichen Mitteln	
07.1985 - die Architektin erstellt im Auftrag der Stadt Frankfurt/M. eine Modernisierungsuntersuchung	07.1985 - Bestandsaufnahme in den Wohnungen - die Architektin nimmt die Wünsche der Bewohner auf
12.1985 - Erörterung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Finanzierung mit dem Eigentümer	
03.1986 - verbindliche Zusage der Stadt an den Eigentümer, die Maßnahme zu fördern	05.1986 - Mieterversammlung Vorstellung und Beratung über die vorgesehenen Baumaßnahmen
	11.1986 - Umzug der Mietparteien (linke Wohnungen) in Zwischenunterbringungen Hanauer Landstraße
03.1987 - der Eigentümer unterzeichnet den Modernisierungsvertrag - Baubeginn	
07.1987 - Fertigstellung des 1. Bauabschnittes (linker Strang)	07.1987 - Rückzug der Mietparteien (linke Wohnungen) in die Windeckstr. 19 - Umzug der Mietparteien (rechte Wohnungen) in die Zwischenunterbringungen Hanauer Landstraße
11.1987 - Fertigstellung des 2. Bauabschnittes (rechter Strang)	11.1987 - Rückzug von 4 Mietparteien (rechte Wohnungen)
12.1987 - Abschluß der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme (Fassade, Treppenhaus)	
01.1988 - die Außenanlagen sind fertiggestellt	
02.1988 - Schlußabnahme	
06.1988 - Schlußprüfung Kostenfeststellung	
07.1988 - voraussichtlicher Abschluß des Verfahrens (Schlußbrief)	05.1988 - Endabrechnung Sozialpläne

Sozialplan



Windeckstraße 19 vor der Modernisierung



Windeckstraße 19 nach der Modernisierung



Hanauer Landstraße 16a

Die positive Entwicklung dieser Liegenschaft hat auch dazu geführt, dass zunehmend weitere private Hauseigentümer Interesse an einer Modernisierung und Begrünung mit öffentlichen Fördermitteln gezeigt haben.

Hanauer Landstraße 16 a

Die Liegenschaft Hanauer Landstraße 16 a bildet zusammen mit der Hanauer Landstraße 16 ein Ensemble, das unter Denkmalschutz steht. Das Gebäude Hanauer Landstraße 16 a wies im Jahr 1986 noch immer Kriegsschäden sowie einen erheblichen Modernisierungsrückstand auf. Die sanitäre und technische Ausstattung war unzureichend und wurde im Modernisierungsgutachten als dringend modernisierungsbedürftig eingestuft. Darüber hinaus waren witterungs- und altersbedingte Schäden an Fassade, Dach und Treppenhaus vorhanden.

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes war es von besonderer Bedeutung dieses Gebäude zu modernisieren und instand zu setzen. Hierbei wurden die Fassade und das Dach inklusive Wärmedämmung saniert, die Installationen erneuert sowie die Innenausstattung zeitgemäß gestaltet. Des Weiteren fand eine Neuplanung der Freiflächen statt. Die Mischnutzung von Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen ab dem 1. Obergeschoss wurde beibehalten.

Uhlandstraße 56

Im Jahr 1989 fand die komplette Modernisierung des Gebäudes der Uhlandstraße 56 mit fünf Wohneinheiten statt. Die Sanierung war erforderlich, da zuvor durchgeführte Umbaumaßnahmen nicht zu dem historischen Erscheinungsbild des Bauwerks passten. Darüber hinaus waren die Sanierungsarbeiten nicht fertig gestellt worden, so dass technische Installationen und der Innenausbau völlig fehlten. Zudem wies der Keller dringend zu behebbende Feuchteschäden auf.

Im Rahmen der privaten Modernisierungs- und Hofbegrünungsmaßnahmen wurden die fehlenden Installationen ergänzt, der Keller trocken gelegt und das historische Erscheinungsbild des Gebäudes wieder hergestellt.



Uhlandstr. 56 vor der Modernisierung



Uhlandstr. 56 nach der Modernisierung



Uhlandstraße 11

Die Liegenschaft Uhlandstraße 11 bestand aus einem Vorder- und einem Hinterhaus, wobei ersteres mit Wohnungen und letzteres mit Flächen für Gewerbe ausgestattet war. Die Gewerberäume wurden zum einen von der Firma Bühler + Sell (Reparatur von Elektromaschinen) sowie der Firma Jacobi (Fachgroßhandel für Glaserhandwerk) genutzt. Die Reparaturwerkstatt für Elektromaschinen wurde als störendes Gewerbe eingestuft. Vor diesem Hintergrund fand im Jahr 1990 eine sanierungsbedingte Verlagerung des Betriebes an den Mainkurkreisel statt.



Uhlandstraße 11 2014

Hinsichtlich der Bausubstanz war das Vorderhaus in einem guten Zustand, da hier kontinuierliche Instandsetzungsarbeiten durchgeführt worden waren. Das Hinterhaus wies hingegen Mängel bei den Fenstern und einem Lastenaufzug auf.

Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurde nach der Betriebsverlagerung eine Erneuerung der Fenster sowie eine Hof- und Dachbegrünung zur Begrünung des Blockinnenbereiches durchgeführt. Nach Abschluss der Baumaßnahmen an dem Hinterhaus wurden neue Mietverträge mit Firmen des nicht störenden Gewerbes (Architekturbüro und Werbeagentur) abgeschlossen.

Obermainstraße 14

Beginnend im Jahr 1988, mit einem Durchführungszeitraum von 10 Jahren, wurden auf der Liegenschaft Obermainstraße 14 verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Mit Modernisierungsvertrag vom 14.06.1988 wurde eine neue Gestaltung und Begrünung des Vorgartens sowie deren Grundstückseinfriedung zur Wohnumfeldverbesserung in der Obermainstraße vereinbart.

Der Blockinnenbereich der Liegenschaft wurde von dem Speditionsbetrieb Kessler genutzt. Die Lärm- und Abgasemissionen des Betriebes wirkten sich negativ auf die Wohnqualität der umliegenden Wohnhäuser aus. Daher war die Verlagerung der Firma Kessler an einen neuen Betriebsstandort innerhalb des Frankfurter Stadtgebietes ein zentrales Ziel. Nach dem Umzug des Unternehmens wurden im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrages im Jahr 1994 die LKW-Garagen und die darüber liegende Wohnung abgebrochen sowie weitere Einzelmaßnahmen durchgeführt.

Ostendstraße 12-16

Die Liegenschaft Ostendstraße 12- 6 bestand aus einem Wohnhochhaus mit 88 Wohneinheiten des geförderten Wohnungsbaus und einem weiteren Wohnhaus mit 15 Wohneinheiten. Die Fassade, der Eingangsbereich und ein Großteil der Wohnungen des Wohnhochhauses waren modernisierungsbedürftig. Vor diesem Hintergrund schloss die Stadt mit dem Eigentümer Wohnheim GmbH am 17.04.1990 einen Modernisierungsvertrag. Im Rahmen des Vertrages wurde die Heizungsanlage erneuert sowie die Fassade instand gesetzt und begrünt.

2.1.2 Gebotsverfahren

Insgesamt hat die Stadt mit vielen Eigentümern über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten verhandelt. Bei insgesamt drei Liegenschaften waren die Eigentümer allerdings trotz erheblicher baulicher Missstände ihrer Gebäude nach langwierigen Verhandlungen nicht bereit, Fördermittel für eine Modernisierung und Instandsetzung in Anspruch zu nehmen. Da die Wohnungen aufgrund schlechter technischer Ausstattung, Feuchteschäden und fehlender Erfüllung der Brandschutzanforderungen nicht gesunden Wohnverhältnissen entsprachen, erließ die Stadt für diese drei Liegenschaften ein Instandsetzungsgebot gemäß § 177 Baugesetzbuch (BauGB). Mit dem Instandsetzungsgebot wurden die Eigentümer zur Behebung der Mängel verpflichtet. Die Eigentümer sind dieser Verpflichtung nachgekommen, so dass die in den Gebäuden befindlichen Wohnungen anschließend wieder gesunden Wohnverhältnissen entsprachen.

2.1.3 Neubebauung in Baulücken

Neben den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand war der Lückenschluss im Bestand eine weitere wichtige Zielsetzung im Rahmen des städtebaulichen Sanierungsverfahrens. Im Folgenden werden vier Projekte vorgestellt, mit denen vorhandene Baulücken im Bestand geschlossen wurden. Das erste Projekt auf der Liegenschaft Oskar-von-Miller-Straße 3 wurde bereits zu Beginn des Sanierungsverfahrens angegangen, während der Baulückenschluss in der Windeckstraße 38-44 erst ein bis zwei Jahre nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme fertig gestellt sein wird.

Oskar-von-Miller-Straße 3

Zu Beginn des Sanierungsverfahrens waren die Flächen im Süden des Baublocks entlang der Oskar-von-Miller-Straße nur teilweise genutzt. Nach den Kriegszerstörungen wurde der Blockrand nicht wieder geschlossen. Stattdessen war von der ursprünglichen Bebauung noch das Wohnhaus Oskar-von-Miller-Straße 3 erhalten, die Gebäude Obermainstraße 1-7 wurden nach dem Krieg neu errichtet. Hier war eine LKW-Werkstatt mit Verkauf und Reparatur ansässig, die auch große Teile der städtischen Flächen im Blockinnenbereich als Abstellflächen für LKW nutzte. Die Nutzung als LKW-Werkstatt wurde an diesem Standort als unverträglich für die umgebende Wohnbebauung eingestuft. Die Stadt kündigte dem Betrieb die Flächen im Blockinnenbereich und setzte damit eine Verlagerung des Betriebes in Gang, die 1987 abgeschlossen wurde. Der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber versuchte daraufhin sein Grundstück zu verkaufen, da die Stadt aber die einheitliche bauliche Entwicklung des südlichen Blockrandes gefährdet sah, übte sie ihr Vorkaufsrecht aus.



Baublock Obermainanlage, Ostendstraße, Obermainstraße, Oskar-von-Miller-Straße



Baublock Obermainanlage, Ostendstraße, Obermainstraße, Oskar-von-Miller-Straße



Oskar-von-Miller-Str. 3: Arbeitsamt 2002



Wohnbebauung 2014

Nach dem Erwerb der Liegenschaft wurden die Mieter aus den Gebäuden Oskar-von-Miller-Straße 3 und Obermainstraße 1-7 mit Ersatzwohnraum versorgt und die Gebäude anschließend abgebrochen. Zusätzlich wurden auch die Gebäude einer ehemaligen Schreinerei abgebrochen, die an das Hintergebäude der Obermainanlage 7 angebaut waren.

Unter Einbeziehung städtischer Grundstücke führte die Stadt eine Grundstücksbeordnung durch, die letztlich Voraussetzung für den Neubau des Bürogebäudes Oskar-von-Miller-Straße 3 und die Anlage der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz im Blockinnenbereich war. Durch die Schließung des Blockrandes wurde eine deutliche Minderung des Verkehrslärms und durch die Grünanlage mit Spielplatz eine Aufwertung im Blockinnenbereich erreicht.

Im November 1992 zog das Arbeitsamt in den Neubau ein. Nach dem Auszug des Arbeitsamtes im Jahr 2003 und dem viele Jahre andauernden Leerstand entwickelte sich das Gebäude langsam wieder zum städtebaulichen Missstand. Umso mehr war es zu begrüßen, dass im Frühjahr 2011 ein neuer Investor das Objekt erwarb. Dieser führte umfangreiche Umbaumaßnahmen durch, um das ehemalige Verwaltungsgebäude in ein Wohngebäude umzugestalten. Heute verfügt das Gebäude über insgesamt 98 Wohneinheiten, die zwischen zwei und fünf Zimmern aufweisen. Zusätzlich zu den Mietwohnungen ist das Erdgeschoss mit Einzelhandelsflächen ausgestattet, die überwiegend von einem Supermarkt genutzt werden.

Ostendstraße 64-68

Auf der Liegenschaft Ostendstraße 64-68 baute die Mainterra Wohnen GmbH (Frankfurt) nach Plänen von Stefan Forster Architekten (Frankfurt) zum Lückenschluss im Bestand. Auf einem vormaligen Trümmergrundstück, das bis in die sechziger Jahre mit einer Tankstelle und danach mit einer Taxizentrale bebaut war, entstand ein neues Wohngebäude. Der rund 2.000 m² (BGF) große Neubau wurde im Jahr 2008 fertig gestellt. Das Gebäude verfügt über insgesamt 15 Wohnungen mit Tiefgarage und nimmt von seiner Gestaltung her die Typologie der gründerzeitlichen Erker in der Nachbarbebauung auf. Mit seiner Gestaltung versucht der Bau die Typologie des traditionellen städtischen Hauses wiederzubeleben. Mit dem Vierspänner als Grundmodul wurde eine hohe Varianz an Grundrissgrößen und -typen möglich.



Oskar-von-Miller-Strasse 16-18 2004

2004

2014

Oskar-von-Miller-Strasse 16-18

Der Stadt war es im Rahmen des Sanierungsverfahrens nicht gelungen, die Liegenschaften Oskar-von-Miller 16 und 18 zu erwerben und in die Neuordnung einzubeziehen. Vor diesem Hintergrund war auf den Liegenschaften im Verlauf des Sanierungsverfahrens zunächst lange Zeit keine Veränderung zu sehen. Erst nachdem viele Wohnungsbauprojekte in der Oskar-von-Miller-Strasse bereits realisiert waren und die neuen Wohneinheiten auf eine hohe Nachfrage stießen, gelang es der LION BAU / OSKARS GbR – bestehend aus der LION Bau GmbH & Co. KG aus Polch und der Oskars Verwaltungs GmbH aus Frankfurt – sich mit den Alteigentümern zu einigen. Auf dem Grundstück wurde ein neues Wohnhaus mit Büroeinheiten im Erdgeschoss nach den Plänen der WENTZ Concept Projektstrategie GmbH / Oskars Verwaltungs GmbH errichtet.

Bevor mit dem Neubau begonnen werden konnte, mussten im September 2006 zunächst die alten Wohngebäude abgerissen werden. Innerhalb von knapp einhalb Jahren ist ein siebengeschossiges Gebäude mit insgesamt 57 Wohneinheiten entstanden und die letzte Baulücke entlang der Oskar-von-Miller-Strasse geschlossen worden. Die Eigentumswohnungen verfügen über zwei bis fünf Zimmer und weisen eine Größe von 80 bis 200 m² auf. Wie bei allen anderen Neubauvorhaben verfügt auch dieses Gebäude über eine Tiefgarage.

Windeckstrasse 38-44

Die letzte bis heute noch offene Baulücke im Sanierungsgebiet, deren Bebauung im Jahr 2014 begonnen wurde, bilden die Liegenschaften Windeckstrasse 38-44. Die Liegenschaften waren lange Zeit im Besitz verschiedener Eigentümer und ein Ankauf aller Flächen durch die Stadt war nicht möglich. Somit schien eine einheitliche Entwicklung im Sinne der Sanierungsziele und gemäß den Planungen der Stadt lange Zeit in weite Ferne gerückt (siehe hierzu auch Kapitel 2.2). Erst im Jahr 2012 hat die Firma Kolb und Partner (Dieburg) drei nebeneinander liegende Grundstücke von den Alteigentümern aufgekauft. Hier werden nun nach Plänen von Stefan Forster Architekten (Frankfurt) in zwei Bauabschnitten insgesamt 46 Eigentumswohnungen sowie zwei Penthäuser mit Wohnungsgrößen von 83 bis 132 m² entstehen. Auf einem weiteren Grundstück an der Sonnemannstrasse sollen in einem dritten Bauabschnitt weitere fünf bis sechs Wohnungen folgen. Alle Wohnungen werden barrierefrei ausgebaut, um ein möglichst langes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.



2010



2010



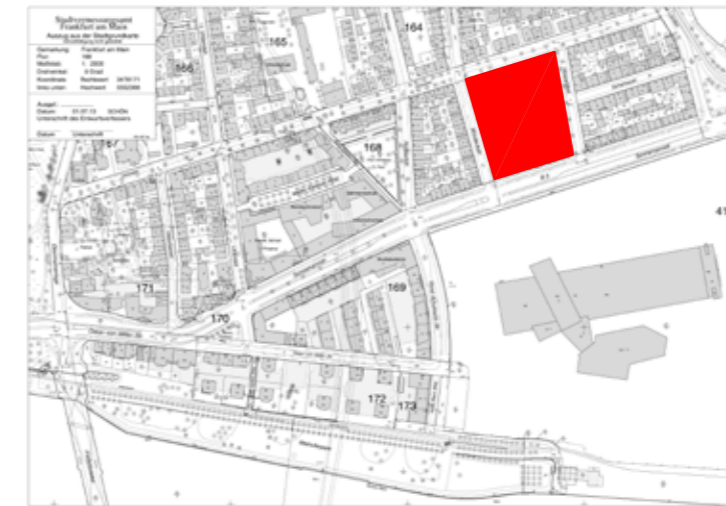
Windeckstrasse 38-44 (2013)



Windeckstrasse 38-44 (2014)

2.2 VOM STAHLHANDEL ZUR WOHNBEBAUUNG

Eines der zentralen Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet „Ostendstrasse“ war die Erschließung des vorhandenen Flächenpotenzials für die Wohnbebauung und die Verbesserung der Wohnqualität. Innerhalb des Sanierungsgebietes gab es insgesamt drei großflächige Areale, auf denen eine vollständige Umstrukturierung von Gewerbeflächen zu Wohnbebauung, mit teilweise nicht störendem Gewerbe durchgesetzt, umgesetzt wurde. Das kleinste Areal bildete der Baublock zwischen Howaldtstrasse, Ostendstrasse, Windeckstrasse und Sonnemannstrasse, der schwerpunktmäßig durch die gewerbliche Nutzung eines Stahlhandels geprägt war.



Übersichtskarte Kapitel 2.2 (Quelle: DSK; Datengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)

2.2.1 Historie der Flächen des ehemaligen Stahlhandels

Auf einem Teil des zuvor genannten Areals zwischen Howaldtstrasse und Windeckstrasse befand sich zu Beginn des Sanierungsverfahrens die Stahlhandelsfirma Stapf. Albin Stapf gründete sein Unternehmen ursprünglich in einem Hinterhaus der Uhlandstrasse. Nachdem im Zweiten Weltkrieg alles zerstört wurde, war er auf der Suche nach einem neuen, größeren Betriebsgelände und pachtete in der Folge das oben genannte Gelände. Im Zuge des Wirtschaftswunders war es der Firma im Jahr 1955 möglich das Betriebsgelände zu kaufen und das Handelssortiment zu erweitern. Im Jahr 1963 wurde ein zu der Zeit modernes Bürogebäude in der Ostendstrasse 70 eingeweiht, welches heute der Sitz des Internationalen Familienzentrums ist (siehe Kapitel 2.7). [Quelle: <http://www.albin-stapf.de/firmenportrait.htm>, Stand: 31.07.2013]



Stahlhandel Stapf 1988



Howaldtstrasse 1988



Howaldtstrasse 2014



Sonnemannstraße/Ecke Howaldtstraße 1988



Sonnemannstraße/Ecke Howaldtstraße 2014

2.2.2 Ausgangssituation vor Realisierung der Bauvorhaben

Die den Straßenzug Howaldtstraße und Windeckstraße umgebenden Baublöcke wurden im Wesentlichen in der Gründerzeit errichtet. Dies ließ sich an der Straßenstruktur und den erhaltenen Altbauten ablesen. Nur der Block an der Howaldtstraße ist nie vollständig bebaut worden. Hier ließen sich auf den westlich der Straße befindlichen Freiflächen nach und nach diverse Gewerbebetriebe nieder, ohne dass es zu einer planvollen Organisation der Flächen kam. Zu Beginn des Sanierungsverfahrens wurden diese Flächen von der Firma Stapf genutzt.

Die Bebauung an der Windeckstraße/Sonnemannstraße war in ihrer Struktur so heterogen wie die des gesamten Sanierungsgebietes. So lag eine durch eingeschossige Gewerbebetriebe (wie beispielsweise einen Autohandel) unterbrochene Blockrandbebauung vor, bei der nur vereinzelte Gebäude noch aus der Gründerzeit stammten. Zudem war diese Bebauung von Brachflächen durchsetzt, wie dem Eckgrundstück an der Windeckstraße/Sonnemannstraße, das nach dem Krieg nicht wieder bebaut wurde.

Auch die Gebäudehöhe war uneinheitlich, da die Liegenschaft Sonnemannstraße 59 lediglich über drei Geschosse verfügte, obwohl gemäß des Bebauungsplans die Möglichkeit zur Aufstockung bestand. Die Erdgeschosse der Bestandsgebäude wurden zum Teil gewerblich genutzt.

Die Sozialstruktur des Baublocks bildete im Wesentlichen die des gesamten Sanierungsgebietes ab. Der Anteil der ausländischen Haushalte betrug hier 30 Prozent bei einer Gesamtzahl von 35 Haushalten. In der Sonnemannstraße 57 war zudem ein Wohnheim mit 40 Bewohnern untergebracht, in das auch Obdachlose vom Sozialamt eingewiesen wurden.

Im Jahr 1989 erwarb die Stadt im Rahmen der Sanierungsmaßnahme das 6.200 m² große Gelände auf dem zuvor die Stahlhandelsfirma Stapf angesiedelt war. Dieser Grunderwerb war Anlass und Voraussetzung für die komplette Umplanung des Blocks zwischen Howaldtstraße, Ostendstraße, Windeckstraße und Sonnemannstraße.

Als Vorbereitung für die Flächenentwicklung und zur Verbesserung der Wohnqualität galt es zunächst das störende Gewerbe der Firma Stahlhandel Stapf in die Intzestraße zu verlagern. Dort, zwei Kilometer vom ehemaligen Standort entfernt, herrschten wesentlich bessere Möglichkeiten der Betriebsorganisation. Anders als am vorigen Standort waren hier Lärmemissionen unproblematisch.

Im Anschluss war es notwendig die ehemals gewerblich genutzten Flächen auf Schadstoffe im Boden zu untersuchen. Tatsächlich wurden auf dem Gelände des ehemaligen Stahlhandels geringe Mengen an Schadstoffen gefunden. In einer kleinteiligen Rasteruntersuchung konnte jedoch festgestellt werden, dass sich die Schadstoffe nur an einigen wenigen Stellen im Boden konzentrierten. Auf über 90 Prozent der Fläche war der Boden unbelastet.

Nach Abbruch der Lagerhallen war das komplette Grundstück bis auf das ehemalige Verwaltungsgebäude der Stahlhandelsfirma (Ostendstraße 70) frei. Dieses Gebäude sollte aufgrund seiner guten Substanz erhalten bleiben.



Verwaltungsgebäude Stapf 1988



Ehemaliges Verwaltungsgebäude Stapf – heute Internationales Familienzentrum

2.2.3 Wettbewerbsverfahren und Bauvorhaben

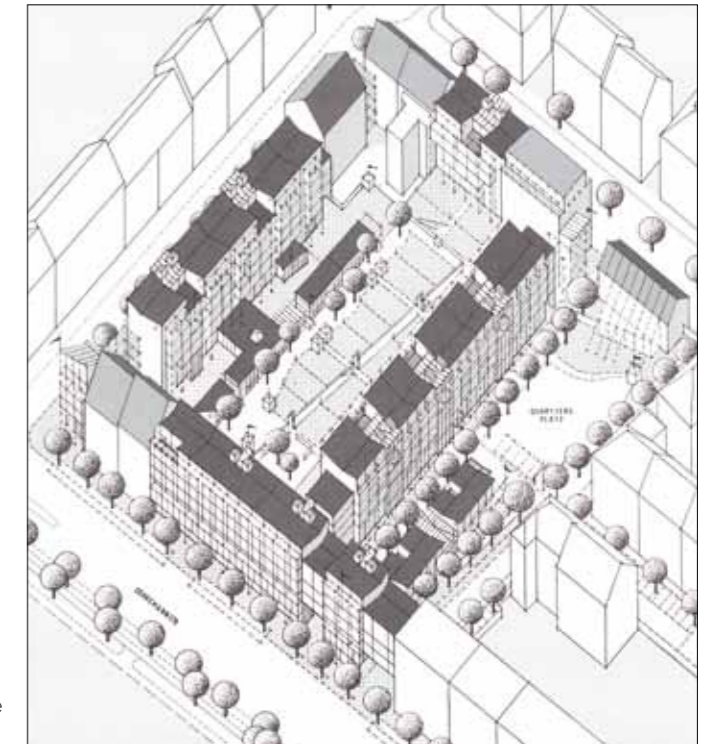
Zur Findung einer neuen baulichen Gestalt für das Areal zwischen Howaldtstraße und Windeckstraße führte die Stadt bereits im Frühjahr 1989 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durch. In diesem Wettbewerb sollten folgende Sanierungsziele umgesetzt werden:

- Verbesserung der Wohnqualität
- Schaffung neuer Wohnungen
- Beibehaltung der quartierstypischen Mischung von Wohnen und Arbeiten
- Schaffung von Freiflächen

Die Hauptaufgabe im Wettbewerb war die städtebauliche Neuordnung der östlichen Blockhälfte (ehemals Stahlhandel Stapf). Für die westliche Blockhälfte an der Windeckstraße erwartete man Vorschläge zur Neubebauung und Modernisierung auf den einzelnen Grundstücken.

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbes, sollten verschiedene Architekturbüros Entwürfe für die neuen Wohnungen auf der östlichen Blockhälfte liefern. Erster Preisträger wurde das Architekturbüro Gitter und Hamacher aus Darmstadt, deren Konzept in seinen Grundzügen umgesetzt wurde.

Der Entwurf der Architekten hielt sich im Grundsatz an die im Gebiet typische Blockrandbebauung. In der westlichen Blockhälfte sollte die Blockrandbebauung mit Wohngebäuden geschlossen werden. Um den Straßenraum zu erweitern, war eine Rückversetzung der Bebauung vorgesehen. Die entscheidende Idee und Qualität des prämierten Entwurfes ergab sich, indem die Blockrandbebauung an der Howaldtstraße zurückgesetzt wurde. Dadurch entstand eine langgezogene Freifläche zwischen der neuen Bebauung und der Straße. An der Sonnemannstraße war eine Überbauung der Howaldtstraße geplant, um eine Lärmreduzierung im neu geplanten inneren Wohnbereich zu erreichen.



Entwurf zur Neugestaltung des Baublocks zwischen Howaldtstraße und Windeckstraße (Quelle: Architekturbüro Gitter und Hamacher)



Bauarbeiten 1993





Howaldtstraße 11-15 2004

Realisierte Bauvorhaben

Im östlich gelegenen Baublock zwischen Windeckstraße und Howaldtstraße wurde der oben genannte Planungsentwurf in seinen Grundzügen umgesetzt. Im Jahr 1994 wurden insgesamt 51 Wohnungen mit öffentlichen Fördermitteln und im Jahr 1998 weitere 40 Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus fertig gestellt und bezogen. Gemäß den in Kapitel 1.2.2 dargestellten Entwicklungszielen wurden nicht nur neue Wohneinheiten errichtet, sondern der Bauherr auch zur Realisierung einer Tiefgarage mit Stellplätzen zu jeder Wohneinheit verpflichtet. Mithilfe dieser Maßnahme sollte die ohnehin schon angespannte Parksituation im Sanierungsgebiet entlastet werden. Darüber hinaus wurden die Dächer zur Verbesserung des Stadtklimas extensiv begrünt.

Der Baublock wurde zur Sonnemannstraße mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude abgeschlossen, das auch zum Lärmschutz des dahinter liegenden Blockbereiches diente.

Das ehemalige Bürogebäude der Firma Stapf an der Ostendstraße 70 blieb erhalten und wurde im Inneren umgebaut. Hier zog der Internationale Familienzentrum e.V. ein, der im März 1997 seine soziale Arbeit für den Stadtteil aufgenommen hat und bis heute existiert. Das ehemalige Lagergebäude an der Ostendstraße wurde abgebrochen und an dieser Stelle eine Kindertagesstätte errichtet (siehe Kapitel 2.7).

Die vorgesehene Planung für die westliche Blockhälfte konnte nicht umgesetzt werden, da die Stadt keine Aussichten hatte, alle erforderlichen Flächen von den Privateigentümern zu erwerben. Wie in Kapitel 2.1.3 bereits dargestellt, wird aber auch diese Baulücke mit zwei Wohngebäuden bebaut.



Howaldtstraße 11-15 2014

2.3 VON DEN FLÄCHEN DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN VEREINS ZU WOHNUNGSBAU, QUARTIERSMITTE UND ZENTRUM FÜR BILDUNG

Das zweite große, für die Umgestaltung zur Verfügung stehende Areal bildet das „Herzstück“ des Sanierungsgebietes und befindet sich zwischen Uhlandstraße, Ostendstraße, Rückertstraße und Sonnemannstraße. Diese Flächen gehörten vor Beginn des Sanierungsverfahrens dem Landwirtschaftlichen Verein und waren durch Gewerbenutzung geprägt.

Diese Nutzungsstruktur und die damit einhergehende Gestaltung wurde der innenstadtnahen Lage nicht mehr gerecht. Vor diesem Hintergrund war es ein vorrangiges Ziel der Stadt Frankfurt am Main, diese Flächen im Rahmen des Sanierungsverfahrens zu erwerben und einer neuen Nutzung mit entsprechender Gestaltung zuzuführen.



Übersichtskarte (Quelle: DSK; Datengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)

2.3.1 Historie der Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins

Im Jahr 1860 wurde der Landwirtschaftliche Verein von 49 Landwirten und „sonstigen Förderern der landwirtschaftlichen Interessen“ gegründet. Ziel war es den damaligen Frankfurter Pferdemarkt wieder einzurichten. Zunächst befanden sich der Sitz des Vereins sowie dazugehörige Hallengebäude auf dem Gelände des ehemaligen Bleichgartens außerhalb des Sanierungsgebietes.

Im Jahr 1881 verlagerte der Verein seine Einrichtungen auf die Fläche des Fischerfeldes, da die Hallen des Bleichgartens abgerissen wurden. Auf dem neuen Grundstück an der Ostendstraße errichtete der Verein ein Hauptgebäude, Stallungen für 480 Pferde sowie ein Verwaltungsgebäude. Beginnend mit einer jährlichen Pacht von 2.000 Mark kaufte der Landwirtschaftliche Verein schließlich die Fläche der Stadt für 1,2 Mio. Mark ab.

Die Halle brannte im Jahr 1924 ab. Der Landwirtschaftliche Verein wurde im Jahr 1934 von den Nationalsozialisten aufgelöst und das Gelände enteignet. Nachdem einige Mitglieder 1947 den Landwirtschaftlichen Verein jedoch neu gründeten, wurde ihnen zwei Jahre später das Gelände an



Übersichtskarte ehemalige Nutzung der Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins (Quelle: DSK; Datengrundlage: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main)



Neue landwirtschaftliche Halle. Vorderseite.

Neue landwirtschaftliche Halle, Vorderseite ca. 1905
(Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main; Signatur: S7A1998_14200)



Pferdemarkt an der landwirtschaftlichen Halle, Ostendstraße um 1900
(Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main; Signatur: S7A1998_14198)

der Ostendstraße wieder zurückgegeben. Trotz des Trümmerfeldes fanden dort bis zum Jahr 1956 regelmäßig Pferdemarkte, aber auch unterschiedlichste Messen und Veranstaltungen statt. Mit der Zeit verlor der landwirtschaftliche Verein aber zunehmend seine Bedeutung, so dass nicht mehr die gesamten Flächen für die vereinseigene Nutzung benötigt wurden. Vor diesem Hintergrund wurden die Flächen sukzessive vermietet. Mit der Vermietung folgte eine zunehmende Bebauung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterschiedlichster Art.



Alter Bestand Ostendstraße 40-55



und Sonnemannstraße

2.3.2 Ausgangssituation vor Realisierung der Bauvorhaben

Vorbereitende Maßnahmen

Angesichts der beschriebenen Bestandssituation wiesen die Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins in Kombination mit der umgebenden Wohnbebauung eine Gemengelage auf, die es im Rahmen der Sanierung zu beseitigen galt. Hinzu kam, dass die Stadt zunehmend von Bodenspekulationen betroffen war. Somit bestand insbesondere für die innenstadtnahen, untergenutzten Flächen innerhalb des Sanierungsgebietes die Gefahr, von Spekulanten aufgekauft und nicht weiterentwickelt zu werden. Um dies zu vermeiden und die Flächen im Sinne der Entwicklungsziele des Sanierungsverfahrens umsetzen zu können, erwarb die Stadt im Zuge der Sanierungsmaßnahme zunächst das 2,8 ha große Gelände des Landwirtschaftlichen Vereins. Der Ankauf erfolgte bereits kurz nach Festsetzung des Sanierungsgebietes im Mai 1987.

Um die städtebauliche Aufwertung und Umnutzung des Geländes zu realisieren, war es notwendig, die knapp 50 dort angesiedelten Betriebe zu verlagern. Dabei handelte es sich überwiegend um Autohändler und -werkstätten, eine Batteriefabrik und einen Druckereibetrieb. Da bei der Mehrzahl der Betriebe die Mietverträge ohnehin ausliefen, mussten nur wenige Firmen auf neue Grundstücke umsiedeln. Insgesamt wurden vier Betriebe auf neue Grundstücke verlagert, die sich überwiegend im Osten der Stadt befanden. Der Prozess der Verlagerung dauerte insgesamt über 15 Jahre, bis der letzte Betrieb im Jahr 2002 die Fläche räumte.

Aufgrund der vorherigen Nutzung musste von Verunreinigungen des Untergrundes ausgegangen werden. Darüber hinaus war das Gelände im 19. Jahrhundert mit einer Mischung aus Bauschutt, Boden, Schlacke, Hausmüll und Metallteilen aufgefüllt worden. Nach umfangreichen Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen im Auftrag der Stadt wurde die Fläche des ehemaligen Landwirtschaftlichen Vereins im Sommer 1995 vom Regierungspräsidium Darmstadt zur Altlast erklärt. Eine umfassende Bodensanierung war demzufolge zwingend erforderlich. Die folgende Altlastensanierung wurde nicht in einem Zuge durchgeführt, sondern sukzessive den jeweiligen Neubaumaßnahmen vorgeschaltet. Dies war möglich, da keine akute Gefährdung von den Stoffen im Untergrund ausging.



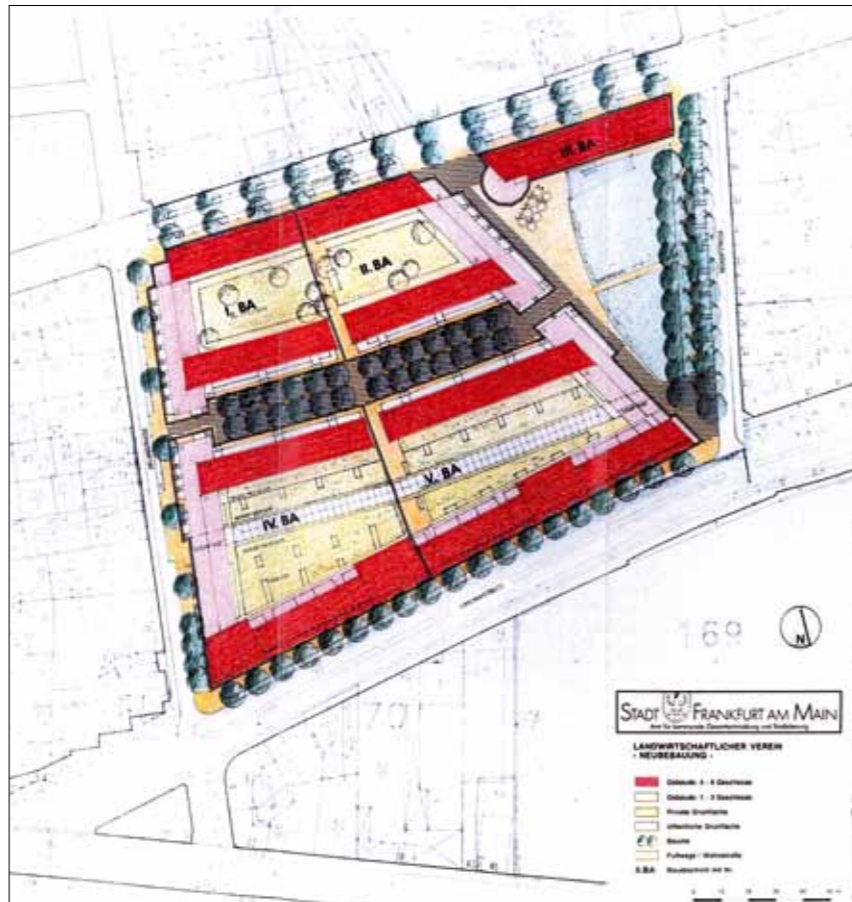
Ehemalige Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins 2001 - Sonnemannstraße



Ehemalige Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins Rückertstraße



Marktschänke



Neubau der ehemaligen Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins
(Quelle: Stadt Frankfurt am Main)

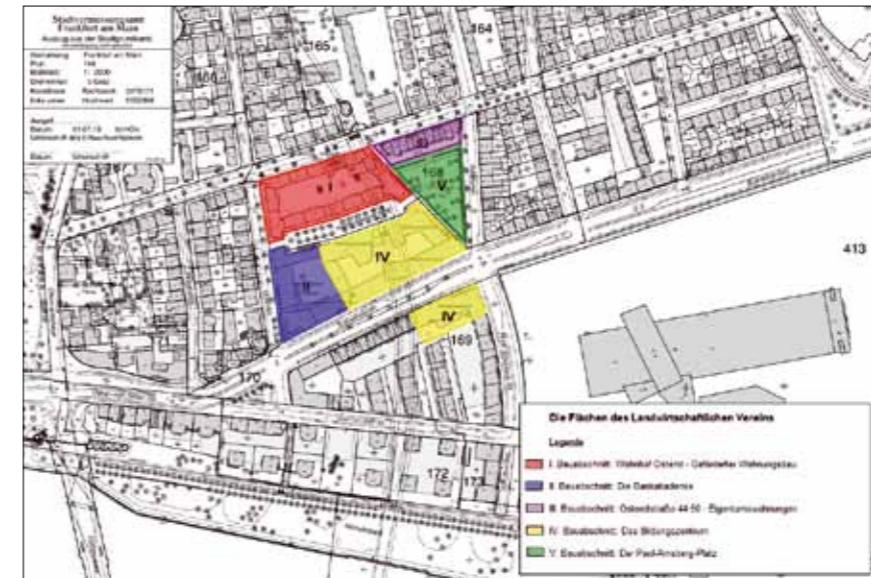
Städtebaulicher Wettbewerb „Neuer Wohnungsbau im Sanierungsgebiet“

Ziel der Flächenentwicklung des Landwirtschaftlichen Vereins war es, das Wohnangebot im Sanierungsgebiet zu erweitern sowie nicht störendes Gewerbe bereitzustellen. Abrundend sollte ein Quartiersplatz die „neue Mitte“ des Sanierungsgebietes bilden.

Für die Gestaltung der ehemaligen Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins lobte die Stadt im August 1989 den städtebaulichen Wettbewerb „Neuer Wohnungsbau im Sanierungsgebiet“ aus. Im Rahmen dieses Wettbewerbs sollte eine Baustruktur gefunden werden, die es ermöglichte, die für das Ostend typische Mischung von Gewerbe und Wohnnutzung sinnvoll aufzunehmen und in der vorgeschlagenen baulichen Konzeption neu zu interpretieren. Der Vorgabe nach war vornehmlich Wohnungsbau zu planen, welcher sich aus gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau zusammensetzen sollte. Eine Ergänzung des Wohnungsbaus sollte lediglich durch nicht störendes Gewerbe an der Sonnemannstraße erfolgen. Weiterhin hatte die Wettbewerbsplanung eine Erhöhung von Grün- und Freiflächen zum Ziel.

Das Büro „MORPHO-LOGIC“ aus München gewann den Wettbewerb und teilte das Areal in drei Bereiche auf: Ein nördlicher Block mit vorrangiger Wohnnutzung, einen südlichen Block mit einer Mischung aus Gewerbeeinrichtungen sowie Büros und Wohnungen in den oberen Geschossen und östlich anschließend einen Quartiersplatz mit einer Randbebauung an der Ostendstraße.

Die städtebauliche Struktur des Entwurfs wurde in den Bebauungsplanentwurf Nr. 592 „Südliche Ostendstraße zwischen Uhlandstraße und Rückerstraße“ übertragen und diente fortan als Grundlage für die weitere Flächenentwicklung.



Übersichtskarte der ehemaligen Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins – Bauabschnitte
(Quelle: DSK; Datengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)

2.3.3 Bauvorhaben auf den ehemaligen Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins

Die ehemaligen Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins wurden in der Zeit von 1996 bis 2005 in fünf Bauabschnitten entwickelt.

2.3.3.1 Bauabschnitt I: Geförderter Wohnungsbau – Wohnhof Ostend

Der erste Bauabschnitt befindet sich im Norden der Gesamtfläche, angrenzend an die Ostendstraße und die Uhlandstraße (siehe Karte Teilstück I). Hier wurde als erste Maßnahme ein Projekt des geförderten Wohnungsbaus umgesetzt.

In den Jahren 1996 und 1997 wurden die ersten ehemaligen Betriebsgebäude abgebrochen, um entlang der Ostendstraße das Grundstück für den ersten Bauabschnitt zu räumen. Parallel zu den Abrissmaßnahmen fand eine öffentliche Ausschreibung zur Findung eines Investors in Kooperation mit einem Architekten statt.

Die FRANK Heimbau Main/Taunus GmbH (FRANK) aus Hofheim konnte mit ihren Entwürfen überzeugen und gewann den Wettbewerb gemeinsam mit den Architekten Döring, Schlien und Partner aus Hamburg. Der Entwurf sah einen Wohnkomplex mit 183 Wohneinheiten vor, deren Wohnungsgrundrisse nach dem Wettbewerb in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt optimiert und umgesetzt wurden.

Der Spatenstich erfolgte im April 1998. Wie bereits erwähnt, war vor der Errichtung der Wohngebäude eine Altlastensanierung des Grundstücks erforderlich. Hierzu schloss die Stadt einen Ordnungsmaßnahmenvertrag mit dem Bauherrn ab. In diesem Vertrag wurde geregelt, dass der Bauherr stellvertretend für die Stadt die fachgerechte Altlastensanierung sowie den Abbruch von alten Gebäuden durchführt. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass der Bauherr auch die Kanalarneuerung, die Herstellung des Martin-Elsässer-Weges und die Überbauung des Einganges zum S-Bahnhof „Ostendstraße“ stellvertretend für die Stadt übernahm. Mit der Durchführung der Erschließung, der Ordnungsmaßnahmen und des Neubaus aus einer Hand konnte eine bessere zeitliche Abstimmung und eine damit verbundene Kostenreduzierung erreicht werden.

Trotz der umfangreichen Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen wurde das Bauvorhaben zügig realisiert. Bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 1999 waren die ersten Wohnungen bezugsfertig und schon Ende des Jahres alle Wohnungen vermietet.

Die heutige Mieterstruktur im Wohnhof Ostend ist sehr breit gefächert, da der Wohnungsbau zu einem Teil aus dem klassischen geförderten Wohnungsbau und zum anderen im Rahmen der einkommensorientierten Förderung finanziert wurde, bei dem die Mieten je nach Einkommen gestaffelt sind. Die geringe Fluktuation der Mieter zeigt, dass von einer hohen Zufriedenheit seitens der Bewohner auszugehen ist.



Baustelle Wohnhof Ostendstraße 1998



Leitungsverlegung Ostendstraße 1998



Oben links und rechts: Wohnhof Ostendstraße 30-42 2000



Oben links und rechts: Wohnhof Ostendstraße 30-42 2014



2.3.3.2 Bauabschnitt II: Die Bankakademie

Der zweite Bauabschnitt befindet sich südlich des ersten Bauabschnittes und reicht bis zur Sonnemannstraße. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf des Büros „MORPHO-LOGIC“ war hier eigentlich eine Mischnutzung aus Gewerbeeinrichtungen, Büros und Wohnen vorgesehen. Doch bereits im Rahmen des Investorenwettbewerbs für den Wohnhof Ostend hatte sich mit nur zwei Bewerbern gezeigt, dass die Investoren aus dem Wohnungsbau zu dieser Zeit kein Interesse an den Flächen im Ostend hatten. Auch die intensive und lange Suche der Stadt nach einem Investor für die vorgesehene Bebauung im Süden der Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins blieb erfolglos. Zudem war auf den südlichen Flächen noch ein Gewerbebetrieb tätig, so dass die vollständige Fläche noch nicht geräumt war.

Zeitgleich war die Bankakademie auf der Suche nach einem neuen Standort, an dem die bis dato auf drei Standorte verteilten Einrichtungen des Ausbildungsbetriebes inklusive der Verwaltung gebündelt werden konnten. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der zur Verfügung stehenden Teilfläche im Sanierungsgebiet bot sich das Ostend an.

Auch für die Stadt stellte die Ansiedlung einer nicht störenden Bildungseinrichtung eine sinnvolle Alternative zu den eigentlichen Planungen dar, so dass man sich im Juni 1998 auf das Vorhaben zur Errichtung einer privaten Hochschule im Ostend verständigte.

Im September 1999 wurde mit dem Bau der neuen Bankakademie begonnen und die Kreuzung Sonnemannstraße / Uhlandstraße / Oskar-von-Miller-Straße erhielt eine städtebaulich hochwertige Adresse. Der neue Standort bot der Bankakademie eine urbane Umgebung mit Nähe zum Main und zur Innenstadt, eine optimale Verkehrsanbindung sowie den Vorteil, dass das Ostend im Begriff war sich zu einem innovativen Dienstleistungszentrum zu entwickeln.

Mit der neuen Bankakademie konzentrierten sich alle Abteilungen fortan in einem Gebäude. Hier sind seit 2000 die Bankakademie, die Bankakademie International und die Hochschule für Bankwirtschaft (HfB) an einem Standort zusammengefasst und bilden das „Kompetenzzentrum für Bildung und Beratung in Banking & Finance“. Sowohl berufsbegleitende als auch Vollzeitstudiengänge, teilweise internationale Abschlüsse sowie Weiterbildungs-, Fortbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen können hier in Anspruch genommen werden. Ziel der Bankakademie ist es, berufliche Qualifikationen zu verbessern und auf Fach- und Führungsaufgaben zu prüfen.

Aus städtebaulicher Sicht leistete die Einrichtung mehrere Beiträge zur Verbesserung des Stadtteils: So gab sie einerseits Impulse für die weitere Entwicklung des Wohnungsbaus und von Büroflächen. Andererseits diente das Gebäude auch als Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung in der Ostendstraße. Nach der Fertigstellung im Dezember 2000 konnte bereits im Februar 2001 der Lehrbetrieb aufgenommen werden. Auf einer Fläche von 9.700 m² lernen seitdem etwa 1.300 Studenten und 400 Mitarbeiter gehen ihrer Arbeit nach.

Allerdings hat die HfB in den letzten Jahren so stark an Bedeutung gewonnen, dass der Standort im Ostend nicht mehr über ausreichend Raumkapazitäten verfügt. Vor diesem Hintergrund wird die HfB im Jahr 2016 ihr neues Domizil an der Adickesallee beziehen.



Bauphase 2000



Frankfurt School of Finance & Management



Ostendstraße 44-50 Bauphase 2001/2002



Ostendstraße 44-50 2013

2.3.3.3 Bauabschnitt III: Eigentumswohnungen – Ostendstraße 44 - 50

Der dritte Bauabschnitt grenzt im Osten an den ersten Bauabschnitt an und schließt an der Rückertstraße ab. Auf diesen Flächen konnte ein weiteres Wohnungsbauvorhaben umgesetzt werden, da sich der Investor des Wohnhofs (FRANK) zu weiteren Investitionen ins Ostend entschieden hatte. Dieses Mal sollte allerdings kein geförderter Wohnungsbau, sondern ein frei finanziertes Projekt realisiert werden, unter anderem auch um eine ausgeglichene soziale Mischung innerhalb des Quartiers zu erreichen.

Das Hochbauprojekt der Ostendstraße 44-50 wurde in den Jahren 2001 und 2002 nach Plänen der APB Architekten aus Hamburg realisiert. Hier ist ein sechsgeschossiges Wohnhaus unter dem Titel „Start up im Ostend – am neuen Markt“ entstanden. Im Vergleich zum Wohnhof entstanden lediglich 54 Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 50 und 150 m². Die unterschiedliche Gestaltung der Wohnungstypen, welche von einer Maisonettewohnung bis hin zu Wohnungen mit eigenem Hauseingang und Garten reichen, gewährleistet auch hier eine gemischte Mieterstruktur. Darüber hinaus wurde die Fassade mit Versprünge und Laubengänge sowie kleinen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss aufgelockert.



Rückertstraße 2014



Bauarbeiten Bildungszentrum 2003



Bildungszentrum 2007

2.3.3.4 Bauabschnitt IV: Das Bildungszentrum Ostend

Nachdem die Ansiedlung der Bankakademie bereits erfolgt war, beauftragten die Stadtverordneten den Magistrat mit Beschluss vom 01.03.2001, Räumlichkeiten für ein Bildungszentrum Ostend an der Sonnemannstraße zu schaffen. Das neue Angebot von Bildungseinrichtungen innerhalb des Sanierungsgebietes sollte weitere positive Impulse für das gesamte Ostend setzen. Darüber hinaus bot die Zusammenführung unterschiedlicher Bildungseinrichtungen eine Expansionsmöglichkeit sowie räumliche, organisatorische, kulturelle und wirtschaftliche Synergieeffekte. Vor diesem Hintergrund wurde westlich der Bankakademie und auf einer Teilfläche südlich der Sonnemannstraße das Bildungszentrum Ostend mit dem Dr. Hoch's Konservatorium errichtet.

Das Bildungszentrum sollte für die im Folgenden dargestellten verschiedenen schulischen Einrichtungen Platz bieten und durch deren Bündelung zu einer einmaligen, bunten Mischung von Besuchern, Lehrpersonal und Mitarbeitern führen:

- das Dr. Hoch's Konservatorium

Die Stiftung ist eine musikalisch-künstlerische Ausbildungsstätte für alle Alters- und Leistungsstufen.

Durch die Kombination von Musikhochschule und Musikschule musizieren sowohl Anfänger und Fort-



Bauarbeiten Dr. Hoch's Konservatorium 2004



Dr. Hoch's Konservatorium 2013

geschrittene als auch Musikstudenten unter einem Dach. Insgesamt gibt es in etwa 800 Schüler und Studenten sowie 77 Lehrkräfte.

- die Bethmannschule

Die kaufmännische Berufsschule für angehende Bank- und IT-Fachleute bietet neben der Berufsschule auch die Bereiche der Fachoberschule und der Berufsaufbauschule an.

- die Volkshochschule (VHS)

Die VHS ist ein kommunales Weiterbildungszentrum, welches ein vielfältiges und kostengünstiges Angebot bereitstellt. Neben Organisationen, Vereinen, Selbsthilfegruppen, Firmen und Institutionen ist sie für alle Bevölkerungsgruppen offen.

- das Abendgymnasium

Die Einrichtung richtet sich an berufstätige Erwachsene und bietet den Erwerb des Realschulabschlusses, der Fachhochschulreife und der Allgemeinen Hochschulreife an.

- die Verwaltung der Jugendmusikschule.

Das heutige Bildungszentrum gliedert sich in zwei Bauteile. Das erste Grundstück befindet sich auf der nördlichen Seite der Sonnemannstraße auf der Fläche des ehemaligen Landwirtschaftlichen Vereins. Dieses Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 7.100 m² und beherbergt mit Ausnahme des Dr. Hoch's Konservatorium alle oben genannten Bildungseinrichtungen. Trotz des Zusammenschlusses verschiedener Schulen auf dem ersten Grundstück und der entsprechenden gemeinsamen Nutzung, wurde die Identität der einzelnen Schulen durch optische Unterscheidungen bewahrt. Dies geschieht über die Fassadengestaltung, die Materialwahl und die Farbgebung. Weiterhin hat jede Schule einen eigenen Eingang einschließlich Foyer sowie eigene Terrassen im Innenhof. Um den Ansprüchen der einzelnen Institute gerecht zu werden, konnten diese in der Planungsphase ihre Wünsche zum Raumbedarf und der Ausstattung der Räume äußern.

Das Dr. Hoch's Konservatorium befindet sich im zweiten Bauteil außerhalb des ehemaligen Areals des Landwirtschaftlichen Vereins auf der südlichen Seite der Sonnemannstraße. Diese Fläche weist eine Größe von etwa 2.000 m² auf. Das Gebäude beinhaltet Balletträume, eine Bibliothek, die Verwaltung sowie Unterrichts- und Übungsräume. Weiterhin wurden der „Große Saal“ (350 Plätze) und der „Kleine Saal“ (220 Plätze) integriert, die zum einen als Konzertsaal, aber auch als Ort für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden können.

Das Bildungszentrum ist nicht nur durch die Bündelung der verschiedenen Einrichtungen besonders, sondern sticht auch durch seine Realisierung als „Public-Private-Partnership-Modell“ (PPP) hervor, das für die damalige Zeit innovativ war. Hierzu wurde per europaweiter Ausschreibung für die Finanzierung, die Planung, den Bau und den Betrieb des Bildungszentrums ein Investor gesucht.

Die Bietergemeinschaft THEO Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, bestehend aus den Stuttgarter Bauunternehmen Müller-Altwater Bauunternehmung GmbH & Co. KG und der SüdLeasing GmbH, wurde als Investor ausgewählt. Zur Unterzeichnung des Vertrages kam es im Juli 2003, wobei ein Mietkaufmodell vereinbart wurde: Die Stadt nutzt das Gebäude zunächst 20 Jahre lang als Mieter. In diesem Zeitraum trägt der Eigentümer sämtliche Gebäuderisiken. Nach Ablauf der vereinbarten Zeit geht das Gebäude mit Zahlung der 21. Jahresmiete in das Eigentum der Stadt über.



Dr. Hoch's Konservatorium 2014



Gebäude der Volkshochschule,
Abendgymnasium und Bethmannschule
– Ansicht Sonnemannstraße

Mit dem Bau des Bildungszentrums wurde im Oktober 2003 begonnen. Ende 2004 erfolgte die Fertigstellung und die einzelnen Einrichtungen zogen nach und nach in den Neubau ein. Mit der feierlichen Eröffnung am 20.09.2005 wurde der Lehrbetrieb aufgenommen.

2.3.3.3 Bauabschnitt V: Der Paul-Arnsberg-Platz

Die dargestellten Wohnungsbau- und Bildungsvorhaben haben die ehemaligen Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins vollkommen verändert und belebt. Vor diesem Hintergrund war es der Wunsch der Stadt Frankfurt am Main, im Zentrum des Sanierungsgebietes einen Quartiersplatz als neuen Treffpunkt und Begegnungsraum für die Bewohner und Nutzer des Bildungszentrums zu schaffen. Darüber hinaus war der Quartiersplatz ein zentrales Element des siegreichen Wettbewerbsbeitrages im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes. Somit wurde im Rahmen des letzten Bauabschnittes der heutige Paul-Arnsberg-Platz hergestellt.

Wettbewerbsverfahren

Nachdem die dreieckige Form der zur Verfügung stehenden Fläche bereits durch den Bebauungsplan Nr. 592 festgelegt war, galt es im Folgenden eine Gestaltung zu finden. Hierfür gab FRANK als Investor der an den Platz angrenzenden Wohnungsbauten einen Wettbewerb in Auftrag, in dem zwei Landschaftsarchitekturbüros Planstudien nach bestimmten Vorgaben durchführten. Es wurden folgende Anforderungen an die Gestaltung des Platzes gestellt:

- Nutzung der Flächen für einen Wochenmarkt und daraus resultierend:
- Großer Anteil an befestigten Flächen, keine Rasenflächen
- Eine ebene Gestaltung
- Einfache Reinigung mit Maschinen
- Stromanschlüsse
- Einbezug der Rückertstraße
- Niedrige Herstellungs- und Unterhaltungskosten
- Hohe Aufenthaltsqualität
- Schutz vor Wildparkern

Die Jury, welche sich aus Vertretern verschiedener Fachämter der Stadt, dem Ortsbeirat IV und dem oben genannten Investor zusammensetzte, entschied sich letztlich für den Entwurf des Büros Ipach + Dreisbusch aus Neu-Isenburg. Neben der Platzgestaltung wurden im Zuge der Baumaßnahmen auch der westliche Gehweg und die angrenzenden Parkierungsflächen der Rückertstraße neu geordnet und hergestellt.

Nach einer Bauzeit von rund sieben Monaten wurde der Platz am 21.06.2005 – drei Monate vor Aufnahme des Lehrbetriebes im Bildungszentrum – feierlich eröffnet. An diesem Termin fand auch der an dieser Stelle neu ins Leben gerufene Wochenmarkt erstmalig statt. Der Marktbetrieb musste jedoch aufgrund von zu geringer Nachfrage bereits im April 2006 wieder eingestellt werden. Im Hinblick auf die Errichtung des neuen Hauptsitzes der EZB auf dem ehemaligen Gelände der Großmarkthalle könnte die Chance bestehen, dass sich der Wochenmarkt an diesem Standort wieder dauerhaft etabliert.



Gestaltungsplanung Paul-Arnsberg-Platz
(Quelle: Ipach und Dreisbusch
Landschaftsarchitekten)

Zusätzliche Umgestaltungsmaßnahmen

Nach Einstellung des Wochenmarktes haben sich insbesondere die anliegenden Bewohner auf Eigeninitiative Gedanken über eine Belebung und zusätzliche Begrünung des Platzes gemacht. So hat die Lokale Agenda 21 des Nachbarschaftszentrums Ostend e.V. verschiedene Gestaltungsvorschläge erarbeitet und mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

Vor diesem Hintergrund wurden im Oktober 2007 vier toskanische Terracotta-Kübel inklusive Erstbepflanzung aufgestellt. Die Pflege der Pflanzkübel wurde von engagierten Bürgern in Form einer Patenschaft übernommen. Darüber hinaus wurden für eine dauerhafte weitere Begrünung auf dem Platz fünf neue Bäume gepflanzt und zur Erinnerung an den Namensgeber Paul Arnsberg hat die Initiative der Lokalen Agenda 21 eine Gedenkstele aufgestellt.

Als letzte Gestaltungsmaßnahme soll bis Mitte des Jahres 2015 ein Wassertisch auf der südlichen Platzspitze realisiert werden. Dann lädt auf einem dreieckigen Basaltblock ein dünner Wasserfilm die Bewohner und Besucher des Bildungszentrums zum Spielen, Betrachten und Erholen ein.

Aktionen

Neben der alltäglichen Nutzung des Quartiersplatzes durch die Bewohner und Bildungszentrumsbesucher führen auch regelmäßige Aktionen wie das jährlich stattfindende Arnsberger Frühlingsfest zu einer Belebung des Platzes und des Quartiers. Eine besondere Aktion war „Die Kinderstadt“ des Vereins Abenteuer-spielplatz Riederwald e.V. im Mai 2007. Hier wurde in einem Zeitraum von zwei Wochen von Kindern der Umgang mit verschiedenem Werkzeug erlernt und in generationsübergreifender Zusammenarbeit schmückten am Ende zahlreiche bunte Holzhäuser den Paul-Arnsberg-Platz.



1. Alter Bestand Paul-Arnberg-Platz
2. Herstellung Paul-Arnberg-Platz 2005
3. Einweihung der Kübel 2007
4. Eröffnungsfeier des Wochenmarktes 2005
5. Eröffnungsfeier des Wochenmarktes 2005
6. Eröffnungsfeier des Wochenmarktes 2005
7. Paul-Arnberg-Platz 2007
8. Kinderstadt 2007

2.4 VOM GEWERBEGEBIET ZUR WOHNBEBAUUNG

Das dritte Areal auf dem umfassende strukturelle und bauliche Veränderungen durchgeführt wurden, war das Gebiet südlich der Sonnemannstraße bis zur Weseler Werft. Diese Flächen blickten auf eine bewegte Vergangenheit zurück und wurden seit jeher überwiegend industriell genutzt. Zwischen den Gewerbebetrieben befanden sich lediglich vereinzelte Wohngebäude.



Übersichtskarte (Quelle: DSK; Datengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)

Die gewerbliche Nutzungsstruktur mit ihrem entsprechenden baulichen Erscheinungsbild wurde der prominenten Lage am Mainufer nicht gerecht. Die Uferansicht prägte das Stadtbild und das negative Image des Ostends über die Grenzen des Stadtteils hinaus. Vor diesem Hintergrund war es das Ziel der Sanierung, auch dieses Teilgebiet neu zu ordnen und die Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen.

2.4.1 Historie der Flächen zwischen Sonnemannstraße und Mainufer Die Englische Gasfabrik

In den Jahren 1844/45 entstand auf einer Fläche von 11.000 m² die „Englische Gasfabrik“, ein Betrieb, der im Jahr 1845 von einer englischen Gasgesellschaft, der Imperial Continental Gas Association (ICGA), gegründet wurde.

Der gewählte Standort war aus zweierlei Hinsicht vorteilhaft: Zum einen sollte er eine flächenmäßige Erweiterung bei steigender Gasproduktion ermöglichen und zum anderen konnte die benötigte Kohle direkt vom Main aus angeliefert werden.

Nach dem Zusammenschluss der ICGA mit der Frankfurter Gesellschaft im Jahr 1909 zur „Frankfurter Gasgesellschaft AG“ wurde die Gaserzeugung im Jahr 1912 jedoch eingestellt. Anstatt dessen nutzte die Frankfurter Gesellschaft das Gelände sowie die Gebäude als Verwaltungsgebäude, Reparaturwerkstatt und Fuhrpark. Lediglich die Koks-gewinnung erfolgte bis zum Jahr 1937 in geringerem Umfang.

Anschließend ging das Gelände in den Besitz der Raiffeisen-Hauptgenossenschaft über. Dies erfolgte in zwei Schritten in den Jahren 1937 und 1951. Die Genossenschaft nutzte die Bogenhalle für den Verkauf und zur Wartung landwirtschaftlicher Maschinen. Diese Halle mit bogenförmigem Dach war bis in die 1980er prägend für das Straßenbild der Obermainstraße, heutige Oskar-von-Miller-Straße.



Flächen des ehemaligen Gaswerkes (Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main; Signatur: S7A1998/14104)



Englische Gasfabrik (Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main; Signatur: S7A1998/14095)



Englische Gasfabrik
(Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main;
Signatur: S7A1998/14103)



Blaue Halle

Die Raiffeisen-Hauptgenossenschaft nutzte ihre Flächen zuletzt nur noch teilweise selbst und verpachtete den Großteil der Restflächen anderweitig. Folglich waren auf den Teilflächen eine Wurst- und Konservenfabrik sowie eine Firma für Parkettverlegung ansässig, darüber hinaus wurden weitere Flächen von der Stadt zwischengenutzt. Im Jahr 1988 ging die Liegenschaft Oskar-von-Miller-Straße 28-50 bereits ins Eigentum der Stadt über.

Die Philipp Holzmann Unternehmung

Ebenfalls auf dem Gelände zwischen Sonnemannstraße und Weseler Werft entstand, kurz nach dem Bau der Englischen Gasfabrik, im Jahr 1855 die Holzschneiderei der „Philipp Holzmann Unternehmung“. Jedoch bereits drei Jahre später brannte die Holzfabrik nieder und im Jahr 1863 errichtete Philipp Holzmann auf demselben Gelände eine Baufabrik und ein Bürogebäude. Dies war der Grundstein eines rapide wachsenden Unternehmens, welches ab 1865 sukzessive ausgebaut wurde. Im Jahr 1875 bestand es bereits aus einer Schreinerei, Zimmerei, Schlosserei, Schmiede und Wagnerei. Darüber hinaus entstanden im Umfeld der Baufabrik eine Holzsägerei und eine Steinschneiderei.



Gelände Philipp Holzmann Unternehmung
(Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main;
Signatur: S7A1998/141051)

Aufgrund des starken Wachstums wurde das Bürogebäude der Holzmann AG schnell zu klein, sodass 1915 ein Umzug in das neu errichtete Bürogebäude in der Taunusanlage erfolgte. Im Jahre 1943 wurde die Baufabrik samt des ehemaligen Bürogebäudes durch Bombardierungen vollkommen zerstört. Die Philipp Holzmann AG verkaufte die nördlichen Flächen, auf deren Teilstück die sogenannte „blaue Halle“ – eine Bananenreifehalle – errichtet wurde. Die südlichen Flächen wurden an ein Abschleppunternehmen vermietet.

Die benachbarte Großmarkthalle

Im östlichen Anschluss an den Bereich „Obermain“, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sanierungsgebiet, entstand 1926 die Großmarkthalle nach Entwürfen des Architekten Martin Elsaesser. Als erstes Gebäude Deutschlands erhielt die Halle eine tragende Betonschalenskonstruktion als Dach. Am 26.10.1928 wurde sie feierlich eingeweiht und diente bis zum Sommer 2004 dem Vertrieb von Obst und Gemüse. Die inzwischen denkmalgeschützte Großmarkthalle prägte nicht nur baulich sondern auch funktional das Ostend und vor allem ihr direktes Umfeld und damit das Sanierungsgebiet.



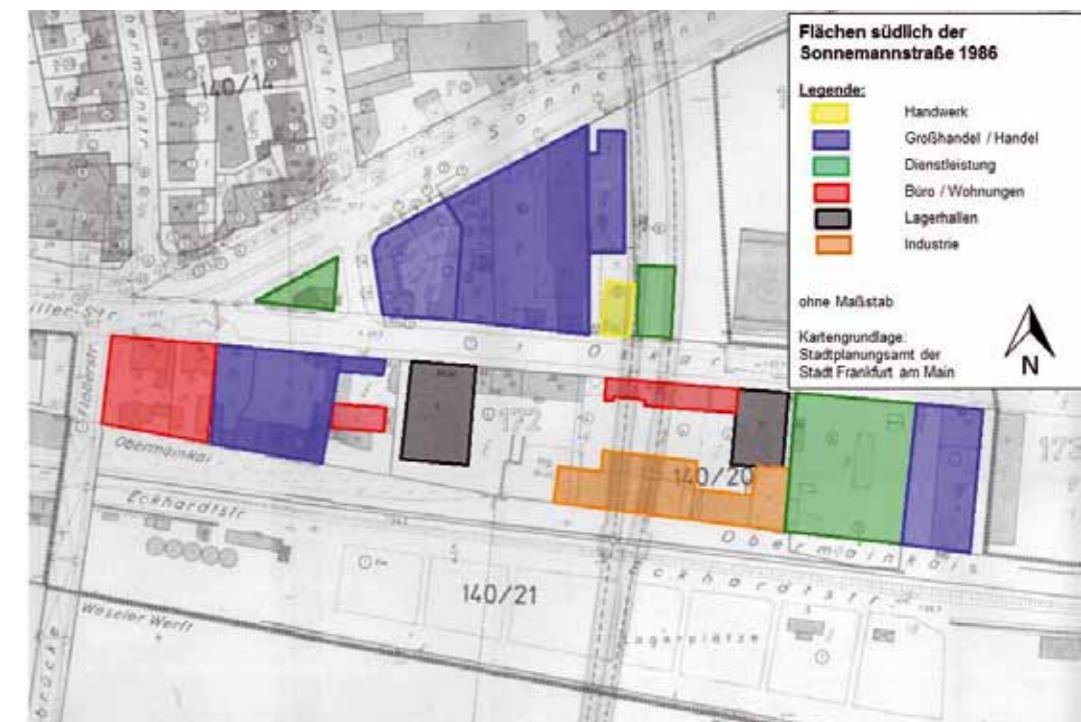
Großmarkthalle 2003

2.4.2 Ausgangssituation zu Beginn des Sanierungsverfahrens

Zu Beginn des Sanierungsverfahrens waren die Flächen südlich der Sonnemannstraße immer noch stark von Gewerbebetrieben und Gebäuden unterschiedlicher Art und Geschossigkeit geprägt. In dem Dreieck zwischen Sonnemannstraße und Oskar-von-Miller-Straße waren eine Firma für Wasserarmaturen, ein Baustoffhandel sowie ein Autohaus ansässig. Die Liegenschaft Sonnemannstraße 16-18 lag brach.

Südlich der Oskar-von-Miller-Straße folgten von Westen nach Osten zwei Wohngebäude, ein Akkumulatorenwerk, die ehemaligen Gebäude der Raiffeisen-Hauptgenossenschaft sowie ein Abschleppdienst und ein Farbenhandel. Ein Teil der oben genannten Flächen befand sich bereits im Eigentum der Stadt, während andere Bereiche im Besitz privater Eigentümer waren.

Die beschriebene gewerbliche Nutzung der ufernahen Bereiche des Mains war dabei sinnbildlich für die gesamtstädtische Nutzung der Uferzone als „Arbeits-“ und nicht als „Aufenthaltsraum“¹. In weiten Teilen des Stadtgebietes wurde das Mainufer gewerblich genutzt und war für die Öffentlichkeit nicht zugänglich bzw. nutzbar. Dies wurde bei diversen Einzelprojekten ersichtlich, auf die sich die Stadt Anfang der 90er Jahre konzentrierte. Hierzu zählten neben dem Sanierungsgebiet Ostend, die Entwicklung auf dem Gelände des alten Schlachthofs und die Veränderungen im Bereich des Westhafens.



Übersichtskarte ehemalige Nutzung des Geländes südlich der Sonnemannstraße 1986
(Quelle: DSK; Datengrundlage: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main)

¹ Consilium zur Entwicklung des Stadtraumes Main: Entwicklung des Stadtraumes Main – Abschlussbericht des Consiliums 1990 – 1992. Frankfurt am Main 1992, S.11

Um die Rolle und Funktion des Mains sowie seiner angrenzenden Bereiche innerhalb der Gesamtstadt Frankfurts bei zukünftigen Planungsprozessen neu zu definieren, wurde von der Stadtverordnetenversammlung auf Antrag des Magistrats im Jahr 1990 ein Consilium zur Entwicklung des Stadtraumes Main ins Leben gerufen. Das Consilium fungierte als Beratungsgremium, „...das seine Aufmerksamkeit insbesondere auf die den Flussraum des Mains berührenden Projekte und Entwicklungen richten sollte. Dabei sollte die weitest mögliche Zugänglichkeit und Benutzbarkeit der Ufer und der anschließenden Bereiche im Vordergrund stehen. ...“² Grundsätzlich setzte sich das Consilium für eine Neudefinition des Uferbereichs als „Aufenthaltsraum“³ mit entsprechender Umgestaltung ein.

Unter dem Eindruck dieser gesamtstädtischen Neubewertung hat die Stadt im Juni 1992 ein städte- und wohnungsbauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses konkurrierenden Verfahrens haben insgesamt sechs Architekturbüros Gutachten zur Entwicklung des Projektgebietes „Südliches Ostend und Großmarkthalle“ eingereicht. Das Preisgericht, zusammengesetzt aus Vertretern des Consiliums, empfahl den Entwurf von Ohrt, von Seggern & Partner aus Hamburg als Arbeitsgrundlage für die Entwicklung der Flächen südlich der Sonnemannstraße bis zum Mainufer zu verwenden, um dieses gewerblich genutzten Areal in einen Wohn- und Erholungsraum umzuwandeln (siehe auch Kapitel 2.6).



Entwurf Ohrt, von Seggern & Partner

2.4.3 Ausgangssituation vor Realisierung der Bauvorhaben

Im Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren war es zunächst erforderlich, dass die Stadt einen Großteil der sich im Privateigentum befindlichen Flächen erwirbt. Nachdem die dort ansässigen gewerblichen Betriebe verlagert wurden, erfolgte 1996 der Abriss der dortigen Bestandsgebäude. Auch die den Straßenzug prägende Bogenhalle konnte wegen statischer Probleme aus Sicherheitsgründen nicht erhalten bleiben.

Begleitend zu den Planungen im Bereich „Obermain“ erstellte die Stadt den Bebauungsplan Nr. 596. Mit diesem wurde das ehemals gewerblich-industriell geprägte Gebiet in einigen Bereichen als Mischgebiet und in anderen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der Schaffung dieser planungsrechtlichen Grundlagen war der Startschuss für die Umstrukturierung des Areals gegeben.

Bevor mit einer neuen Bebauung begonnen werden konnte, galt es jedoch die Folgen der vorangegangenen industriellen Nutzungen zu beseitigen. So wiesen die Flächen partiell hohe Bodenverunreinigungen mit einem unmittelbaren Gefahrenpotenzial auf. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Ende des Jahres 2001 eine der ältesten Frankfurter Altlasten unter Regie des Umweltamtes saniert. Bereits seit dem Erwerb des Geländes durch die Stadt im Jahr 1989 waren sequentiell umwelttechnische Schadstofferkundungen durchgeführt worden, um die Verortung der Verunreinigungen zu ermitteln. Insbesondere die Stellen, an denen sich vormals Produktionsstätten befanden, wiesen hohe Altlasten auf. Zu nennen sind hier das ehemalige Ofenhaus, das ehemalige Reinigergebäude, die Teer- und Ammoniakbecken zum Auffangen von Abscheideprodukten und die Standorte der ehemaligen Gaskessel.



Oskar-von-Miller-Straße 2001

Die sequentiellen Untersuchungen wurden nach dem Abriss der oberirdischen Gebäude in den Jahren 1997/98 durch eine abschließende Sanierungsuntersuchung des Umweltamtes abgerundet. Auf dessen Grundlage fand eine umfangreiche Altlastensanierung der betroffenen Standorte statt. Ziel dieser Altlastensanierung war es, das ehemalige Gaswerksgelände so zu dekontaminieren, dass künftig keinerlei Gefährdungen für die Anwohner und das Grundwasser verblieben.

Neben der punktuellen Altlastensanierung der Stadt zur Beseitigung von akuten Gefahrenquellen, sollten im Zuge der Neubaumaßnahmen flächenhafte Bodensanierungen durchgeführt werden. Hierzu wurden Ordnungsmaßnahmenverträge mit den neuen Grundstückseigentümern geschlossen. Der Inhalt dieser Verträge regelte die Entsorgung kontaminierter Aushubmassen, die bei Neubaumaßnahmen zu Tage traten. Darüber hinaus konnten in diesem Zuge auch der Rückbau und die Entsorgung von vorgefundenen Kellern, Fundamenten und technischen Einrichtungen erfolgen.



Teilabschnitt Sonnemannstr. 14 – Autohaus Sänger



Altlastenbeseitigung Oskar-von-Miller-Straße 2005



Abrissarbeiten Oskar-von-Miller-Straße 1995



Oskar-von-Miller-Straße 1986



Oskar-von-Miller-Straße 2014



Oskar-von-Miller-Straße 2014



Oskar-von-Miller-Straße 2014

² Consilium zur Entwicklung des Stadtraumes Main Abschlussbericht S. 10

³ Consilium zur Entwicklung des Stadtraumes Main Abschlussbericht S. 11

2.4.4 Bauvorhaben am Mainufer

Nachdem die Spuren der Vergangenheit in Form von alten Fundamenten und Altlasten beseitigt waren, stand das Areal für neue Bauvorhaben zur Verfügung. Hier sollten gemäß dem Bebauungsplan überwiegend Wohnungsbau aber auch Flächen für nicht störendes Gewerbe realisiert werden.

Zunächst verfolgte die Stadt die Idee, alle Bauflächen südlich der Sonnemannstraße und der Oskar-von-Miller-Straße durch ein Konsortium aus verschiedenen Investoren entwickeln zu lassen. Da die Investoren in den Verhandlungen untereinander jedoch keine Übereinkunft erreichen konnten, entschied die Stadt letztendlich, die Grundstücke einzeln an Investoren zu verkaufen. Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen wurde jeder Investor, der ein Grundstück am Mainufer erwerben wollte, verpflichtet, gleichzeitig auch ein Grundstück in der weniger attraktiven Lage zwischen Sonnemannstraße und Oskar-von-Miller-Straße zu erwerben und zu entwickeln.

Als Rahmen für die Neugestaltung des gesamten Areals diente der Siegerentwurf aus dem in Kapitel 2.4.2 dargestellten Gutachterverfahren. Für die Bereiche des Sanierungsgebietes wurde das Konzept von Oht, von Seggern & Partner weiterentwickelt. Das Konzept von Oht, von Seggern & Partner sah ursprünglich eine Bebauung mit Solitären in u-förmiger Gestalt vor. Die Blockinnenbereiche waren als Innenhöfe ausgebildet und öffneten sich zum Mainufer hin. Aus der Form der Baukörper ergaben sich aufgrund der Gebäudetiefen für die Wohnungen in den nordöstlichen und nordwestlichen Ecken allerdings problematische Wohnungsgrundrisse. Vor diesem Hintergrund war eine Weiterentwicklung des Siegerentwurfes erforderlich.

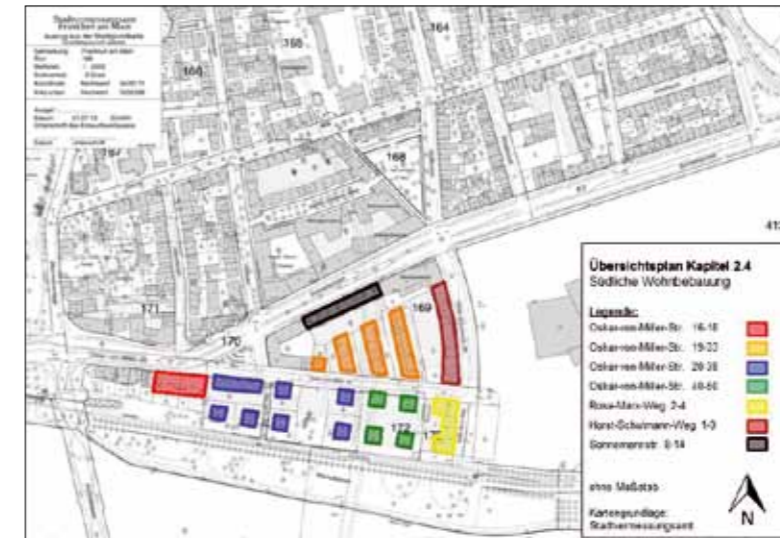
Diese Weiterentwicklung führte letztendlich zur städtebaulichen Figur der Punkthäuser, die in zwei Reihen zwischen Oskar-von-Miller-Straße und Mainufer realisiert wurden. Aus einem u-förmigen Block entwickelten sich vier schlanke Punkthäuser mit hoher Wohnqualität. Wie auf dem Südufer des Mains, wo ebenfalls kurz zuvor Punkthäuser auf dem ehemaligen Schlachthofgelände entstanden waren, bilden die Punkthäuser eine offene und durchlässige Struktur. Der Main wird auf diese Weise auch für die Wohngebäude nördlich der Oskar-von-Miller-Straße sichtbar und erlebbar.



Städtebauliches Konzept zur Neugestaltung (Quelle: Mengler Bauen und Wohnen KG)

2.4.4.1 Wohnungsbau

Die folgenden Wohnungsbauvorhaben wurden südlich der Sonnemannstraße realisiert:



Übersichtskarte Wohnungsbau südlich der Sonnemannstraße (Quelle: DSK; Datengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)

Oskar-von-Miller-Straße 19 - 33

Bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes entstand die Idee, die Wohngebäude der oben genannten Liegenschaft nicht zur Straße hin auszurichten, sondern diese in den Blockinnenbereich hinein zu entwickeln. Mit dem Entwurf der Wohngebäude wurde diese Entwurfsidee aufgegriffen und zunächst zwei Wohnzeilen geplant. Für die dritte Zeile hat der Investor FRANK ein internes Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Hierzu wurden vier Büros eingeladen, die ihre Entwürfe vorgestellt haben. Der Siegerentwurf von Turkali Architekten (Frankfurt) wurde anschließend realisiert.

Alle drei Zeilen sind schräg nach Südwesten orientiert, so dass die Bewohner von ihren Balkonen aus zwischen den Punkthäusern südlich der Oskar-von-Miller-Straße hindurch den Main sehen können. Zusätzlich fallen die Gebäude auf, da sie mit ihren drei bzw. vier Geschossen deutlich niedriger als die im Norden angrenzende Wohnbebauung sind.

Gebäudeanzahl	3
Geschosse	4 plus Staffelgeschoss
Nutzung	Wohnen
Wohnungstyp	Eigentumswohnungen
Wohneinheiten	110
Tiefgarage	Ja
Realisierungszeitraum	2004 – 2007
Investor	FRANK Heimbau Main/Taunus GmbH (Hofheim)
Architekten	APB Beisert, Willkens, Grossmann-Hensel (Hamburg) Gallwitz, Hoffmann und Partner (Oberursel) Turkali Architekten (Frankfurt)
Besonderheiten	Internes Wettbewerbsverfahren



Oskar-von-Miller-Straße 19-33 2007 und 2014

Oskar-von-Miller-Straße 20-38

Zwischen 2001 und 2003 hat die Obermain Projekt GbR (Mengler Bauen und Wohnen KG, Darmstadt) auf dieser Liegenschaft die ersten Wohngebäude auf dem Areal zwischen Oskar-von-Miller-Straße und Weseler Werft errichtet. Unter dem Namen „mainline“ und „riverside“ wurden eine Wohnzeile und sechs Punkthäuser realisiert, wobei die Entwürfe dieser Wohnbauprojekte von vier unterschiedlichen Architektenteams stammen. Ziel war es, die angestrebte Aufwertung des Stadtraumes zu unterstützen und gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Deutschherrufer eine architektonische Vielfalt zu bieten.

Die Wohnungen in der Wohnzeile „mainline“ waren auf Wunsch der Stadt hauptsächlich für Personen mit mittlerem Einkommen vorgesehen. Dies zeigt sich darin, dass die Kaufpreise für Wohnungen in den straßenseitigen Häusern durchschnittlich bei rund 2.950 €/m² lagen. Für Wohnungen in den Häusern mit Lage am Main betrug der Quadratmeterpreis hingegen durchschnittlich 3.850 €/m².

Das Wohnungsbauprojekt „riverside“ umfasst die Punkthäuser, denen in Anlehnung an bekannte Jazz-Metropolen der USA Namen wie „Chicago“, „Memphis“ oder „New Orleans“ gegeben wurden.

Gebäudeanzahl	7
Geschosse	7 plus Staffelgeschoss
Nutzung	Wohnen und Gewerbe
Wohnungstyp	Eigentumswohnungen
Wohneinheiten	101
Tiefgarage	Ja
Realisierungszeitraum	2001 – 2003
Investor	Mengler Bauen und Wohnen KG, Darmstadt
Architekten	Dipl.-Ing. Architekt Thomas & Dipl.-Ing. Architekt Ladwig, (Seeheim) Prof. Dipl.-Ing. Architekt Uwe Simon (Griesheim) Hochstetter und Partner (Darmstadt) hgp architekten GbR (Frankfurt)
Besonderheiten	Entwürfe der einzelnen Punkthäuser stammen von vier verschiedenen Architektenteams



Oskar-von-Miller-Straße 20-38 2007 und 2014

Oskar-von-Miller 40-50

Gebäudeanzahl	4
Geschosse	7 plus Staffelgeschoss
Nutzung	Wohnen
Wohnungstyp	Eigentumswohnungen
Wohneinheiten	55
Wohnungsgrößen	100 – 200 m ²
Tiefgarage	Ja
Realisierungszeitraum	2002 – 2003
Investor	FRANK Heimbau Main/Taunus GmbH (Hofheim)
Architekten	APB Beisert, Willkens, Grossmann-Hensel (Hamburg) Gallwitz, Hoffmann und Partner (Oberursel) Scheffler und Partner (Frankfurt) bbp Brockstedt, Bergfeld, Petersen (Kiel)
Besonderheiten	Workshopverfahren mit vier Architekturbüros



Oskar-von-Miller-Straße 40-50 2007

Rosa-Marx-Weg 2-4

Auf dem Gelände der ehemaligen Baufabrik von Philipp Holzmann wurde ein Wohnkomplex mit insgesamt 70 Mietwohnungen errichtet. Das Wohngebäude bildet mit dem Bauvorhaben Horst-Schulmann-Straße 1-9 den östlichen Abschluss der Wohnbebauung auf der südlichen Straßenseite der Oskar-von-Miller-Straße.

Gebäudeanzahl	1
Geschosse	7 plus Staffelgeschoss
Nutzung	Wohnen
Wohnungstyp	Mietwohnungen
Wohneinheiten	70
Tiefgarage	Ja
Investor	Frankfurter Haus- und Liegenschafts GmbH (Frankfurt)
Architekt	Frick.Reichert Architekten (Frankfurt)
Realisierungszeitraum	2006 - 2007



Rosa-Marx-Weg 2-4 2007 und 2014



Bauarbeiten Oskar-von-Miller-Straße 2005

Horst-Schulmann-Straße 1-9

In Verlängerung zu dem Wohnkomplex Rosa-Marx-Weg 2-4 schließt die Blockrandbebauung der oben genannten Liegenschaft den nördlichen Baublock zur Großmarkthalle. Dieses Grundstück wurde erst mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes im Jahr 2003 in das Sanierungsverfahren aufgenommen. Zur Gestaltung des Bauvorhabens hat die Stadt im Jahr 2006 einen Gestaltungswettbewerb als Investorenwettbewerb durchgeführt. Ziel des konkurrierenden Verfahrens war es, eine Arbeitsgemeinschaft aus Investor und Architekt zu finden. Diese sollten die Liegenschaft erwerben und bebauen. Nachdem im Rahmen dieses Wettbewerbs sechs Entwürfe eingereicht wurden, konnte sich der Investor Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (NH) zusammen mit dem Architekturbüro Dietz-Joppien aus Frankfurt am Main durchsetzen. Gemäß dem Entwurf gliedert sich der Baukörper in drei markante Bauteile, die auf einer eingeschossigen Sockelzone ruhen.

Gebäudeanzahl	1
Geschosse	6
Nutzung	Wohnen und Gewerbe (Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss)
Wohnungstyp	Eigentumswohnungen
Wohneinheiten	48
Tiefgarage	Ja
Realisierungszeitraum	2008 - 2010
Investor	Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (Frankfurt)
Architekt	Dietz-Joppien Architekten (Frankfurt)
Besonderheiten	Öffentlicher Gestaltungswettbewerb als Investorenwettbewerb



Oskar-von-Miller-Straße 51 2010 und 2014



Oskar-von-Miller-Straße 51 2014



Baumaßnahmen Oskar-von-Miller-Straße 51 2009

Sonnemannstraße 8-14

Entlang der Sonnemannstraße wurde ein Gebäude unter dem Namen „Main Home“ errichtet und schloss damit die Lücke zwischen dem Bürogebäude an der Ecke Uhlandstraße und der Stiftung Dr. Hoch's Konservatorium. Die in der städtebaulichen Figur vorgesehene geschlossene Bebauung an der Sonnemannstraße wurde mit der Realisierung dieses Wohngebäudes vervollständigt. Aufgrund der hohen Lärmbelastungen an der Sonnemannstraße sind die Wohnungen zur Straßenseite hin mit speziellen Schallschutzmaßnahmen ausgestattet.

Gebäudeanzahl	1
Geschosse	7 plus Staffelgeschoss
Nutzung	Wohnen
Wohnungstyp	Mietwohnungen
Wohneinheiten	78
Tiefgarage	Ja
Investor	FRANK Heimbau Main/Taunus GmbH (Hofheim)
Architekt	APB Beisert, Willkens, Grossmann-Hensel (Hamburg)
Realisierungszeitraum	2004 - 2006



Bauarbeiten Sonnemannstraße 12-16 2005 und 2007



Rückansicht Sonnemannstraße 12-16 2013 und 2014

2.4.4.2 Ansiedlung des „kreativen Gewerbes“ im Ostend

Das Ziel der Stadt war es nicht nur Wohnungsbau auf den Flächen südlich der Sonnemannstraße zu realisieren, sondern auch nicht störendes Gewerbe anzusiedeln und den Mischgebietscharakter des Sanierungsgebietes weiterhin zu erhalten.

Im April 2000 erwarb die GIA Gewerbeimmobilien Anlagen KG, Darmstadt das prominent gelegene Dreiecksgelände zwischen Sonnemannstraße, Uhlandstraße und Oskar-von-Miller-Straße. Auf dem Gelände wurde ein fünfgeschossiges Gebäude mit Büroflächen von rund 5.500 m² nach den Plänen von Hoechstetter und Partner Architekten (Darmstadt) errichtet.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens zog im Februar 2002 eine weltweit tätige Werbeagentur als Hauptnutzer in das Gebäude ein. Mit dem Einzug baute sich die Firma neben ihrem Sitz im Westend einen zweiten Standort innerhalb des Frankfurter Stadtgebietes auf. Für das Unternehmen war dieser Standort durch seine Nähe zum Main und als Schnittstelle zwischen Innenstadt und dem sich kreativ entwickelnden Ostend insbesondere im Bereich der Hanauer Landstraße besonders attraktiv. Im Gegenzug profitierte das Sanierungsverfahren von der Ansiedlung dieser weltweit bekannten und kreativen Marke. Das Renommee der Agentur bestätigte den geplanten Wandel von einem gewerblich geprägten Viertel zu einem kreativen und belebten Stadtteil sinnbildlich. Mittlerweile hat die Werbeagentur dem Ostend den Rücken gekehrt und neue Räumlichkeiten bezogen. Seit dem Auszug des Hauptnutzers wird das Bürogebäude nur noch teilweise von einer Arztpraxis und einem Büro genutzt. Weitere Flächen stehen aktuell leer.



Alter Bestand und Baumaßnahmen Sonnemannstraße/Uhlandstraße/Oskar-von-Miller-Straße



Gebäude Sonnemannstraße/Uhlandstraße/Oskar-von-Miller-Straße 2007 und 2014

2.5 ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Mit den in den Kapiteln 2.2, 2.3 und 2.4 dargestellten Verlagerungen der ehemaligen Betriebe und der folgenden Realisierung der Wohnungsbauvorhaben hat sich die Verkehrssituation innerhalb des Sanierungsgebietes maßgeblich verändert: Der Anlieferverkehr zur Großmarkthalle und den Gewerbebetrieben fiel weg, das allgemeine Verkehrsaufkommen hat sich durch die neuen Wohneinheiten jedoch erhöht. Die bestehenden Anbindungen der Wohnstraßen an die Sonnemannstraße als Hauptverkehrsstraße waren nicht dafür ausgelegt, den zusätzlichen Verkehr leistungsfähig zu- und abzuführen.

Vor diesem Hintergrund galt es mit umfangreichen Erschließungsmaßnahmen eine Neustrukturierung der Verkehrssituation sowie eine gestalterische Aufwertung der Straßenräume innerhalb des Quartiers vorzunehmen, um den neuen Gegebenheiten im Sanierungsgebiet gerecht zu werden.



Erschließungsmaßnahmen und Platzgestaltungen (Quelle: DSK; Datengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)

2.5.1 Erschließungsmaßnahmen nördlich der Sonnemannstraße

Insbesondere die großflächige Realisierung von Wohnungsbau auf den Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins (siehe Kapitel 2.3) nördlich der Sonnemannstraße hat die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen in der Ostendstraße und dem südlichen Abschnitt der Uhlandstraße erforderlich gemacht. Darüber hinaus wies die parallel zur Uhlandstraße verlaufende Obermainstraße ein Handlungsbedürfnis zur verbesserten Erschließung auf.

Erschließungsmaßnahmen in der Ostendstraße

Im Zuge der Bauarbeiten für die S-Bahn-Station „Ostendstraße“ im Jahr 1980 bis 1985 waren die Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenbereich der Ostendstraße zwischen Uhlandstraße und Rückerstraße auf das ehemalige Gelände des Landwirtschaftlichen Vereins verlegt worden. Diese Leitungen lagen nunmehr im I. und II. Bauabschnitt für die Wohnbebauung und störten den Beginn der Flächenentwicklung.

Vor diesem Hintergrund wurden im Jahr 1998 zunächst die auf dem Baugrundstück befindlichen Versorgungsleitungen in die Ostendstraße zurück verlegt. Da für den Kanal aufgrund der darunter liegenden S-Bahn-Station keine ausreichende Überdeckung innerhalb der Straße gewährleistet werden konnte, wurde dieser in den späteren Martin-Elsässer-Weg umgelegt und über die Uhlandstraße wieder an den vorhandenen Kanal angeschlossen.

Erschließungsmaßnahmen in der Uhlandstraße

Zum Anschluss der Neubauvorhaben des Wohnhofs Ostend und des Kanals im Martin-Elsässer-Weg musste ein Teilstück des Kanals aus der Uhlandstraße im Jahr 1997 neu verlegt werden. Nach dem Aufriss der Fahrbahndecke musste diese im Anschluss ohnehin wieder neu hergestellt werden, so dass man die Straßendecke des gesamten Abschnitts der Uhlandstraße erneuerte.

Darüber hinaus haben die Baumaßnahmen auf den ehemaligen Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins den südlichen Abschnitt der Uhlandstraße erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Durch den Baustellen-



Bauarbeiten Obermainstraße 2006



Obermainstraße 2014



verkehr wies die Fahrbahn schwere Schäden auf und die östlichen Parkplätze bestanden nur noch aus Schlammfützen. Vor diesem Hintergrund konnte die Straße auch gestalterisch der Nachbarschaft zu den neuen Wohnungsbauvorhaben und dem Bildungszentrum nicht gerecht werden. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden eindeutige Parkierungsflächen unter den Bäumen als Schrägparker eingerichtet und mit Pollern und Bügeln zum Schutz der Bäume abgegrenzt. Da auf der östlichen Straßenseite der ursprüngliche Gehweg nicht nutzbar war, wurde in Verbindung mit dem Bauvorhaben Wohnhof Ostend und der Bankakademie nunmehr ein nutzbarer Gehweg hergestellt.

Erschließungsmaßnahmen in der Obermainstraße

In der parallel zur Uhlandstraße verlaufenden Obermainstraße ergab sich aus dem Straßenquerschnitt ein Handlungsbedarf. Die Wohnstraße verfügte lediglich über eine Unterteilung in Fahrbahn und zwei Gehwege. Ausgewiesene Parkierungsflächen fehlten, so dass die Fahrzeuge mit einer Hälfte auf dem Gehweg und der anderen Hälfte auf der Fahrbahn parkten. Durch diese Parkweise hatten die Fußgänger oftmals nur wenig Platz und ein Durchkommen mit Kinderwagen gestaltete sich schwierig. Eine funktionale Verbesserung der Situation war dringend erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wurde die Obermainstraße ab Ende November 2006 grundlegend erneuert und der Straßenquerschnitt verändert. Um ausgewiesene Parkstreifen auf beiden Seiten der Fahrbahn einrichten zu können, war eine Verkleinerung der Fahrbahn und der Gehwege erforderlich. Dabei wurde die Fahrbahn von 6,33 m auf 3,50 m bzw. 5,50 m im südlichen Abschnitt verkleinert. Auch die Gehwegbreiten wurden von 2,33 m bzw. 2,44 m auf rund 1,80 m reduziert. Da die Autos jetzt nicht mehr auf den Gehwegflächen parken, haben die Fußgänger trotz der geringeren Fläche mehr Platz. Mit der Veränderung des Straßenquerschnitts gingen auch eine Erneuerung der Beläge zur gestalterischen Aufwertung und eine Angleichung an die umliegenden Wohnstraßen einher.

2.5.2 Erschließungsmaßnahmen und Platzgestaltung Sonnemannstraße und südlich der Sonnemannstraße

Mit dem vollständigen Wandel des Areals südlich der Sonnemannstraße war eine Anpassung und Erweiterung der Straßenräume erforderlich. Vor diesem Hintergrund wurde die Oskar-von-Miller-Straße saniert und umgestaltet, die Horst-Schulmann-Straße erstmalig hergestellt und die Sonnemannstraße zwischen Obermain- und Windeckstraße neu gestaltet.

Erschließungsmaßnahmen Oskar-von-Miller-Straße und Horst-Schulmann-Straße

Die Oskar-von-Miller-Straße war als ehemalige Zufahrtsstraße zu den Gewerbebetrieben als Sackgasse ausgebildet und verfügte lediglich im Westen über eine Anbindung an die Sonnemannstraße. Die Zu- und Abfahrt war dabei über zwei separate Verkehrsarme geregelt.

Die Oberfläche bestand aus Kopfsteinpflaster und war aufgrund der jahrelangen Nutzung in einem schlechten Zustand. Die Unterteilung in Park- und Fahrflächen wurde von den Verkehrsteilnehmern nicht eingehalten, so dass wildes Parken zu chaotischen Zuständen führte und die Nutzung der Gehwegflächen oftmals erschwerte.

Zur verkehrstechnischen Verbesserung wurde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zunächst der bestehende Anschluss an die Sonnemannstraße bis zu dem Bürogebäude zurückgebaut und die westliche Zu- und Abfahrt in einen Verkehrsarm zusammengelegt. Darüber hinaus wurde die Sackgassensituation mit dem Neubau der Horst-Schulmann-Straße im Osten der Oskar-von-Miller-Straße aufgelöst. Dieser zusätzliche Anschluss des südlichen Wohnquartiers an die Sonnemannstraße ermöglicht seither, dass aus allen Richtungen in das Quartier ein- und ausgefahren werden kann. Zudem dient die neue Straße als Erschließungsstraße für das Bauvorhaben Horst-Schulmann-Straße 1-9 (siehe Kapitel 2.4).

Neben der funktionalen Optimierung wurde auch die strukturelle Aufteilung des Straßenraumes verändert, in dem in beiden Straßenzügen eine klare Unterteilung in Verkehrs-, Parkierungs- und Gehwegflächen erfolgte. Weiterhin wurde mit Gehwegbreiten zwischen 3,00 m und 5,00 m den Wegeverbindungen zwischen den Wohngebieten und dem Mainufer besonders Rechnung getragen.

Neben der Neustrukturierung des Verkehrs war auch die gestalterische Aufwertung sowie Angleichung der Straßenräume innerhalb des Quartiers ein maßgebliches Ziel der Erschließungsmaßnahmen. So weisen die Oskar-von-Miller-Straße und die Horst-Schulmann-Straße heute einen Straßenquerschnitt mit einheitlicher Fahrbahnbreite von 5,50 m auf. Durch die zusätzlich stringente Verwendung von gleichen Straßenbelägen und Beleuchtungsanlagen in den einzelnen Straßenzügen sowie die Einhaltung eines gleichmäßigen Abstands der Baumstandorte geben die Straßenräume im gesamten Ostend heute ein harmonisches Erscheinungsbild ab.



Leitungsverlegung
Erschließung Oskar-von-Miller-
Straße 2007/2008



Bauarbeiten Oskar-von-Miller-Straße 2009



Oskar-von-Miller-Straße 2010



Bauarbeiten Erschließung Sonnemannstraße – Oskar-von-Miller-Straße – Rückertstraße 2005 und 2010



Erschließung Sonnemannstraße – Oskar-von-Miller-Straße – Rückertstraße 2010 und 2014

Erschließungsmaßnahmen Sonnemannstraße

Die vierspurige Sonnemannstraße verfügte über eine unübersichtliche Zu- und Abfahrtsituation in die Oskar-von-Miller-Straße. Darüber hinaus wies die Straße aufgrund eines unterschiedlichen Gesamtquerschnitts wechselnde Gehwegbreiten sowie eine uneinheitliche Baumbepflanzung im südlichen und nördlichen Gehwegbereich auf, die das gestalterische Erscheinungsbild störten.

Durch die neuen Anbindungen der Oskar-von-Miller-Straße an die Sonnemannstraße war es erforderlich die Knotenpunkte zwischen der Hauptstraße und den Wohnstraßen um- bzw. neu auszubauen. So wurde mit dem Umbau der Knotenpunkte Uhlandstraße/Oskar-von-Miller-Straße sowie Rückertstraße/Horst-Schulmann-Straße die Eingliederung des Verkehrs aus den Wohnstraßen sowohl südlich als auch nördlich der Sonnemannstraße funktional verbessert.

Auch in der Sonnemannstraße erfolgte eine klare Unterteilung in Fahrbahn, Parkplätze und beidseitige Rad- und Gehwegflächen. Darüber hinaus wurde der unterschiedliche Gesamtquerschnitt nunmehr im Mittelstreifen sowie durch die zusätzlichen Abbiegespuren in die Oskar-von-Miller-Straße ausgeglichen und nicht wie zuvor durch unterschiedliche Gehwegbreiten. Dies führte auf der einen Seite zu einem harmonischeren Straßenbild und ermöglichte zum anderen eine Begrünung des Mittelstreifens inklusive Baumpflanzungen.

Ablauf der Baumaßnahmen

Nach Abschluss der Wohnungsbauvorhaben in der Oskar-von-Miller-Straße im Jahr 2007 konnte mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen werden. Am 20. März 2008 setzte die damalige Oberbürgermeisterin Petra Roth mit einem Baggerbiss in der Oskar-von-Miller-Straße den Startschuss für die umfangreichen Straßenbauarbeiten.

Für die Realisierung der oben genannten Gestaltungsmaßnahmen war zunächst ein vollständiger Aufbruch der alten Straßenbeläge erforderlich. Vor diesem Hintergrund konnten neben den oberirdisch sichtbaren Veränderungen im Vorfeld auch umfangreiche Trassenverlegungen und -erneuerungen sowie weitere Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden. Insbesondere in der Horst-Schulmann-Straße galt es die neue Wohnbebauung an das Leitungs- und Kanalisationsnetz anzuschließen.

Insgesamt stellten die Baumaßnahmen eine große logistische Herausforderung dar, da die Sonnemannstraße als eine der Hauptachsen zur Verbindung der östlichen Stadtteile und der Innenstadt dient und ein



Baggerbiss Oberbürgermeisterin Petra Roth 2008



Erschließungsmaßnahmen Sonnemannstraße – Oskar-von-Miller-Straße 2008

entsprechend hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Um die Baustellenbelastung sowohl für die Pendler als auch für die Anwohner möglichst gering zu halten und die Auswirkungen auf den gesamten Verkehr im Frankfurter Osten nicht zu stark zu beeinflussen, wurden die Baumaßnahmen in verschiedene Abschnitte unterteilt. So wurde die Sonnemannstraße mit ihren Knotenpunkten halbseitig ausgebaut, um die Befahrbarkeit einer Fahrbahn weiterhin gewährleisten zu können. Auch in der Oskar-von-Miller-Straße war ein abschnittsweiser Ausbau erforderlich, da die Zufahrten zu den Tiefgaragen und Rettungswegen durchgängig gewährleistet sein mussten.

Nach knapp zweijähriger Bauzeit wurden die Erschließungsarbeiten im Oktober 2010 erfolgreich abgeschlossen.

Öffentlichkeitsarbeit

Aufgrund des Umfangs der Baumaßnahmen und der zu erwartenden langen Bauzeit war eine erhebliche Beeinträchtigung der Anlieger und Pendler abzusehen. Vor diesem Hintergrund war es wichtig, baubegleitend eine kontinuierliche und transparente Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen. Zu diesem Zweck haben das Stadtplanungsamt und der Treuhänder DSK ein Beschwerdemanagement eingerichtet. Das Beschwerdemanagement bestand aus der Information der Anwohner mit Infobriefen, der Durchführung einer Informationskampagne für den Pendlerverkehr sowie dem Angebot einer telefonischen Beratungshotline. Die DSK diente dabei als Schnittstelle zwischen dem Amt für Straßenbau und Erschließung als Bauherr, der Bauüberwachung und der Baufirma.

Im Rahmen der gesamten Bauzeit wurden insgesamt 17 Infobriefe an alle Anlieger per Postwurfsendung verteilt. Mithilfe der Handzettel fand eine kontinuierliche Information über die aktuellen Straßenbauarbeiten und deren Auswirkungen statt. Anhand einer Planzeichnung konnten Umleitungen und Zufahrtsregelungen verständlich erläutert werden.

Da die Sonnemannstraße eine hohe Bedeutung für den gesamten innerstädtischen Verkehr aufweist, beeinflussten die Baumaßnahmen auch den von Osten kommenden Pendlerverkehr erheblich. So war diese wichtige Verkehrsader zum Teil nur einseitig befahrbar und der Pendlerverkehr wurde großräumig über die Hanauer Landstraße umgeleitet. Um ein Chaos zu Beginn der Verkehrsumleitung zu vermeiden, führte die Stadt mit der DSK und einer Werbeagentur eine Informationskampagne durch. Im Frühjahr 2008 haben mehrsprachige Infobetreuer an vier Werktagen in einem Zeitraum von 6.00 Uhr bis 10.00 Uhr Handzettel und Give-aways an die Autofahrer verteilt. Die Infobetreuer waren an drei zentralen Standorten im Bereich der Sonnemannstraße/Hanauer Landstraße postiert.



Kampagne „Frankfurt informiert“

Zu den schriftlichen Informationen der Anlieger und Pendler wurde auf den verteilten Handzetteln die Telefonnummer und Email-Adresse der DSK als Beschwerdeannahmestelle bekannt gegeben. Im Projektverlauf sind über diese Hotline insgesamt knapp 170 telefonische Beratungen durchgeführt worden. Zusätzlich hat die DSK unzählige schriftliche Anfragen beantwortet. Neben allgemeinen Rückfragen zu Planungen, Bauzeiten und Verkehrsumleitungen wurden auch kurzfristig auftretende Probleme und Behinderungen abgestimmt, wie beispielsweise Zufahrtsregelungen im Rahmen von Umzügen oder eine temporäre Verlagerung von Abholpunkten für die Mülltonnen.

Gestaltung des Martin-Elsässer-Platzes

Nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Umgestaltung der Sonnemannstraße, der Oskar-von-Miller-Straße sowie der Neuherstellung der Horst-Schulmann-Straße im Oktober 2010 wurden auch die Flächen rings um den Martin-Elsässer-Platz nach den Plänen des Architekten Harald Neu (Darmstadt) gestaltet und mit Bäumen bepflanzt. Die Platzfläche selber, die jahrelang für die Baustelleneinrichtung und zur Lagerung von Baumaterialien genutzt wurde, wurde zum damaligen Zeitpunkt nur provisorisch hergerichtet.

Es gab vielfache Überlegungen zur Gestaltung des Platzes, die jedoch aufgrund der mehrjährigen Nutzung als Fläche für Baustelleneinrichtung nicht zum Abschluss gebracht wurden. Durch die Benennung des Platzes im August 2010 nach Architekt Prof. Dr. Martin Elsässer kam ein weiterer neuer Aspekt für die Überlegungen einer Neugestaltung hinzu.

Anfang 2012 wurden mehrere Gestaltungsvarianten für die Platzfläche erarbeitet. Zentrale Gestaltungselemente sind die Verwendung von Klinker in Anlehnung an die Großmarkthalle, die Schaffung von Sitzgelegenheiten und die teilweise Absenkung der Fläche.

Auf der Grundlage dieser Planung wurden im Herbst 2012 in Zusammenarbeit mit dem Kulturamt drei Künstler beauftragt ein Kunstobjekt zu entwerfen, das an das Wirken des Architekten Prof. Dr. Martin Elsässer in Frankfurt am Main erinnern soll. Der zur Realisierung vorgesehene Entwurf von Prof. Auslander und Dipl.-Ing. Luttrupp verbindet sich auf unterschiedliche Arten mit der Platzgestaltung. Die Werke Elsässers werden über 10 Bronzeskulpturen auf dem Platz dargestellt. Ihre Aufstellung auf dem Platz orientiert sich an ihrer Lage im Stadtgefüge. Bezugspunkt ist eine Bodenmedaille mit dem Portrait von Elsässer, die wiederum die Lage des Martin-Elsässer-Platzes im Stadtgefüge darstellt. Auf der Oberseite der Bronzeskulpturen ist jeweils ein Grundriss des symbolisierten Bauwerks eingearbeitet. Die Oberkante jeder Skulptur hat das Niveau des umgebenden Gehwegs, d.h. da der Platz nach Nordosten abfällt, sind die Skulpturen unterschiedlich hoch. Dieses Wechselspiel zwischen Platzgestaltung und Kunstobjekt zeichnet den Entwurf aus, und führte letztendlich zu seiner Auswahl. Platzgestaltung und Kunstobjekt werden bis Mitte 2015 baulich umgesetzt.



Bestand Martin-Elsässer-Platz – Vogelperspektive vor der Umgestaltung (Quelle: Harald Neu Architekten und Stadtbaearchitekt BDA)

2.6 VOM PRIVATEN HAFENGELÄNDE ZUR ÖFFENTLICHEN GRÜNLANLAGE

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen war festgestellt worden, dass innerhalb des Sanierungsgebietes ein hoher Versiegelungsgrad und ein daraus resultierendes Freiflächendefizit vorlag. Mit den diversen Wohnungsbauvorhaben war zudem eine Erhöhung der Bevölkerungszahl absehbar. Vor diesem Hintergrund galt es das Angebot an Grün- und Freiflächen wesentlich zu erhöhen und dem Quartier die Möglichkeit zu geben, seine Erholungsfunktion für die Bewohner zu erfüllen.

Zu Beginn des Sanierungsverfahrens war das Mainufer Teil des Hafengeländes, dessen Nutzung und Gestaltung durch hafenauffine Betriebe geprägt war. Demzufolge waren die Uferflächen nicht ansprechend gestaltet und eine öffentliche Nutzung nicht möglich.

Zur Aufwertung des Sanierungsgebietes war die Umgestaltung dieser unzugänglichen Bereiche in eine öffentliche Grünanlage eines der wesentlichen Entwicklungsziele des Sanierungsverfahrens. So wurde das ehemalige Hafengelände zuerst im Bereich der Weseler Werft und dann im Bereich der Ruhrorter Werft umgestaltet.



Übersichtskarte (Quelle: DSK; Datengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)

2.6.1 Historie des ehemaligen Hafengeländes

Das Gebiet östlich der Innenstadt bis über die Obermainanlage hinaus wurde als „Fischerfeld“ bezeichnet. Es diente bereits seit dem 18. Jahrhundert und bis ins 19. Jahrhundert hinein als Lagerplatz für verschiedene Baumaterialien wie beispielsweise Bausteine aus dem Spessart, Platten oder Bauholz. Hier zogen die Flößer des Mains ihre Flöße an Land, sodass man später in Anlehnung an diese historische Nutzung die dort erbaute Brücke „Flößerbrücke“ benannte.

Im Zuge der Industrieansiedlung wurde 1859 eine Eisenbahnlinie dorthin eröffnet, deren Gleisnetz als Hafenbahn auch heute noch existiert. Sie erleichterte den Gütertransport zwischen den Westbahnhöfen auf dem ehemaligen Galgenfeld und dem Hanauer Bahnhof im Osten bedeutend.

Der Hanauer Bahnhof (heute: Ostbahnhof) und die Trasse der Verbindungsbahn, die das Fischerfeld in seiner Breite durchschneidet, bildeten für fünf Jahrzehnte die Grenze der Stadterweiterung im Osten Frankfurts. Mit der Verlegung des Hanauer Bahnhofs und dem Bau des Osthafens änderte sich auch der Verlauf der Verbindungsbahn: Die Gleise führten nun in den Osthafen. Dennoch blieben die Landeplätze der Flößer und die Stapelplätze für Baumaterialien am Ufer des Mains weiterhin erhalten.



Weseler Werft 1988



Blaue Halle 2003

Im Zusammenhang mit dem Osthafenbau für Industrie und Handel (1909 – 1912) wurden diese Lagerplätze durch Aufschüttung der Flussaue mit Bauschutt und Schlacke hochwasserfrei erschlossen und befestigt. Seither dienten die hafengenutzten Flächen am Mainufer als Umschlagplatz für Baustoffe, Sand und Kies. Das Areal oberhalb des Hochkais wurde vornehmlich als Kohleumschlagplatz und Schrottlager genutzt.

Die ehemaligen Hafentflächen innerhalb des Sanierungsgebietes waren und sind auch heute noch in zwei Teilbereiche unterteilt. Das westliche Gebiet zwischen Flößerbrücke und dem Hochkai im Osten wird als Weseler Werft bezeichnet. Die Flächen oberhalb des Hochkais gehören zur Ruhrorter Werft. Gemäß dieser Aufteilung erfolgte auch die im Rahmen des Sanierungsverfahrens vollzogene Umgestaltung in zwei Phasen.

2.6.2 Neugestaltung der Weseler Werft zu einem urbanen Park

Ausgangssituation

Im Jahr 1986 beschloss die Stadtverordnetenversammlung, die unzugänglichen Flächen zwischen dem Main und dem neuen Wohngebiet im Ostend zu einer öffentlichen Grünanlage umzugestalten.

Die Fläche wurde gegen Zahlung eines finanziellen Wertausgleichs aus dem Sondervermögen der Hafenbetriebe herausgenommen. Zu dem Zeitpunkt der Flächenneuordnung waren insgesamt noch fünf Betriebe auf den Flächen der Weseler Werft ansässig. Drei dieser Firmen standen aus wirtschaftlichen oder Altersgründen ohnehin vor einer Betriebsaufgabe bzw. Aufgabe der Nutzung ihrer Flächen auf der Weseler Werft. Ein weiteres Unternehmen wies lediglich einen befristeten Mietvertrag auf und konnte fristgerecht gekündigt werden. Vor diesem Hintergrund musste die Stadt nur einen überregional tätigen Betrieb verlagern, der Sand und Kies umschlug. Im Rahmen der Umsiedlung wurde das Unternehmen auf den Ersatzflächen der Hafenbetriebe umgesiedelt.



Herstellung Weseler Werft 1999/2000



Herstellung Weseler Werft 1999/2000



Baumaßnahmen Weseler Werft mit Kran

Planungsphase

Nachdem die Voraussetzungen für eine Umgestaltung geschaffen wurden, stand seit Mitte der 90er Jahre die Planung zur Anlage eines Parks auf der Weseler Werft im Fokus der Sanierung des Ostends. Das Stadtplanungsamt und das Grünflächenamt haben in einem Workshopverfahren gemeinsam ein Gestaltungskonzept entwickelt. Anschließend wurde die Planungsgruppe Meinrad Schneider aus Neu-Isenburg mit der Ausführung beauftragt.

Während des Planungszeitraums lagen die nunmehr ungenutzten Flächen der Weseler Werft brach. Durch die vielen Hochwasser lagerten sich auf den großen Freiflächen Schwemmsande ab, die sich zu einem Lebensraum für seltene Pflanzengesellschaften und einer Vielzahl an Insekten entwickelten. Infolgedessen galt es bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Umgestaltung auch für diesen neu entstandenen Lebensraum für Flora und Fauna Platz geschaffen wird.

Umgestaltungsmaßnahmen

Die tatsächliche Neugestaltung der Weseler Werft zu einem urbanen Park begann im August 1999 mit Abräumarbeiten. So wurden zunächst bauliche Anlagen und Fundamente beseitigt. Trotz der bestehenden Auffüllungen mit Schlackematerial war der hohe zeitliche und finanzielle Aufwand einer umfassenden Bodensanierung für die Realisierung der Grünplanung nicht erforderlich. Bei den Planungen war darauf geachtet worden, nicht in das Auffüllmaterial einzugreifen. Darüber hinaus ging von den Bodenverunreinigungen keine Gefahr für die Bevölkerung aus.

Nach der Beseitigung der historischen Hinterlassenschaften konnte mit den Baumaßnahmen zur Herstellung der Grünanlage begonnen werden. Bei der Gestaltung der Weseler Werft galt es zu berücksichtigen, dass die Flächen zukünftig wieder als Retentionsraum für den Main dienen sollten. Vor diesem Hintergrund mussten die Anordnung von Gestaltungselementen und die verwendeten Materialien einen schnellen Abfluss des Hochwassers gewährleisten. Insofern bot sich der Erhalt, der noch um großen Teil vorhandenen ursprünglichen Pflasterflächen an.

Dieses mit der Nutzung als Retentionsraum verbundene Gestaltungserfordernis ging zusätzlich mit dem Wunsch einher, einen Bezug zu der historischen Nutzung des ehemaligen Hafengeländes zu erhalten. Infolgedessen wurde das alte Kopfsteinpflaster im Zuge der Baumaßnahmen gesäubert, zum Vorschein gebracht und die alten Platzflächen wieder hergestellt. Diese Plätze wurden durch Schwemmsandbereiche mit Ruderalflora unterbrochen, auf denen dem Wachstum von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzen heute freien Lauf gelassen wird.

Insgesamt 250 zum Teil großkronige Bäume, darunter Ahorn, Eschen und Kastanien, umrahmen heute diese Platzflächen. Allein die gepflasterte Eckhardtstraße wird beidseitig von 140 Flachschnittplatanen gesäumt, die das Allee-Motiv aus dem Bereich des Nizza fortsetzen. Die Blickachsen auf die Stadtsilhouette und den Main wurden dabei überall bewusst offen gelassen, um die Nähe und Verbundenheit zur Innenstadt zu unterstreichen.

Diese unmittelbare Anbindung an die Innenstadt wird auch durch die Verlängerung des Mainuferweges von Westen nach Osten betont. Der Fuß- und Radweg ist dabei als großzügige Asphaltfläche ausgeführt, um Fahrradfahrern, Inline-Skatern, Rollstuhlfahrern und Familien mit Kinderwagen eine gute Fahrbahn sowie ausreichend Platz zu bieten.



Weseler Werft 2014



Blick von der Flößerbrücke 2007

Besondere Gestaltungsmerkmale

Als besondere Gestaltungsmerkmale der Grünanlage dient zum einen der alte Verladekran, der unter industriedenkmaltechnischen Gesichtspunkten restauriert wurde und die Besucher als Zeitzeuge an die frühere Nutzung der Weseler Werft als Hafengebiet erinnert. Darüber hinaus wurden die Kaianlagen sowie Schiffsanlegestellen zugänglich gemacht und die alten Festmachereinrichtungen als Anlegestelle erhalten und ergänzt. Ein weiteres Gestaltungselement, das es hervorzuheben gilt, sind die flachen Stufen zum Wasser unterhalb des Hochkais. Konnte das Mainufer vor der Umgestaltung der Weseler Werft nicht betreten und der Main nicht erfahren werden, so kann der Besucher heute über die flachen Stufen direkt ans Wasser herantreten und den Fluss erfahren. Darüber hinaus bilden Stufen und angrenzender Hochkai ein gestalterisches Spannungsfeld.

Als Attraktion verkehren auf den Gleisen heute neben der Hafenbahn auch historische Eisenbahnen. Hier fahren an den Wochenende zwei- bis dreimal täglich alte Dampf- und Diesellokomotiven mit dazugehörigen Abteilwagen zwischen Eisernem Steg und Mainkur (Stellwerk IV).

Insgesamt führt dieses gestalterische Spannungsfeld aus alten Kränen, umgebender Bebauung, natürlich belassenen Flächen, Natursteinbastionen aus schwarzem Basalt, dem Rot des Sandsteinssockels der Hafenbahn und dem vielfältigen Grün zu einem einzigartigen Charakter der Weseler Werft. Dieser wird auch bei Nacht durch eine entsprechende Illumination betont.



Weseler Werft



Zirkus 2001

Attraktionen

Aufgrund der Gestaltung, Lage und des großzügigen Flächenangebotes hat sich die Weseler Werft wie geplant zu einem besonders beliebten Veranstaltungsort für Aktionen aller Art entwickelt. So findet beispielsweise seit 2002 auf dem Hauptplatz alljährlich das Kulturfestival Sommerwerft als junges internationales Kulturfest mit Theater, Literatur, Musik und Kino statt. Um die Durchführung von derartigen Großveranstaltungen zu gewährleisten, wurde im Zuge der Planungen eine Befahrbarkeit der Grünanlage mit Schwerlastverkehr vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über die östlich an die Weseler Werft angrenzende Ruhrorter Werft.



Kunstprojekt 2002

Nach einer Bauzeit von insgesamt 15 Monaten wurde die Grünanlage im Jahr 2000 als eine der ersten Maßnahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eröffnet. Mit der Gestaltung der Grünanlage, bereits vor Beginn der Neubautätigkeiten, wollte die Stadt ein Zeichen setzen und einen Schritt voraus gehen. Bürger und Investoren sollten vermittelt bekommen, dass sich das Ostend entwickelt. Nach den Vorleistungen der Stadt lag es an den privaten Investoren mit ihren Investitionen nachzuziehen. Seitdem bietet das etwa 2,1 ha große Gelände viel Raum für Erholung, Spiel und Freizeit.

2.6.3 Die Ruhrorter Werft als Erweiterung des Mainuferparks

Ausgangssituation

Im November 2006 wurde in der Stadtverordnetenversammlung die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Ostendstraße“ um das Gelände der Ruhrorter Werft beschlossen. Ziel dieser Erweiterung war das gesamte Werftgelände oberhalb des Hochkais bis zur Deutschherrnbrücke zu einer hochwertigen Grünanlage zu entwickeln und den Erfolg der Grünanlage auf der Weseler Werft fortzuschreiben.

Die Ruhrorter Werft lag zum Zeitpunkt der Erweiterung brach. Zwei alte Hafenkräne mit Hochbahn aus den Jahren 1911 und 1912 verwiesen als Relikte der vorangegangenen Nutzung auf die alte Funktion als Kohleumschlagplatz und Schrottlager. Gestalterisch waren die Kräne allerdings von Korrosion und Vandalismus gezeichnet und ein im Zusammenhang mit der Weseler Werft angelegter Platanenhain oberhalb der Bastionsmauer stellte die einzige Begrünung auf dem Areal der Ruhrorter Werft dar.



Ruhrorter Werft 2003



Ruhrorter Werft 2007



Kran vor der Sanierung 2006



Kran nach der Sanierung 2009



Kransanierung 2008



Ruhrorter Werft mit Kränen, Oosten und Skyline 2014

Kransanierung und Grünanlage

Die Umgestaltung des Werftgeländes sollte nicht nur aus funktionaler sondern auch aus gestalterischer Sicht den Mainuferpark der Weseler Werft weiter nach Osten fortsetzen, so dass eine einheitliche Grünzone mit optisch fließenden Übergängen entsteht. Des Weiteren sollte die Gestaltung der Freiflächen Bezug auf das benachbarte Gelände der Großmarkthalle mit dem Neubau der EZB nehmen.

Zur Erinnerung an die ehemalige Nutzung des Areals wurden als erste Umgestaltungsmaßnahmen die historischen Hafenkräne und die östliche Hochbahn im Jahr 2007 restauriert. Die aufwändige Restaurierung fand unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten statt. Insgesamt war es der Stadt dabei ein großes Anliegen, diese baulichen Zeitzegen entsprechend ihrer großen technik- und industriegeschichtlichen Bedeutung zu bewahren und sie zukünftig in das Gestaltungskonzept des Mainufers zu integrieren. Heute tragen die Kräne als ein wichtiger Baustein in der Route der Industriekultur Rhein-Main dazu bei, das industriekulturelle Erbe der Region wieder ins Bewusstsein der Bevölkerung zu rufen.

Um die Symbolik der letzten Zeitzegen aus der Entstehungsgeschichte des Osthafens zusätzlich zu unterstreichen, wurde auch durch weitere Gestaltungselemente die Verbindung zu den Kränen hergestellt. Großpflasterflächen mit eingelassenen Gleisfragmenten und eine Greiferschaufel erinnern im Bereich des Hochkais an den früheren Kohleumschlagplatz. Auf einem weiteren Gleisfragment der östlichen Hochbahn stehen seit dem Sommer 2013 ein restaurierter Hafenbahnwaggon und ein Bananenwaggon. Der Hafenbahnwaggon stellt die Verbindung zur Hafennutzung und der Bananenwaggon zur ehemaligen Funktion der Großmarkthalle her.

Obwohl die Erweiterung des Sanierungsgebietes bereits im Jahr 2006 beschlossen wurde und die Kransanierung in 2007 erfolgte, konnte die Grünanlage in ihren Grundelementen erst im Jahr 2013 hergestellt werden.

2.6.4 Das „Oosten – Realwirtschaft am Main“

Die Realisierung des Gastronomiebetriebes „Oosten – Realwirtschaft am Main“ stellt das Kernprojekt zur Entwicklung der Ruhrorter Werft dar. An dem Standort oberhalb der Hochkaimauer in direkter Nähe zu den denkmalgeschützten Hafenkranen und der Hochbahn wurde bereits zwischen 2004 und 2009 das provisorische Café-Bar „Pflasterstrand“ in den Sommermonaten betrieben.

Für eine langfristige und nachhaltige Entwicklung war es das Ziel der Stadt, ein ganzjähriges Gastronomieangebot an diesem Standort zu etablieren. Bei der Entwicklung und Realisierung des Gastronomiestandortes stand im Vordergrund, dass sowohl das gastronomische Konzept als auch der Gebäudekörper ein breites Publikum wie Ausflügler, Familien, Touristen und Anwohner ansprechen und zum Verweilen einladen sollte. Eine hochpreisige Edelgastronomie, die angesichts des attraktiven Standortes befürchtet wurde, war von der Stadt von vornherein nicht gewünscht. Darüber hinaus sollte der zu errichtende Neubau eine gelungene Symbiose mit den denkmalgeschützten Krananlagen eingehen. Diese sollte insbesondere durch die Integration einer öffentlich zugänglichen Aussichtsplattform auf der denkmalgeschützten Kranbahn betont werden.

Der Realisierung des heutigen Gastronomiebetriebes ging ein aufwendiges zweistufiges Verfahren voran, das bereits im Jahr 2007 begann. Das Verfahren bestand zum einen aus der Investorensuche und zum anderen aus einem konkurrierenden Architekturwettbewerb. Die DSK hat als Treuhänder der Stadt beide Verfahren im Rahmen des Wettbewerbsmanagements betreut.

Investorenauswahlverfahren

Für die Investorensuche wurden im Rahmen eines offenen Bewerbungsverfahrens bundesweit interessierte Investoren/Betreiber mit Erfahrung im Gastronomiebereich gesucht.

Insgesamt bekundeten elf Bewerber mit sehr unterschiedlichen Ideen und Vorstellungen ihr Interesse an diesem reizvollen Standort. Nach Auswertung der Bewerbungen haben Vertreter der Stadt sechs Interessenten ausgewählt und mit ihnen persönliche Gespräche geführt. Die wichtigsten Auswahlkriterien waren dabei die Tragfähigkeit des gastronomischen Nutzungskonzeptes, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bewerbers sowie einschlägige Referenzen in der Gastronomie. Nach abschließender Auswertung der vorgestellten Nutzungskonzepte haben sich die Vertreter verschiedener Fachämter der Stadt in Abstimmung mit dem Ortsbeirat IV sowie der EZB für den Gastronom Thomas Klüber als zukünftigen Betreiber entschieden.

Konkurrierendes Architekturverfahren

Nach Festlegung auf einen Investor und Betreiber wurde in den Jahren 2009/2010 für die Planung des Gastronomiestandortes ein konkurrierendes Architekturverfahren durchgeführt. Hierzu wurden in Abstimmung mit der Stadt vier Architekturbüros ausgewählt, die für das Grundstück an der Ruhrorter Werft Entwürfe für den Baukörper erarbeiteten.

Letztendlich konnten die Planungen der Darmstädter Architekten Schubert & Seuss das Auswahlgremium überzeugen. Die Architekten haben einen Baukörper entwickelt, der den Ansprüchen des Gastronomen gerecht wird und sich zugleich diskret in die denkmalgeschützten Krananlagen sowie die zukünftige Grünanlage der Ruhrorter Werft einfügt.



Wettbewerb Gastronomiestandort



Provisorischer Gastronomiestandort „Pflasterstrand“ 2008



Spatenstich Oosten 2011

Der heute realisierte Gebäudeentwurf nähert sich dem industrie-historisch geprägten Standort mit dem Thema offener „Bühnen“. Das Gastronomiegebäude ist ein Bauwerk, das auf drei Etagen „Bühnen“ für seine Besucher bietet. Charakteristisch ist dabei ein Wechsel von offenen und geschlossenen Wand- und Deckenflächen.

Durch die Verschmelzung des Baukörpers mit der Aussichtsplattform, die auf der westlichen Kranbahn der sanierten Hafenkranen entstanden ist, ergibt sich ein gelungenes funktionales Zusammenwirken des Baukörpers mit dem Industriedenkmal. Die Aussichtsplattform ist nicht nur öffentlich zugänglich, sondern verfügt mit dem Aufzug innerhalb des Gastronomiegebäudes auch über einen behindertengerechten und barrierefreien Zugang.

Baumaßnahmen

Die Realisierung des Projektes von der Auswahl des Investors bis zur Eröffnung hat insgesamt einen Zeitraum von fünf Jahren in Anspruch genommen. Der Hintergrund für diesen langen Verfahrenszeitraum waren neben dem zweistufigen Findungsverfahren für einen Investor und die Architektur auch die äußerst komplexen Rahmenbedingungen. Diese ergaben sich zum einen aus dem Standort an sich und zum anderen aus den funktionellen und gestalterischen Anforderungen der Stadt an den Gastronomiebetrieb.

Das Baufeld war aufgrund von vorhandenen Leitungstrassen im Untergrund und der unmittelbaren Nähe zu den Hafenkranen sowie dem bestehenden Platanenhain sehr kompakt. Der Gastronomiestandort sollte neben seinem Restaurationsbetrieb über eine öffentliche und behindertengerechte Toilettenanlage und Aussichtsplattform mit entsprechenden öffentlichen und behindertengerechten Zugängen verfügen. Weiterhin waren aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Grundstück der EZB sicherheitstechnische Abstimmungen mit den neuen Eigentümern erforderlich. Insgesamt führte die Komplexität des Projektes zu aufwändigen Abstimmungsprozessen.



Baumaßnahmen 2012

Die Stadt hat sich an dem Gesamtprojekt finanziell beteiligt und die Kosten für die Restaurierung der Krane, die Herstellung der öffentlichen Aussichtsplattform und ihres öffentlichen Zugangs sowie für die öffentliche Toilettenanlage aus Mitteln der Sanierungsmaßnahme finanziert.

Im Spätsommer 2011 konnte mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Die Eröffnung des „Oosten – Realwirtschaft am Main“ erfolgte im Oktober 2012. Seit dem verleiht die Symbiose aus Gastronomiegebäude, Hochbahn mit Aussichtsplattform und historischer Kranbahn der Ruhrorter Werft ein besonderes Flair und wird von den Besuchern gut angenommen.

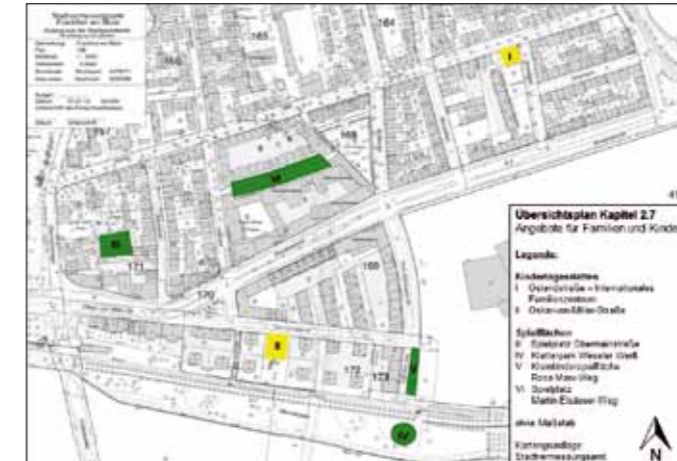
Ruhrorter Werft mit „Oosten“ 2013 und 2014



Wettbewerbsbeitrag „Cube“ Gastronomiestandort (Quelle: Schubert & Seuß Architekten, Darmstadt)

2.7 ANGEBOTE FÜR FAMILIEN UND KINDER

Durch die Errichtung von rund 1.000 neuen innenstadtnahen Wohnungen wurde das Quartier mit einem verstärkten Zuzug von Familien mit Kindern belebt. In den Vorbereitenden Untersuchungen war bereits ein Defizit an Angeboten für Kinder und Jugendliche ermittelt worden, das sich durch die erhöhte Nachfrage zusätzlich verschärfte. Vor diesem Hintergrund war die Errichtung von Kindertagesstätten, Spielflächen und Angeboten für Familien ein zentrales Entwicklungsziel, dessen Erfüllung im Verlauf des Sanierungsverfahrens kontinuierlich umgesetzt wurde.



Übersichtskarte (Quelle: DSK; Datengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)

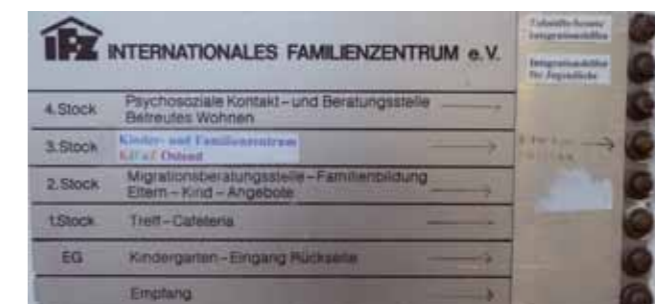
2.7.1 Das Internationale Familienzentrum e.V.

Aufgrund des hohen Migrantenanteils von rund 40 Prozent und der vorhandenen Sozialstruktur im Sanierungsgebiet wurde zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur des Ostends und zur Unterstützung der Integration die Ansiedlung des Internationalen Familienzentrums unterstützt.

Im März 1997 wurde das Internationale Familienzentrum e.V. (IFZ) offiziell eröffnet. Es untergliedert sich in den „Internationalen Treff für Erwachsene“ und den „Internationalen Treff für Kinder im Alter von 6-12 Jahren“. Zum einen bietet der „Internationale Treff“ einen Ort des Kulturaustauschs an und zum anderen werden offene Freizeit und Spielangebote zur Verfügung gestellt. Letztere richten sich insbesondere an Kinder, die bisher nicht von traditionellen Gruppen, Vereinen und Institutionen erreicht wurden. Die Schwerpunkte der Einrichtung liegen in der Internationalität, der Stadtteilbezogenheit, der familienbezogenen Arbeit sowie dem Angebot von Hilfestellungen bei allgemeinen und akuten Problemsituationen in Form von Gesprächen und Informationsaustausch.



Internationales Familienzentrum



Türschild Internationales Familienzentrum



Kita Ostendstraße



Kita Ostendstraße

2.7.2 Kindertagesstätten

Innerhalb des Sanierungsgebietes wurden zwei Kindertagesstätten realisiert:

Kindertagesstätte Ostendstraße 72-74

In enger Zusammenarbeit mit dem IFZ wurde auch die Kindertagesstätte im August 2001 offiziell eingeweiht, deren Betrieb jedoch bereits am 01. September 2000 begann. Die Kindertagesstätte sollte vor allem den Bedarf für die Bewohner des neu entstandenen Wohnungsbaus an der Howaldtstraße und im Wohnhof Ostend decken (siehe Kapitel 2.2).

Aktuell verfügt die Kindertagesstätte über 5 Gruppen mit insgesamt 93 Plätzen. Die Gruppen sind aufgeteilt in:

- Drei Gruppen für Kinder ab 3 Jahren
- Eine gemischte Gruppe für Kinder ab 2 Jahren und ab 3 Jahren
- Eine Gruppe für Kinder unter 3 Jahren

Es werden sowohl Halbtags- als auch 2/3- und Ganztagsplätze angeboten, die wahlweise ein Mittagessen enthalten. Neben den alltäglichen Gruppenaktivitäten werden übergreifende Projekte zu Sozialverhalten, Gesundheitserziehung, Verkehrserziehung oder Musik angeboten. Eine Besonderheit der Kindertagesstätte ist der mit 90 Prozent hohe Anteil an Kindern nicht deutscher Herkunft. Somit stellt die Integration ein zentrales Aufgabenfeld der Einrichtung dar.



Grundstück Kita Oskar-von-Miller-Straße 2005



Baustelle Kita Oskar-von-Miller-Straße 2013

Kindertagesstätte Oskar-von-Miller-Straße 34

Aufgrund der vielen neuen Wohnbauten südlich der Sonnemannstraße sah die Stadt hier einen weiteren Bedarf an einer Kindertagesstätte. Folglich wurde die Liegenschaft Oskar-von-Miller-Straße 34, inmitten des Wohngebietes, für den Neubau einer Kindertagesstätte frei gehalten.

Im Oktober 2010 begann der Bau des annähernd quadratischen zweigeschossigen Baukörpers, dessen Gebäudefassade sich mit den rotbraunen Klinkersteinen der Umgebung gut anpasst. Auf der Südseite des Gebäudes verfügt die Einrichtung über eine Freifläche mit altem Baumbestand, die als Spielfläche genutzt werden kann. Die Kindertagesstätte wird insgesamt 50 Kindern unter drei Jahren in fünf Gruppen Platz bieten.



Kita Oskar-von-Miller-Straße 2014

2.7.3 Spielflächen

Neben dem Angebot von verschiedenen Einrichtungen für Familien und Kinder sollten im Sanierungsgebiet auch Spielflächen zur Verfügung gestellt werden, auf denen sich Kinder und Jugendliche aufhalten und beschäftigen können.



Spielplatz Obermainanlage 2007 und 2014

Spielplatz Obermainstraße

Als erste Spielfläche wurde im Jahr 1998 der Blockinnenbereich zwischen Obermainanlage und Obermainstraße in eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz umgestaltet. Der Spielplatz richtet sich mit seinem Angebot an Spielgeräten und Freiflächen an Kinder im Alter zwischen 3 und 15 Jahren. Das Zentrum bildet eine Sandfläche, in der verschiedene Spielgeräte stehen. Um diese Sandfläche herum führt ein gepflasterter Weg, der zum Rollschuh-, Skateboard-, Roller- und Fahrradfahren genutzt werden kann.

Spielplatz Martin-Elsässer-Weg

Im Jahr 1999 wurde im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Wohnhofs Ostend (siehe Kapitel 2.3.3.1) auch der Spielplatz am Martin-Elsässer-Weg fertig gestellt. Die Spielflächen sollten insbesondere den Bedarf der neuen Familien im Wohnhof sowie deren direkter Nachbarschaft decken.



Spielplatz Martin-Elsässer-Weg 2004

Kletterpark Weseler Werft

Im Jahr 2007 wurde eine weitere Spielfläche für Kinder von 6 bis 15 Jahren auf dem östlich gelegenen Platz der Weseler Werft, unterhalb der Treppe zum Rosa-Marx-Weg errichtet.

Die Spielanlage wurde im Auftrag des Grünflächenamtes realisiert und aus Kosten der Sanierungsmaßnahme finanziert. Bei der Gestaltung musste berücksichtigt werden, dass die Weseler Werft als Retentionsraum für den Main dient. Vor diesem Hintergrund konnten nur widerstandsfähige Materialien verwendet werden, die einen schnellen Abfluss des Hochwassers und eine einfache Reinigung ermöglichen. So ist ein Kletterpark aus Stahl und Gummi mit einer glatten Oberflächenstruktur entstanden. Anstelle von Sand wurde ein Fallschutz aus Recyclingmaterial verwendet. Insgesamt fügt sich die Kletterkombination aus Stahl und Gummi mit ihren gedeckten Farben in das Gesamtbild des Mainuferparks Weseler Werft ein.



Kletterpark Weseler Werft 2007

Kleinkinderspielfläche Rosa-Marx-Weg

Als Ergänzung des Kletterparks auf der Weseler Werft wurde im Jahr 2012 am Rosa-Marx-Weg eine Kleinkinderspielfläche für Kinder unter 6 Jahren realisiert. Der Standort im Einzugsgebiet südlich der Sonnemannstraße wurde zum einen aufgrund der verfügbaren Freifläche gewählt und zum anderen um eine möglichst große Entfernung zwischen der Spielfläche und dem Main zur Gefahrenvermeidung zu gewährleisten.

Auf einer Fläche von 360 m² wurden verschiedene Spielgeräte wie Federwippen, eine Kleinkinderschaukel und ein Spielhaus mit Rutsche sowie umgebendem Sandspielbereich installiert. Weiterhin entstanden Sitzgelegenheiten und Bepflanzungen. Zum Schutz vor der nahegelegenen Fahrbahn der Oskar-von-Miller- und Horst-Schulmann-Straße sowie vor dem Zutritt von Hunden ist die Fläche umzäunt und mit einem selbstschließenden Tor versehen.



Spielfläche Rosa-Marx-Weg 2013

Das Großprojekt „Ostend-Sanierung“ schreitet voran

Geplant sind auch Einrichtungen für Kinder und Senioren / Stadtteilpolitiker befürchten allerdings Versorgungsengpässe

Von Boris Schlepper

Im Sanierungsgebiet Ostend rollen die Bagger. Zwischen Mainufer und Ostendstraße, Flößerbrücke und Großmarkthalle entstehen neue Wohnungen, Büros, Grünflächen und Geschäfte. Vor kurzem stellten zwei Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes dem Ortsbeirat 4 das Konzept vor.

OSTEND. Seit einigen Jahren schon brummt es im Sanierungsgebiet Ostend, das sich von Mainufer und Ostendstraße, Flößerbrücke und Großmarkthalle erstreckt. Flächen werden geräumt, neue Bauten schießen in die Höhe. Über das Konzept der Sanierung berichteten die Stadtplaner Gilbert Mayr und Dierk Hausmann kürzlich im Ortsbeirat 4 (Bornheim, Ostend).

Bis Mai 2002 sollen die Altlasten auf dem ehemaligen Gaswerkgelände zwischen Oskar-von-Miller-Straße und dem Mainufer beseitigt werden, sagte Mayr. Dort möchte die Darmstädter Firma Mengler sieben Gebäude mit Eigentumswohnungen bauen. Zwischen den Häusern soll Platz für eine Kindertagesstätte bleiben. Als erstes Haus will das Unternehmen die so genannte Mainline an der Oskar-von-Miller-Straße hochziehen. Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen soll es in dem lang gestreckten, fünfgeschossigen Bau geben. Nächster Schritt: In drei Bauabschnitten wird das Projekt „Riverside“ umgesetzt – sechs „Punkthäuser“ mit sieben Stockwerken und elf bis 14 Wohnungen.

„Betreutes Wohnen für Senioren“ in 150 Wohneinheiten ist zwischen der Oskar-von-Miller-Straße und der Sonnemannstraße vorgesehen. Nach Süden ausgerichtet sollen viergeschossige Gebäude mit freier Sicht zum Main entstehen. Im Parterre könnten beispielsweise ein Café und ein Friseurladen untergebracht werden, sagte der Planer Mayr. Der Bauantrag sei bereits in Vorbereitung. Derzeit wird auf dem Areal der Aushub aus den anderen Bauabschnitten zwischengelagert.

Um das künftige Wohngebiet südlich der Sonnemannstraße vor dem Verkehrslärm und dem Krach der Großmarkthalle zu schützen, sei eine siebengeschossige Wohnzeile entlang der Sonnemann-



Farbig markiert ist das Sanierungsgebiet Ostend zwischen Main, Flößerbrücke, Ostendstraße und Großmarkthalle auf dem Luftbild, das einer Broschüre der Stadt entnommen ist.

straße angedacht, berichtete Dierk Hausmann. Derzeit werde der Bebauungsplan aufgestellt. Damit der Bereich sinnvoll erschlossen werden kann, sei angedacht, die Rückertstraße über die Sonnemannstraße

hinaus bis zur Oskar-von-Miller-Straße zu verlängern, sagte Mayr.

Bis Ende des Jahres sollen die Arbeiten am Bürohaus auf dem Dreieck zwischen Sonnemann-, verlängerte Uhland- und Os-

kar-von-Miller-Straße abgeschlossen werden. Die Werbeagentur Saatchi & Saatchi, die derzeit im Westend ansässig ist, möchte dort mit 250 Mitarbeitern einziehen. Bereits seit März hat die Bankakademie ihren Sitz im Neubau an der Sonnemann-/Ecke Uhlandstraße. Der Akademie gefalle es so gut, sagte Mayr, dass sie gerne erweitern möchte. Ob das möglich sei, konnte der Stadtplaner nicht sagen.

Sicher sei, dass ein Bildungszentrum auf das Gelände des Landwirtschaftlichen Vereins komme. Volkshochschule, zwei Musikschulen und eine Erweiterung der Bethmannschule sollen dort künftig angesiedelt werden. Denkbar sei, dass die Bankakademie einen Teil des Areals mitnutzen kann.

Die Arbeiten in einem Teil des Sanierungsgebietes sind abgeschlossen: 1994 wurden die ersten 51 Wohnungen an der Howaldtstraße bezogen. Seit 1999 ist der Wohnhof Ostend am Martin-Elsässer-Weg für etwa 275 Menschen ein Zuhause. Die Weseler Werft bietet seit vergangenem August auf etwa 30000 Quadratmetern Platz für Erholung und Freizeit.

Das von den Planern vorgestellte Sanierungskonzept Ostend werte den Stadtteil auf. Darin waren sich Bürger und Mitglieder des Ortsbeirats einig. Allerdings werde dabei vergessen, dass mit dem Bau von neuem Wohnraum auch an Geschäfte gedacht werden müsse.

„Wenn erst die Großmarkthalle zu ist, wo sollen wir dann Obst und Gemüse kaufen?“, fragte ein Bürger. „Die meisten Leute müssen bis zur Zoo-Passage hochlaufen“, monierte ein Ostendler. Die Bevölkerung beklage sich schon jetzt darüber, dass die Infrastruktur nicht ausreiche, sagte Heike Hambrock-Abicht (Grüne). Die Stadt müsse vorgeben, wo Gewerbe hinkommt.

An mehreren Stellen im Sanierungsgebiet sei es möglich, ein Geschäft zu eröffnen, sagte Hausmann. Ob das Angebot genutzt werde, sei offen. „Wir können keinen zwingen, ein Gewerbe zu eröffnen.“ Zwei Supermarktketten hätten bereits abgelehnt, in dem Bereich zu bauen, da es nicht ausreichend oberirdische Parkplätze gebe. Dafür sei ein Quartiersplatz mit Wochenmarkt angedacht.

Frankfurter Rundschau, 28.06.2001, „Das Großprojekt „Ostend-Sanierung“ schreitet voran“, Boris Schlepper

© Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Rundschau GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv

3. Kosten und Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ostendstraße“

Die vorangegangene Darstellung der einzelnen Projekte zeigt den großen Aufwand und die Vielfältigkeit an Maßnahmen, die zur Realisierung der Sanierungsziele unternommen wurden. Im Folgenden sollen die Grundzüge des finanziellen Aufwandes der Sanierungsmaßnahme erläutert werden. Grundsätzlich haben sich aus dem Sanierungsverfahren nicht nur Ausgaben ergeben, sondern es konnten auch Einnahmen generiert werden, die dann Vorort wiederum eingesetzt wurden und den Finanzrahmen der gesamten Maßnahme zusätzlich erhöht haben.

3.1 GESAMTKOSTEN

Vom Projektbeginn im Jahr 1985 bis voraussichtlich Sommer 2015 werden der Stadt für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ostendstraße“ zuwendungsfähige Gesamtkosten in Höhe von rund 68,2 Mio. Euro entstanden sein.

Mit fast 20 Mio. Euro stellen die Kosten für den Grunderwerb von Flächen die umfangreichste Ausgabenposition dar. Wie in den Kapiteln 2.2, 2.3, 2.4 und 2.6 aufgezeigt wurde, war es für die Realisierung der Sanierungsziele und zur Vermeidung von Bodenspekulationen besonders bedeutend, zahlreiche Grundstücke durch die Stadt anzukaufen, eine Bodenordnung durchzuführen sowie Richtlinien und Vorplanungen für eine Bebauung vorzunehmen und die Grundstücke mit entsprechenden Vorgaben an Investoren zur Realisierung zu verkaufen. Vor diesem Hintergrund ist der Anteil von fast einem Viertel an den Gesamtausgaben verständlich.

Da auf den gewerblich genutzten Flächen der angekauften Grundstücke häufig Altlastensanierungen, die Beseitigung von Bodenverunreinigungen sowie der Abbruch von Gebäuden erforderlich war (siehe Kapitel 2.2, 2.3, 2.4, 2.5), fielen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme besonders hohe Kosten für die Beseitigung baulicher Anlagen und Freilegung von Grundstücken, so genannten Ordnungsmaßnahmen, an. In dieser Kostengruppe wurden rund 13 Mio. Euro aufgewendet.

Mehr als 14 Mio. Euro sind für die Erschließung und Herstellung von Straßen, Wegen und Plätzen ausgegeben worden. Maßgebliche Projekte waren hier die Umgestaltung der Sonnemannstraße, Oskar-von-Miller-Straße und der Neubau der Horst-Schulmann-Straße (siehe Kapitel 2.5), die Herstellung der Grünanlagen auf der Weseler und die Ruhrorter Werft (siehe Kapitel 2.6), aber auch Kosten zur Herstellung des Paul-Arnsberg-Platzes (siehe Kapitel 2.3) und des Martin-Elsässer-Platzes (siehe Kapitel 2.5) sowie der diversen Kinderspielflächen.

Als letzten bedeutenden Kostenpunkt sind die Aufwendungen von mehr als 10 Mio. Euro zu nennen, die im Rahmen des Sozialplanes für den Umzug von Bewohnern, die Verlagerung von Betrieben und Entschädigungszahlungen an Betriebe angefallen sind.

In den dargestellten Gesamtkosten von rund 68 Mio. Euro sind bereits die Kosten berücksichtigt, die bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme im Herbst 2015 voraussichtlich verausgabt werden. Gemäß den vorliegenden Kostenschätzungen werden sich diese auf rund 1,5 Mio. Euro belaufen. Diese Finanzmittel werden überwiegend für die Begrünungsmaßnahmen auf der Ruhrorter Werft, die Herstellung des Martin-Elsässer-Platzes und die Realisierung eines Wassertisches auf dem Paul-Arnsberg-Platz aufgewendet werden.

3.2 FINANZIERUNGSMITTEL

Die Finanzierung der zuvor genannten Gesamtkosten setzt sich aus zwei Einnahmepositionen zusammen. Zum einen haben der Bund und das Land Hessen Fördermittel zur Verfügung gestellt, die mit Eigenmitteln der Stadt kofinanziert wurden. Darüber hinaus konnten aus dem Sanierungsverfahren Einnahmen generiert werden, die für die Realisierung von weiteren Projekten Vorort wieder eingesetzt wurden.

3.2.1 Fördermittel

Mit der Aufnahme in die Städtebauförderung im Jahr 1985 wurde der Grundstein für die finanzielle Unterstützung des Umstrukturierungsprozesses im Sanierungsgebiet „Ostendstraße“ gelegt. Die Stadt hat zu Beginn des Verfahrens jährlich Fördermittel beantragt, die vom Land Hessen in Abstimmung mit dem Bund bewertet und bewilligt wurden. Mit dem ersten Bewilligungsbescheid vom 26.02.1985 hat die Stadt zunächst Fördermittel in Höhe von 234 TSD DM (119 TSD Euro) erhalten, dem weitere Bewilligungsbescheide folgten. Trotz der langen Gesamtlaufzeit des Sanierungsverfahrens bis zum Jahr 2015 ging der letzte Bewilligungsbescheid bereits Ende des Jahres 1999 in Höhe von 24 TSD DM (12 TSD Euro) ein. Nach diesem Zeitpunkt war keine Beantragung von weiteren Fördermitteln erforderlich, da aus dem Sanierungsverfahren ausreichend Einnahmen generiert werden konnten, die die Ausgaben für weitere Projekte gedeckt haben.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, haben der Bund und das Land Hessen der Stadt insgesamt 12,9 Mio. Euro an Fördermitteln ausgezahlt. Um die Fördermittel in vollem Umfang zu erhalten, muss die Stadt nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen zuwendungsfähige Kosten in Höhe von rund 23 Mio. Euro generieren. Das bedeutet, dass die Stadt bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens mindestens 10,1 Mio. Euro an Eigenmitteln einsetzen muss. Vor diesem Hintergrund liegt die Förderquote von Bund und Land bei 56,08 Prozent.

FINANZIERUNGSMITTEL	in TSD Euro
Finanzhilfen des Bundes	7.962
Finanzhilfen des Landes	4.980
SUMME	12.943

3.2.2 Einnahmen aus dem Verfahren

Nach den Förderrichtlinien des Landes Hessen dürfen die Fördermittel des Bundes, des Landes Hessen sowie die kommunalen Eigenmittel erst nachrangig nach anderen Einnahmen eingesetzt werden, die sich aus dem Sanierungsverfahren ergeben.

Vom Beginn der Förderung bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird die Stadt voraussichtlich rund 44 Mio. Euro aus dem Verfahren eingenommen haben. Hiervon wurden allein 84,6 Prozent aus Grundstücksverkäufen Erlöst. Dies bezieht sich wiederum auf die gleichen Flächen, die von der Stadt Frankfurt am Main zunächst angekauft wurden und zusätzlich auf Flächen, die die Stadt bereits zu Beginn des Sanierungsverfahrens besessen und dann verkauft hat. Weitere Einnahmepositionen waren Erlöse, die sich beispielsweise aus Zinserträgen und der Bewirtschaftung städtischer Liegenschaften, aber auch dem Verkauf von Retentionsraum ergeben haben. Die geringsten Einnahmen wurden durch die gesetzlich geforderte Erhebung von Ausgleichsbeträgen generiert, die im Folgenden detaillierter erläutert wird:

Ausgleichsbeträge

Rund 2,5 Mio. Euro wurden im Rahmen des Sanierungsverfahrens über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gutachterlich ermittelt.

Ausgleichsbeträge sind Geldleistungen, die zur Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme von der Gemeinde erhoben werden müssen. Die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet sind gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in § 154 ff. verpflichtet, einen individuell und gerecht bemessenen Ausgleichsbetrag zu zahlen. Insofern besteht seitens der Stadt Erhebungspflicht. Ausbau- oder Erschließungsbeiträge fallen hingegen nicht an.

4. Zielerreichung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ostendstraße“

Der Hintergrund der Ausgleichsbeträge ist, dass durch öffentlich geförderte Maßnahmen wie z. B. Betriebsverlagerungen, Modernisierungen, Verkehrsberuhigungen, Infrastruktureinrichtungen und -verbesserungen, Herstellung von Grün- und Freiflächen u. ä. der Gemeinde Kosten entstehen. Andererseits erhöht sich durch diese Maßnahmen der Bodenwert der Grundstücke im Sanierungsgebiet zusätzlich zur konjunkturellen Entwicklung des Bodenmarktes. Diese sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung müssen die Grundstückseigentümer an die Gemeinde abführen.

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags hat die Gemeinde die Pflicht, den betroffenen Grundstückseigentümern Gelegenheit zur Erörterung und Stellungnahme zu geben. Vor diesem Hintergrund haben die Stadt und die DSK die Eigentümer zu individuellen Erörterungsgesprächen eingeladen. Es handelte sich dabei in erster Linie um Informationsgespräche, in denen die Betroffenen über die Einzelheiten zur Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrags aufgeklärt wurden.

Innerhalb des Sanierungsverfahrens „Ostendstraße“ muss die Stadt von insgesamt 98 Grundstückseigentümern Ausgleichsbeträge erheben.

3.2.3 Kommunale Eigenmittel

Wie in Kapitel 3.2.1 dargestellt, muss die Stadt die Fördermittel des Bundes und des Landes Hessen kofinanzieren. Bei einer Gegenüberstellung der Ausgangssituation und dem Abzug der Einnahmen aus dem Verfahren sowie der erhaltenen Fördermittel, ergibt sich eine derzeitige Kostenbeteiligung der Stadt in Höhe von rund 11,3 Mio. Euro (siehe Tabelle). Dies entspricht bei einer Laufzeit von 29 Jahren rund 387 TSD Euro pro Jahr.

	Saldo voraussichtliche Ausgaben und Einnahmen bis zum Abschluss des Verfahrens Herbst 2015 in Mio. EUR
Gesamtausgaben	68,2
abzgl. Einnahmen aus dem Verfahren	-44,0
abzgl. Fördermittel Bund/Land	-12,9
Summe voraussichtlicher zuwendungsfähiger kommunaler Eigenmittel	11,3

Im Verlauf von bisher 29 Jahren Sanierungstätigkeit hat die Stadt mit ihrem Treuhänder DSK viele Maßnahmen durchgeführt und umfangreiche Finanzierungsmittel des Bundes, des Landes Hessen und der Kommune Frankfurt am Main zur Umgestaltung des Sanierungsgebietes „Ostendstraße“ aufgewendet. Betrachtet man nunmehr den Umfang der behobenen städtebaulichen Mängel und die Anzahl der erfüllten Entwicklungsziele, dann hat sich der lange Prozess ausgezahlt.

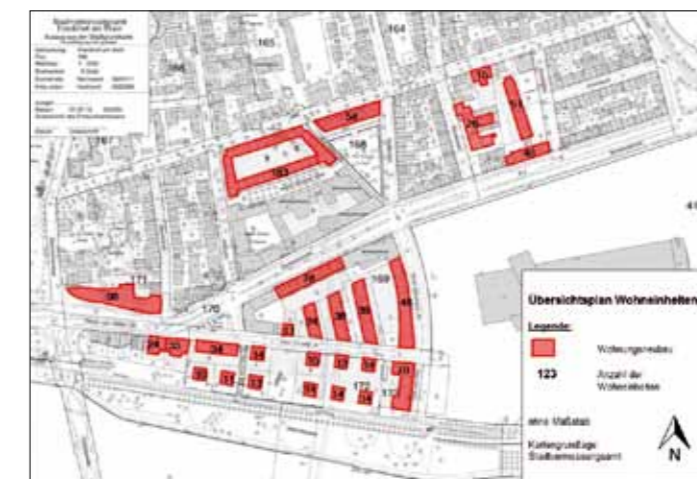
4.1 BEHEBUNG DER STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDE UND ERFÜLLUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE

In den Bereichen Gewerbe und Wohnen, Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehr, Grün- und Freiflächen, Umweltschutz, Stadtgestalt und Sozialstruktur wurden die folgenden Erfolge durch die in Kapitel 2 dargestellten Einzelmaßnahmen erreicht:

Gewerbe und Wohnen

Bei der heutigen Betrachtung der Situation von Gewerbe und Wohnen innerhalb des Sanierungsgebietes ist ersichtlich, dass die gravierenden Probleme des Nebeneinanders von störenden Betrieben und Wohnen, der fehlenden Nutzung von Potenzialflächen für Wohnungsbau sowie einer zunehmenden Verschlechterung der Qualität von Bestandsgebäuden mithilfe verschiedenster Maßnahmen behoben werden konnten.

Dazu galt es zunächst die Gemengelage von störendem Gewerbe und Wohnen aufzulösen, ohne die gemischte Nutzungsstruktur des Stadtviertels vollständig aufzuheben. Zur Beseitigung der unverträglichen Nutzungsmischung wurden störende Betriebe von den Blockinnenbereichen, den ehemaligen Flächen des Landwirtschaftlichen Vereins, den Flächen der Raiffeisenhauptgenossenschaft sowie den Hafenterrassen der Weseler Werft an andere Standorte verlagert. Auf den neu zur Verfügung stehenden Arealen wurden Wohngebäude, Bildungseinrichtungen und Grün- bzw. Freiflächen realisiert. Um weiterhin Raum für nicht störendes Gewerbe anzubieten, verfügen viele dieser neuen Gebäude über Büro- und Einzelhandelsflächen, die sich meist im Erdgeschoss befinden.



Wohnungsbauvorhaben (Quelle: DSK; Datengrundlage: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)

Insgesamt sind im Sanierungsgebiet knapp 1.000 neue Wohneinheiten entstanden. Hiervon wurden rund 800 durch Umstrukturierungsmaßnahmen der Stadt realisiert und weitere 200 auf privaten Flächen.

Zur Stabilisierung der Sozialstruktur hat die Stadt bei den Wohnungsbauvorhaben auf ein ausgeglichenes Angebot von gefördertem Wohnungsbau (ca. 274 WE), Mietwohnungen (ca. 246 WE) und Eigentums-



Flächen des ehemaligen Gaswerkes
(Quelle: Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main;
Signatur: S7A1998/14104)



Mainufer mit Bebauung Oskar-von-Miller-Straße

wohnungen (ca. 480 WE) Wert gelegt. Somit konnte auch die Bedeutung des Quartiers für den unteren Wohnungsteilmarkt erhalten bleiben, ohne eine zu einseitige Sozialstruktur zu bewirken.

Um das Wohnungsangebot und die Wohnsituation nicht nur durch Neubau zu verbessern, hat die Stadt privaten Eigentümern finanzielle Anreize sowie fachliche Beratung zur Durchführung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten angeboten. Die Modernisierung von insgesamt 300 Wohn- und 18 Nutzungseinheiten mit und ohne Förderung zeigt, dass die privaten Eigentümer im Rahmen des Sanierungsverfahrens zur Investition in die Bestandsgebäude motiviert werden konnten und die Gebäude eine gestalterische und qualitative Aufwertung erfahren haben (siehe Kapitel 2.1).

Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine ausreichende Ausstattung mit Einrichtungen zur kurz- und mittelfristigen Versorgung auf der Hanauer Landstraße bereits vorhanden war. Dennoch siedelten sich im Zuge der neuen Bauvorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes ein Aldi, ein türkisches Lebensmittelgeschäft sowie ein Blumenladen an und rundeten das Versorgungsangebot ab. Begünstigt wurde diese Entwicklung auch durch von der Stadt aufgestellte Vorgaben. So sollten die Entwürfe im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens für die Liegenschaft Horst-Schulmann-Straße 1-9 im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorsehen.

Bezüglich der Gemeinbedarfseinrichtungen lag zu Beginn des Sanierungsverfahrens ein Defizit vor, das sich durch die geplanten Wohnungsbauvorhaben zu verschärfen drohte. Vor diesem Hintergrund war die Errichtung von zwei Kindertagesstätten und vier Spielplätzen für Kinder aller Altersgruppen von großer Bedeutung. Mit dem Angebot einer Zweigstelle des Internationalen Familienzentrums e.V. wurde der Internationalität des Quartiers besonders Rechnung getragen (siehe Kapitel 2.7).

Darüber hinaus hat das Sanierungsgebiet mit der Ansiedlung der Bankakademie und des Bildungszentrums Ostend einen neuen Schwerpunkt als Sitz für Bildungseinrichtungen erhalten. Deren Besucher beleben das Ostend tagtäglich und führen zu einer stadtweiten Wahrnehmung des Viertels (siehe Kapitel 2.3).



Bildungszentrum Ostend 2014

Verkehr

Eine funktionale Verbesserung und gestalterische Aufwertung bedeutender Straßenzüge innerhalb des Sanierungsgebietes erfolgte durch die in Kapitel 2.5 dargestellten Erschließungsmaßnahmen. Hierbei wurde insbesondere die Verkehrsabwicklung auf der Sonnemannstraße durch die Herstellung der neuen Anbindung Horst-Schulmann-Straße sowie die Einrichtung von zusätzlichen Abbiegespuren in und von den Wohnstraßen verbessert. Darüber hinaus wurde die Sonnemannstraße durch die in den Kapiteln 2.3 und 2.4 dargestellten Verlagerungen von Gewerbebetrieben und die Beseitigung der Hafennutzung zusätzlich entlastet.

Auch die als Entwicklungsziel formulierte verbesserte Erschließung des neuen Wohngebietes südlich der Sonnemannstraße ist durch diese Maßnahmen erfolgt. Darüber hinaus wurde ein einheitliches Erscheinungsbild der Wohnstraßen erreicht.

Neben der Durchführung von öffentlichen Baumaßnahmen wurde auch bei Neubauvorhaben darauf geachtet, dass sich die Parksituation aufgrund der Neubauvorhaben nicht zusätzlich verschlechtert. So wurden keine Befreiungen von dem Stellplatznachweis erteilt. Vor diesem Hintergrund wurden im Zuge aller Neubauvorhaben von den Investoren Tiefgaragen errichtet. Insgesamt wurden dadurch 758 Stellplätze geschaffen. Zusätzlich wurde ein Teil der Tiefgaragenstellplätze in der Oskar-von-Miller-Straße 3 als Quartiersstellplätze zur Verfügung gestellt und ein Teil der Tiefgarage des Bildungszentrums dient als öffentliche Tiefgarage, die nicht an die Nutzung des Bildungszentrums gekoppelt ist.

Hinsichtlich des Fußgängerverkehrs ist festzuhalten, dass mit dem Fußweg Flößerbrücke, dem Jenny-Apolant-Weg sowie dem Rosa-Marx-Weg drei räumlich attraktive Wege zur Verbindung des Mainufers mit dem Stadtteil realisiert wurden. Die Wegeverbindungen sind durch die beiden Knotenpunkte an der Sonnemannstraße auch von den nördlichen Wohngebieten schnell zu erreichen. Somit ist das Ziel zur verbesserten Anbindung der Wohngebiete an das Mainufer innerhalb des Sanierungsverfahrens ebenfalls erreicht worden.

Zusätzlich wurden mit der Herstellung des Martin-Elsässer-Weges und der Gehwege in der Umlandstraße, Rückertstraße, Howaldtstraße neue Fußwege zur gebietsinternen Erschließung geschaffen, die zu Beginn des Sanierungsverfahrens lediglich als Stellplätze dienten.



Erschließung Sonnemannstraße/Oskar-von-Miller-Straße/Rückertstraße



Jenny-Apolant-Weg 2005 und 2014

Grün- und Freiflächen

Der hohe Versiegelungsgrad und das Flächendefizit innerhalb des Sanierungsgebietes konnten im Laufe der Sanierung erfolgreich behoben werden.

Hierbei ermöglichte die Verlagerung des störenden Gewerbes aus den Blockinnenbereichen die Durchführung von Hinterhof- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen (siehe Kapitel 2.1). Zudem wurde auf einer Teilfläche des ehemaligen Landwirtschaftlichen Vereins der Paul-Arnsberg-Platz als zentraler Quartiersplatz angelegt, der heute als Treffpunkt für die Bewohner und Besucher des Bildungszentrums dient (siehe Kapitel 2.3).

Den größten Effekt zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Attraktivitätssteigerung des Sanierungsgebietes haben allerdings die in Kapitel 2.6 dargestellten, umfassenden Baumaßnahmen auf der Weseler und Ruhrorter Werft zur Herstellung einer öffentlichen Grünanlage bewirkt. Wie in den Entwicklungszielen gefordert, wurden die ehemaligen Hafentflächen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und als Fortsetzung des Mainuferparks umgestaltet. Allein auf der Weseler Werft steht der Frankfurter Bevölkerung seit dem Jahr 2000 eine etwa 2,1 ha große Fläche für Erholung, Spiel und Freizeit zur Verfügung.



Weseler Werft 2007 und 2014

Umweltschutz

Wie die Vorbereitenden Untersuchungen zeigten, lag im Sanierungsgebiet aufgrund des damaligen Grünflächendefizits ein ungünstiges Stadtklima mit Temperaturüberhöhungen und mangelnder Belüftung vor. Dieses konnte mit den zuvor genannten Begrünungsmaßnahmen und durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades im Sanierungsgebiet in Folge der Neubebauung kompensiert werden.

Zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität wurden die Lärmemissionen durch die Verlagerung von störenden Betrieben reduziert. Zur Minimierung der Lärmimmissionen wurden im Rahmen der Grundrissgestaltung lärmempfindliche und lärmunempfindliche Bereiche identifiziert und im Baukörper entsprechend organisiert. Zusätzlich war die Verwendung von Lärmschutzfenster an der viel befahrenen Sonnemannstraße verpflichtend. Durch die Schließung offener Baulücken nördlich und südlich der Sonnemannstraße wurde auch eine Lärmreduzierung in den dahinter liegenden Blockinnenbereichen erreicht.

Des Weiteren führte die Stadt im Zuge der Betriebsverlagerungen und den umfassenden Neubauvorhaben auf ehemals gewerblich genutzten Arealen umfassende Altlastensanierungen und Maßnahmen zur Beseitigung von Bodenverunreinigungen durch (siehe Kapitel 2.3 und 2.4).

Bezogen auf den Umweltschutz nimmt das Sanierungsgebiet sogar eine besondere Stellung ein, da die Flächen der Weseler Werft dem Main als Retentionsraum dienen. Im Rahmen der Umgestaltung der Weseler Werft konnte mehr Retentionsraum als zuvor zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem wurden auf der Weseler Werft Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Bauvorhaben durchgeführt. In diesem Zuge konnten Schwemm-



Retentionsraum 2003

sandbereiche mit Ruderalflora auf einer Fläche von insgesamt 5.000 m² erhalten, ergänzt und in die Grünfläche der ehemaligen Hafentfläche integriert werden. Auf diesen Flächen kann sich die Natur heute frei entwickeln.

Darüber hinaus sind auch die Flächen am Abgang der Flößerbrücke zu erwähnen. Hier wurde auf einer Fläche von 1.330 m² nach den Vorgaben des Senckenberg Instituts eine Biotopfläche hergestellt, die sich als Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke und das Kleine Wiesenvögelchen eignet. Zusätzlich hat sich die Weseler Werft als Heimat der laut Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) streng zu schützenden Mauereidechse entwickelt, die insbesondere im Schotterbett der Hafentbahn ihren bevorzugten Lebensraum gefunden hat.

Stadtgestalt

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme war die Verbesserung der Stadtgestalt ein weiteres Entwicklungsziel. Die Vorbereitenden Untersuchungen hatten offen gelegt, dass die heterogene Stadtgestalt durch ein Nebeneinander von Wohngebäuden, Gewerbebetrieben sowie Werkshallen mit unterschiedlichen Geschossen und Gestaltungen geprägt war. Insbesondere am Mainufer wies das Sanierungsgebiet kein ansprechendes Erscheinungsbild auf, was sich allerdings durch die soeben beschriebenen Begrünungsmaßnahmen maßgeblich geändert hat.

Die Stadt strebte im Rahmen von Neubauvorhaben ein hohes Qualitätsniveau und eine gestalterische Vielfalt an, die mit Hilfe eines vielfältigen Wettbewerbssystems erreicht werden konnten. So wurden für Neubauvorhaben unterschiedliche Wettbewerbsverfahren wie Gutachterverfahren, städtebauliche Wettbewerbe, Realisierungswettbewerbe und Investorenwettbewerbe angewandt.

Innerhalb des Sanierungsgebietes kam der Schließung der nördlichen Raumkanten an der Sonnemannstraße durch die Bankakademie und das Bildungszentrum sowie der südlichen Raumkante durch die heutige Wohnbebauung und das Dr. Hoch's Konservatorium zur Aufwertung der Stadtgestalt eine besondere Bedeutung zu. Als Abschluss der östlichen Wohnbebauung zum Gelände der ehemaligen Großmarkthalle dient das Wohngebäude Horst-Schulmann-Straße 1-9 (siehe Kapitel 2.3 und 2.4).

Durch die Realisierung von Neubauvorhaben mit einheitlichem Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Verwendung von miteinander harmonisierenden Gestaltungselementen wurde ein in sich stimmiges Stadtbild erreicht, das zudem durch eine gleichwertige Gestaltung der Straßenräume abgerundet wurde.

Auch die zu Beginn der Sanierungsmaßnahme geforderten Zu- und Durchgänge zum Mainufer wurden geschaffen. Als Beispiele sind nicht nur die zuvor genannten Verbindungswege zu nennen, sondern auch die offene Wohnbebauung der Punkthäuser in Mainufernähe, welche eine optische Verbindung zwischen Wohnbebauung und Main zulassen.

Als letzte Maßnahme mit Auswirkungen auf die Stadtgestalt ist die Gestaltung der Torsituation an der Ecke Oskar-von-Miller-Straße / Sonnemannstraße zu nennen. Mit der Gestaltung der Freifläche des Martin-Elsässer-Platzes wird eine ansprechende Eingangssituation ins Ostend geschaffen.

Sozialstruktur

Ein weiteres wichtiges Entwicklungsziel der Sanierungsmaßnahme war die Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur. Hier war es besonders bedeutend eine Verdrängung der alteingesessenen Bewohner im Zuge von Kostensteigerungen durch die Modernisierung von Wohnraum zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund wurde bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein Sozialplan zum Schutz der Bewohner und Gewerbetreibenden aufgestellt (siehe Kapitel 2.1). Im Rahmen des Sozialplans wurden finanzielle, organisatorische und personelle Belastungen abgewendet sowie Ersatzwohnungen bzw. Zwischenunterbringungen für den Zeitraum der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden bereitgestellt. Darüber hinaus stand ein Anwalt für Sanierungsinteressierte beratend zur Verfügung. Im Rahmen von Sozialplänen wurden ca. 100 Ersatzwohnungen und 45 Wohnungen zur Zwischenunterbringung zur Verfügung gestellt.

Um der Bedeutung des Quartiers für den unteren Wohnungsmarkt weiterhin gerecht zu werden, wurden zwei Neubauvorhaben des geförderten Wohnungsbaus mit insgesamt 274 Wohneinheiten realisiert. Da die Sozialstruktur zu Beginn des Sanierungsverfahrens allerdings recht einseitig und instabil war, galt



Geförderter Wohnungsbau

es für einen sozialen Ausgleich zu sorgen. Vor diesem Hintergrund wurde mit weiteren Wohnungsbauvorhaben ein neues Angebot für Bewohner mit mittlerem und höherem Einkommen geschaffen. Darüber hinaus wurden unterschiedliche Wohnungsgrößen realisiert, um für alle Haushaltsgrößen entsprechende Räumlichkeiten anbieten zu können (siehe Kapitel 2.3 und 2.4).

Bei einer heutigen Betrachtung des Sanierungsgebietes verfügt dieses über eine nunmehr ausgeglichene Sozialstruktur mit einem Wohnungsangebot für alle Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen.

4.2 Informations- und Öffentlichkeitsarbeit

Gemäß § 137 BauGB soll im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eine Beteiligung und Mitwirkung von Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen erfolgen. Vor diesem Hintergrund kann der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme auch an dem Grad der durchgeführten Informations- und Öffentlichkeitsarbeit gemessen werden.

Die Stadt und der Treuhänder DSK haben während des gesamten Sanierungsverfahrens auf eine kontinuierliche Information und Beteiligung der Öffentlichkeit Wert gelegt. Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Jahr 1986 ein Sanierungsbüro in der Hanauer Landstraße 54 eingerichtet. Das Sanierungsbüro wurde zu einem späteren Zeitpunkt in die Obermainstraße 14 verlegt.

Im Rahmen der Sprechzeiten, montags und mittwochs von 9 Uhr bis 12 Uhr, konnten die Anlieger von Mitarbeitern der DSK und der Stadt informiert werden. Die Beratungen wurden dabei anfangs vor allem zur Abstimmung von privaten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hier waren seit Beginn des Sanierungsverfahrens bis ins Jahr 1994 nahezu flächendeckend vier Architekturbüros sowie ein Landschaftsplaner damit beauftragt, Hauseigentümer über sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen zu informieren und Erörterungsgespräche zu Planungen durchzuführen. Da diese Maßnahmen gelegentlich auch eine Umsiedlung von Bewohnern nach sich zog, hat ein Vertreter des Jugend- und Sozialamtes den Prozess im Sanierungsbüro begleitet. Zudem erhielten Sanierungsbetroffene bei Rechtsfragen kostenlose Unterstützung von einem Betroffenenanwalt. Dieser war ein von der Stadt unabhängiger Berater, der im Internationalen Familienzentrum e.V. seinen Sitz hatte.

Im Rahmen der Betriebsverlagerungen auf dem Gelände des Landwirtschaftlichen Vereins und südlich der Sonnemannstraße wurde ein Betriebsberatungsbüro von der Stadt beauftragt, den Betrieben unterstützend bei der Suche nach Ersatzgelände sowie bei betriebswirtschaftlichen Fragen zur Seite zu stehen.

Durch die vielseitigen Beratungsangebote vor Ort konnte stets ein direkter Kontakt zwischen den Bewohnern und Gewerbetreibenden des Sanierungsgebietes und der Stadt gewährleistet werden.

Um eine breite Öffentlichkeit zu erreichen, haben die Stadt und die DSK zusätzlich Informationsveranstaltungen zu verschiedenen Themen veranstaltet und diverse Planungen im Ortsbeirat IV vorgestellt. Darüber hinaus wurde einmal jährlich eine Sanierungszeitung an alle Anwohner und Eigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes sowie an sonstige Sanierungsbeteiligte verteilt. Die Sanierungszeitung diente zur kontinuierlichen Information und Vorstellung von aktuellen Planungen.



Beispiel Infobrief – Beschwerdemanagement 2008



Kampagne „Frankfurt informiert“ 2008

Neben der zielgerichteten Information der Beteiligten und Betroffenen haben die Fachämter der Stadt und die DSK unzählige Pressemitteilungen und Sonderbeiträge zu Einzelmaßnahmen in Zeitungen sowie Publikationen veröffentlicht. Darüber hinaus wurden entweder zu Baubeginn oder nach Abschluss umfassender Baumaßnahmen öffentlichkeitswirksame Eröffnungstermine durchgeführt. Hier sind die Einweihung der Weseler Werft und des Paul-Arnsberg-Platzes, der Baggerbiss in der Oskar-von-Miller-Straße sowie der Abschluss der denkmalgerechten Sanierung der Hafenkranen auf der Ruhrorter Werft beispielhaft zu nennen.

Auch nach der Durchführung von Wettbewerben bekam die Öffentlichkeit im Rahmen einer Ausstellung die Gelegenheit sich über die Zielsetzungen der Planungen sowie über die eingereichten Wettbewerbsbeiträge zu informieren.

Eine Besonderheit in der Öffentlichkeitsarbeit stellt die Informationskampagne und die Einrichtung einer Beschwerdestelle im Rahmen der in Kapitel 2.5.2 dargestellten Erschließungsmaßnahmen dar. Aufgrund der besonders starken Auswirkungen der Baumaßnahmen wurden über fast zwei Jahre Infobriefe an die Anwohner verteilt und eine Beschwerdestelle eingerichtet. Darüber hinaus wurden die Pendler mit einer Informationskampagne über die Verkehrsauswirkungen informiert. Die Informationspolitik und die Kampagne sind stadtwweit sehr gut angekommen, sodass sie bei weiteren Straßenbaumaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes wiederholt wurden.

Vor diesem Hintergrund kann abschließend festgehalten werden, dass die umfangreiche und kontinuierliche Informations- und Öffentlichkeitsarbeit während des Sanierungsverfahrens nicht nur innerhalb des Sanierungsgebietes sondern auch in ihrer Außenwirkung erfolgreich war.



Eröffnungsfeier Paul-Arnsberg-Platz 2005

5. Resümee

Die vorangegangenen Ausführungen haben den langen Prozess des Sanierungsverfahrens „Ostendstraße“ von der Historie über die Maßnahmen bis hin zur heutigen Situation dargestellt.

Es kann festgestellt werden, dass die Durchführung der Sanierungsmaßnahme eine Erfolgsgeschichte ist. Die gravierenden städtebaulichen Missstände des Quartiers konnten behoben und die ambitionierten Entwicklungsziele in den einzelnen Bereichen erreicht werden.

Das heutige Gesicht des Mainufers im Bereich des Sanierungsgebietes „Ostendstraße“ steht dabei sinnbildlich für den erfolgreichen Wandel von einem industriell geprägten Stadtviertel mit unattraktiven Wohnungen, wenig Grünflächen und instabiler Sozialstruktur hin zu einem Viertel mit nachhaltigem Wohn- und Freizeitwert, das eine ausgeglichene Sozialstruktur aufweist und seiner innerstädtischen Lage nunmehr gerecht wird.

6. Anhang

Luftbilder Sanierungsgebiet Ostend:

- 1986
- 1996
- 2000
- 2005
- 2014



Luftbild 1996 (Quelle Institut für Stadtgeschichte)



Luftbild 1986 (Quelle Institut für Stadtgeschichte)



Luftbild 2005 (Quelle: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)



Luftbild 2000 (Quelle: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)



Impressum

Herausgeber

Stadt Frankfurt am Main
Dezernat Planen und Bauen
Stadtplanungsamt

Postanschrift

Stadtplanungsamt Frankfurt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

Beiträge und Redaktion

Stadtplanungsamt
Gilbert Mayr

DSK

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Daniela Evans, Vanessa Kühl
Liebfrauenberg 26
60389 Frankfurt am Main

DSK

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Büro Frankfurt am Main | Liebfrauenberg 26 | 60313 Frankfurt am Main
info@dsk-gmbh.de | www.dsk-gmbh.de

Gestaltung

Stadtplanungsamt, Öffentlichkeitsarbeit
Marion Weitalla

Fotos

Soweit nicht gesondert gekennzeichnet:
Stadt Frankfurt am Main oder DSK

Druck

Druckerei Strobach GmbH, Frankfurt am Main

Auflage

500

Frankfurt am Main, Juni 2015

Abbruchmaßnahmen auf dem
Landwirtschaftlichen Verein 2001



Abbruchmaßnahmen und Beseitigung von
Bodenverunreinigungen „Südliche Wohn-
bebauung“ 2002

