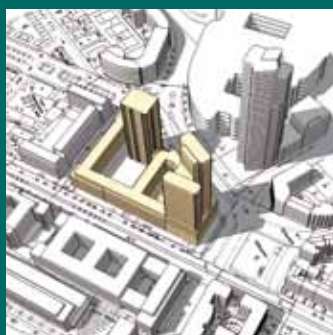




JAHRBUCH **2015**
STADTPLANUNGSAMT
FRANKFURT AM MAIN

15

PLAN.VERK



PLAN.VERK

15



Inhalt

Editorials	6
------------	---

Einblicke	
Wohnen in einer wachsenden Metropole	12

Projekte

Frankfurt Gesamtstädtisch

Amtsweiter Datenspeicher für raumbezogene Fachdaten	20
Bauberatung	21
Datenbank Wohnungsbauförderung	23
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt am Main 2030	24
Kleinräumiges Monitoring zu Verdrängungs- und Aufwertungspotenzialen	26
Masterplan Industrie – Baustein räumlich-funktionales Entwicklungskonzept	27
Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung – Baustein Machbarkeitsstudie	28
Wohndauer Frankfurt am Main	30
Wohnungsbauförderung	31
Wohnungsbauförderung – Frankfurter Programm zur Förderung des Umbaus leerstehender Räume für Kreative	35
Wohnungsbauförderung – Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes	36

Frankfurt Teilräumlich

Aktive Kernbereiche in Hessen – Frankfurt am Main-Fechenheim	37
Alt-Sachsenhausen	38
Am Eschbachtal - Harheimer Weg	40
Atzelbergplatz	42
Bankenviertel zwischen Junghofstraße und Große Gallusstraße	44
DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße	45
Ehemaliger VGF-Busbetriebshof Höchst	47
Ernst-May-Viertel	48
Europäische Zentralbank EZB	50
Frankenallee 2.BA	51

Frankensteiner Platz	53
GrünGürtelpark Nieder-Eschbach	55
Güterplatz/Heinrichstraße	57
Hanauer Landstraße – westlich Osthafenplatz/Launhardstraße	58
Henri-Dunant-Siedlung	59
Höchst	60
Illumination Mainansicht Höchst	62
Industriehof	64
Kaiserlei-Promenade	65
Lyoner Viertel	66
Nieder Tor/Ortsrand Alt Nied	68
Niederrad am Main	70
Nördlich Am Stockborn	71
Platz an der Friedberger Warte	72
Riedberg	74
Stadterneuerung Bahnhofsviertel	77
Stadterneuerung Ben-Gurion-Ring	79
Stadterneuerung Gallus	80
Stadterneuerung Ostend	81
Südlich Am Riedsteg	83
Taunusanlage 9 bis 11	84
Wohnen am nördlichen Günthersburgpark	85

Projektindex	8
--------------	---

Frankfurt am Main – Zukunftsperspektiven verleihen

Frankfurt boomt weiterhin. Bis zum Jahre 2040 werden voraussichtlich rund 130.000 Menschen mehr in der Stadt wohnen und vermutlich Zehntausende weitere Arbeitsplätze entstehen. Diese Perspektive stellt die Stadt vor große Herausforderungen und entscheidende Fragen. Wie sichern wir den Erhalt der Lebensqualität? Wie lösen wir die Konflikte um die knappen Bauflächen? Wie begegnen wir dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum und wie vermeiden wir soziale Polarisierung? Hinzu kommen Herausforderungen der Klimawärmung und der Mobilitätsveränderung. Dass die Stadt Frankfurt ihr Gesicht also weiter verändern wird, ist gewiss. Die Frage ist, wie es gelingen kann, den Ansprüchen aller gesellschaftlichen Gruppen gerecht zu werden.

Alle Antworten, die Frankfurter Stadtplanung hierauf geben kann, bewegen sich stets im Spannungsfeld zwischen Kontinuität und Veränderung. Trotz der zuweilen atemberaubenden Dynamik im Bausehen der Stadt Frankfurt am Main reden wir über Prozesse und Projekte, die einer anspruchsvollen und zeitaufwändigen Vorbereitung bedürfen. Diese Projekte profitieren davon, wenn sie sich über einen längeren Zeitraum hinweg und unter stabilen Rahmenbedingungen entfalten können.

PLAN.WERK 2015, der Werkbericht des Frankfurter Stadtplanungsamtes, zeigt dessen planerisches und strategisches Spektrum. Das Werk erlaubt eine

Übersicht über die Handlungsthemen und Handlungsräume Frankfurter Stadtplanung und belegt, dass Frankfurt sich nicht von allein baut. Die Planungsprojekte folgen in ihrer Summe dem Grundgedanken, die Stadt im Gleichgewicht zu halten: neue Stadtquartiere, ambitionierte Bauvorhaben und Stadtbau auf der einen Seite; Stadterneuerung, Wohnraumförderung und Milieuschutz auf der anderen Seite. Die Frankfurter Innenstadt und die Stadtteile werden dabei als gleichwertige Handlungsräume begriffen.

Frankfurt am Main entwickelt sich räumlich also nicht in konzentrischer Abfolge von innen nach außen, sondern an vielen Stellen, vor allem im Innern der bebauten Stadt, gleichzeitig. Nicht nur die großen Entwicklungsprojekte wie das Europaviertel, der Riedberg oder das Lyoner Viertel zeichnen das Bild der sich stets erneuernden Stadt. Vor allem die vielen kleinen Projekte geben ihr nach und nach ein neues Gesicht. Die räumliche wie die zeitliche Dimension solcher Transformationsprozesse stellt alle, Stadtplanerinnen und Stadtplaner, Bürgerinnen und Bürger, Politikerinnen und Politiker, vor die Aufgabe, einerseits die richtige Zukunftsausrichtung für Frankfurt zu bestimmen und gleichzeitig kurz- und mittelfristig Projekte umsetzen zu können, die die lokalen Qualitäten bewahren und ausbauen.

Eine Stadt, die dynamisch wächst, ist einem enormen Veränderungsdruck ausgesetzt: nicht nur im Bau von neuen Wohnungen und Arbeitsplätzen, in der Stadtgestalt und in der Mobilität, sondern ebenso in der Freiraumversorgung und in der sozialen Daseinsvorsorge. Stadtplanung steht vor der anspruchsvollen Aufgabe, die Weichen der Stadtentwicklung so zu stellen, dass die Identität unserer Stadt und der gesellschaftliche Ausgleich erhalten bleiben.

Aber wie viel Veränderung verträgt die Stadt und wie wollen die Menschen wohnen, leben und arbeiten? Auch mit diesen Fragen muss sich Frankfurter Stadtplanung auseinandersetzen und nach überzeugenden Antworten suchen. Veränderungsprozesse werden daher immer in Alternativen geprüft und bis hin zu ihrer Umsetzung begleitet. Dennoch kollidiert die Vielzahl der zum Teil ganz speziellen Erwartungen an Stadt bei großem Wachstumsdruck immer öfter untereinander. Daher schaffen wir Raum und Gelegenheiten für einen lebendigen gesellschaftlichen und fachlichen Dialog um städtebauliche Qualität und Baukultur. Der Frankfurter Städtebau und die Architektur der einzelnen Bauten forderte an mancher Stelle auch im vergangenen Jahr die Diskussion heraus. Planungswerkstätten, Fachdiskurse oder kooperative Entwurfsverfahren hielten die Stadtgesellschaft im Dialog. Die engagierte Debatte zeugt von der



Identifikation der Frankfurterinnen und Frankfurter mit ihrer Stadt und mit ihrem direkten Lebensumfeld. Mein besonderer Dank gilt daher an dieser Stelle nicht nur allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes, sondern ebenso den Bürgerinnen und Bürgern, die Frankfurter Stadtplanung im vergangenen Jahr aufmerksam, engagiert und kritisch begleitet haben.

Olaf Cunitz
Bürgermeister
Dezernent

Verehrte Leserinnen, verehrte Leser!

Ich möchte Sie einladen, sich ein Bild von den vielfältigen Aufgaben und Projekten Frankfurter Stadtplanung zu machen.

Das Jahrbuch **PLAN.WERK 2015** erlaubt Ihnen einen Einblick in die Aufgaben des Stadtplanungsamtes und gibt Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Planungsprojekte. Die Gesamtschau aller großen Projekte ermöglicht einen raschen Überblick über deren Fortgang oder erfolgreichen Abschluss. Ebenso finden Sie die im Jahre 2015 neu begonnenen Projekte, so zum Beispiel zur Vorbereitung von städtebaulichen Wettbewerbsverfahren für das Baugebiet Hilgenfeld am Frankfurter Berg oder für das Areal der Deutschen Bank in der Frankfurter Innenstadt. Die Porträts dokumentieren die Bandbreite und die Strategien Frankfurter Stadtplanung und zeigen die fachliche Kompetenz und das kreative Potential des Hauses. Das Arbeitsspektrum reicht dabei von der Stadtentwicklungsplanung über die Bauleitplanung und Beratung von Bauvorhaben, die Entwicklung der Stadtgestalt im öffentlichen Raum, die Stadterneuerung, den Stadtumbau bis zur Wohnungsbauförderung.

Im Vergleich zu den Vorjahren veränderte sich also das Portfolio an Projekten, wobei sich die Kernaufgaben Frankfurter Stadtplanung nicht so sehr ihrem Wesen nach verändern, sondern stets veränderten Rahmenbedingungen, veränderten gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen anzupassen sind. Auch die Rolle der an den Planungsprozessen beteiligten Stadtplaner und Architekten hat sich verändert: vom Entwerfer und Gestalter zum Moderator, Strategen, Diplomaten, Qualitätsvermittler oder Stadtmanager.

Rund 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unterschiedlichen Funktionen und mit unterschiedlichen Aufgaben arbeiten im Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main. Im Fokus stehen stets die Ingenieure, Architekten oder Geographen, die die Leitung einzelner Projekte oder Aufgabenbereiche verantworten. Nicht zu vergessen aber die vielfältigen und unverzichtbaren Zuarbeiten und Grundlagenarbeiten, damit die jeweiligen Planungsaufgaben Fortgang bekommen können: Fachdisziplinen des Umweltschutzes, der Landschafts- und Verkehrsplanung, zeichnerisch-konstruktives Knowhow, Informationstechnologie, Kompetenz der Öffentlichkeitsarbeit, der Personal- und Finanzdienstleistung, letztlich die unverzichtbaren Teamassistenzen und Geschäftsstellen. Sie alle schultern die Vielfalt an Aufgaben und Projekten und stehen als Planungsteam für Frankfurts Zukunftsperspektive. Ihnen allen gilt mein besonderer Dank.

Welche Themen haben die inhaltliche Arbeit des Stadtplanungsamtes 2015 bestimmt? Da ist zuvorderst weiterhin das Thema der quantitativ wie qualitativ hinreichenden Wohnraumversorgung. Der Bevölkerungszugang in die Mainmetropole ging ungebrems weiter, die Aufnahme der vor Krieg und Verfolgung flüchtenden Menschen verschärfte die Versorgungssicherheit am Wohnungsmarkt. Die in 2015 neu vorgelegten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt am Main und die Wohnraumbedarfsberechnungen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zeichnen im Spiegel der Flächenvorräte in der Stadt ein besorgniserregendes Bild. Die hohe Zahl an Bebauungsplanverfahren für neue Wohnquartiere, gleich ob auf vormals bereits in anderer Art genutzten Flächen oder in Ergänzung bestehender Stadtteile, steht für den klaren Entwicklungswillen der Stadt Frankfurt am Main.

Im Spiegel der Zuwanderungen und der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten stellt sich jetzt aber die Frage nach künftigen Perspektiven. Einem Bedarf von derzeit geschätzten 70.000 Wohnungen steht momentan ein Entwicklungspotenzial für 30.000 Wohnungen gegenüber. Wie finden wir auf dieses krasse Missverhältnis plausible und planerisch überzeugende Antworten? Das zur Verfügung stehende Stadtgebiet ist begrenzt und auch die Gemeinden im Frankfurter Umland stehen vor ähnlich gravierenden Herausforderungen. Zudem stellen die gewerblich-industrielle Entwicklungsplanung ebenso wie die Schulentwicklungsplanung und letztlich auch die Sorge um die Grün- und Freiflächen ihre berechtigten Ansprüche an den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Stadtraum. Mit der Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit einer zeitlichen Perspektive bis 2030 soll nicht nur die skizzierte Flächenkonkurrenz überwunden, sondern auf dieser Grundlage auch ein Konzept für alle raumrelevanten Nutzungen erarbeitet werden.

Die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit des Standortes Frankfurt am Main hängen entscheidend von der Entwicklungsfähigkeit des Arbeitsortes, damit des Gewerbes und der Industrie in der Stadt, ab. Aus dem Schatten des Themas Wohnraumversorgung trat



Honsellbrücke

EINBLICKE

Wohnen in einer wachsenden Metropole

Ausgangslage

In Frankfurt am Main leben rund 725.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand Ende 2015). Das aktuelle Bevölkerungswachstum ist durch eine positive Wanderungsbilanz (mehr Zu- als Wegzüge) als auch einen Geburtenüberschuss (mehr Geburten als Sterbefälle) gekennzeichnet. Frankfurt am Main zählt in Deutschland zu den Städten mit der höchsten Fertilitätsrate und verzeichnet seit 10 Jahren einen Geburtenüberschuss. Die Stadt hat in den letzten 10 Jahren außerdem starken Zuzug aus dem In- und Ausland erhalten.

der Bewohner Münchens länger als 10 Jahre in der Stadt.

Nach einer aktuell erstellten Bevölkerungsvorausrechnung ist mit einem Bevölkerungswachstum von rund 710.000 (2014) auf 830.000 bis zum Jahr 2040 (+17 %) zu rechnen. Darüber hinaus hat die Stadt Frankfurt die Aufgabe den erhöhten Zustrom an Zuwanderern zu organisieren. Mit der Einrichtung einer Stabsstelle Flüchtlingsmanagement werden die strategische Ausrichtung des städtischen Flüchtlingsmanagements sowie die Unterbringung und Integration der Flüchtlinge koordiniert.

Wohnungsbestand

Seit 2000 hat der Wohnungsbestand um gut 31.000 Wohnungen zugenommen. Derzeit umfasst der Wohnungsbestand in Frankfurt am Main rund 370.000 Wohnungen.

Etwa 2/3 der Frankfurter Wohnungen befinden sich in privater Hand. Mit einem Anteil von knapp 80 % wird in Frankfurt am Main überwiegend zur Miete gewohnt. Die Eigentumsquote ist von 13 % im Jahr 1998 bis auf 18,9 % im Jahr 2011 (gem. Zensus 2011) gestiegen.

Knapp 2/3 der Wohnungen weisen 3 - 4 Räume auf, gut 1/5 mehr als 5 Räume. Der Großteil dieser Wohnungen (86,8 %) befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Etwa 40 % der Wohngebäude sind vor 1948 entstanden, der gleiche Anteil in den Jahren zwischen 1949 und 1970.

Generell haben die neu hinzugekommenen Wohneinheiten (Neubau sowie An- und Umbau) im Durchschnitt eine merklich größere Wohnfläche als die Bestandswohnungen. Der durchschnittliche Verbrauch an Wohnfläche pro Person in Frankfurt am Main liegt zurzeit bei ca. 36 qm. Damit liegt Frankfurt am Main deutlich unter dem Durchschnitt der deutschen Großstädte (2012 43,2 qm Großstädte insgesamt; Deutschland, 46,7 qm) und auch des Gebietes des Regionalverbandes Ballungsraum FrankfurtRheinMain.

Obwohl die Anzahl der Baufertigstellungen in den letzten Jahren relativ hoch war (2013 und 2014 konstant bei ca. 2.900 Wohneinheiten), ist die Wohnungsversorgungsquote (Verhältnis von Woh-

nungen zu Haushalten) im Jahr 2014 auf 92,6 % (2011: 96,5 %) gesunken. Erst bei einer Wohnraumversorgungsquote von 103 % kann von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Der Wohnungsleerstand ist in Frankfurt am Main extrem niedrig, etwa bei 2,5 %, zumeist als Fluktuationsleerstand (Leerstand durch Bewohnerwechsel).

Wohnungsmarkt

Die Wohnkosten in Frankfurt am Main sind generell hoch, die Mietspiegelmieten sind kontinuierlich von 4,60 € im Jahr 1990 auf 8,66 € im Jahr 2014 gestiegen.

Die Preise von Eigentumswohnungen stiegen laut Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main weiterhin in allen

Ein großer Teil dieser Nachfragegruppen verlässt die Stadt, um im Umland passende und finanzierbare Bleiben zu finden. Seit Jahren weisen die Statistiken Wanderungsverluste von Frankfurt am Main an die umliegenden Kreise aus. Dieser Trend hat sich allerdings seit 2003 deutlich abgeschwächt und die negative Wanderungsbilanz um mehr als die Hälfte auf durchschnittlich minus 2.000 Personen pro Jahr reduziert. Im Jahr 2010 wurde mit ca. 1.400 Personen ein Tiefstwert bei den Wanderungsverlusten mit dem Umland erreicht. Allerdings gehen die Wanderungsverluste seitdem wieder nach oben.

Von Stadtplanungsamt und Bürgeramt, Statistik und Wahlen gemeinsam durchgeführte Umfragen zu Wanderungsmotiven ergaben, dass die Wegzüge in die Region fast ausschließlich Wohnungs- und Wohnumfeld orientiert stattfanden. Die neue Wohnung ist im Vergleich zur Frankfurter Wohnung größer, auf den Quadratmeter gerechnet kostengünstiger und liegt in einer kleineren Wohnanlage sowie einem besseren Wohnumfeld. Dass die Situation am Wohnungsmarkt für die Frankfurterinnen und Frankfurter weiterhin das wichtigste Problemfeld in der Stadt bleibt, bestätigt die Bürgerbefragung von 2014: Von den Befragten gaben 41 % (+5 %-Punkte) der deutschen und 37 % (+3 %-Punkte) der ausländischen Frankfurterinnen und Frankfurter eine den Wohnungsmarkt betreffende Antwort (hohe

Mieten und nicht ausreichend empfundene Wohnungsangebote).

Ziele, Konzepte, Leitlinien

Die Stadt Frankfurt verfolgt das wohnungspolitische Ziel, es allen Haushalten in Frankfurt zu ermöglichen, sich dauerhaft, ausreichend und angemessen mit Wohnraum versorgen zu können, der zeitgemäßen qualitativen Standards und energetischen Anforderungen entspricht. Neben der Sicherung des Wohnungsbestandes verfolgt die Stadt Frankfurt am Main daher das Ziel, Wohnungsneubau zu ermöglichen und hierfür ausreichend Wohnbauflächen bereit zu stellen. Dabei werden Ansprüche für unterschiedliche Wohn- und Bauformen berücksichtigt.

Die Stadt Frankfurt am Main hat daher im Jahr 2003 beschlossen, ein Gesamtkonzept „Leitplan Wohnen“ zu entwickeln, das die folgenden Teilbereiche umfasst:

- **Leitlinien Wohnen**
- **Wohnungsmarktbearbeitung**
- **Wohnraumversorgungskonzept**
- **Wohnbauland-Entwicklungsprogramm**

Während die **Leitlinien Wohnen als wohnungspolitisches Rahmenkonzept** Ziele und Lösungsansätze für die Wohnungspolitik in Frankfurt am Main darstellen, werden durch die **Wohnungsmarktbearbeitung die Situation am Wohnungsmarkt analysiert und der Wohnungsbedarf ermittelt**.

Dieser ermittelte **Bedarf bildet die Grundlage für das Wohnraumversorgungskonzept** (Ziele der sozialen Wohnraumversorgung) und **dient ebenso als Basis für die notwendige Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsneubau (Wohnbauland-Entwicklungsprogramm)**.

Die Stadt Frankfurt am Main verfolgt mit dem **Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP)** das Ziel, die Vorbereitung und Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau zu koordinieren. Im WEP werden (geplante) Baugebiete ab einer Flächenleistung von 50 Wohneinheiten geführt, welche einer planungsrechtlichen Beordnung bedürfen. Das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm 2015 rechnet mit Potenzialen für etwa 23.000 Wohneinheiten bis 2025. Von diesen Wohnbaupotenzialen können knapp 2/3 Wohneinheiten in Umstrukturierungsgebieten (Innenentwicklung) errichtet werden.

Anhaltender Zuzug von Bewohnern, ein angespannter Wohnungsmarkt, steigende Mieten und Immobilienpreise sowie Veränderungen der Bewohnerstrukturen und des Charakters von Quartieren

und Stadtteilen haben darüber hinaus bei vielen Bewohnern auch Ängste ausgelöst.

Die privaten Unternehmen und Investoren befassen sich sehr zurückhaltend mit dieser Thematik. Gründe hierfür sind vielschichtig. Wesentliche Aspekte finden sich unter anderem in:

- der großen Dynamik des Immobilienmarktes,
- dem geringen Angebot an Grundstücken,
- den Ressentiments gegenüber den Zielgruppen, vor allem in der sozialen Wohnraumförderung,
- dem, derzeit außergewöhnlich niedrigen Kapitalmarktzinsniveau,
- einer optimierten Wertschöpfungserwartung.

Diese optimierte Wertschöpfung kann in allen Segmenten nicht erzielt werden.

Die Kommune verfolgt mit der Wohnraumförderung nicht nur sozialpolitische Ziele, sondern Wohnraumversorgung ist auch ein Instrument der Stadtentwicklung und stellt darüber hinaus weitere Anforderungen an die Vorhaben. Da die Stadt Frankfurt am Main das Ziel hat bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu sein, wird z. B. ein hoher energetischer Standard vorausgesetzt. Ein weiterer Baustein ist der Schwerpunkt Barrierefreiheit, also „Bauen für Alle“. Somit kommt es zu einem Interessenskonflikt zwischen den Zielen der Stadt(Gesellschaft) und den Zielen von Projektentwicklern und Investoren.

Umso wichtiger ist für die Verwaltung der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Wohnbaulandentwicklung („M9“ vom 17.01.2014), in der die Quote von 30 % der Bruttogrundfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau festgeschrieben wurde. Das Ziel:

- mind. 15 % der Flächen stehen im Rahmen des **„Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung“**,
- 15 % im Rahmen des **„Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau“** oder aber
- in geringem Umfang auch für die Förderung nach dem **„Frankfurter Programm zur Förderung von Wohnraum für Studierende“**

zur Verfügung. Dieses wird über städtebauliche Verträge vereinbart.

Der Beschluss aus dem Jahre 2014 ist ein wesentliches Instrument für die Möglichkeit der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele.

Soziale Wohnraumförderung

Ende 2014 lag die Zahl der registrierten Wohnungssuchenden Haushalte nach Angaben des Amtes für Wohnungswesen bei 9.273, Tendenz seitdem steigend. Hierbei stellen die Einpersonenhaushalte den höchsten Nachfragerkreis und die vier und mehr Personenhaushalte den zweitgrößten Kreis dar.

Aufgrund der schon immer besonderen Situation auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt hat die Stadt Frankfurt zusätzlich zum hessischen Landesprogramm seit langem eigene Richtlinien erstellt, da allein mit dem Landesprogramm die Zielgruppe unterdurchschnittlich erreicht werden würde. Die Mietbelastungsquoten für einkommensschwache Haushalte sind mit den, in den Landesrichtlinien festgelegten, Einkommensgrenzen nach HWoFG (hessisches Gesetz über die soziale Wohnraumförderung/Wohnraumförderungsgesetz) immer noch zu hoch, angesichts des hohen Niveaus der Frankfurter Mietpreise mit zuletzt durchschnittlich 8,66 € (Durchschnittsmiete Mietspiegel im Jahr 2014). Die Darlehensförderung des Landes zielt auf einen Mietzins 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ab, das würde einem durchschnittlichen Mietzins von 7,36 €/qm Wohnfläche entsprechen und damit einer Mietbelastungsquote bei der Nettokalmiete von zum Teil über 30% des bereinigten Einkommens. Im Bundesdurchschnitt geht man von einer tragbaren Mietbelastungsquote von 24 % aus. Deshalb erhöht die Stadt Frankfurt am Main über den, seitens des Landes geforderten, Mindestanteil von 10.000 €/

Amtsweiter Datenspeicher für raumbezogene Fachdaten

Projektziel: Aufbau einer amtsweiten Datenbank für raumbezogene Fachdaten mit dem Ziel, allen Anwendern den Zugang zu Geodaten zu vereinfachen sowie individuelle und automatisierte räumliche Auswertungen zu ermöglichen

Projektdauer: 2014 – 2017

Projektfortschritt: Datenbankkonzeption inklusive Bedarfs-/Anforderungsanalysen erfolgt, Umsetzung begonnen

Projektleitung: Eckhardt Reusch, Katja Albrecht



Logo der Open-Source Software

Das Stadtplanungsamt verfügt über eine Vielzahl an Planungsgrundlagen in Form von raumbezogenen Daten. Diese werden selbst erfasst oder durch räumliche Analysen aus anderen Datenbeständen abgeleitet. All diese Daten zeichnen sich durch einen direkten bzw. indirekten Raumbezug aus. Die raumbezogenen Daten liegen bislang in unterschiedlichen Formaten verteilt an mehreren Speicherorten. Durch den Aufbau eines GeodatenSpeichers soll langfristig eine gemeinsame Datenhaltung realisiert werden. Dabei steht der vereinfachte Zugang zu den Daten sowie die Vermeidung redundanter Daten im Vordergrund. Datenstände zu verschiedenen Themen können in einem einheitlichen Format für den gemeinsamen Zugriff zugänglich gemacht werden. Die inhaltliche Zuständigkeit obliegt den Fachabteilungen. Ein weiteres Ziel der gemeinsamen Datenhaltung ist die damit verbundene Vernetzung der Daten über deren Lage oder fachbezogene Eigenschaften.

Mit PostGIS steht hinter dem GeodatenSpeicher eine objektrationale räumliche Datenbank. PostGIS verfügt über zahlreiche Operatoren und räumliche Funktionen, um Daten fachspezifisch analysieren und die Analyse jederzeit auf Knopfdruck mit aktualisierten Datenständen wiederholt ausführen zu können. Die Analyseergebnisse können für individuelle Karten oder für die Weiterverarbeitung in einem Geoinformationssystem genutzt werden. Der GeodatenSpeicher unterstützt die Automatisierung wiederkehrender Prozesse, arbeitsintensive Abläufe werden vereinfacht, vertiefte Anwenderkenntnisse entfallen. Das Konzept des GeodatenSpeichers erlaubt den Zugriff auf Analyseergebnisse für jedermann. Die Daten lassen sich bedarfsweise jedoch auch mit Zugriffsrechten versehen. Die Idee hinter dem GeodatenSpeicher geht demnach weit über die reine Datenbereitstellung hinaus. Mit Hilfe des Datenspeichers können zukünftig, ob im Rahmen einer Standortsuche oder bei der Untersuchung von Projektgebieten, auf stets aktueller Datengrundlage in Echtzeit ausgeführte Analysen abgefragt und bereitgestellt werden. Der Aufbau von Zeitreihen wiederum lässt die Stadtentwicklung rückblickend sichtbar werden. Der GeodatenSpeicher ist ein vielversprechender Schritt, auch im Hinblick auf den geplanten Aufbau einer Geodateninfrastruktur (GDI) innerhalb der Stadt Frankfurt. Die erste Phase der Konzeptionierung des GeodatenSpeichers ist bereits abgeschlossen. Eine Bestandsaufnahme vorhandener Daten wird zeitnah mit Hilfe eines Geodatenkataloges erfolgen. Im Anschluss kann mit der technischen Umsetzung und der Übernahme der Daten in den GeodatenSpeicher begonnen werden.



Schematische Darstellung des GeodatenSpeichers

Bauberatung

Begleitung wesentlicher Bauprojekte – Vollzug der Planung

Projektziel: Betreuung, Beratung und Begleitung von Bauvorhaben, bauplanungsrechtliche Stellungnahmen zu Baugesuchen

Projektdauer: Fortlaufend

<



„Porsche Design Tower Frankfurt“
Europa-Allee/Emser Brücke
© P + B Planen und Bauen/Porsche Lizenz- und
Handelsgesellschaft mbH & Co. KG/
blauraum Architekten

Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Riedberg wurden im Jahr 2015 insgesamt ca. 500 entwicklungsrechtliche Genehmigungen erteilt. Die Fallzahlen sind damit gegenüber dem Vorjahr rückläufig, denn mit der Erschließung und Bebauung des sogenannten „Westflügels“ neigt sich die Entwicklungsmaßnahme ihrem Ende zu. Die Aufhebung der Satzung ist für das Jahr 2016 geplant.

Ein erheblicher Teil der Beratungsleistungen generiert sich auch aus den Maßnahmen der Stadterneuerung, die sich räumlich auf das Gallus, das Bahnhofsviertel und den Kern von Fechenheim erstrecken.

Im Westen der Stadt hat das Stadtplanungsamt Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem Förderprogramm Höchst begleitet. Durch die direkte Förderung von Umbau-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen bestand hier ein besonders intensiver Beratungsbedarf bei zahlreichen Projekten unterschiedlicher Größe.

Insbesondere das Wohnungsbauprojekt westlich des Höchster Bahnhofs mit ca. 50 Wohneinheiten ist hier zu nennen. Die weitere Gebietsentwicklung der östlichen Palleskestraße mit Grundstücksneuordnung, Verlagerung von Betrieben und Neuorganisation städtischer Betriebshöfe erforderte Beratungsbedarf unterhalb der Schwelle eines Bebauungsplanverfahrens. In Griesheim war ein Wohnungsbauprojekt im Bereich des Entwicklungsgebietes nördlich der Bahn Hauptthema der Bauberatung.

Im Norden bildete diesmal Niederursel einen Beratungsschwerpunkt. Die Entwicklung eines Wohnungsbauprojekts in der ehemaligen Obermühle innerhalb eines denkmalgeschützten Umfelds und die Umstrukturierung des leerstehenden Autohausareals im Zentrum Niederursels mit Wohnungen, Verbrauchermarkt und Kindertagesstätte standen hier im Mittelpunkt.

Datenbank Wohnungsbauförderung

Projektziel: Aufbau einer Geodatenbank zur Verwaltung aller Projekte des geförderten Wohnungsbaus

Projektdauer: 2014 – 2015

Projektfortschritt: Datenbankkonzeption, Umsetzung, Datenmigration und Implementierung eines Berichtswesens erfolgt; abgeschlossen

Projektleitung: Eckhardt Reusch

In Zusammenarbeit zwischen der Abteilung 61.S (Stadterneuerung und Wohnungsbau), die unter anderem für die Vergabe der städtischen Wohnungsbauförderungsmittel zuständig ist, und der Abteilung 61.2 (Zentrale fachliche Dienste) wurde das bestehende Datenbankmodul zur Verwaltung der Förderungsprojekte komplett neu konzipiert und auf neuer technologischer Basis (PostgreSQL/Post-GIS) neu programmiert. Im Fokus der Neuentwicklung standen die Anpassung der Benutzeroberflächen an einen zeitgemäßen Standard, die adäquate Abbildung aller bestehenden Förderprogramme der Stadt Frankfurt a.M. mit ihren speziellen Förderungsmerkmalen und die Implementierung eines Berichtswesens mit zeitlichen und räumlichen Abfragen zu Förderprojekten, Förderprogrammen und Fördermitteln. Aufgrund der Speicherung personenbezogener Daten, wie z.B. Adressdaten von Darlehns-/Zuschussnehmern, Kosten- und Finanzierungsdaten und Daten zu Förderanträgen, war zudem zwingend ein Zugriffs- und Berechtigungskonzept zu erstellen und umzusetzen. Ausgehend von einer Bedarfs-/Anforderungsanalyse wurde ein Pflichtenheft erstellt und die neuen Benutzeroberflächen entwickelt. Es folgten die Datenbankprogrammierung und die Migration der Datensätze aus der Vorgänger-Datenbank in die neue Datenbankstruktur. Von der ersten Förderanfrage, der Projektanmeldung, dem verbindlichen Förderantrag über die Bewilligung bis hin zur Auszahlung des Förderbetrages können alle relevanten Schritte einfach erfasst und bearbeitet werden. Neben Angaben zum

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt am Main 2030

Projektziel: Erarbeitung einer Status-quo Analyse und Verdichtung bestehender Fachplanungen, Zielkonflikten und Synergien, räumlicher Vision, Zielen und Umsetzungsstrategien für die mittelfristige Stadtentwicklung

Projektdauer: 2014 – 2017

Projektfortschritt: Projektphase I „Status-Quo Erfassung“ in den 11 Themenfeldern des Projektes inhaltlich abgeschlossen, öffentliche Diskussionsveranstaltung am 28.09.2015

Projektleitung: Peter Kreisl

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.05.2014 den Magistrat beauftragt, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für Frankfurt am Main zu erarbeiten.

Als Orientierungshilfe und inhaltliche Vorgabe für die Projektbearbeitung hat der Magistrat am 02.10.2015 Eckpunkte für die weitere Stadtentwicklung von Frankfurt am Main beschlossen. Darin werden Grundhaltungen zur weiteren Stadtentwicklung von Frankfurt am Main unter den

Überschriften „wachsende Stadt, offene und soziale Stadt, lebenswerte Stadt, prosperierende Stadt, ressourceneffiziente Stadt, mobil in der Stadt, lernende Stadt, regionale Stadt“ formuliert (siehe Bericht des Magistrats B 357 vom 02.10.2015).

Mit dem Stadtentwicklungskonzept soll die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung von Frankfurt am Main in mittelfristiger Perspektive mit einem zeitlichen Zielhorizont 2030 in ihren Grundzügen geklärt und eine räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet werden, wie diese Zielvorstellung umgesetzt werden kann.

Der inhaltliche Schwerpunkt des Projektes liegt somit auf Grundfragen der zukünftigen Flächendisposition für die verschiedenen Bodennutzungsarten, der beabsichtigten Freiflächenentwicklung einschließlich der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sowie wesentlichen Aspekten der Weiterentwicklung der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur. Diese vorherrschend baulich-räumliche und infrastrukturelle Perspektive wird vor dem Hintergrund einer ansatzweisen Reflexion sozialer, ökonomischer und kultureller Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung vorgenommen – ohne jedoch den Anspruch zu erheben, z.B. die Komplexität der Stadtgesellschaft und Heterogenität der Lebenslagen in Frankfurt am Main abbilden zu können.

Anfang 2015 hat eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro Ernst Basler + Partner AG, Zürich, die inhaltliche Bearbeitung des Projektes aufgenommen. Bis September 2015 wurde eine verdichtete analytische Bestandsaufnahme in den Themenfeldern Bevölkerung/Soziales/Integration, Siedlungsstruktur und -reserven, Wohnen und Wohnumfeld, Freizeit und Kultur, Wirtschaft und



© Ernst Basler + Partner AG

Beschäftigung, Landschaft/Freiraum/Stadtklima, Umwelt und Gesundheit, Energie und Klimaschutz, Bildung, Mobilität und Verkehr sowie Region erarbeitet.

Dabei wurden einerseits gegenwärtige Herausforderungen, Trends und Entwicklungstreiber für die Stadtentwicklung pro Thema betrachtet, andererseits bestehende oder aktuell in Erarbeitung befindliche Programme und Fachplanungen der Stadt Frankfurt am Main einbezogen. Die zentralen Ergebnisse wurden inhaltlich verdichtet pro Thema in Stärken/Schwächen sowie Chancen/Risiken aufgearbeitet und wo immer möglich raumbezogen dargestellt. Die zentralen Ergebnisse dieser Bestandsaufnahme und Analyse wurden am 28. September 2015 öffentlich vorgestellt und stehen unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de zur Verfügung. Rund 500 Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben an der Abendveranstaltung teilgenommen und mit städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an Thementafeln über die gegenwärtige Situation und die zuk

Kleinräumiges Monitoring zu Verdrängungs- und Aufwertungspotenzialen

Projektziel: Aufbau eines Beobachtungssystems zur Erkennung von Gentrifizierungsprozessen

Projektdauer: 2012 – 2017

Projektfortschritt: Erfassung, Überprüfung und Empfehlung von Indikatoren, Analyse und Auswertung der Indikatoren für 121 Stadtbezirke

Projektleitung: Nicole Altmann

Ziel des Monitorings ist es, über die Sammlung, Analyse und Auswertung von Indikatoren, Grundlagen über die Verdrängung von Bevölkerungsgruppen zu erhalten. Das Monitoring soll helfen,

- kritische Entwicklungen und
- Hinweise für mögliche Handlungsbedarfe aufzuzeigen,
- bisherige Verfahren zu üblichen Voruntersuchungen sowie
- Tatsachenermittlung und Begründung zu Milieuschutzsätzen (Erhaltungssätzen zur Erhaltung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) zu unterstützen.

Mit diesem Indikatoren gestützten, gesamtstädtischen Berichtssystem werden Hinweise zum

- **Aufwertungspotenzial** (Modernisierungspotenzial einzelner Gebiete/ Gebäude, Daten Wohnungsalter, Mietwohnungsbestand usw.)

- **Aufwertungsdruck** (Dynamik bzw. Veränderung eines Gebietes, Indikatoren sollen frühzeitig Veränderungen anzeigen, die auf eine sich ändernde Struktur im Gebiet schließen lassen)
- **Verdrängungsdruck** (wirtschaftliche Faktoren und Bevölkerungszusammensetzung) auf verschiedenen räumlichen Aggregationsebenen erarbeitet, bewertet und dargestellt.

Um Entwicklungstendenzen zu erhalten, wurden Daten der Jahre 2007 und 2011 bis 2013 herangezogen sowie die Stadtbezirksergebnisse mit Mittelwerten der Gesamtstadt, der Stadtteile sowie definierter Innen- und Außenstadtbereichen verglichen. In einem zweiten Arbeitsschritt wird das vorbereitete Indikatorenset in ausgewählten statistischen Bezugsgebieten kleinräumig dahingehend überprüft, ob die Indikatoren und Bezugsgebiete ausreichend definiert sind, um Aussagen über die Verdrängung von Bevölkerungsteilen zu bestätigen.

Gleichzeit zur Erstellung des Monitorings erfolgt die Teilnahme am ExVoSt -Forschungsvorhaben (experimenteller Wohnungs- und Städtebau) „Soziale Vielfalt in der Stadt - Stadtquartiere unter Nachfragedruck“. Darin werden Ausmaß und Konsequenzen sozialräumlicher Veränderungen in innerstädtischen Quartieren untersucht. Die Ergebnisse können in das Monitoring einfließen und sollen als Ergebnis planerische Steuerungsprozesse aufzeigen.

Basisdaten Stadtbezirke	
Einwohner	Anzahl
Haushalte	Anzahl
Haushaltsgröße	Verteilung in % 1, 2, 3, 4, 5 und mehr Personen
Wohnungen	Anzahl
Indikatoren Aufwertungspotenzial	
1.1 Anteil Altbau	Wohneinheiten in Gebäuden Baujahr vor 1949 in % des Bestandes 2011
1.2 Angebots-Mietpreise	Median der Angebotsmieten in €/m²; Ausprägung invers transformiert
1.3 Anteil Geschosswohnungsbau	Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 11 oder mehr Wohnungen am Wohnungsbestand 2011 in %
1.4 Wohnungen in privatwirtschaftlicher Verfügbarkeit	Anteil Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privatwirtschaftlicher Unternehmen am Gesamtwohnungsbestand 2011
1.5 Anteil Mietwohnungsbestand	Anteil Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet, auch mietfrei am Gesamtwohnungsbestand 2011
1.6 Anteil Kleinwohnungsbestand	Anteil der Kleinwohnungen (1- und 2-Z

Wohndauer Frankfurt am Main

Projektziel: Untersuchung zur Wohndauer und Bevölkerungsfuktuation in Frankfurt zur Erweiterung des Grundlagenwissens. Analyse von Daten der Bevölkerungsstatistik auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene (Stadtteile/Stadtbezirke)

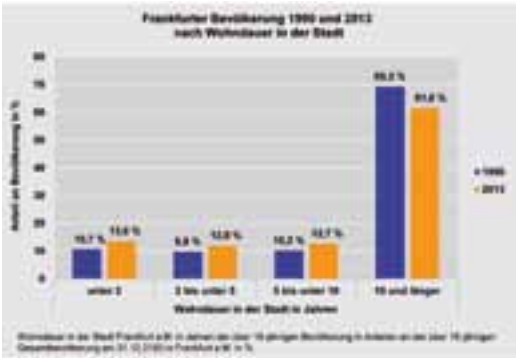
Projektdauer: 2015

Projektfortschritt: Abgeschlossen

Projektleitung: Verena Schmieg

Frankfurt am Main weist seit vielen Jahren eine sehr starke Wanderungsdynamik auf. Es wäre jedoch zu kurz gegriffen, daraus eine im Allgemeinen kurze Wohndauer der FrankfurterInnen in ihrer Stadt abzuleiten. Vielmehr ist eine differenzierte Betrachtung notwendig, die dieses Projekt zur Erweiterung des Grundlagenwissens im Themenfeld Wohndauer und Bevölkerungsfuktuation in Frankfurt am Main ermöglicht. Im Projekt wurden Daten aus der Bevölkerungsstatistik (Quelle: Melderegister Frankfurt am Main) auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene analysiert. Darüber hinaus wurde die Situation in Frankfurt am Main mit anderen Großstädten in Deutschland verglichen.

Die Wohndauer der FrankfurterInnen unterscheidet sich innerhalb des Stadtgebiets stark. So wohnen



Entwicklung der Wohndauer in der Stadt 1990-2013
Datenquelle: Melderegister Frankfurt am Main

in den innenstadtnahen Stadtteilen besonders viele Personen, die seit höchstens 2 Jahren in der Stadt leben. In der Innenstadt liegt der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe 2013 bei 24,8 %. In den äußeren Stadtteilen, insbesondere im Nordwesten, ist die Wohndauer in der Stadt am längsten. Beispielsweise wohnen im äußeren Stadtteil Harheim nur 7,4 % der Einwohner seit höchstens 2 Jahren in Frankfurt am Main.

In der gesamtstädtischen Zusammenschau hat die Wohndauer in der Stadt seit 1990 abgenommen. 1990 lebten 69,3 % der Frankfurter Bevölkerung seit mindestens 10 Jahren in der Stadt. Im Jahr 2013 trifft dies nur noch auf 81,6 % der Bevölkerung zu. Gleichzeitig stieg der Bevölkerungsanteil mit einer Wohndauer von bis zu 2 Jahren von 10,7 % (1990) auf 13,6 % (2013).

Der Vergleich von Frankfurt am Main mit den 15 einwohnerstärksten Städten in Deutschland macht deutlich, dass die Bevölkerungsanteile mit einer kurzen bzw. langen Wohndauer (13,6 %/81,6 % in Frankfurt am Main jeweils im Mittelfeld liegen. Die kürzeste Wohndauer im Großstadtvergleich weisen Leipzig und München auf. In Leipzig beträgt der Bevölkerungsanteil 2013, der seit mindestens 10 Jahren in der Stadt lebt, 37,9 % und in München 39,2 %. Die Ergebnisse zeigen, dass für einen Großteil der Bevölkerung Frankfurt am Main als Wohnstandort längerfristig attraktiv bleibt.



Impressum

Herausgeber

Stadt Frankfurt am Main
Dezernat Planen und Bauen
Stadtplanungsamt

Beiträge

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
des Stadtplanungsamtes

Redaktion, Gestaltung, Fotografie

Thomas Kraus
Marion Voitalla

Druck

mt druck, Neu-Isenburg

Auflage

700

Frankfurt am Main, 2016

Alle Abbildungen, soweit nicht gesondert gekennzeichnet, sind urheberrechtlich geschützt und Eigentum des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main.
Luftbilder: copyright Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main
Bebauungspläne: Kartengrundlage copyright Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main sowie Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation