



FÖRDERPROGRAMM INNENSTADT HÖCHST

Integriertes Handlungskonzept

ProjektStadt | September 2020

Impressum

AUFTRAGGEBERIN

Stadt Frankfurt am Main

Stadtplanungsamt

Kurt-Schumacher Straße 10
60311 Frankfurt am Main

Ursula Brüner

Abteilungsleitung Stadterneuerung
und Wohnungsbau

Telefon (069) 212-36116
ursula.bruenner@stadt-frankfurt.de

Karsten Krüger

Teamleitung Stadterneuerung Team 2

Telefon (069) 212-33925
karsten.krueger@stadt-frankfurt.de

Anne Lederer

Projektleitung Programm Innenstadt Höchst

Telefon (069) 212-34403
anne.lederer@stadt-frankfurt.de

AUFTRAGNEHMERIN

ProjektStadt

Stadtentwicklung Süd

Eine Marke der Unternehmensgruppe Nas-
sauische Heimstätte | Wohnstadt GmbH

Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main

Besucheradresse

Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main

www.nh-projektstadt.de

Das Konzept wurde in engere Zusammen-
arbeit mit dem Modernisierungsberater

Dip. Ing. Frank Ammon vom Büro ammon
+ sturm erarbeitet.

Gregor Voss

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Süd

Telefon (069) 678674-1478
gregor.voss@nh-projektstadt.de

Dr. Jürgen Schmitt

Stadtplaner (AKH)
Projektleiter

Telefon (069) 21240802
Mobil 0178 600 1265
juergen.schmitt@nh-projektstadt.de

Jenny Nußbaum

M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Tjark Albrecht

M.A. Geographie

Kristina Speichert

M.A. Geographie

Leonie Redlich

B.Sc. Raum- und Umweltplanung

Johanna Waldschmidt

M.A. Geographie

Helen Chaudhuri

B.A. Geographie und European Economic Studies

Lidia Bär

B.Sc. Public Governance across Borders

FÖRDERPROGRAMM INNENSTADT HÖCHST

Integriertes Handlungskonzept

ProjektStadt | September 2020

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	ii
1 Einführung	1
2 Prozessdokumentation	6
3 Historische Annäherung an die Innenstadt Höchst	11
4 Bestandsaufnahme und Analyse	16
4.1 Gewerbliche Erdgeschossnutzung in der Innenstadt Höchst	16
4.1.1 Einzelhandel.....	16
4.1.2 Andere gewerbliche Erdgeschossnutzungen	24
4.1.3 Querschnitts- und Sonderthemen.....	28
4.1.4 Gebäude und Räume der gewerblichen Erdgeschossnutzung	31
4.1.5 Stadträumliche Verteilung der gewerblichen Erdgeschossnutzung.....	33
4.1.6 Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT)	46
4.2 Öffentlicher Raum und Mobilität	48
4.2.1 Bereits umgesetzte und geplante Maßnahmen	48
4.2.2 Grün- und Freiflächen	54
4.2.3 Mobilitätsinfrastruktur	60
4.2.4 Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT)	64
4.3 Stadtteilgemeinschaft und Stadtteilaktivitäten	65
4.3.1 Gebietsbevölkerung	65
4.3.2 Stadtteilaktivitäten	72
4.3.3 Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT)	74
5 Leitbild.....	75
6 Maßnahmenkatalog.....	76
6.1 Gewerbliche Erdgeschossnutzung	76
6.2 Öffentlicher Raum und Mobilität	86
6.3 Identifikation und Stadtteilgemeinschaft	101
7 Organisations- und Beteiligungsstruktur	105
7.1 Management- und Beratungsstrukturen.....	105
7.2 Dialog- und Teilhabestrukturen.....	108
7.3 Projektphasen.....	112
8 Kosten (Fördermittelaufteilung 2018 – 2023).....	115

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Team Förderprogramm Innenstadt Höchst.....	2
Abbildung 2: Stadtteilbüro Höchst.....	2
Abbildung 3: Geförderte Maßnahme erste Förderperiode (vor Modernisierung).....	4
Abbildung 4: Geförderte Maßnahme erste Förderperiode (nach Modernisierung).....	4
Abbildung 5: Fördergebiet Programm „Innenstadt Höchst“.....	5
Abbildung 6: Diskussion Maßnahmen Januar 2020.....	6
Abbildung 7: Diskussion Maßnahmen Januar 2020.....	6
Abbildung 8: Ablauf des dialogischen Planungsprozesses.....	7
Abbildung 9: Infostand Königsteiner Straße Mai 2019.....	9
Abbildung 10: Begehung Café Mouseclick Mai 2019.....	9
Abbildung 11: Stadtteilwerkstatt August 2019.....	10
Abbildung 12: Stadtteilwerkstatt August 2019.....	10
Abbildung 13: Wappen am Zollturm (Foto: Thomas Rohnke).....	12
Abbildung 14: Graffiti am Kulturbunker (Foto: Thomas Rohnke).....	12
Abbildung 15: Kulturdenkmäler in Frankfurt-Höchst.....	13
Abbildung 16: Prägende historische Strukturen.....	13
Abbildung 17: Impressionen aus Höchst (Foto: Thomas Rohnke).....	15
Abbildung 18: Impressionen aus Höchst (Foto: Thomas Rohnke).....	15
Abbildung 19: Impressionen aus Höchst (Foto: Thomas Rohnke).....	15
Abbildung 20: Impressionen aus Höchst (Foto: Thomas Rohnke).....	15
Abbildung 21: Impressionen aus Höchst (Foto: Thomas Rohnke).....	15
Abbildung 22: Impressionen aus Höchst (Foto: Thomas Rohnke).....	15
Abbildung 23: REWE Königsteiner Straße.....	19
Abbildung 24: Haxen Reichert Königsteiner Straße.....	19
Abbildung 25: Räumliche Abgrenzung der Versorgungszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011.....	20
Abbildung 26: Räumliche Abgrenzung der Einzelhandelsstandorte gemäß Entwurf für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018.....	20
Abbildung 27: Markthalle Höchst.....	21
Abbildung 28: International Supermarket Emmerich-Josef-Straße.....	21
Abbildung 29: Räumliche Abgrenzung des Ortsbezirkszentrums Höchst gemäß Entwurf für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018.....	22
Abbildung 30: Kaufkraft in den A- und B-Zentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	22
Abbildung 31: Gewerbeanmeldungen im Einzelhandel im Zeitraum 2003 – 2017 (Frankfurter Amt für Statistik und Wahlen).....	24
Abbildung 32: Gasthäuser „Zum Schwan“ und „Zum Bären“.....	26
Abbildung 33: Höchster Kebaphaus.....	26

Abbildung 34: Café Bar Restaurant „Wunderbar“	26
Abbildung 35: Hotel Höchster Hof.....	26
Abbildung 36: Neues Theater Höchst.....	27
Abbildung 37: „Alte Schlosserei“ Höchst.....	27
Abbildung 38: Tülays Coiffure.....	27
Abbildung 39: Kaysser Apotheke.....	27
Abbildung 40: Anteil der Gewerbeanmeldungen von ausländischen Staatangehörigen 2003 – 2017 (Frankfurter Amt für Statistik und Wahlen)	29
Abbildung 41: Bolongarostraße 166.....	31
Abbildung 42: Bolongarostraße 157.....	31
Abbildung 43: Bolongarostraße 158.....	31
Abbildung 44: Königsteiner Straße 4	31
Abbildung 45: Gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse.....	34
Abbildung 46: Geschäfte und Dienstleistungen Innenstadt Höchst	34
Abbildung 47: Beratungen & Gesundheit Innenstadt Höchst.....	35
Abbildung 48: Gastronomie & Übernachtung Innenstadt Höchst	35
Abbildung 49: Kultur und Freizeit Innenstadt Höchst.....	36
Abbildung 50: Gewerblicher Leerstand Innenstadt Höchst.....	36
Abbildung 51: Teilgebiete Innenstadt Höchst.....	37
Abbildung 52: Königsteiner Straße	39
Abbildung 53: Königsteiner Straße	39
Abbildung 54: Königsteiner Straße	39
Abbildung 55: Königsteiner Straße	39
Abbildung 56: Königsteiner Straße Nord.....	39
Abbildung 57: Königsteiner Straße Süd.....	39
Abbildung 58: Hostatostraße	40
Abbildung 59: Hostatostraße.....	40
Abbildung 60: Hostatostraße.....	40
Abbildung 61: Hostatostraße	40
Abbildung 62: Dalbergstraße	41
Abbildung 63: Dalbergstraße	41
Abbildung 64: Dalbergstraße	41
Abbildung 65: Dalbergstraße	41
Abbildung 66: Bolongarostraße West	43
Abbildung 67: Bolongarostraße West	43
Abbildung 68: Bolongarostraße Mitte.....	43
Abbildung 69: Bolongarostraße Mitte.....	43

Abbildung 70: Bolongarostraße Ost.....	43
Abbildung 71: Bolongarostraße Ost.....	43
Abbildung 72: Emmerich-Josef-Straße West.....	44
Abbildung 73: Emmerich-Josef-Straße Ost.....	44
Abbildung 74: Emmerich-Josef-Straße West.....	44
Abbildung 75: Emmerich-Josef-Straße Ost.....	44
Abbildung 76: Markt / Marktplatz.....	45
Abbildung 77: Höchster Schloßplatz.....	45
Abbildung 78: Bereits umgesetzte und geplante Maßnahmen im öffentlichen Raum.....	48
Abbildung 79: Aufwertung des Mainufers (1).....	51
Abbildung 80: Neue Gestaltung Brüningpark und Rudolf-Schäfer-Anlage (2).....	51
Abbildung 81: Grünflächenausbau nach Abriss des ehemaligen SÜWAG-Verwaltungsgebäudes (3)	51
Abbildung 82: Café in der ehemalige Mainmühle (4).....	51
Abbildung 83: Skate-Anlage unter der Leuna-Brücke (5).....	51
Abbildung 84: Neu gestalteter „Leunabunker“ (6).....	51
Abbildung 85: Neu gestaltete Bahnstufunterführung (7).....	52
Abbildung 86: Neuer Busbahnhof (8).....	52
Abbildung 87: Umgestaltung der Dalbergstraße (9).....	52
Abbildung 88: Umgestaltung Bahnhofsvorplatz (10).....	52
Abbildung 89: Bruno-Asch-Anlage (11).....	52
Abbildung 90: Dalbergkreisel nach dem Umbau 2006/2007 (12).....	52
Abbildung 91: Das Parkhaus Höchst in der Billtalstraße (13).....	53
Abbildung 92: Ausbau der Beleuchtung in der Unterführung nördlich des Dalbergkreisels (14).....	53
Abbildung 93: Weihnachtsbeleuchtung zwischen Hostato- und Dalbergstraße (15).....	53
Abbildung 94: Neugestaltung des Andreasplatz (16).....	53
Abbildung 95: Anpassung der Lichtsignalanlagen.....	53
Abbildung 96: Veränderte Straßenraumgestaltung.....	53
Abbildung 97: Prägende Grünstrukturen.....	55
Abbildung 98: Spielplätze und Skateanlagen.....	55
Abbildung 99: Brüningbrunnen am Marktplatz.....	56
Abbildung 100: Zwischen Justinusplatz und Höchster Schloßplatz (Foto: Thomas Rohnke).....	56
Abbildung 101: Städtische Platzstrukturen und Fußgängerzone.....	57
Abbildung 102: Verschmutzungen im öffentlichen Raum.....	59
Abbildung 103: Verschmutzungen im öffentlichen Raum.....	60
Abbildung 104: Verschmutzungen im öffentlichen Raum.....	60
Abbildung 105: Auszug aus dem Gesamtlänenplan Frankfurt am Main.....	61

Abbildung 106: Leunastraße.....	62
Abbildung 107: Haltestelle Zuckschwerdtstraße.....	62
Abbildung 108: Bolongarostraße.....	62
Abbildung 109: Leverkusener Straße.....	62
Abbildung 110: Marktplatz.....	62
Abbildung 111: Kasinostraße	62
Abbildung 112: Altersstruktur in Höchst, Frankfurt und Hessen	67
Abbildung 113: Wachstum verschiedener Altersgruppen in Höchst und Frankfurt 2012 – 2018	67
Abbildung 114: Internationalität der Bevölkerung in Höchst, Frankfurt und der Bundesrepublik Deutschland.....	68
Abbildung 115: Staatsangehörigkeit der Bevölkerung in Höchst und Frankfurt.....	68
Abbildung 116: Preise und Preisentwicklung für Wohnungen zur Miete bei Neuanmietung.....	69
Abbildung 117: Preisverteilung für Wohnungen zur Miete bei Neuanmietung 2019	69
Abbildung 118: Preise und Preisentwicklung für Wohnungen zum Kauf.....	70
Abbildung 119: Preisverteilung für Wohnungen zum Kauf 2019.....	70
Abbildung 120: Aktion Höchst isst bunt	73
Abbildung 121: Frühlingsspaziergang der Kreativwirtschaft.....	73
Abbildung 122: Altstadtfest der Vereine (Foto: Thomas Rohnke)	73
Abbildung 123: Lichter Filmpicknick.....	73
Abbildung 124: Auszug Förderprogramm	77
Abbildung 125: Auszug Förderprogramm	77
Abbildung 126: Auszug Fassadenleitbild.....	78
Abbildung 127: Eröffnung Café Mainmühle Höchst erste Förderperiode (Foto: Thomas Rohnke) ..	79
Abbildung 128: Digitale Gewerbeflächenbörse	80
Abbildung 129: Flyer Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH	81
Abbildung 130: Themenplakat Stadtteilwerkstatt Sommer 2019	82
Abbildung 131: Höchster Designparcours Sommer 2019 (Foto: Marc Strohfeldt)	84
Abbildung 132: Höchster Designparcours Sommer 2019 (Foto: Marc Strohfeldt)	84
Abbildung 133: Höchster Designparcours Sommer 2019 (Foto: Marc Strohfeldt)	84
Abbildung 134: Höchster Designparcours Sommer 2019 (Foto: Marc Strohfeldt)	84
Abbildung 135: Verleihung Höchster Designpreis Sommer 2019 (Foto: Marc Strohfeldt).....	84
Abbildung 136: Verleihung Höchster Designpreis Sommer 2019 (Foto: Marc Strohfeldt).....	84
Abbildung 137: Plakat Frühlingsspaziergang der Kreativwirtschaft 2019 (Gestaltung: ffj Büro für Typografie und Gestaltung)	85
Abbildung 138: Weihnachtsaktion des Einzelhandels 2019.....	85
Abbildung 139: Auszüge Präsentation vorläufige Bestandsaufnahme Machbarkeitsstudie Dipl. Ing. Karin Weber – Büro für Stadtplanung und Verkehrsplanung	87

Abbildung 140: Auszüge Präsentation vorläufige Bestandsaufnahme Machbarkeitsstudie Dipl. Ing. Karin Weber – Büro für Stadtplanung und Verkehrsplanung	87
Abbildung 141: Einweihung Mobile Bänke Höchst Mai 2020 (Foto: Stefan Krutsch).....	88
Abbildung 142: Einweihung Mobile Bänke Höchst Mai 2020 (Foto: Stefan Krutsch).....	88
Abbildung 143: Einweihung Mobile Bänke Höchst Mai 2020 (Foto: Stefan Krutsch).....	88
Abbildung 144: Einweihung Mobile Bänke Höchst Mai 2020 (Foto: Stefan Krutsch).....	88
Abbildung 145: Luftbild Markt (Quelle: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)	89
Abbildung 146: Ausschnitt Planung Umgestaltung Bolongarostraße (Quelle: Stadtplanungsamt) .	90
Abbildung 147: Graffiti Höchst	91
Abbildung 148: Dalbergstraße	92
Abbildung 149: Bolongarostraße.....	92
Abbildung 150: Adolf-Haeuser-Straße	92
Abbildung 151: Mainufer.....	92
Abbildung 152: Mainufer.....	93
Abbildung 153: Bolongarostraße.....	93
Abbildung 154: Parkhaus Königsteiner Straße	93
Abbildung 155: Marktplatz.....	93
Abbildung 156: Altstadtzene (Foto: Thomas Rohnke)	94
Abbildung 157: Parklet in Stuttgart (Foto: Konrad Zerbe, Quelle: Parklets für Stuttgart).....	95
Abbildung 158: Mülleimer Königsteiner Straße	96
Abbildung 159: Einweihung Sommeraktionsfläche Juni 2020 (Foto: Marc Strohfeltd)	97
Abbildung 160: Einweihung Sommeraktionsfläche Juni 2020 (Foto: Marc Strohfeltd)	97
Abbildung 161: Einweihung Sommeraktionsfläche Juni 2020 (Foto: Marc Strohfeltd)	97
Abbildung 162: Einweihung Sommeraktionsfläche Juni 2020 (Foto: Marc Strohfeltd)	97
Abbildung 163: Bauzaungestaltung Grabungen Ettinghausenplatz Frühjahr 2020	98
Abbildung 164: Bauzaungestaltung Grabungen Ettinghausenplatz Frühjahr 2020	98
Abbildung 165: Poster der Urban-Gardening-Gruppe bei der Bürgerveranstaltung Januar 2020 ..	99
Abbildung 166: Impression öffentlicher Raum Höchst	100
Abbildung 167: Höchstwerbung im Fenster des Frankfurt-Forums am Römerberg 2016.....	101
Abbildung 168: Themenplakat Stadtteilwerkstatt Sommer 2019	102
Abbildung 169: Infokästen Stadtteilaktivitäten.....	103
Abbildung 170: Infokästen Stadtteilaktivitäten.....	103
Abbildung 171: Infokästen Stadtteilaktivitäten.....	103
Abbildung 172: Infokästen Stadtteilaktivitäten.....	103
Abbildung 173: Suppenfest des Bunten Tisches (Quelle: Pro Höchst e.V.).....	104
Abbildung 174: Flyer Stadtteilbüro Höchst	107
Abbildung 175: Flyer Stadtteilbüro Höchst	107

<i>Abbildung 176: Stadtteilwerkstatt August 2019</i>	109
<i>Abbildung 177: Diskussion Maßnahmen Januar 2020</i>	109
<i>Abbildung 178: Dialog- und Teilhabestruktur</i>	111
<i>Abbildung 179: Projektphasen</i>	114

Soweit keine andere Quelle benannt ist, wurden die Fotos und Pläne vom Stadtteilmanagement der ProjektStadt als Marke der Nassauischen Heimstätte erstellt.

1 Einführung

Die Stadt Frankfurt am Main hat im Jahr 2006 das kommunale Förderprogramm Innenstadt Höchst beschlossen. Nach 10-jähriger Laufzeit wird das Förderprogramm seit 2018 mit einer Verlagerung der Schwerpunkte für weitere 5 Jahre fortgesetzt. Ziel bei der Fortsetzung des Förderprogramms ist es, die Innenstadt Höchst in ihrer zentralen Funktion zu stärken und die Qualität als Wohn- und Geschäftsquartier für breite Kreise der Bevölkerung zu steigern.

Durch die geschlossene und klar begrenzbare räumliche Kulisse der Innenstadt von Höchst ist der Standort zur pilothaften Erarbeitung von Lösungen für Stadtteilzentren besonders geeignet. Es sind zahlreiche städtebauliche und bauliche Anknüpfungspunkte vorhanden, die Höchster Innenstadt als multifunktionales Zentrum der Versorgung sowie für Wohnen, Arbeiten, Leben, Kultur und Freizeit attraktiver zu gestalten. Durch die unmittelbare Nachbarschaft des Freizeit- und Erholungsgebietes am Main und an der Nidda sind räumliche Synergien zur Aktivierung und Stärkung des Kernbereichs vorhanden.

Das vorliegende integrierte Handlungskonzept soll Grundlage und Handlungsrahmen für die Umsetzung des Förderprogramms darstellen. Im integrierten Handlungskonzept werden zunächst die Stärken, Schwächen, Risiken und Potenziale der jetzigen Situation dargestellt („SWOT-Analyse“). Aufbauend auf diese Analyse erfolgen eine Konkretisierung des Förderziels als Leitbild und die Ableitung von Maßnahmen, die im Rahmen der Programmlaufzeit durchgeführt werden sollen. Analyse, Leitbild und Maßnahmen fokussieren dabei auf die drei Handlungsfelder des Förderprogramms: das Handlungsfeld einer Stärkung der gewerblichen Erdgeschossnutzung, das Handlungsfeld der Aufwertung des öffentlichen Raums sowie das Handlungsfeld der Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten. Das Konzept wurde dabei nicht am sprichwörtlichen „grünen Tisch“ entwickelt, sondern in einer intensiven Kommunikation mit und zwischen den Menschen, die in der Höchster Innenstadt wohnen oder arbeiten, Eigentum haben, ein Gewerbe betreiben oder sich in Vereinen, Initiativen, Einrichtungen, Netzwerken für das Gebiet engagieren¹.

Wie an anderer Stelle noch erläutert wird, ist das vorliegende Handlungskonzept nicht als abgeschlossene und verbindliche Planung zu sehen. Das Konzept muss während der Umsetzung im Sinne eines lernenden Prozesses stetig überprüft und neuen Rahmenbedingungen bzw. Anforderungen angepasst werden. Dies gilt umso mehr, da der Zeitpunkt der Verschriftlichung eine Krisensituation darstellt, die sicherlich gravierende Folgen auch für die Innenstadt Höchst mit sich bringen wird: Die Analysen sowie die Ziele und Maßnahmen wurden im Zeitraum Anfang 2019 bis Anfang 2020 erarbeitet. Die Verschriftlichung erfolgt nun zum Zeitpunkt der Corona-Pandemie mit all seinen Einschränkungen des wirtschaftlichen und öffentlichen Lebens. Die Folgen sind noch nicht abzusehen, werden aber die Rahmenbedingungen und die Anforderungen für die Entwicklung der Höchster Innenstadt jedenfalls verändern.

Inhalte des integrierten Handlungskonzepts

Das vorliegende integrierte Handlungskonzepts gliedert sich wie folgt:

- In diesem 1. Kapitel erfolgt zunächst eine Einführung in die Projektgeschichte und die aktuelle Ausrichtung des Förderprogramms Innenstadt Höchst.
- Im anschließenden Kapitel „2. Prozessdokumentation“ wird das Vorgehen bei der Erarbeitung des Konzeptes und bei der Beteiligung der lokalen Akteurinnen und Akteure für das integrierte Handlungskonzept erläutert.

¹ Im Folgenden werden diese Menschen und Gruppen der Einfachheit halber unter „lokale Akteurinnen und Akteure“ zusammengefasst.

- In Kapitel „3. Historische Annäherung an die Innenstadt Höchst“ folgt eine kurze Betrachtung der geschichtlichen Aspekte und Phasen, die bis heute die Entwicklung des Gebiets prägen.
- Das Kapitel „4. Bestandsaufnahme und Analyse“ mit seinen Unterkapiteln enthält die Beschreibung des Ist-Zustands der für das Förderprogramm Innenstadt Höchst relevanten drei Handlungsfelder (Gewerblicher Erdgeschossbestand, Öffentlicher Raum und Gemeinschaftliche Aktivitäten) einschließlich einer bewertenden Analyse. Die jeweiligen Unterkapitel enden mit einer sogenannten „SWOT-Analyse“², in der die Stärken und Schwächen des Gebiets bzw. die Chancen und Risiken der Entwicklung kompakt dargestellt werden.
- Die aus der SWOT-Analyse resultierende Konkretisierung der Entwicklungsziele für die Umsetzung des Programms wird in Kapitel „5. Leitbild“ dargestellt.
- In Kapitel „6. Maßnahmenkatalog“ werden die Maßnahmen erläutert, die im Verlauf der Förderprogrammumsetzung für die genannten relevanten Handlungsfelder bearbeitet werden sollen.
- Die vorgesehene Struktur zur weiteren Organisation und Umsetzung des Prozesses sowie zur dauerhaften Beteiligung der lokalen Akteurinnen und Akteure wird in Kapitel „7. Organisations- und Beteiligungsstruktur“ dargestellt. Das Kapitel enthält zudem Ausführungen zu den geplanten Projektphasen.
- In Kapitel „8. Fördermitteleinsatz“ wird schließlich dargestellt, wie die zur Verfügung stehenden Fördermittel auf die einzelnen Handlungsfelder und Maßnahmen aufgeteilt werden sollen.

Erarbeitet wurde das integrierte Handlungskonzept vom Team des Stadtteilmanagements der ProjektStadt in enger Kooperation mit der Modernisierungsberatung des Büros ammon + sturm sowie dem Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main als Auftraggeberin.



Abbildung 1: Team Förderprogramm Innenstadt Höchst



Abbildung 2: Stadteilbüro Höchst

² Aus dem englischen: Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken).

Projektgeschichte des Förderprogramms „Innenstadt Höchst“

Im Jahr 2006 wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main der Rahmenplan Höchst 2006³ beschlossen. Hintergrund waren verschiedene Faktoren, die die Vitalität und Funktionstüchtigkeit der Innenstadt von Höchst negativ beeinträchtigten, insbesondere

- der Wegzug der Kreisverwaltung des Main-Taunus-Kreises in den 1980er Jahren, durch den der Innenstadt Höchst zentralörtliche Einrichtungen mit Publikumsverkehr verloren gingen,
- der Abbau von mehreren tausend gewerblichen Arbeitsplätzen im Zuge der Umstrukturierungen der Höchst AG zum Industriepark in den späten 1990er Jahren, der auch starke wirtschaftliche Folgen für Höchst als Wohnort und Einkaufsstadt hatte,
- die Expansion des Main-Taunus-Zentrums als starke Konkurrenz für den Höchster Einzelhandel und insbesondere für die Einkaufszone Königsteiner Straße um die Jahrtausendwende.

Im Rahmenplan Höchst 2006 wurden Chancen zur Stadtentwicklung mit dem Ziel einer Neubelebung der Höchster Innenstadt aufgezeigt. In Ergänzung zum Rahmenplan wurde das Förderprogramm Innenstadt Höchst mit einem Volumen von rund 20 Mio. € und einer Laufzeit von zehn Jahren aufgelegt. Ziel des Förderprogramms war es, die Qualität der Innenstadt Höchst als Wohngebiet und Geschäftszentrum für breite Kreise der Bevölkerung zu steigern. Dabei wurden unter Federführung des Stadtplanungsamtes verschiedene Handlungsfelder integriert bearbeitet:

- Im Fokus des Programms stand die Förderung von privaten Bauvorhaben zur Modernisierung von Wohnbausubstanz mit dem Ziel der Neuschaffung von Wohnraum, zur Verbesserung des Wohnumfelds sowie zur Erhaltung wertvoller, teils denkmalgeschützter Bausubstanz und des Stadtbilds. Die entsprechenden Förderrichtlinien wurden 2008 durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigt, zeitgleich wurde eine Modernisierungsberatung zum Förderprogramm an die Architektin Lotte Plechatsch beauftragt. In der ersten Förderperiode konnten rund 21 Prozent der etwa 780 Gebäude in der Höchster Innenstadt saniert und modernisiert werden. Neben der intensiven Betreuung privater Bauherren konnten auch Maßnahmen an öffentlichen Kulturdenkmälern und identitätsstiftenden Bauten unterstützt werden (z.B. Justinuskirche, Altes Schloss, Höchster Waage, Goldener Adler, Zollturm).
- Ebenso wurden mit dem Förderprogramm Innenstadt Höchst Projekte im öffentlichen Raum finanziert, soweit dies nicht über andere kommunale Mittel erfolgte.
- Hinzu kamen Maßnahmen zur Vernetzung lokaler Initiativen, Öffentlichkeitsarbeit und Imagebildung, zur immobilienwirtschaftlichen Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern und zur Förderung von Einzelhandel, Gewerbe, Tourismus, Kunst und Kultur vor Ort. Hierfür nahm die Stadt mit dem Stadtteil Höchst im Zeitraum 2008 – 2011 an dem EU-Projekt MANDIE (Managing District Centres in North West Europe) teil, das die Förderung und Reaktivierung von Stadtteilzentren zum Ziel hatte. Im Rahmen dieses Forschungsprojekts war vor Ort das Büro planpool als Stadtteilmanagement tätig. Nach Beendigung des EU-Projekts wurde 2012 die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft GmbH mit ihrer Marke NH ProjektStadt beauftragt, das Projekt als Stadtteilmanagement zu betreuen.

³ Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main: Rahmenplan Höchst 2006. Städtebauliche Rahmenplanung; Revitalisierung der Innenstadt. BAUSTEIN 1/06.

Zum Abschluss des Förderzeitraums erfolgte Ende 2015 eine Evaluation des Förderprogramms, der Bericht wurde im Januar 2016 vorgelegt⁴. In der Evaluation hat sich gezeigt, dass mit dem Programm in allen Handlungsfeldern deutliche Wirkungen zur Qualitätssteigerung der Innenstadt Höchst insbesondere als Wohnstandort erzielt werden konnten. Durch die Aufwertung wurden Signale im Erneuerungsprozess gesetzt, die zudem eine hohe Außenwirkung haben. Es wurde jedoch auch deutlich, dass Handlungs- und Verstärkungsbedarf über das Jahr 2016 hinaus besteht. Im Bericht wurde daher eine Weiterführung des Förderprogramms mit einem veränderten Schwerpunkt empfohlen. Empfohlen wurde als neuer Schwerpunkt die Förderung von investiven und nicht-investiven Maßnahmen zur Stärkung und Qualifizierung von Höchst als Gewerbestandort.

Das aktuelle Förderprogramm „Innenstadt Höchst“

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2016 wurde der Magistrat beauftragt, die Mittel für das Förderprogramm Höchst gemäß des Evaluationsberichts für weitere fünf Jahre mit einem Budget von zehn Mio. € und einer Verlagerung der Schwerpunkte in den Haushalt einzustellen. Die entsprechenden „Richtlinien zur Förderung der Umgestaltung von gewerblichen Erdgeschosszonen sowie der Aufwertung des Geschäftsumfeldes in der Innenstadt Höchst“⁵ wurden am 21.06.2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Diese neuen Richtlinien lösten die bestehenden Richtlinien zu Förderungen in der Innenstadt Höchst ab.

Ziel der Förderung ist nun die Stärkung der zentralen Funktion der Innenstadt Höchst. Über finanzielle Anreize in bauliche Investitionen sollen erdgeschossige Gewerbeflächen attraktiver gestaltet, bewährte Nutzungen verstetigt und Leerstand beseitigt werden. Mit den Investitionen soll zur Erhaltung wertvoller Bausubstanz und zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbilds der Immobilien sowie zur Stärkung des Geschäftsumfelds beigetragen werden.



Abbildung 3: Geförderte Maßnahme erste Förderperiode (vor Modernisierung)



Abbildung 4: Geförderte Maßnahme erste Förderperiode (nach Modernisierung)

⁴ Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main: Evaluation und Vorschlag zur Fortentwicklung des Förderprogramms Höchst (Stand 25.01.2016).

⁵ Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main: Förderprogramm Innenstadt Höchst - Richtlinien zur Förderung der Umgestaltung von gewerblichen Erdgeschosszonen sowie der Aufwertung des Geschäftsumfeldes in der Innenstadt Höchst. Juni 2018.

Mit dem Programm gewährt die Stadt Zuschüsse für Maßnahmen zur Umgestaltung von gewerblich genutzten Erdgeschosszonen sowie zur Aufwertung des Standorts. Fördergegenstände sind:

1. Maßnahmen im Gebäudebestand

- Umgestaltung von erdgeschossigen Geschäftsflächen: Förderfähig sind Umbau- und Anbaumaßnahmen zur Modernisierung und Aufwertung von gewerblichen Erdgeschossflächen inklusive der Einrichtung für Betriebe, die die zentrale Funktion der Innenstadt Höchst stärken.
- Sanierung von Fassaden der gewerblichen Erdgeschosszone: Förderfähig sind Maßnahmen zur Herrichtung sowie zum Rückbau und Ersatz der Außenfassade im Erdgeschoss mit gewerblicher Nutzung im Sinne der Stadtbildpflege inklusive Werbeanlagen.

2. Maßnahmen im öffentlichen Raum

- Gefördert werden Maßnahmen, die zur Aufwertung des Geschäftsumfeldes beitragen. Dazu gehören u. a. Maßnahmen in Flächen und Stadtmobiliar.

3. Gemeinschaftliche Aktivitäten

- Gefördert wird die Organisation und Durchführung von Veranstaltungen und Maßnahmen durch private und öffentliche Initiatoren, wenn diese zur Imageverbesserung der Innenstadt Höchst beitragen.

Zudem werden aus dem Förderprogramm aktivierende, steuernde und beratende Leistungen und die Durchführung eigener Veranstaltungen und Aktionen des Stadtplanungsamtes bzw. des Stadtteilmanagements und der Modernisierungsberatung finanziert. Ende 2018 wurde die ProjektStadt der Nassauischen Heimstätte erneut mit dem Stadtteilmanagement beauftragt. Das Büro ammon + sturm erhielt den Auftrag für die Modernisierungsberatung.

Gefördert werden können nur Maßnahmen, die im Fördergebiet liegen. Dieses wird im Westen durch die Leunastraße begrenzt, im Süden durch den Main bzw. die Nidda, im Osten durch die Russinger- und die Bolongarostraße und im Norden durch die Ludwig-Scriba-Straße und die Gleisanlagen (siehe Abbildung 5).

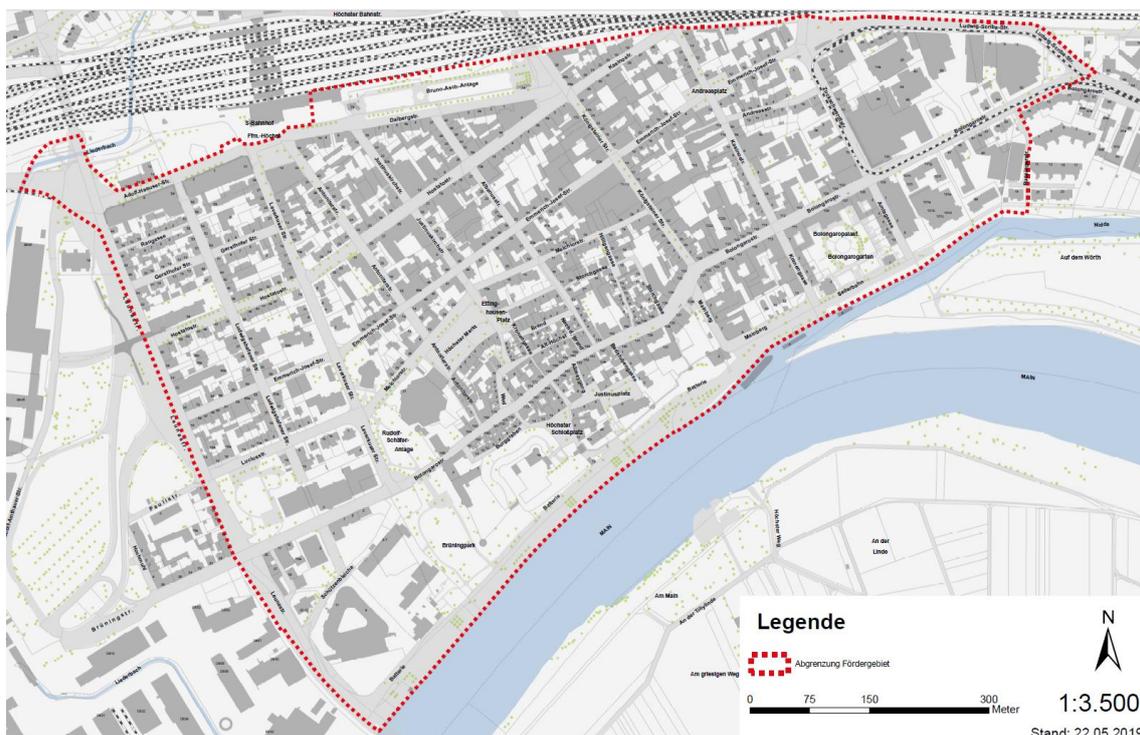


Abbildung 5: Fördergebiet Programm „Innenstadt Höchst“

2 Prozessdokumentation

Dialogischer Planungsprozess

Für die Erstellung des integrierten Handlungskonzepts ist es von besonderer Bedeutung, lokale Wissensbestände produktiv zu machen und Interessenlagen frühzeitig zu sondieren. Damit die nachhaltige und erfolgreiche Umsetzung des Förderprogramms gelingt, muss mit allen lokalen Akteurinnen und Akteuren eine breite Diskussion über die Stärken und Schwächen des Gebiets, über mögliche Ziele für dessen Entwicklung und den Sinn oder Unsinn bestimmter Maßnahmen geführt werden. Im Fokus steht dabei auch eine Förderung der – in der Höchster Zivilgesellschaft sehr ausgeprägten – Kultur der Verantwortung und der Mitbestimmung im Quartier. So soll eine hohe Akzeptanz für das Konzept und den Maßnahmenkatalog bei allen Beteiligten geschaffen werden. Gemeinsames Entwickeln, Abstimmen und Abwägen unterschiedlicher, teilweise konfliktträchtiger Ziele und Interessen muss integraler Teil eines von allen Beteiligten mitgestalteten Prozesses sein.

Die gemeinsame Arbeit am Konzept und der Austausch über Qualitäten, Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen fanden dabei im Sinne eines „dialogischen Planungsprozesses“ statt. Die lokalen Akteurinnen und Akteure brachten dabei ihre Ideen und Vorschläge ein, die vom Bearbeitungsteam des Stadtteilmanagements und den Expertinnen und Experten der Stadtverwaltung fachlich bewertet und auf Machbarkeit überprüft wurden. Die Informationen und Planungen wurden überarbeitet, neu aufbereitet, verdichtet und erneut zur Diskussion gestellt. Anschließend gingen diese Zwischenergebnisse wieder in die Diskussion ein.



Abbildung 6: Diskussion Maßnahmen Januar 2020



Abbildung 7: Diskussion Maßnahmen Januar 2020

Dieser dialogische Planungsprozess erforderte ein hohes Maß an Kommunikationsfähigkeit von allen Beteiligten. Die Verwaltung und die politisch Verantwortlichen gaben zwar den politischen, rechtlichen und fachplanerischen Rahmen der Entwicklung vor. Insbesondere die Beteiligung einer breiteren Öffentlichkeit und der Stadtgesellschaft sollte jedoch den Blick auf neue, bisher möglicherweise unterschätzte oder unbekanntere Zusammenhänge richten. Gesucht wurden Lösungen, die scheinbar divergierende Ansätze zusammenbringen und darüber hinaus noch tragfähig und nachhaltig sind. Nachhaltig ist eine Entwicklung gerade dann, wenn sie von der betroffenen und interessierten Stadtgesellschaft erarbeitet und getragen wird. Daher ging es im Prozess auch um die Schaffung von Transparenz und Vertrauen, was idealerweise zu einer Identifizierung der Menschen vor Ort mit dem Prozess und dessen Ergebnissen führt.

In diesem Sinne erfolgte die Erarbeitung des integrierten Handlungskonzepts gemäß dem folgenden Ablaufplan (siehe Abbildung 8):

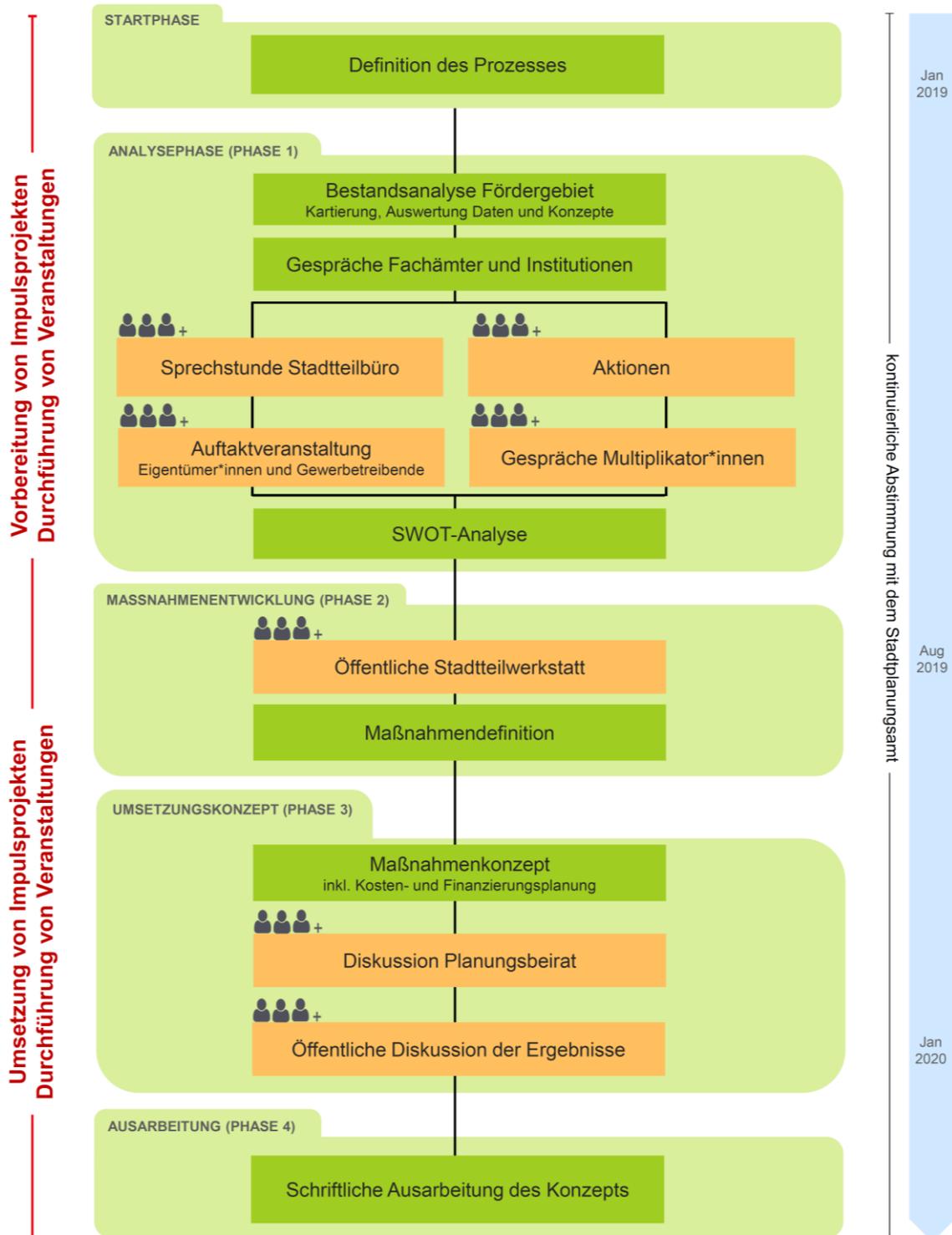


Abbildung 8: Ablauf des dialogischen Planungsprozesses

Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (Phase 1)

Nach der Startphase (Abstimmungen mit der Abteilung Stadterneuerung und Wohnungsbau des Stadtplanungsamts zur Festlegung des Fahrplans mit den Projektphasen, Meilensteinen sowie Beteiligungsprozessen und -formaten für den Bearbeitungsprozess) erfolgte zunächst eine intensive Bestandsaufnahme (Auswertung vorhandener Gutachten, Konzepte und Planungen; Auswertung statistischer Daten; örtliche Bestandsaufnahmen etc.). Gleichzeitig erfolgte in dieser Phase auch der Einstieg in den Kommunikationsprozess. Dies erfolgte auf mehreren Wegen:

- Ab Januar 2019 wurde Kontakt mit lokalen Schlüsselpersonen aufgenommen, die sich z.B. in Vereinen, Initiativen, Einrichtungen und Netzwerken im Gebiet und für das Gebiet engagieren. Hier konnte auf die Kontakte aufgebaut werden, die das Stadtteilmanagement noch aus der ersten Förderperiode des Programms Innenstadt Höchst bis Ende 2017 hatte.
- Zudem wurde das Stadtteilbüro in der Bolongarostraße 135 ab Jahresbeginn 2019 wieder mit Sprechstunden geöffnet und bot die Gelegenheit für alle Interessierten, Kritik, Anregungen und Ideen zur Innenstadtentwicklung einzubringen.
- Zur Vorstellung des Förderprogramms sowie der Angebote des Stadtteilmanagements und der Modernisierungsberatung fand im März 2019 eine Auftaktveranstaltung statt, zu der Gewerbetreibende, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie die Mitglieder des Planungsbeirats Innenstadt Höchst⁶ und verschiedene städtische Stellen eingeladen wurden.
- Darüber hinaus konnte das Stadtteilmanagement niederschwellig Anregungen im Rahmen von lokalen Aktionen anderer Organisationen sammeln, etwa mit einem Infostand auf der Königsteiner Straße am Rande der Veranstaltung „Höchst ist bunt“ der Initiative Bunter Tisch oder durch die Teilnahme an einem Spaziergang mit Seniorinnen, organisiert durch das lokale Begegnungszentrum Café Mouseclick des Frankfurter Verbands für Alten- und Behindertenhilfe.

Zudem erfolgte in der Analysephase die Kontaktaufnahme bzw. -wiederaufnahme mit Vertreterinnen und Vertretern der Abteilung Öffentlicher Raum, Verkehrsplanung, Ökologie und Landschaftsplanung des Stadtplanungsamtes sowie mit anderen städtischen Ämtern und Einrichtungen, insbesondere mit dem Grünflächenamt, dem Amt für Straßenbau und Erschließung, dem Denkmalamt, der Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH, dem Ordnungsamt, der Wache West der Stadtpolizei, dem Jugend- und Sozialamt und der Tourismus+Congress GmbH Frankfurt am Main, teils in eher projektbezogenen Gesprächen, teils in themenbezogenen Runden (z.B. einer Runde zum Thema Sicherheit und Sauberkeit im Gebiet). Eine besonders intensive Zusammenarbeit im gesamten Prozess erfolgte mit dem Leiter der Verwaltungsstelle Höchst sowie dem zuständigen Gewerbeberater der Wirtschaftsförderung Frankfurt.

Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse und des dialogischen Planungsprozesses wurde vom Team des Stadtteilmanagements in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Modernisierungsberatung anschließend die „SWOT-Analyse“ zu den Handlungsfeldern des Förderprogramms erarbeitet.

⁶ Zum Planungsbeirat siehe die Ausführungen in Kapitel 7.



Abbildung 9: Infostand Königsteiner Straße Mai 2019



Abbildung 10: Begehung Café Mouseclick Mai 2019

Stadtteilwerkstatt und Entwicklung von Maßnahmen (Phase 2)

Aufbauend auf der „SWOT-Analyse“ wurde in dieser Phase das Leitbild und ein erster Vorschlag für den Maßnahmenkatalog entwickelt. Auch dies erfolgte im Sinne eines dialogischen Planungsprozesses. Dabei wurde in der Kommunikation mit den Menschen vor Ort nun ein Perspektivenwechsel vollzogen: Ging es bei den vorangegangenen Aktivitäten der Analysephase vor allem um das Aufzeigen bzw. Aufnehmen von Problemen und Handlungsfeldern, so wurde nun gemeinsam an möglichen Problemlösungen gearbeitet.

Zu diesem Zweck wurde im August 2019 eine öffentliche Stadtteilwerkstatt im Gebiet durchgeführt. Nach der Präsentation der „SWOT-Analyse“ wurde in der Werkstatt mit den rund 70 Teilnehmenden die Frage diskutiert: „Wie können wir gemeinsam die Innenstadt Höchst als Ort entwickeln, der als lebendiges Zentrum für uns funktioniert?“. Dabei wurden im Sinne einer „Open-Space-Konferenz“ die zu diskutierenden Ideen und Themen von den Teilnehmenden gesetzt, nicht von den Veranstaltenden. So gab es für jede und jeden die Möglichkeit, eine Idee oder ein Thema zur Diskussion in den „Marktplatz der Anliegen“ einzubringen. Wie viele Menschen dabei eine Idee oder ein Thema tatsächlich diskutierten und wie intensiv sie dies taten, entschied sich durch die „Abstimmung mit den Füßen“. Der Wechsel in andere Runden war ausdrücklich erlaubt und erwünscht. Am Ende der Veranstaltung erfolgte eine Priorisierung von Themen und Ideen über die Vergabe von Bewertungspunkten durch die Teilnehmenden.

Gleichzeitig hatte die Stadtteilwerkstatt auch die Funktion als Kontaktbörse, um Gleichgesinnte für eine über die Werkstatt selbst hinausgehende Beschäftigung mit bestimmten Maßnahmen und Themen zu finden. So sind aus der Stadtteilwerkstatt in den folgenden Wochen und Monaten bis heute drei Arbeitsgruppen entstanden, die sich mit bestimmten Themen beschäftigen („Markt und Marktplatz“; „Urban Gardening“; „Radverkehr“). Die Bürgervereinigung Höchster Altstadt konnte zudem für ihre bereits laufende Beschäftigung mit dem Thema „Müll und Sauberkeit“ neue Diskutantinnen und Diskutanten gewinnen.

Anregungen konnten in der Phase 2 zudem aus der Kinder- und Stadtteilkonferenz im September 2019 und den Folgeveranstaltungen im Rahmen des Modellprojekts „GUT GEHT'S - gesund aufwachsen in Höchst und Unterliederbach“⁷ gewonnen werden. Das Stadtteilmanagement war hier Mitglied der vorbereitenden und begleitenden „Spurgruppe“.

Im Anschluss an die Werkstatt und die anderen Aktivitäten der zweiten Phase wurden vom Team des Stadtteilmanagements in Abstimmung mit der Modernisierungsberatung und dem Stadtplanungsamt erste Maßnahmen definiert.

⁷ Das Projekt GUT GEHT'S zielt darauf ab, alle Akteure zusammenzuführen, die an dem Ziel arbeiten, Gesundheit und Lebensqualität der Frankfurter Bürgerinnen und Bürger zu erhalten, zu verbessern und zu fördern sowie Krankheit zu verhüten. Siehe: <http://www.gut-gehts-in-frankfurt.de/>



Abbildung 11: Stadtteilwerkstatt August 2019

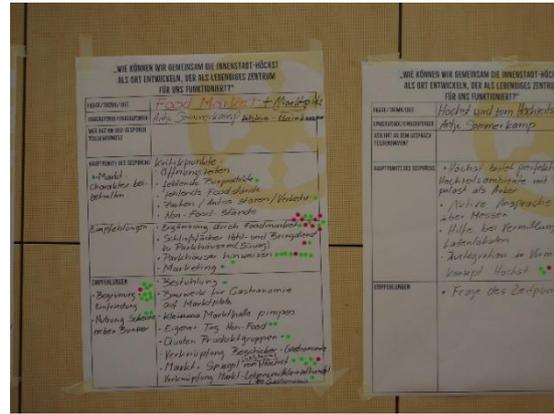


Abbildung 12: Stadtteilwerkstatt August 2019

Erarbeitung und öffentliche Vorstellung eines Umsetzungskonzepts (Phase 3)

In der dritten Phase erfolgte die Verdichtung und Vertiefung dieser ersten Definition von Maßnahmen zu einem Umsetzungskonzept.

Der Entwurf des Maßnahmenkonzepts wurde im Dezember 2019 zunächst mit dem Planungsbeirat Innenstadt Höchst diskutiert, anschließend erfolgte eine Vorstellung und Diskussion des Konzepts in einer öffentlichen Veranstaltung im Januar 2020. Neben Ständen mit den Maßnahmenvorschlägen für die drei Handlungsfelder „Modernisierung Gebäudebestand“, „Öffentlicher Raum und Mobilität“ sowie „Standort, Identifikation, Stadtteilgemeinschaft und Teilhabe“ hatten dabei auch die Vertretenden der bereits genannten Gruppen „Markt und Marktplatz“, „Urban Gardening“, „Radverkehr“ sowie „Müll und Sauberkeit“, die im Zuge der Stadtteilwerkstatt entstanden sind, Gelegenheit, sich mit eigenen Ständen der Diskussion zu stellen und weitere „Mitstreitende“ zu finden.

Im Anschluss an diese Veranstaltung erfolgte in Abstimmung mit der Modernisierungsberatung und dem Stadtplanungsamt die abschließende Überarbeitung des Maßnahmenkatalogs und Umsetzungskonzepts.

Ausarbeitung des Berichts (Phase 4)

In allen Phasen der Konzeptbearbeitung wurden kontinuierlich Materialien für die Beteiligungsveranstaltungen und Zwischenpräsentationen erstellt, insbesondere thematische Karten, Grafiken, Schaubilder, Kurztexte etc. Zum Abschluss des Projekts erfolgten die finale Zusammenführung aller Unterlagen und die Verschriftlichung des Konzepts.

Paralleler Beginn der Umsetzung

Parallel zur Arbeit am integrierten Handlungskonzept wurde 2019 auch bereits an der Umsetzung des Förderprogramms gearbeitet. Zur Stärkung des Standorts wurden diverse Veranstaltungen durchgeführt (z.B. Höchster Designparcours) und Impulsmaßnahmen vorbereitet (z.B. Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zur Aufwertung der Fußgängerzone Königsteiner Straße; Vorbereitung einer digitalen Gewerbe- und Leerstandbörse in Kooperation mit der Initiative Pro Höchst; Konzeption mobiler Bänke für den öffentlichen Raum). Zudem erfolgten Beratungen und Förderungen zu privaten und gemeinschaftlichen Maßnahmen gemäß Förderrichtlinie und die Erarbeitung eines Fassadenleitbilds⁸. Auf Grundlage der Beratungserfahrungen des ersten Jahres wird aktuell eine Anpassung der Förderrichtlinie in Teilbereichen vorbereitet.

⁸ Die Erläuterung all dieser Maßnahmen erfolgt in Kapitel 6.

3 Historische Annäherung an die Innenstadt Höchst

Wenn man die aktuellen Stärken, Schwächen, Entwicklungschancen und -risiken der Höchster Innenstadt verstehen will, muss man zunächst einen kurzen Blick auf die Höchster Geschichte werfen. Zu dieser gibt es zahlreiche Darstellungen und Abhandlungen⁹, hier soll nur auf einige Aspekte und Phasen hingewiesen werden, die bis heute stark nachwirken.

Prägende Phasen und Aspekte

Aus der vielfältigen Geschichte von Höchst scheinen dies insbesondere folgende Phasen und Aspekte zu sein:

- Bis heute prägend ist zunächst das Mittelalter. Ausgehend vom Bau der Justinuskirche 830 bis zum Dreißigjährigen Krieg entwickelte sich in einer wechselvollen Geschichte und im Rahmen von drei Stadterweiterungen die heutige „Altstadt“¹⁰. Höchst erhielt Stadtrecht, Markrecht und Zollrechte. In dieser Zeit entstanden bis heute prägende Gebäude wie das Schloss, die Stadtmauer oder der Zollturm.
- Eine weitere wichtige Phase, die bis heute von Bedeutung ist, ist die Zeit des wirtschaftlichen Aufschwungs Ende des 18. Jahrhunderts. In dieser Zeit wurde die Höchster Porzellanmanufaktur gegründet, der Tabakfabrikant Bolongaro erhielt das Höchster Bürgerrecht und errichtete den „Bolongaropalast“. In diese Zeit fällt auch die Gründung der „Höchster Neustadt“ als kurfürstliches Projekt insbesondere zur Ansiedlung von Kaufleuten und Handwerkerinnen und Handwerkern. Zwar blieb diese Ansiedlung zunächst weitgehend aus und die idealstädtischen Planungen für die Neustadt wurden bis auf den Bolongaropalast und wenige andere Gebäude im Bereich der Bolongarostraße nicht realisiert, die Planungen für die „Neustadt“ gaben aber eine Wegestruktur vor, die dann auch die späteren Entwicklungen auf diesem Areal vor allem im späten 19. Jahrhundert prägte.
- Ein wichtiger Aspekt ist zudem die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur im frühen 19. Jahrhundert. 2020 ist das 200-jährige Jubiläum der heutigen Königsteiner Straße als seinerzeit neue überörtliche Verbindung zwischen Höchst und Königstein¹¹. In den 1830er Jahren erfolgte zudem der Anschluss von Höchst an die Taunus-Eisenbahn als einer der ersten Bahnstrecken Deutschlands und Mitte des 19. Jahrhunderts der Bau des ersten Bahnhofs an der Königsteiner Straße. Weitere Bahnlinien folgten und sorgten dafür, dass Höchst sich auch für den Bahnverkehr zu einem Verkehrsknotenpunkt entwickelte. Diese Entwicklungen schafften einen Impuls für eine – wenn auch zunächst sehr zögerliche – Siedlungsentwicklung von Norden her in Richtung der bestehenden Strukturen der Altstadt und rund um den Bolongaropalast. Insbesondere entwickelte sich nun die Königsteiner Straße zum Geschäftszentrum von Höchst.

⁹ Ein kurzer Text und eine Zeittafel zur Stadtteilgeschichte finden sich z.B. im „Rahmenplan Höchst 2006“. Eine besonders ergiebige Darstellung der Städtebaugeschichte bietet die Publikation „Die städtebauliche Entwicklung von Höchst am Main“ von Wolfgang Metternich, herausgegeben von der Stadt Frankfurt am Main / Untere Denkmalschutzbehörde und dem Verein für Geschichte und Alterskunde Frankfurt am Main-Höchst 1990. Ein Museum zur niederschweligen Vermittlung der Geschichte von Höchst und den westlichen Stadtteilen soll nach der Sanierung im Bolongaropalast entstehen. Eine Grundidee für ein entsprechendes Museumskonzept findet sich schon jetzt auf der Website des Kultur- und Museumsvereins Bolongaro e.V. (<https://kulturimbolongaro.de/museumskonzept/>).

¹⁰ Das heißt natürlich nicht, dass die heutigen Gebäude der Altstadt überwiegend aus der Zeit vor dem Dreißigjährigen Krieg stammen. Durch den Dreißigjährigen Krieg selbst, Stadtbrände und Rück- und Umbauten in den darauf folgenden Jahrhunderten ist heute nur noch ein kleiner Teil des mittelalterlichen Gebäudebestands erhalten. Die städtebauliche Struktur der Altstadt hat sich allerdings weitgehend bis heute erhalten.

¹¹ Die Feierlichkeiten werden aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie auf das Jahr 2021 verschoben.

- Eine ganz zentrale Rolle für die Entwicklung Höchsts spielte ab dem späten 19. Jahrhundert die Ansiedlung der Farbwerke in westlicher Nachbarschaft zur Stadt und die Expansion der chemischen Industrie, verbunden mit einem starken Bevölkerungszug, Wohnungsbau ganz unterschiedlicher Art und der Schaffung von Infrastruktur. Mit der industriellen Expansion wurde Höchst zur Zuwanderungsgemeinde.
- Schließlich ist ein wichtiger Aspekt die Funktion als Kreisstadt des Kreises Höchst von den 1880er Jahren bis zur Auflösung des Kreises in den 1920er Jahren. Trotz der Eingemeindung Höchsts in die Stadt Frankfurt am Main blieb Höchst dann noch bis in die 1980er Jahre Sitz der Kreisverwaltung des neu gegründeten Main-Taunus-Kreises.

Diese Phasen und Aspekte wirken bis heute in der Bausubstanz, der städtebaulichen Struktur, der Zentrumsfunktion und der Bevölkerungsstruktur, aber auch dem Selbstbewusstsein der Höchsterinnen und Höchster, der Identifikation mit dem Stadtteil sowie der Außenwahrnehmung von Höchst nach (siehe Abbildung 15).

Historische Bausubstanz

Aus der Geschichte resultiert eine hohe Zahl wertvoller, historischer Gebäude in der Innenstadt Höchst. Dazu zählen die bereits erwähnten Gebäude des barocken Bolongaropalasts, der Justuskirche als ältestem Bauwerk Frankfurts sowie das spätmittelalterliche Schloss, der gotische Zollturm, aber auch zahlreiche andere, weniger prominente Bauten. Seit 1972 steht die Höchster Altstadt mit der größten geschlossenen Fachwerkbebauung Frankfurts unter Denkmalschutz, auch ein Großteil der Kulturdenkmäler akkumuliert sich im südlichen Teil des Stadtteils. Aber auch im restlichen Fördergebiet steht eine ganze Reihe von Gebäuden unter Denkmalschutz (siehe Abbildung 16).

Unterschiedliche städtebauliche Strukturen

Durch das Wachstum der Höchster Innenstadt aus verschiedenen Richtungen ergibt sich für die Innenstadt insgesamt allerdings eine sehr uneinheitliche städtebauliche Struktur mit unterschiedlichen Stärken und Schwächen: Neben städtebaulich weitgehend geschlossenen Teilbereichen wie der Altstadt oder auch den gründerzeitlichen Strukturen östlich der Leunastraße finden sich auch Teilbereiche, die ungeordnet wirken, von dem Nebeneinander ganz unterschiedlicher Gebäudetypen geprägt und ohne städtebauliches Konzept gewachsen sind.



Abbildung 13: Wappen am Zollturm (Foto: Thomas Rohnke)



Abbildung 14: Graffiti am Kulturbunker (Foto: Thomas Rohnke)



Abbildung 15: Kulturdenkmäler in Frankfurt-Höchst¹²

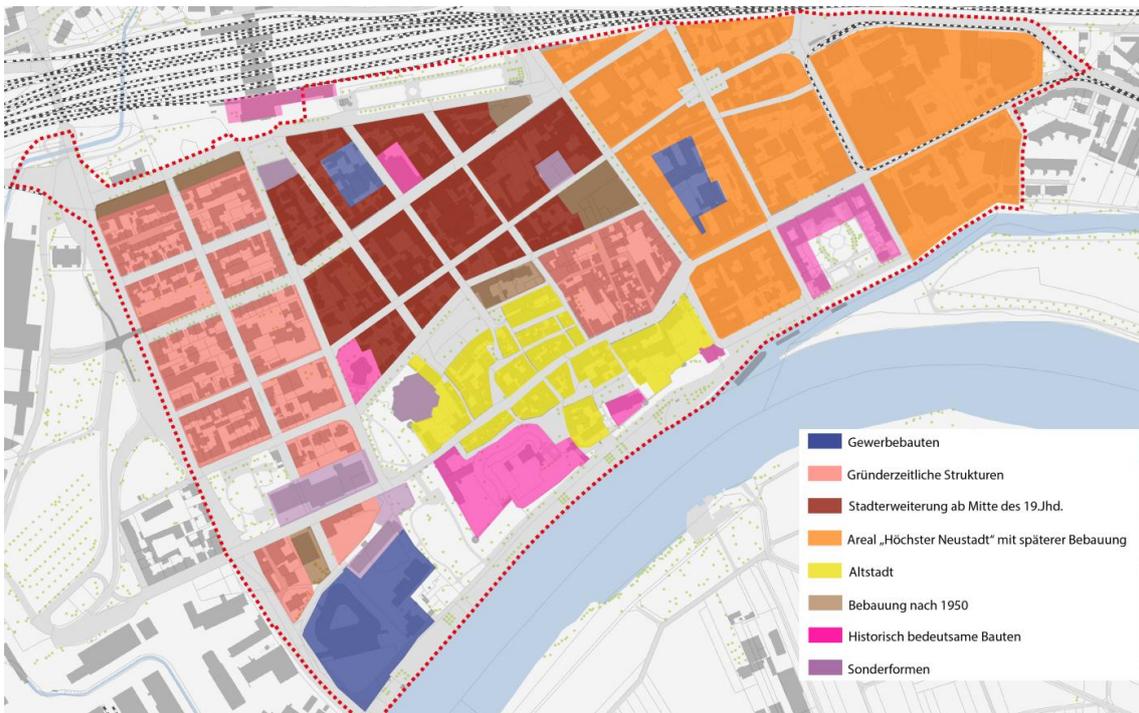


Abbildung 16: Prägende historische Strukturen

¹² Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Kartenmaterial Datengrundlage (ALKIS): Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Zentrale Bedeutung für den Westen Frankfurts und das Umland

Aus der ehemaligen Funktion als Kreisstadt und auch der frühen Entwicklung als Bahnverkehrsknotenpunkt resultiert bis heute ein starker Bezug der westlichen Stadtteile, aber auch der Umlandgemeinden zu Höchst. Dies zeigt sich an der starken Versorgungsfunktion Höchst über den Stadtteil selbst hinaus, aber auch an der gefühlten Wahrnehmung als „Hauptstadt des Westens“.

Bürgerschaftliches Selbstbewusstsein

Die lange Tradition als eigenständige Stadt, die vergleichsweise späte Eingemeindung und die langjährige Funktion als Kreisstadt wirken bis heute in einem starken bürgerschaftlichen Selbstbewusstsein vieler Höchsterinnen und Höchster nach. Die Höchsterinnen und Höchster sind häufig ihrem Stadtteil eng verbunden – wenn auch manchmal in einer Art Hassliebe. Aus der Geschichte ergeben sich dabei auch viele Landmarken und Symbole, an denen sich diese Identifikation festmachen kann, z.B. die Altstadt, das Schloss, der Bolongaropalast oder aber auch das Höchster Wappen mit dem charakteristischen Rad¹³.

Vielfältige Bevölkerung

Wie oben schon erwähnt, ist die Geschichte von Höchst spätestens seit der industriellen Expansion von der Zuwanderung insbesondere von Arbeiterinnen und Arbeitern geprägt. Vor allem seit den 1950er Jahren und dem Eintreffen der angeworbenen „Gastarbeiterinnen“ und „Gastarbeitern“ erfolgte diese Zuwanderung in starkem Maße durch Arbeitsmigrantinnen und Arbeitsmigranten aus dem Ausland. Dies prägt bis heute die Bevölkerungsstruktur: Die Bevölkerung ist bunt, rund zwei Drittel der Höchsterinnen und Höchster hat einen Migrationshintergrund.

Assoziationen zum Industriestandort in der Außenwahrnehmung

Trotz der wechselvollen Historie, der Altstadt und allen anderen vielfältigen Potentialen von Höchst und obwohl sich statt der Farbwerke bzw. der HOECHST AG westlich des Stadtteils längst ein moderner Industriepark befindet, wird der Stadtteil außerhalb des „Westens“ häufig immer noch vor allem mit dem Industriestandort, der „Rotfabrik“ und dem „Arbeiterstadtteil“ assoziiert.

Fazit: Ein Stadtteil voller Vielfalt

Insgesamt ergibt sich aus der historischen Annäherung, dass die Innenstadt Höchst vieles gleichzeitig und nebeneinander ist: Ein Gebiet mit wertvollen Baudenkmalern, aber auch städtebaulich indifferenten Teilbereichen, mit stolzen und engagierten Höchsterinnen und Höchster und einer bunten, internationalen Bevölkerung. Das Zentrum des Westens, das aber von außen auch noch stark mit seiner industriellen Vergangenheit in Verbindung gebracht wird. Für die Umsetzung des Förderprogramms Innenstadt Höchst gilt es, die sich aus dieser Vielfalt ergebenden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zu beachten.

¹³ Das Rad ist eigentlich das Mainzer Rad und stammt aus der über 1000 Jahre langen Zugehörigkeit zu Kurmainz.



Abbildung 17: Impressionen aus Höchst (Foto: Thomas Rohnke)



Abbildung 18: Impressionen aus Höchst (Foto: Thomas Rohnke)



Abbildung 19: Impressionen aus Höchst (Foto: Thomas Rohnke)



Abbildung 20: Impressionen aus Höchst (Foto: Thomas Rohnke)



Abbildung 21: Impressionen aus Höchst (Foto: Thomas Rohnke)



Abbildung 22: Impressionen aus Höchst (Foto: Thomas Rohnke)

4 Bestandsaufnahme und Analyse

4.1 Gewerbliche Erdgeschossnutzung in der Innenstadt Höchst

4.1.1 Einzelhandel

Die Stärkung der Funktion als Geschäfts- und Versorgungszentrum für den Frankfurter Westen steht im besonderen Fokus des neuen Förderprogramms Innenstadt Höchst. In Gesprächen mit alteingesessenen Gewerbetreibenden und langjährigen Bewohnerinnen und Bewohner wird oft gerade in Bezug auf diese Funktion ein „Niedergang“ in den letzten Jahrzehnten beklagt. Viele der Phänomene, die dabei benannt werden, sind allerdings keine spezifischen Entwicklungen in Höchst, sondern entsprechen langjährigen Trends, die sich in fast allen Stadtteilzentren bzw. kleineren Städten feststellen lassen und die unter dem Begriff „Strukturwandel des Einzelhandels“ diskutiert werden.

EXKURS: Strukturwandel des Einzelhandels

Als Strukturwandel des Einzelhandels werden verschiedene Phänomene zusammengefasst, die sich im Einzelhandel aufgrund wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Veränderungen seit Ende der 1960er Jahre, vor allem aber seit den 1990er Jahren zeigen:

- Seit der Einführung der Selbstbedienung in den 1960er Jahren ist ein starkes Verkaufsflächenwachstum und in dessen Folge eine zunehmende Filialisierung des innerstädtischen Einzelhandels festzustellen. Mehrbetriebsunternehmen mit vielen Filialen besitzen höheres Kapitalvermögen und haben bessere Möglichkeiten für eine flexible Unternehmensentwicklung und Produktauswahlweiterung. Kleine Einzelhandelsunternehmen können im Wettbewerb mit den Filialen nur bedingt mithalten, inhabergeführte Fachgeschäfte werden seit vielen Jahren immer mehr im Wettbewerb verdrängt.
- Zusätzlich hat die Errichtung von großen Einkaufszentren außerhalb der Städte den Wettbewerbsdruck auf den innerstädtischen Einzelhandel erhöht. Ein großes Einkaufszentrum vereinfacht den Konsum, indem es diverse Waren- und Dienstleistungsangebote vereint, dabei in der Regel gut mit dem Pkw erreichbar ist und großzügige Parkmöglichkeiten anbietet.
- Zur Konkurrenz der innerstädtischen Filialen und der Einkaufszentren auf der grünen Wiese kommt für kleine, innerstädtische Einzelhandelsunternehmen in jüngerer Zeit noch der Onlinehandel als neuer Konkurrent hinzu. Dieser erzielt gerade im Bücher-, Elektronik-, Bekleidungs- und Schuhverkauf starke Erfolge. Die Flexibilität bei der Nutzung der Onlineangebote ist dabei der entscheidende Faktor, der die Kundinnen und Kunden von den Einschränkungen durch die Öffnungszeiten und von der Notwendigkeit, Einkaufswege zurückzulegen, befreit.
- Der Onlinehandel profitiert dabei auch von einem wachsenden Desinteresse von Kundinnen und Kunden an dem Warenangebot in den von Filialen geprägten Innenstädten und Einkaufszentren. Durch die Filialisierung ergibt sich eine zunehmende Austauschbarkeit der Angebote und Dienstleistungen. Das quasi unendliche Onlineangebot bietet hier eine Alternative zu den homogenisierten Sortimenten.
- Auf der Nachfrageseite spielt die gestiegene Mobilität der Kundinnen und Kunden im Zuge einer fortschreitenden Motorisierung eine große Rolle. Sie hat die Reichweite der Konsumentinnen und Konsumenten erhöht: Sie haben keinen eingeschränkten Standortbezug auf den fußläufig erreichbaren Nahraum oder die öffentlich gut angebundenen Stadtteilzentren und Innenstädte mehr, sondern können nun auch bequem Ziele außerhalb der Städte und Stadtteile ansteuern. Dabei kommt es auch zu zeitsparenden Verknüpfungen

mit anderen Wegen, Einkäufe werden z.B. auf dem Weg zur oder von der Arbeit oder Freizeitaktivitäten auf „halber Strecke“ erledigt.

- Die soziodemografische Entwicklung der Bevölkerung und gesellschaftliche Veränderungen haben zudem das Einkaufsverhalten verändert. Trends zu einem höheren Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung und zu deutlich kleineren Haushalten (insbesondere immer weniger Familienhaushalten) führen zu geänderten Nachfragen und Konsummustern. Die nicht berufstätige „Hausfrau“, die für einen Familienhaushalt im Nahraum Lebensmittel und andere Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einkauft, ist statistisch eine weitgehend aussterbende Gattung. Der Einkauf des „Notwendigen“ muss für immer mehr Konsumentinnen und Konsumenten in ein komplexes Alltagsmanagement unter Zeitknappheit aufgrund beruflicher und privater Verpflichtungen eingebaut werden. Dafür wird für andere Einkäufe ein „Erlebnis“ gesucht, das über den reinen Konsum hinausgeht. Es kommt zunehmend zu einer Trennung von Versorgungs- und Erlebniseinkauf.
- Während das Kaufverhalten der Konsumentinnen und Konsumenten vor einigen Jahrzehnten noch von einer hohen schichtenspezifischen Homogenität und Stabilität geprägt war, kommt es im Zuge einer Ausdifferenzierung von Lebensformen und Lebensstilen zu einer Diversifizierung der Nachfrage, die sich aber nur bedingt mit den demographischen Faktoren in Verbindung setzen lassen, sondern vielmehr mit unterschiedlichen Präferenzen zusammenhängen („Aldi“ oder „Alnatura“). Die Kundinnen und Kunden sind „selbstbewusster“ und für den Einzelhandel weniger kalkulierbar geworden.

Vereinfacht zusammengefasst kann der Strukturwandel des Einzelhandels wie folgt illustriert werden: In den 1960er Jahren wurde der idealtypische Einkauf von wenig mobilen Kundinnen und Kunden, insbesondere der „Hausfrau“, in meist inhabergeführten, kleinen Läden in der näheren Umgebung des Wohnstandortes, also insbesondere in Stadtteilzentren oder kleinstädtischen Stadtzentren getätigt. Discounter gab es nicht, erst recht keine Einkaufszentren auf der grünen Wiese. Die Angebote des Versandhandels waren weitgehend auf den Quelle- oder OTTO-Katalog beschränkt. Heute wird der Einkauf von ganz unterschiedlichen Kundinnen und Kunden an vielen verschiedenen Orten getätigt: Teils auch weiterhin in den näheren Umgebungen des Wohnstandortes, aber auch auf dem Weg zu anderen Zielen, im Supermarkt am Stadtrand, im Einkaufszentrum auf der grünen Wiese oder aber online abends auf dem Sofa. Dabei wird getrennt zwischen einem möglichst effektiv und bequem zu erledigenden Einkauf insbesondere für das Notwendige und dem Einkauf als Einkaufserlebnis. Dieses Erlebnis kann für den einen der Wochenmarktbesuch mit Treffen von Freundinnen und Freunden sein, für den anderen das „Shopping“ durch Boutiquen, für den dritten die Verbindung von Einkauf und Restaurantbesuch.

Aus diesem Strukturwandel ergeben sich für kleine Einzelhandelsunternehmen in Stadtteilzentren allerdings nicht nur Herausforderungen, sondern auch Chancen:

- Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage und die zunehmende Nachfrage nach spezifischen, individuellen Angeboten schafft Potential für kleine Läden und für Nischen. Wichtig ist es dabei, ein spezifisches Profil auszubilden, das auch die spezifische Ansprache einer definierten Zielgruppe umfasst. Ein zukunftsfähiger Einzelhandel muss sich stark an der Kundschaft orientieren. Diese Entwicklungsstrategie bietet gerade kleineren Läden die Möglichkeit, sich als Gegenpol zur Filialisierung und Homogenisierung des Angebots zu behaupten.
- Gefragt sind in diesem Zusammenhang auch für kleinere Läden die Schaffung digitaler Serviceangebote (z.B. die Möglichkeit, sich vor dem Ladenbesuch online zu informieren oder umgedreht nach dem Ladenbesuch online zu bestellen) oder die Integration besonderer, zielgruppenspezifischer Dienstleistungen, wie z.B. Änderungsschneiderei, Technikreparatur, Anleitungskurse o.ä.

- Aus der zunehmenden Erlebnisorientierung beim Einkauf resultiert ein Standortvorteil für „hybride Orte“, an denen nicht nur Einzelhandel ansässig ist, sondern auch Angebote z.B. der Gastronomie oder der Kultur bestehen. Die Stadtteilzentren haben hier die Chance, im Gegensatz zu den Einkaufszentren auf der grünen Wiese eine authentische, echte Nutzungsmischung und Atmosphäre zu bieten.
- Wichtig ist gerade für den Erlebniseinkauf eine ansprechende Gestaltung der Außenfront, des Schaufensters, des Eingangsbereichs, aber auch des Verkaufsraums und der Warenpräsentation („Storedesign“).

Zentrale Versorgungsfunktion gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Alle genannten Herausforderungen (Filialisierung, Konkurrenz durch das MTZ und den Onlinehandel) und Chancen finden sich auch in der Höchster Innenstadt. Bei der Betrachtung der konkreten Situation in Höchst lässt sich allerdings feststellen, dass sich die zentrale Funktion als Geschäfts- und Versorgungszentrum angesichts des „Strukturwandels des Einzelhandels“ noch sehr gut erhalten hat (siehe Abbildung 25).

In dem 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen und aktuell noch gültigen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011“ für die Stadt Frankfurt am Main¹⁴ wird das Gebiet des Ortsbezirkszentrums Höchst als „B-Zentrum“ definiert und besitzt damit eine zentrale Funktion in Bezug auf die Einzelhandelsversorgung. Die Bedeutung eines B-Zentrums definiert sich gemäß des Konzepts als ein städtebaulich integriertes Versorgungszentrum mit Ausrichtung auf die Versorgungsstruktur des Ortsbezirks mit teilweise übergreifenden Versorgungsfunktionen für benachbarte Ortsbezirke bzw. Ortsteile. Gemäß Konzept existiert in der Stadt als A-Zentrum lediglich die Frankfurter Innenstadt, danach folgen in der Hierarchie der Zentralität die B-Zentren, neben Höchst noch das Bahnhofsviertel, die Berger Straße, die Leipziger Straße, die Schweizer Straße und das Nordwestzentrum.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 wurde inzwischen fortgeschrieben und 2016/2017 in allen 16 Frankfurter Ortsbezirken mit Ortsbeiräten, Gewerbevereinen und der interessierten Öffentlichkeit beraten. Das entsprechende Gutachten des Büros Junker+Kruse sowie der Entwurf für das fortgeschriebene Konzept liegen vor¹⁵. Solange das neue Konzept noch nicht von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, bleibt allerdings weiterhin das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 gültig. Für Höchst weist der fortgeschriebene Entwurf dabei u.a. folgende Ergebnisse auf:

- Die Höchster Innenstadt besitzt weiterhin eine wichtige Versorgungsfunktion für den Frankfurter Westen und die umliegenden Gemeinden.
- Die „warengruppenübergreifende Zentralität“ ist mit 1,02 bedarfsdeckend. Das heißt: Es gibt im Durchschnitt weder Kaufkraftabflüsse nach außen noch –zuflüsse von außen. Oder anders gesagt: Es wird im Schnitt etwa so viel in Höchst für Waren ausgegeben, wie in Höchst auch an Kaufkraft vorhanden ist¹⁶.

¹⁴ Stadt Frankfurt am Main, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011. Download unter https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/einzelhandels_und_zentrenkonzept_2011_9918.html?psid=gognvl

¹⁵ Download unter: https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/Aktuelle_Fortschreibung_19096.html?psid=fu2dbu-akujddehbcc7isgfo1k0

¹⁶ Unter der Kaufkraft versteht man den Teil des Einkommens, der nach Abzug aller regelmäßigen Zahlungsverpflichtungen wie z.B. Mieten, Renten- und Krankenkassenbeiträgen und Kreditzinsen für den Konsum zur Verfügung steht. Die Einzelhandelszentralität gibt dabei an, inwieweit ein Gebiet in der Lage ist, die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Menschen vor Ort auch an den vor Ort ansässigen Einzelhandel zu binden. Sie ist das Ergebnis einer Gegenüberstellung des im Gebiet erzielten Einzelhandelsumsatzes dividiert durch die im Gebiet verfügbare, einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Der neutrale Wert der Zentralität liegt bei genau 1,0. Das bedeutet, dass sich Kaufkraftzufluss und –abfluss im Gebiet ausgleichen. Liegt der Wert über 1,0, gibt es einen Kaufkraftzufluss von außerhalb, d.h. im Gebiet wird

- Diese Zentralität ist jedoch bei unterschiedlichen Waren sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs haben einen Wert von 1,16, für Gesundheits- und Körperpflegeartikel gibt es sogar einen Wert von 2,38. Die Kaufkraft kommt in diesem Bereich also sogar von außen nach Höchst, das heißt für diese Waren kommen Menschen nach Höchst, um sie einzukaufen. Dafür gibt es umgedreht Waren, für die die Zentralität unter 1 liegt, d.h. diese Waren kaufen die Höchsterinnen und Höchster nicht in Höchst, sondern woanders.

Das Ortsbezirkszentrum Höchst ist vor diesem Hintergrund auch nach dem Entwurf für die Fortschreibung des Konzepts als „B-Zentrum“ definiert (siehe Abbildung 26). Charakterisiert sind diese Zentren durch folgende Merkmale:

- Teilstädtische (und ggf. auch teilregionale) Versorgungsfunktion mit einem Kundinnen- und Kundenpotential von mindestens 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im funktionalen Versorgungsgebiet,
- zentrale, integrierte Lage im Ortsbezirk / Siedlungsraum,
- breites Angebotsspektrum mit vollständigem Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich und umfassendem Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit Wettbewerbssituation,
- differenzierter Branchen- und Betriebsformenmix mit großflächigen Magnetbetrieben und hohem Anteil an Facheinzelhandel, in der Regel über 100 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche,
- breit gefächerte Nutzungsmischung mit einem einzelhandelsnahen Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie (teilweise) auch kulturellen und öffentlichen Einrichtungen.

Als weitere B-Zentren weist der Entwurf für die Fortschreibung des Konzepts jetzt neben dem Ortsbezirkszentrum Höchst nur noch die Berger Straße, die Leipziger Straße, die Schweizer Straße und das Nordwestzentrum auf, das Bahnhofsviertel wird dem A-Zentrum der Innenstadt zugeschlagen (siehe Abbildung 29).



Abbildung 23: REWE Königsteiner Straße



Abbildung 24: Haxen Reichert Königsteiner Straße

mehr Umsatz erzielt, als Kaufkraft bei den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebiets vorhanden ist. Liegt er unter 1,0, so fließt Kaufkraft aus dem Gebiet nach außen.

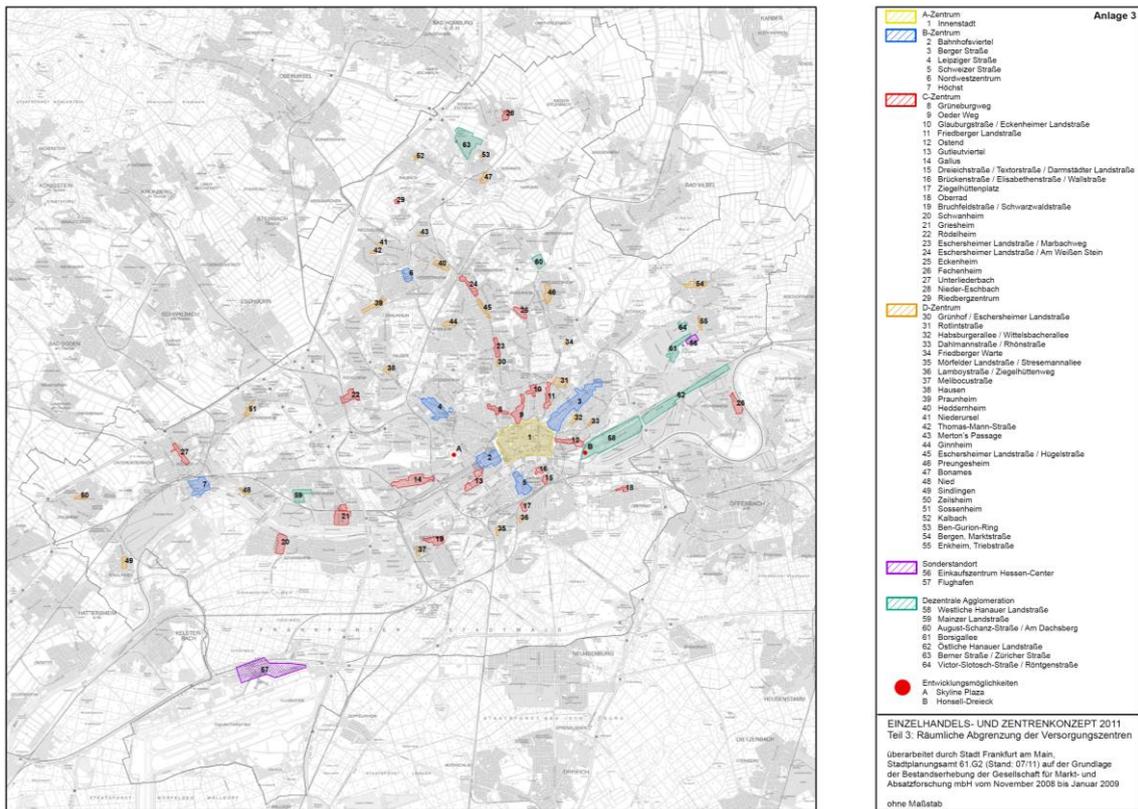


Abbildung 25: Räumliche Abgrenzung der Versorgungszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

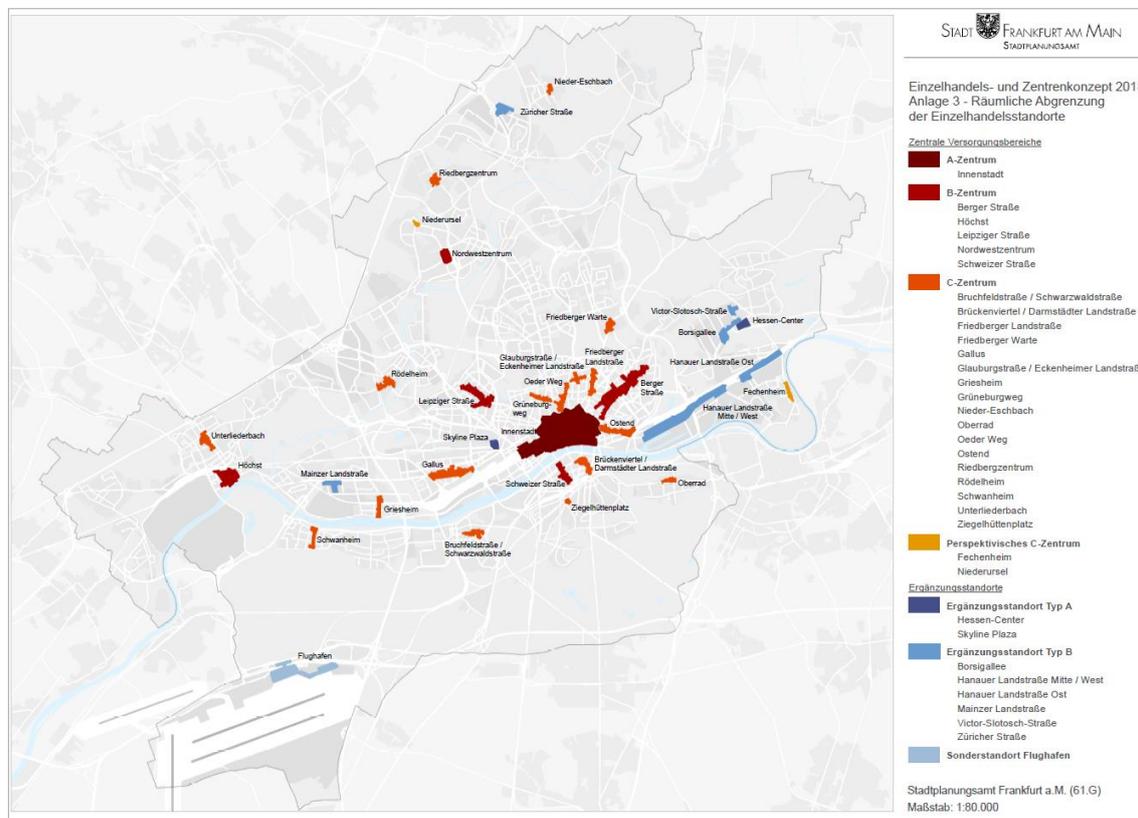


Abbildung 26: Räumliche Abgrenzung der Einzelhandelsstandorte gemäß Entwurf für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018



Abbildung 27: Markthalle Höchst



Abbildung 28: International Supermarket Emmerich-Josef-Strasse

Räumlich liegt das Ortsbezirkszentrum Höchst komplett im Fördergebiet, umfasst es jedoch nicht vollständig. Die Bereiche östlich der Kasinostraße und westlich der Antoniterstraße sind weitgehend ausgespart.

Niedrige Kaufkraft und niedrige Mieten im Vergleich zu anderen B-Zentren

Vergleicht man das Ortsbezirkszentrum Höchst mit den anderen B-Zentren, lassen sich deutliche Unterschiede in den Rahmenbedingungen erkennen.

So ist das Ortsbezirkszentrum Höchst im Gegensatz zu den anderen Zentren in einen Stadtteil eingebunden, in dem die Menschen über vergleichsweise wenig Kaufkraft verfügen. Gemäß der Zahlen zur Kaufkraft in den Stadtteilen, die auf der Website der Wirtschaftsförderung Frankfurt veröffentlicht sind¹⁷, beträgt die Kaufkraft im Stadtteil Höchst 19.377 € je Einwohnerin und Einwohner. In den Bezirken Bornheim und Nordend-Ost, in denen die Berger Straße liegt, beträgt die Kaufkraft 21.719 € bzw. 21.510 € je Einwohnerin und Einwohner. In Sachsenhausen-Nord, in dem die Schweizer Straße liegt, beträgt sie 23.247 € je Einwohnerin und Einwohner und in Bockenheim als umgebendem Stadtteil der Leipziger Straße sogar 24.467 € je Einwohnerin und Einwohner. Das Ortsbezirkszentrum Höchst kann also nicht wie die anderen B-Zentren von einer kaufkräftigen Bevölkerung im direkten Umfeld profitieren. Allerdings hat Höchst den Vorteil der Nähe zu einigen ausgesprochen kaufkraftstarken Nachbargemeinden, etwa Bad Soden oder Hofheim am Taunus.

Gleichzeitig weist das Ortsbezirkszentrum Höchst aber auch deutlich niedrigere Einzelhandelsmieten auf als die anderen B-Zentren. Nach dem Gewerbemarktbericht 2019 der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main¹⁸ liegt die Einzelhandelsmiete für den Höchster Hot Spot Königsteiner Straße in 1a-Lage bei 20,00 € pro m², in 1b-Lage und Nebenlage bei 8,00 € pro m². Im Hot Spot Leipziger Straße in Bockenheim liegt die Miete für 1a-Lage bei 40,00 €, im Hot Spot Berger Straße bei 45,00 € und im Sachsenhäuser Hot Spot Schweizer Straße sogar bei 75,00 €. Die vergleichsweise niedrigen Mieten wirken sich für den Standort je nach Perspektive positiv oder negativ aus: Sie schaffen Ansiedlungsmöglichkeiten auch für Unternehmen mit wenig Umsatz, etwa Existenzgründerinnen und -gründer. Die niedrige Mieterwartung hemmt aber umgedreht auch die Neigung von Eigentümerinnen und Eigentümern, in die Erdgeschossbereiche zu investieren. Es besteht hier die Gefahr, dass gestalterische Aufwertungen als überflüssiger Luxus betrachtet werden (siehe Abbildung 30).

¹⁷ Website der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH mit Verweis auf BBE 2009, <https://frankfurt-business.net/standort-frankfurt/stadtteile-frankfurt/>

¹⁸ Gewerbemarktbericht 2019 der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main. Download unter <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchen/immobilien/immobilienboerse/gewerbemarktbericht/>

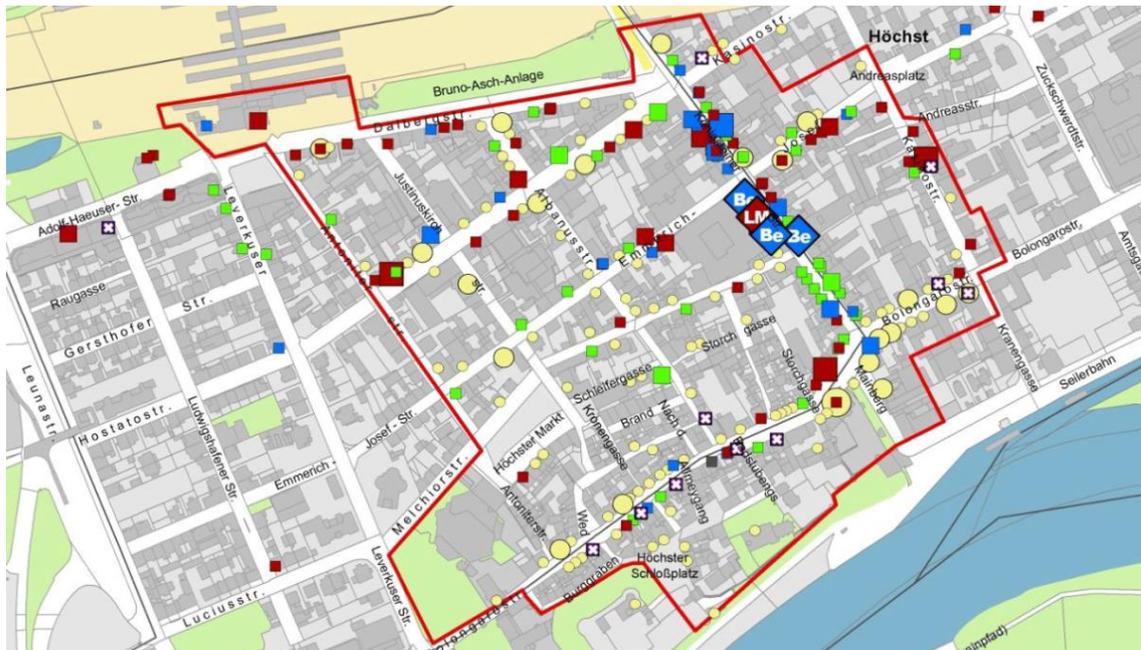


Abbildung 29: Räumliche Abgrenzung des Ortsbezirkszentrums Höchst gemäß Entwurf für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018

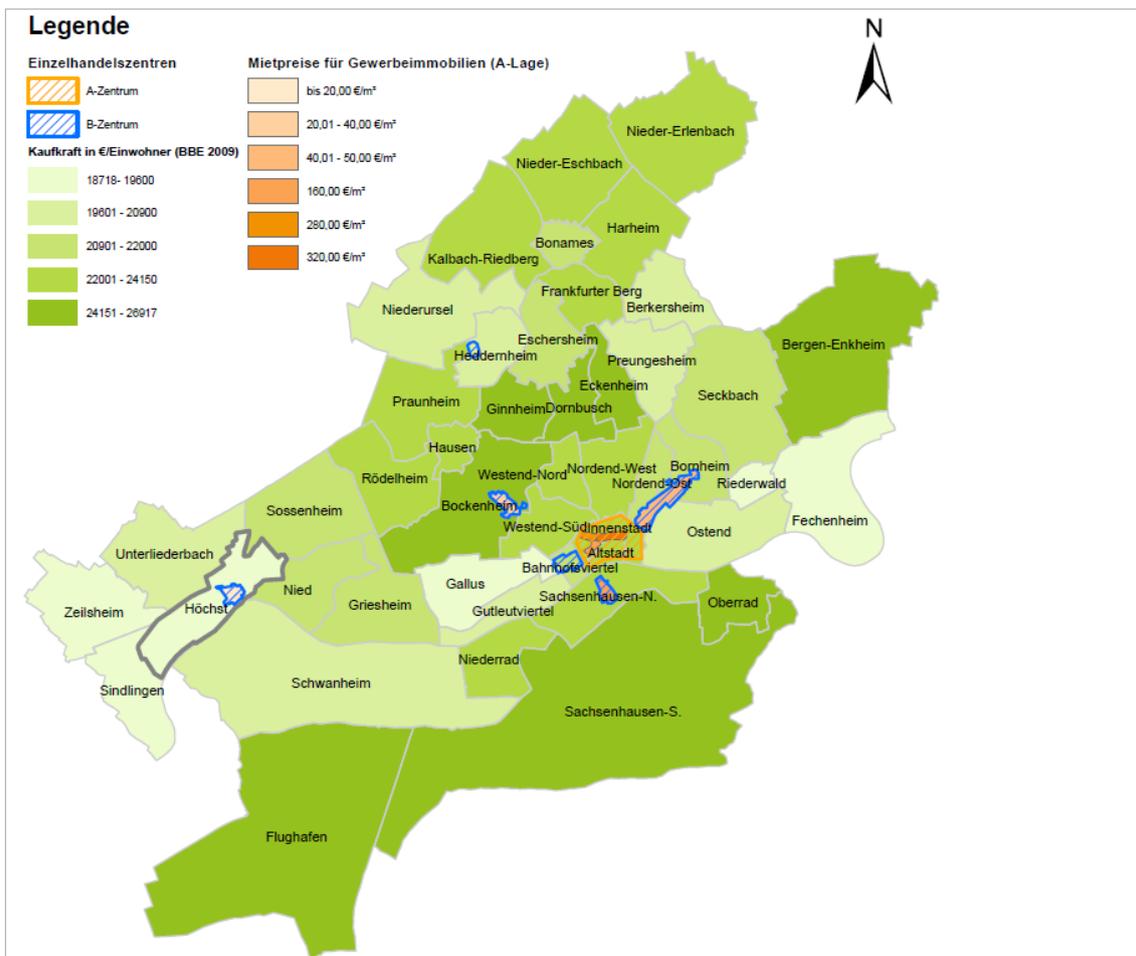


Abbildung 30: Kaufkraft in den A- und B-Zentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹⁹

¹⁹ Eigene Darstellung auf Basis der Angaben zur Kaufkraft der Wirtschaftsförderung Frankfurt

Dynamik der Einzelhandelsentwicklung

Der Stadtteil Höchst weist nach dem Gutachten des Büros Junker+Krusse zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2018 insgesamt 160 Einzelhandelsbetriebe auf, die über eine Gesamtverkaufsfläche von knapp 17.600 m² verfügen. Davon befinden sich 122 Einzelhandelsbetriebe mit rund 14.500 m² Verkaufsfläche im Ortsbezirkszentrum Höchst. 2009 existierten im Ortsbezirkszentrum noch 141 Betriebe, aber nur 12.640 m² Verkaufsfläche. Diese Entwicklung ist keine Höchster Besonderheit. Der Trend zum Rückgang der Betriebszahlen bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche lässt sich bundesweit im Einzelhandel feststellen. Rückläufige Betriebszahlen seit 2009 finden sich dann auch in den anderen B-Zentren Berger Straße, Leipziger Straße und Schweizer Straße. Der Anstieg der Verkaufsfläche lässt sich allerdings außer im Versorgungszentrum Höchst nur noch im B-Zentrum der Leipziger Straße feststellen. Im B-Zentrum Schweizer Straße ist die Verkaufsfläche seit 2009 leicht zurückgegangen, im B-Zentrum Berger Straße massiv (u. a. durch Schließung des Saturns, aber z.B. auch durch Umnutzungen z. B. in der Gastronomie).

Trotz der – wie praktisch überall in Frankfurt²⁰ - sinkenden Zahl der Einzelhandelsbetriebe lässt sich für Höchst aber auch eine hohe Zahl der Gewerbeanmeldungen im Einzelhandel in den letzten Jahren feststellen. Aus der Karte der Gewerbeanmeldungen im Einzelhandel im Zeitraum 2003 bis 2017 des Frankfurter Amtes für Statistik und Wahlen²¹ wird deutlich, dass sich hier im Westen der Stadt die Anmeldungen in der Innenstadt Höchst konzentrieren. Dies spricht für eine vergleichsweise hohe Fluktuation (siehe Abbildung 31).

Schwerpunkte des Einzelhandels

In der Höchster Innenstadt sind Angebote beinahe aller Warengruppen vorhanden. Einen Magneten stellt das neue Geschäftszentrum auf dem ehemaligen Hertie-Areal mit REWE, dm und einer Reihe anderer Märkte dar. Daneben findet sich ein sehr vielfältiges Angebot von Waren und Strukturen. Das Einzelhandelsangebot wird dabei durch eher geringe Betriebsgrößen geprägt.

Der Schwerpunkt liegt auf Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs, insbesondere Nahrungs- und Genussmitteln. Speziell bei den Lebensmitteln findet sich ein breites Spektrum vom traditionsreichen Lebensmittelfachhandel, wie der Metzgerei Haxen Reichert in der Königsteiner Straße oder dem Fischhaus Reith in der Albanusstraße, über spezielle Angebote, wie dem italienischen Feinkostladen Buon Appetito in der Bolongarostraße oder dem Asia Afro Supermarket in der Emmerich-Josef-Straße bis hin zu Backwarenfilialistinnen und -filialisten und den Lebensmittelabteilungen von REWE oder Discountern wie der NORMA Filiale in der Bolongarostraße. Eine gute fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten ist in Höchst gegeben. Die gute Lebensmittelversorgung wird auch im dialogischen Planungsprozess als Standortpotential gelobt. Vermisst werden allerdings bestimmte Angebote, insbesondere ein stärkeres Angebot an Biolebensmitteln.

Besonders unter dem „Strukturwandel des Einzelhandels“ haben traditionelle Fachgeschäfte für Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs zu leiden. Hier sind in Höchst in den letzten Jahren einige Verluste zu verzeichnen, etwa die Aufgabe der Traditionsgeschäfte Musik Effertz und Bettenhaus Rühl in der Hostatostraße.

²⁰ Ein Ansteigen der Zahl der Einzelhandelsbetriebe findet sich nur in solchen Stadtteilen, die insgesamt im Beobachtungszeitraum gewachsen sind, nämlich in Kalbach-Riedberg und dem Gallus, zu dem statistisch auch das Europaviertel zählt.

²¹ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Kleinräumige Gewerbeentwicklung, Frankfurter Statistische Berichte 2018, Frankfurt am Main.

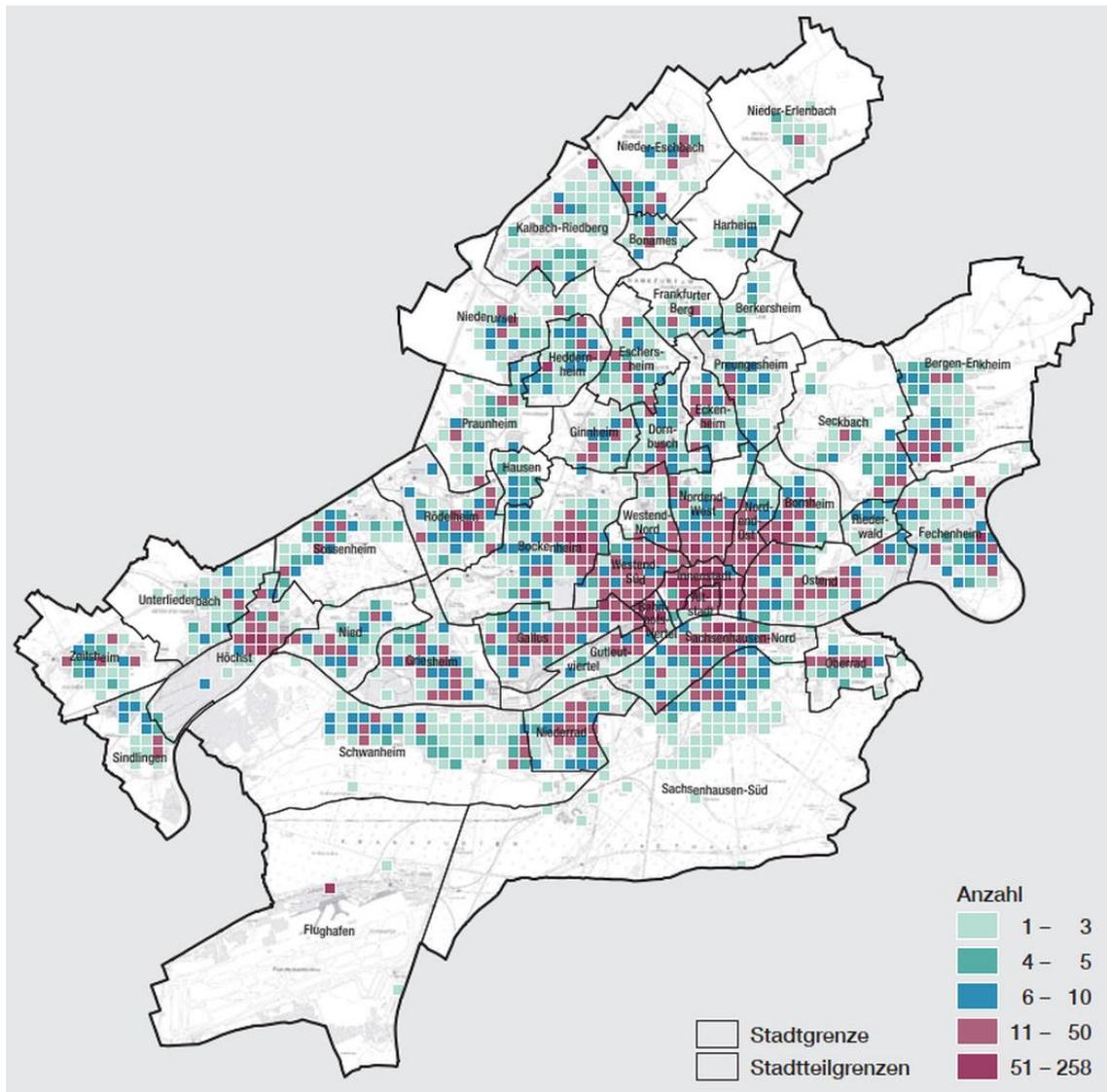


Abbildung 31: Gewerbeanmeldungen im Einzelhandel im Zeitraum 2003 – 2017 (Frankfurter Amt für Statistik und Wahlen)

4.1.2 Andere gewerbliche Erdgeschossnutzungen

Gastronomie

Neben dem Einzelhandel stellt die gastronomische Nutzung einen weiteren Schwerpunkt der gewerblichen Erdgeschossnutzung dar. Gastronomie wird in den letzten Jahren in Stadtteilzentren zu einem der wesentlichen Frequenzbringer der Einkaufsbereiche. Dies ist bedingt durch den Bedeutungszuwachs von Erlebniskonsum und steigender Nachfrage nach schneller Versorgung. Dabei ergänzen die Angebote des Einzelhandels und der Gastronomie sich gegenseitig: Zum Beispiel wird ein „Shopping“-Ausflug zunehmend mit einem Gastronomiebesuch verbunden und umgekehrt werden Gaststättenbesuche mit einem Einkauf verknüpft. Feststellen lassen sich in der Gastronomie gleichzeitig Tendenzen der Beschleunigung und Entschleunigung der Konsums:

- Essengehen wird einerseits zunehmend als eine Freizeitaktivität wahrgenommen, die mit sozialen Interaktionen, kulturellen Ereignissen und entschleunigtem Genuss verbunden ist. Gesucht werden hier Gaststätten, die eine besondere Esskultur repräsentieren. In diesem Kontext gewinnt auch die Suche nach kulturellem Austausch und ethnischen Konsum seitens der Kundschaft an Bedeutung.

- Andererseits steigt als Folge einer beschleunigten Lebensführung die Nachfrage nach kleinen Portionen, die im (Arbeits-)Alltag verzehrt werden können. Hier verwischen die Grenzen zwischen Gastronomie und Einzelhandel: Auch der Lebensmitteleinzelhandel, etwa Metzgereien und Bäckereien, bietet zunehmend Snacks und warme Speisen an und verfügt auch häufig über Sitzbereiche in oder vor dem Laden.

All diese Tendenzen zeigen sich auch in der Innenstadt von Höchst. Es gibt eine Vielfalt von unterschiedlichen Gastronomieangeboten von gehobener Gastronomie etwa in der „Höchster Genusschmiede“ oder Restaurants mit Kulturangebot wie der „Wunderbar“ über die Traditionsgaststätten mit attraktiven Außenbereichen am Höchster Schloßplatz bis hin zu einer Vielzahl von italienischen, türkischen, asiatischen oder anderen Restaurants und Imbissen. Auch in Höchst gibt es zudem ein ausgedehntes Angebot von Lebensmitteleinzelhändlerinnen und -einzelhändlern mit Snacks für eine schnelle Mahlzeit. Während einige Gastronomiebetriebe über attraktive Außenbereiche verfügen, haben andere z.B. wegen des schmalen Gehwegs nur wenige Möglichkeiten für Außengastronomie bzw. haben zwar Möglichkeiten, nutzen diese aber schlecht. Vermisst werden im dialogischen Planungsprozess Cafés. Hier gibt es zwar auch einige attraktive Angebote, etwa „Frau Grau“, aber angesichts der zentralen Bedeutung von Höchst ist die Angebotsvielfalt eher klein.

Im dialogischen Planungsprozess werden allerdings auch problematische Faktoren der gastronomischen Nutzung genannt, insbesondere Nutzungskonflikte mit benachbarter Wohnnutzung auf Grund von Lärm und Müll. Dies gilt insbesondere für Gastronomienutzungen von Räumen, die früher nicht gastronomisch genutzt wurden. Kritisiert wird zudem die Konzentration von speziell außergastronomischen Nutzungen an bestimmten Orten mit einer entsprechenden Lärmkulisse. Angeregt wird diesbezüglich, auch weitere angenehme Aufenthaltsorte mit oder ohne Bewirtschaftung außerhalb dieser Hot Spots zu schaffen, ggf. gemeinsam mit schon angestammten Cafés & Restaurants.

Tourismus

Die Innenstadt Höchst hat ein hohes touristisches Potential. Insofern liegen auch gewerbliche Nutzungen in diesem Segment nahe. Bereits in der ersten Phase des Förderprogramms wurde in enger Kooperation mit der Tourismus- und Kongress GmbH Frankfurt am Main mittels einer Reihe von Maßnahmen an der touristischen Vermarktung sowie der touristischen Infrastruktur der Höchster Innenstadt gearbeitet (z.B. Einrichtung eines Tourismusbüros bei „Tabak-Krämer“ in Public-Private-Partnership, Aufnahme in die Route der deutschen Fachwerkstrasse und Teilnahme an der Fachwerktriennale 2015, Herausgabe des Bausteins "Rundgang durch die Innenstadt Höchst", Erarbeitung von Handlungs- und Projektvorschlägen in einem Kooperationsprojekt mit dem Dualen Studiengang Tourismusmanagement an der Frankfurt University of Applied Sciences). Allerdings entspricht bis heute das touristische Angebot nicht den Möglichkeiten, die Höchst bietet. Dies gilt insbesondere für die Hotellerie: Das Linder Congress Hotel Frankfurt ist vor allem auf Tagungen, Events und Geschäftsreisende angelegt. Das Hotel „Höchster Hof“ hat zwar großes Potential auch für eine touristische Nutzung (Lage an Mainufer und Mainberg, prägend für die Stadtansicht von der anderen Mainseite etc.). Um diese zu nutzen, müsste aber insbesondere bezüglich der Außengestaltung eine bauliche Aufwertung erfolgen. Es ist derzeit ebenfalls auf eine Nutzung als Tagungshotel ausgerichtet. Angesichts der touristischen Qualitäten von Höchst fehlen Angebote an kleinen Hotels für Kulturreisende oder für Radreisende (z.B. Fahrradhostel).

Im dialogischen Planungsprozess wird zudem gewünscht, Tourismus nicht „blind“ zu fördern, sondern in einem ganzheitlichen Prozess und mit einem Schwerpunkt auf bestimmte Zielgruppen und Segmente, z.B. bewusstes Reisen im Sinne eines sanften Tourismus.



Abbildung 32: Gasthäuser „Zum Schwan“ und „Zum Bären“



Abbildung 33: Höchster Kebaphaus



Abbildung 34: Café Bar Restaurant „Wunderbar“



Abbildung 35: Hotel Höchster Hof

Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen

In einigen gewerblich genutzten Erdgeschossen in der Innenstadt Höchst finden sich Vergnügungsstätten oder Wettannahmestellen. Deren Wirkung auf den Standort wird im dialogischen Planungsprozess mehrfach problematisiert. Neue Nutzungen für Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Wettbüros, Sexshops, Nachtlokale) sind in den Bebauungsplänen von Höchst ausgeschlossen²², lediglich bestehende Vergnügungsstätten haben Bestandsschutz. Wichtig bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist allerdings die Frage, ob es sich bei einer neuen Nutzung um eine Vergnügungsstätte oder ein sonstiges Gewerbe handelt. Im Gegensatz zu Wettbüros sind Wettannahmestellen rechtlich häufig nicht als Vergnügungsstätte bzw. Spielhalle einzustufen, sondern als Gewerbebetrieb. Wenn die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Gewerbes erfüllt werden, hat der Antragsteller das Recht auf eine Genehmigung. Die rechtlichen Möglichkeiten, entsprechende Nutzungen seitens der Stadt zu verhindern, sind begrenzt und der städtische Handlungsspielraum ist ausgeschöpft. Letztendlich liegt es hier vor allem in der Verantwortung der Eigentümerinnen und Eigentümer, ob sie die Räume an entsprechende Nachfragende vermieten oder nicht. Von der Förderung im Programm Innenstadt Höchst sind allerdings sowohl Vergnügungsstätten als auch reine Wettannahmestellen ausgeschlossen. Auch Sportsbars und Imbisse können standortnegativ wirken, eine Förderung erfolgt daher nur in Ausnahmefällen.

²² Maßgeblich sind hier die Bebauungspläne SW 6c Nr. 1 Ä sowie 883, die den überwiegenden Teil des Fördergebiets abdecken.

Weitere Nutzungen

Neben dem Einzelhandel und der Gastronomie gibt es noch eine ganze Reihe anderer gewerblicher Nutzungen in den Erdgeschossen, insbesondere Dienstleistungen im Bereich Kosmetik & Pflege (z.B. Friseursalons, Nagelstudios), Finanz- und Immobiliendienstleistungen. Eine Reihe von Erdgeschossen wird auch von öffentlichen Einrichtungen, Kultureinrichtungen, Beratungsstellen oder für andere nichtkommerzielle Angebote genutzt. Gerade nach Modernisierungen von den – meist recht kleinen – Ladenlokalen im Altstadtbereich werden die Räume häufig von Dienstleistungsbetrieben oder anderen Einrichtungen und nicht von Einzelhändlerinnen und -händlern nachgenutzt.

Von besonderer Bedeutung für die zentrale Funktion sind dabei Nutzungen durch Arztpraxen, Apotheken und andere Einrichtungen der medizinischen Versorgung bzw. Anbietende von Gesundheitsdienstleistungen. Diese decken deutlich mehr als nur die medizinische Versorgung der Innenstadt Höchst selbst ab.

Für die Funktion und die Frequenz in der Innenstadt Höchst sind zudem die Nutzungen durch zentrale öffentliche Stellen wichtig, etwa die Verwaltungsstelle Höchst, das Bürgeramt oder die Wache der Stadtpolizei.

Ein großes Potential schafft schließlich auch die breite Palette kultureller Einrichtungen, etwa die Kleinkunstbühne des Neuen Theaters, das Filmforum Höchst oder die „Alte Schlosserei“. Für die Frequenz sind dabei nicht nur die festen Einrichtungen wichtig, sondern auch zahlreiche temporäre Kulturveranstaltungen wie beispielsweise der Höchster Orgelsommer oder das Theaterfestival Barock am Main.



Abbildung 36: Neues Theater Höchst



Abbildung 37: „Alte Schlosserei“ Höchst



Abbildung 38: Tülays Coiffure



Abbildung 39: Kaysser Apotheke

4.1.3 Querschnitts- und Sonderthemen

Höchster Wochenmarkt

Ein wichtiger Faktor für die zentrale Funktion der Innenstadt Höchst als Geschäfts- und Versorgungszentrum ist der traditionelle Höchster Wochenmarkt, der an drei Tagen in der Woche auf dem Marktplatz stattfindet. Der Wochenmarkt Höchst feierte 2006 sein 650-jähriges Bestehen, er ist damit vermutlich der älteste Wochenmarkt Deutschlands. Nach einer Studie zu den Entwicklungschancen der Wochenmärkte in Frankfurt im Auftrag der HFM Managementgesellschaft²³ ist er aufgrund seines vielfältigen Angebots und seiner Geschichte einer der am stärksten frequentierten Märkte der Stadt. Der Höchster Markt wird in der Studie als leistungsfähiger Stadtbezirksmarkt klassifiziert und damit gemeinsam mit den Märkten in Sachsenhausen, Bornheim und Bockenheim in die beste Kategorie eingeordnet (langjährig etabliert, gut frequentiert, vielfältiges Warenangebot mit ca. 25 – 30 Ständen, wirtschaftlicher Fortbestand ist gesichert). Eine Besonderheit stellt die angeschlossene Markthalle dar, die überwiegend Angebote aus dem Fleisch- und Wurstbereich aufweist. Im Gegensatz zu den Märkten in Sachsenhausen, Bornheim und Bockenheim wird er zudem auch von Kundinnen und Kunden aus dem Umland aufgesucht. Der Markt in Höchst hat rund 30 Stände mit dem Schwerpunkt Frischwaren, davon etwa 20 Stände im Außenbereich und 10 Anbietende in der Markthalle. Im dialogischen Planungsprozess gibt es jedoch auch eine Reihe von Anregungen zu einer weiteren Aufwertung des Markts. Diskutiert wurden hierbei Ideen zur Erweiterung des Angebots auf dem Markt, zur besseren Vermarktung, zu einer anderen Organisation des Verkehrs an Markttagen (Zufahrt, Parken) sowie zur Gestaltung des Marktplatzes.

Kreativwirtschaft

Ein positiver Impuls für den Standort geht von der kleinen Szene der Kreativwirtschaft aus, die sich in Höchst – insbesondere im südlichen Bereich der Innenstadt – angesiedelt hat. Diese Szene liegt quer zu den Segmenten von Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen. Zu finden sind hier z.B. historische Drucktechnik (höchst*schön), Malerei (Frank Mayer - Neue Ästhetik aus Frankfurt-Höchst), Textilkunst (LiwieLindau), Keramik (irdenglück) oder Möbeldesign (keinStil.). Hinzu kommen traditionelle Orte des kreativen Schaffens wie der Kunstraum "Westkunst Frankfurt Nied" oder die Räume des Vereins „Kunst – Höchster Schloßplatz 1“ und die Galerie des Fotokünstlers Jürgen Wiesner im ehemaligen Zollhaus am Höchster Schloßplatz 1, in dessen Keller auch qualitativ hochwertige Konzerte stattfinden. Bei einem Teil der Kreativen steht die Ansiedlung in Zusammenhang mit den Aktivitäten des Höchster Designparcours²⁴. In jüngster Zeit erweist es sich allerdings für Kreative als schwieriger, bezahlbare und adäquate Räume insbesondere im südlichen Teil der Höchster Innenstadt zu finden.

Migrantische Ökonomie

Nicht nur die meisten Bewohnerinnen und Bewohner von Höchst, sondern auch viele der Gewerbetreibenden in der Innenstadt Höchst sind Ausländerinnen und Ausländer oder haben einen Migrationshintergrund²⁵. Dies wird z.B. auch in der Karte über den Anteil von Ausländerinnen und Ausländern an den Gewerbeanmeldungen im Zeitraum 2003 bis 2017 des Frankfurter Amtes für Statistik und Wahlen²⁶ deutlich (siehe Abbildung 40).

²³ Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH im Auftrag der HFM Managementgesellschaft: Entwicklungschancen der Wochenmärkte in Frankfurt am Main. 2017. Die Studie wurde zwar in einem Pressternin vorgestellt, ist aber nicht öffentlich.

²⁴ Zum Höchster Designparcours siehe Kapitel 6.

²⁵ Zur Internationalität der Höchster Bevölkerung siehe Unterkapitel 4.3.

²⁶ Bürgeramt, Statistik und Wahlen, Kleinräumige Gewerbeentwicklung, Frankfurter Statistische Berichte 2018, Frankfurt am Main.

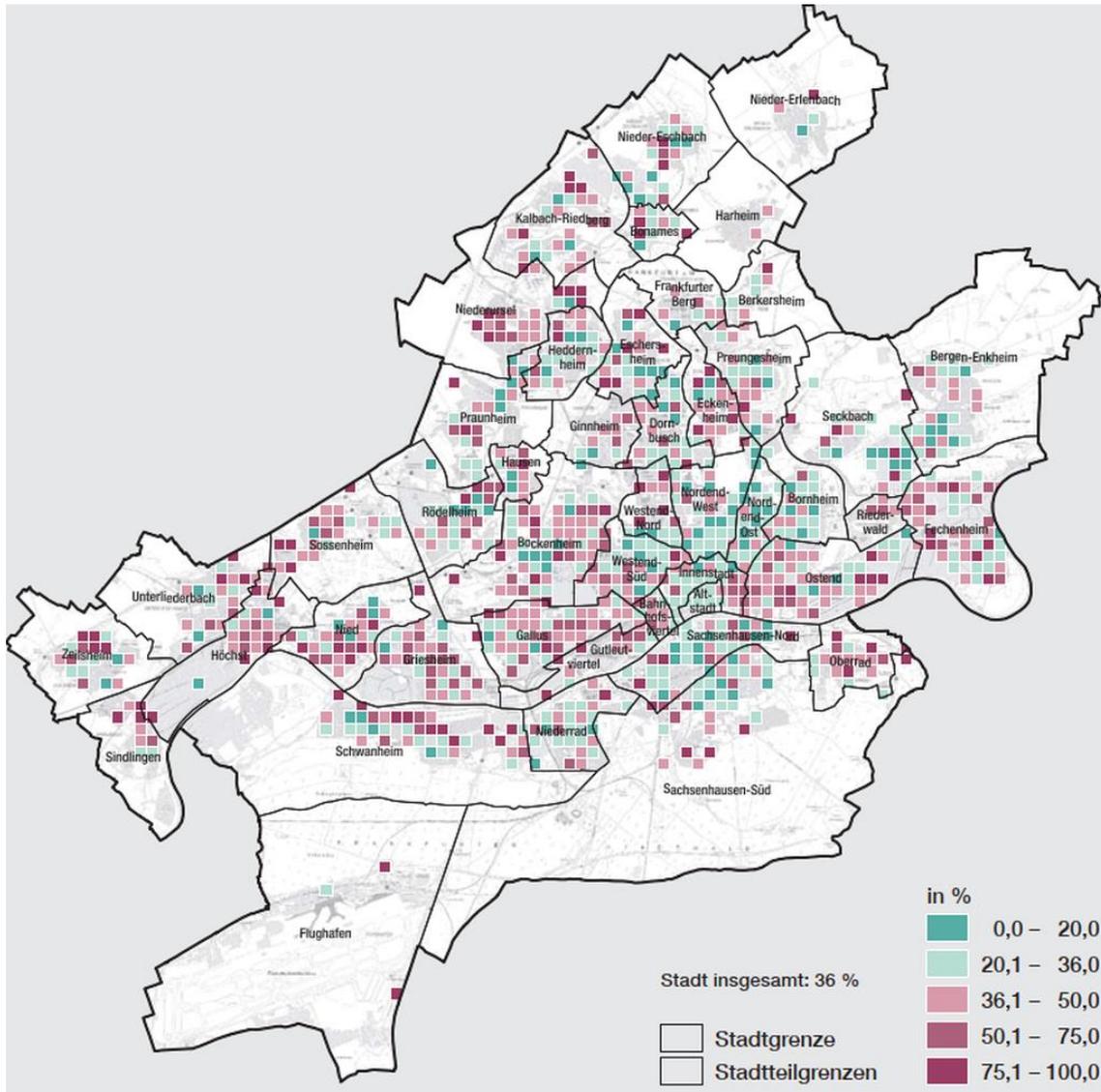


Abbildung 40: Anteil der Gewerbebeanmeldungen von ausländischen Staatangehörigen 2003 – 2017 (Frankfurter Amt für Statistik und Wahlen)

Bei einigen dieser Unternehmen besteht eine Ausrichtung in der Präsentation und der Kundinnen- und Kundenansprache auf die Gesamtbevölkerung: Die Präsentation entspricht den allgemeinen Standards, die kulturelle Herkunft der Betreibenden findet keinen besonderen Ausdruck, die Kommunikation ist überwiegend deutschsprachig. Bei vielen der Gewerbetreibenden mit Migrationshintergrund finden sich aber auch Merkmale einer „migrantischen Ökonomie“, das heißt die angebotenen Waren oder Dienstleistungen weisen ethnische bzw. kulturelle Bezüge zur Herkunft auf. Bei der Ansprache der Kundinnen und Kunden kann dabei zwischen zwei unterschiedlichen Unternehmenskonzepten unterschieden werden:

- Einige Unternehmen der „migrantischen Ökonomie“ richten ihre Waren und Dienstleistungen im Sinne einer Nischenökonomie gezielt auf die speziellen Bedürfnisse der ethnischen Gemeinschaft(en) aus. Die Kommunikation mit den Kundinnen und Kunden erfolgt in der jeweiligen Sprache, die Ansprache der Kundinnen und Kunden baut häufig auf den interner sozialen Beziehungen auf. Teils dienen die Geschäftsräume auch als Kommunikationssorte für die ethnischen Gemeinschaften. Raumgestaltung und Warenpräsentation werden daher als nachrangig empfunden.

- Ein anderes Konzept der „migrantischen Ökonomie“ besteht in der positiven Hervorhebung der ethnischen Kulturgüter mit Blick auf die Gesamtbevölkerung. Solche Unternehmen bieten häufig ein hochwertiges Service- und Produktangebot, welches von der Gesamtbevölkerung wahrgenommen wird. Dabei wird viel Wert auf die Produktpräsentation und Unternehmensgestaltung gelegt. Insbesondere in der Gastronomie und dem Lebensmittelbereich sind diese Konzepte zu finden („Ethnic Food“).

Diese gewerblichen Nutzungen schaffen durch zusätzliche Angebote und eine Erhöhung der Vielfalt positive Impulse für den Standort Innenstadt Höchst. Da sie aufgrund des speziellen Angebots und der speziellen Ansprache häufig weniger stark vom „Strukturwandel des Einzelhandels“ betroffen sind, übernehmen sie zudem eine „Lückenschließfunktion“ etwa bezüglich der Nahversorgung. Angesichts beruflicher Diskriminierungen von Migrantinnen und Migranten und einer mangelnden Anerkennung beruflicher Abschlüsse aus den Herkunftsländern leisten diese Unternehmen zudem einen positiven Beitrag für den Arbeitsmarkt. Allerdings besteht hier auch eine große Fluktuation: Durch hohe bürokratische Hürden auf dem Weg der Finanzierung erfolgt bei einigen der Unternehmen eine Eigenfinanzierung, was die Erfolgchancen einer Gründung negativ beeinflusst. Öffentliche Beratungsangebote und Fördermittel werden häufig nur eingeschränkt wahrgenommen, weil der Zugang zu den entsprechenden Institutionen fehlt. Im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses wurde hier der Wunsch deutlich, bessere Kommunikationswege für das bestehende Angebot an Beratungs- und Unterstützungsleistungen zu finden.

Förderung des Standortimages und Aufwertung des Angebots

Wie aus den bisherigen Ausführungen hervorgeht, hat die Innenstadt Höchst bis heute eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil, den Frankfurter Westen und die umliegenden Gemeinden. Dies gilt insbesondere für Waren des überwiegend kurzfristigen Bedarfs, also für den Versorgungseinkauf. Gleichzeitig besitzt sie viele und vielfältige Potentiale, um auch ein interessanter Ort für den Erlebniseinkauf zu sein: Ein fernwirksames Stadtbild durch die Stadtsilhouette am Mainufer, eine kleinteilige historische Altstadt mit attraktiven Sehenswürdigkeiten sowie gründerzeitliche Gebäude und Straßenräume, attraktive Stadträume, ein interessantes Kultur- und Freizeitangebot und vielfältige Gastronomieangebote. Bisher kann die Innenstadt Höchst diese Potentiale als Ort des Erlebniseinkaufs jedoch nur beschränkt nutzen. Im dialogischen Planungsprozess werden gerade „besondere“ Angebote vermisst und eine zu hohe Dichte und Konkurrenz von bestimmten Segmenten (Friseure, Imbissläden) kritisiert. Es wird gewünscht, Höchst als Einkaufs- und Arbeitsstandort auch nach außen interessanter zu machen und das Image zu verbessern. Wie schon weiter oben beschrieben, wird der Stadtteil in der Außenwahrnehmung oft unterschätzt und es gibt starke Assoziationen mit dem Industriestandort bzw. einem Image als „problematischer Stadtteil“. Die Potentiale hingegen sind oft wenig bekannt. Um das Image zu verbessern und Höchst gerade auch für Anbietende „besonderer“ Waren und Dienstleistungen interessant zu machen, wird im dialogischen Planungsprozess u.a. eine Imagekampagne angeregt. Angeregt wird aber auch, gezielt solche Anbietenden anzusprechen und zu fördern. Die könnten zum einen junge Gründerinnen und Gründer sein, angeregt wird z.B. das Bespielen von Leerständen durch Pop-up-Stores junger Entrepreneurinnen und Entrepreneure oder die Förderung von Startups im Gebiet. Wichtig ist aber auch, etablierte Anbietende von „besonderen“ Waren und Dienstleistungen für Höchst zu interessieren. Angeregt wird hier, bestimmte Cluster zu fördern, etwa ein „Hochzeitcluster“ im Kontext des Standesamts in der besonderen Atmosphäre des Bolongaropalasts. Für die Schaffung passender Gewerbeflächen wird auch angeregt, weiteres Potential für gewerbliche Neubauten zu schaffen, etwa im Gleisumfeld oder als Verbindung von Industriepark und Innenstadt Höchst. Allerdings gibt es auch Überlegungen in andere Richtungen: So wird angeregt, bei der gezielten Förderung bestimmter Geschäftsansiedelungen auch darüber nachzudenken, wie viele und welche Geschäfte Höchst wirklich noch braucht, und ggf. eher auf eine Umwandlung von Gewerberaum zu Wohnraum hinzuwirken.

4.1.4 Gebäude und Räume der gewerblichen Erdgeschossnutzung

Von den rund 780 Gebäuden im Fördergebiet haben rund 320 eine gewerbliche Erdgeschossnutzung.

Die gewerblich genutzten Erdgeschossräume befinden sich entsprechend der baugeschichtlichen Vielfalt von Höchst in ganz unterschiedlichen Gebäuden von kleinen Ladenlokalen in mittelalterlichen Fachwerkhäusern über Erdgeschossbereiche in drei- bis fünfgeschossiger Gründerzeitbebauung bis hin etwa zu Ladenflächen in den großen Geschäftshäusern an der Königsteiner Straße. Auch der Bauzustand der Gebäude mit gewerblicher Erdgeschossnutzung ist sehr unterschiedlich. Einige Gebäude und Fassaden sind bereits vorbildlich saniert, etwa die Fassaden der Königsteiner Straße 4, der Bolongarostraße 157 oder in jüngerer Zeit der Bolongarostraße 158 und der Bolongarostraße 166. Bei einigen anderen besteht umgekehrt höchste Sanierungsbedürftigkeit. In vielen gewerblich genutzten Räumen im Erdgeschoss zeigt sich – mehr oder minder stark ausgeprägt – Bedarf nach strukturellen Anpassungen, wie z.B. bezüglich störender Einbauten, der Erschließung (Eingangssituation, interne Erschließung), einer fehlenden Barrierefreiheit, den Raumzuschnitten und Raumzuordnungen, der Belichtung, unzureichender bzw. schlecht integrierter Sanitär- und Heizungsanlagen sowie anderer technischer Anlagen und dem Standort und der Zuordnung von Nebennutzungen (Müllentsorgung, Andienung etc.). Teilweise finden sich zudem Laden- und Schaufenstergestaltungen, die wenig ansprechend sind.



Abbildung 41: Bolongarostraße 166



Abbildung 42: Bolongarostraße 157



Abbildung 43: Bolongarostraße 158



Abbildung 44: Königsteiner Straße 4

Auch bezüglich der Außengestaltung der gewerblich genutzten Erdgeschosse lassen sich zahlreiche Mankos feststellen, die dem Charakter von Gebäudefassaden als „Wände“ des öffentlichen Raumes nicht gerecht werden. Bei den problematischen Fassaden fallen drei typische Strukturen besonders auf:

- Nur gering verunstaltete und ausreichend in die Gestaltung der Gesamtfassade integrierte Erdgeschossfassaden (überwiegend 1950er bis 1960er Jahre) mit schlechter Dämmung der Fenster (Einfachverglasung). Für eine gestalterische Aufwertung sind häufig lediglich wenige Maßnahmen erforderlich, die auch bei laufendem Betrieb durchgeführt werden können (Neuordnung und Verkleinerung von Werbeanlagen, Abbau von Ergänzungen, Reinigung und Ausbesserung, farbliche Neugestaltung).
- Durch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen im Laufe der Zeit vollständig umgebaute und chaotisch wirkende Fassaden ohne gestalterischen Zusammenhang. Die Gebäude weisen häufig auch oberhalb des Erdgeschosses Instandsetzungsbedarf auf. Häufig handelt es sich hier um Gewerbebetriebe mit Geschäftsmodellen, die wahrscheinlich nur sehr geringe Investitionen erlauben.
- In sich zusammenhängende und überwiegend aufwendig gestaltete Fassaden (ab den 1970er Jahren) ohne erkennbaren Zusammenhang zur Fassade der Obergeschosse, häufig mit überdimensionierten Vordächern.

Die historische Bausubstanz bietet dabei eine gute Grundlage für Aufwertungen. Für die entsprechenden Unterthemen (Zusammenhang Erdgeschosse und Obergeschosse, Schaufenster / Gestaltung / Beklebung, Anbauten und Vordächer, Material und Farbe, Werbeanlagen) soll in Zukunft ein Fassadenleitbild Potentiale und Möglichkeiten von Aufwertungen aufzeigen²⁷.

Im dialogischen Planungsprozess werden gerade die Mankos der Fassadengestaltung stark kritisiert und es wird gewünscht, das Verantwortungsgefühl von Eigentümerinnen und Eigentümern zu stärken, aber auch entsprechende Aufwertungen von Eigentümerinnen und Eigentümern oder Gewerbetreibenden mit Beratungen und Fördermitteln zu unterstützen. Hierfür sollten möglichst vielfältige Wege gefunden werden, die Beratungs- und Fördermöglichkeiten breit zu kommunizieren. Dabei ist Wert darauf zu legen, auch wirksame Wege der Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern oder Gewerbetreibenden mit Migrationshintergrund zu finden, etwa über Schlüsselpersonen. Es sollte nicht nur die Aufwertung der Fassaden und der gewerblich genutzten Räume selbst unterstützt, sondern auch Hilfe bei einer ansprechenden Gestaltung der Möblierung und der Warenpräsentation („Storedesign“) geleistet werden. Insbesondere Aufwertungen der Fassaden und Gewerberäume können dabei helfen, einen Imagewandel zu unterstützen.

²⁷ Zum Fassadenleitbild siehe Kapitel 6.

4.1.5 Stadträumliche Verteilung der gewerblichen Erdgeschossnutzung

Bestandsaufnahme

Für die Erarbeitung des integrierten Handlungskonzepts wurde zunächst eine flächendeckende Bestandsaufnahme und Kartierung der gewerblichen Erdgeschossnutzungen durchgeführt. Diese wurden nach bestimmten Kategorien erfasst, nämlich

- Geschäfte & Dienstleistungen,
- Beratungen & Gesundheit,
- Gastronomie & Übernachtung,
- Kultur & Freizeit sowie
- Leerstand.

Zudem wurden zu diesen Oberthemen Themenkarten angelegt, bei denen die Nutzungen detaillierter betrachtet werden. Hier werden zusätzlich zu den Erdgeschossnutzungen auch gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen abgebildet. Darüber hinaus werden in den Themenkarten bestimmte Nutzungen in zwei Plänen aufgeführt: So werden die Nutzungen der Kreativwirtschaft in der Oberkategorie Kultur & Freizeit abgebildet. Wenn sie Produkte oder Dienstleistungen verkaufen, werden sie jedoch auch in der Oberkategorie Geschäfte & Dienstleistungen abgebildet. Der Lebensmitteleinzelhandel findet sich komplett in der Kategorie Geschäfte & Dienstleistungen. Lebensmittelfachgeschäfte mit Straßenverkauf (z.B. Metzgerei, Fisch, Wein) finden sich aber auch nochmals in der Kategorie Gastronomie & Übernachtung.

Das im Entwurf für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 definierte Ortsbezirkszentrum Höchst spiegelt sich in der Kartierung der gewerblichen Erdgeschossnutzungen deutlich wider. Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung liegt entlang der Fußgängerzone Königsteiner Straße und der anderen Hauptachsen Bolongarostraße, Hostatostraße, Dalbergstraße und Emmerich-Josef-Straße (bei diesen teilweise nur bestimmte Bereiche (siehe *Abbildung 45*)).

Noch deutlicher wird dies bei Betrachtung der Themenkarte für Geschäfte und Dienstleistungen. Westlich der Antoniterstraße (abgesehen von der Adolf-Häuser-Straße) und östlich der Kasinostraße findet sich Einzelhandel nur noch in Streulage. Für solche Standorte ist es schwierig, hochwertige Nutzungen zu halten bzw. zu akquirieren, weil hier die Frequenz fehlt (siehe *Abbildung 46*).

Bei den anderen Themen lässt sich wesentlich weniger eine räumliche Konzentration finden. Hier finden sich eher kleinräumige Konzentrationen (z.B. Kreativwirtschaft, aber auch Gastronomie im Bereich Bolongarostraße/Altstadt; Ärzte eher im nördlichen Bereich der Innenstadt Höchst (siehe *Abbildung 47, Abbildung 48, Abbildung 49*)).

Bei den Leerständen hingegen findet sich eine klare Konzentration im Bereich der Altstadt. Gerade hier – aber auch in anderen Teilräumen – handelt es sich allerdings oft um Räume, die zwar leer, aber aktuell gar nicht zur Vermietung stehen. In einer Reihe von Gebäuden planen z.B. die Eigentümerin und der Eigentümer in absehbarer Zeit eine Modernisierung und möchten daher keine Vermietungen durchführen, sondern erst nach der Modernisierung eine/n adäquate/n Mieterin und Mieter suchen. In anderen Fällen besteht gar kein Vermietungswille und der Raum wird z.B. als Lagerraum genutzt. Angesichts dessen, dass mit den Mietwohnungen im Obergeschoss gute Mietleistungen zu erzielen sind, besteht bei manchen Eigentümerinnen und Eigentümern kein dringendes Interesse, auch die Erdgeschosse zu vermieten. In den leerstehenden Räumen, die tatsächlich zur Vermietung stehen, wird die Vermarktung entweder durch zu hohe Mieterwartungen oder eine schlechte Lage erschwert. Kleine Ladengrößen, die in der Vergangenheit auch teilweise ein Problem bei der Vermietung dargestellt haben, scheinen sich zwischenzeitlich nicht mehr negativ auf die Nachfrage auszuwirken. Die Erfahrung der jüngeren Zeit zeigt, dass es in der Innenstadt Höchst bei einer moderaten Miete und einer einigermaßen zentralen Lage auch für kleine Ladenlokale eine große Nachfrage gibt (siehe *Abbildung 50*).

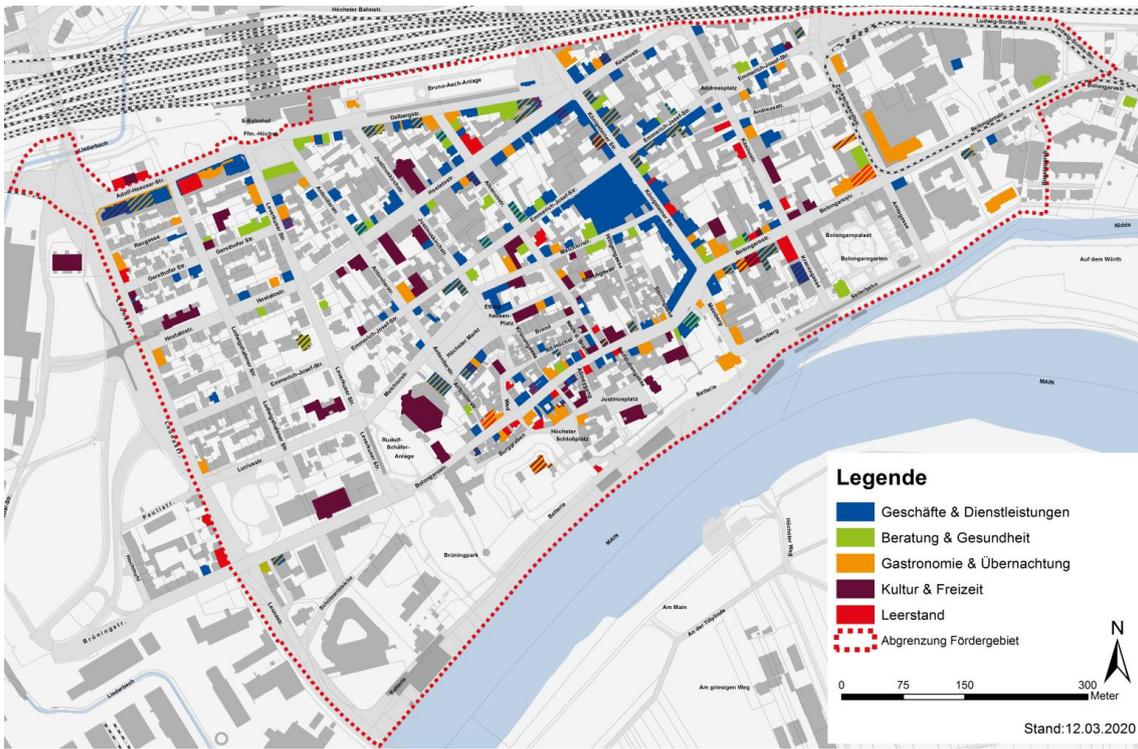


Abbildung 45: Gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse

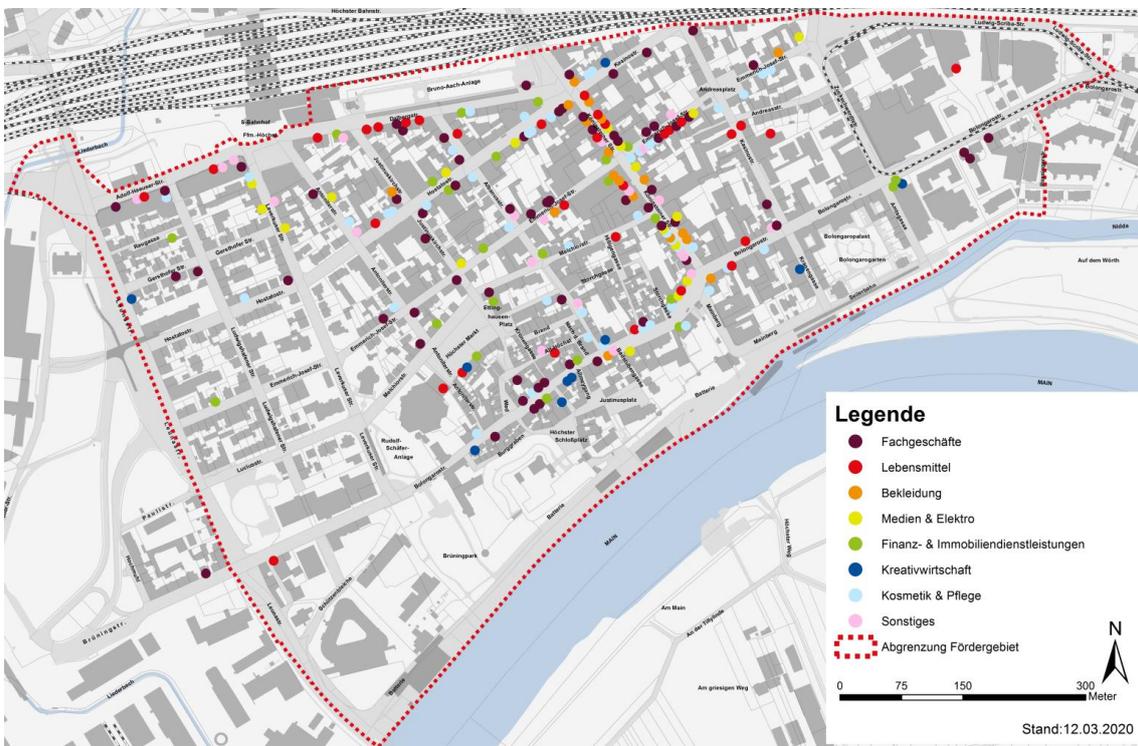


Abbildung 46: Geschäfte und Dienstleistungen Innenstadt Höchstadt

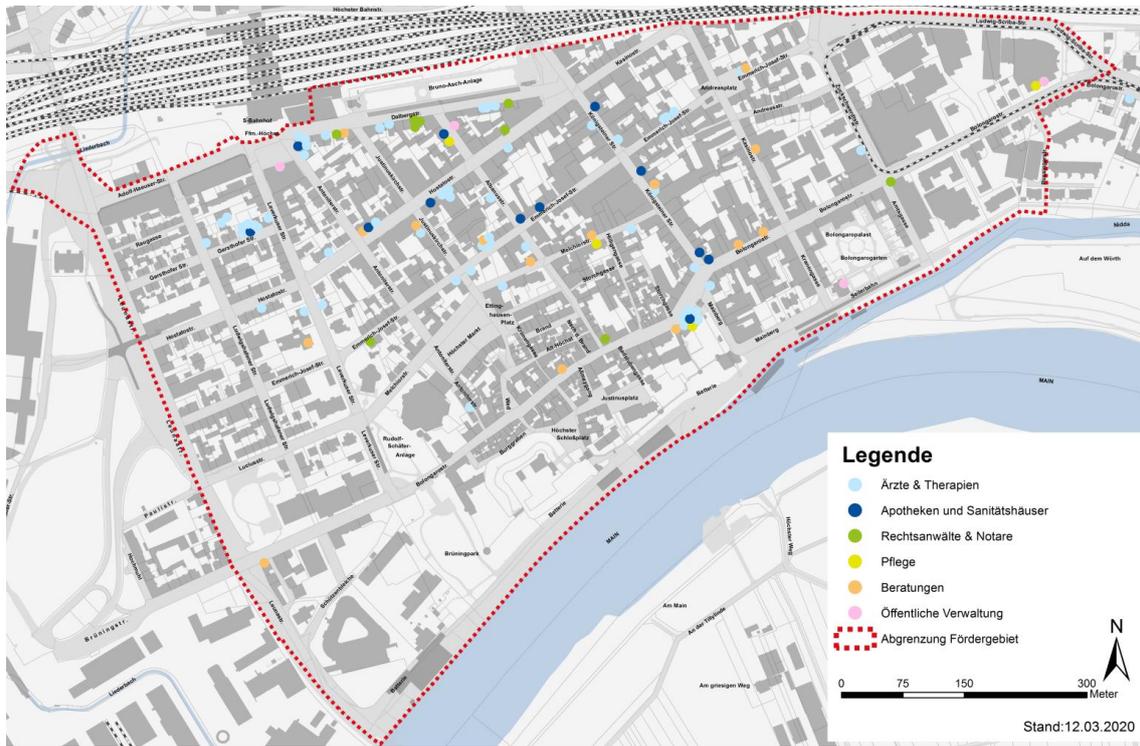


Abbildung 47: Beratungen & Gesundheit Innenstadt Höchst

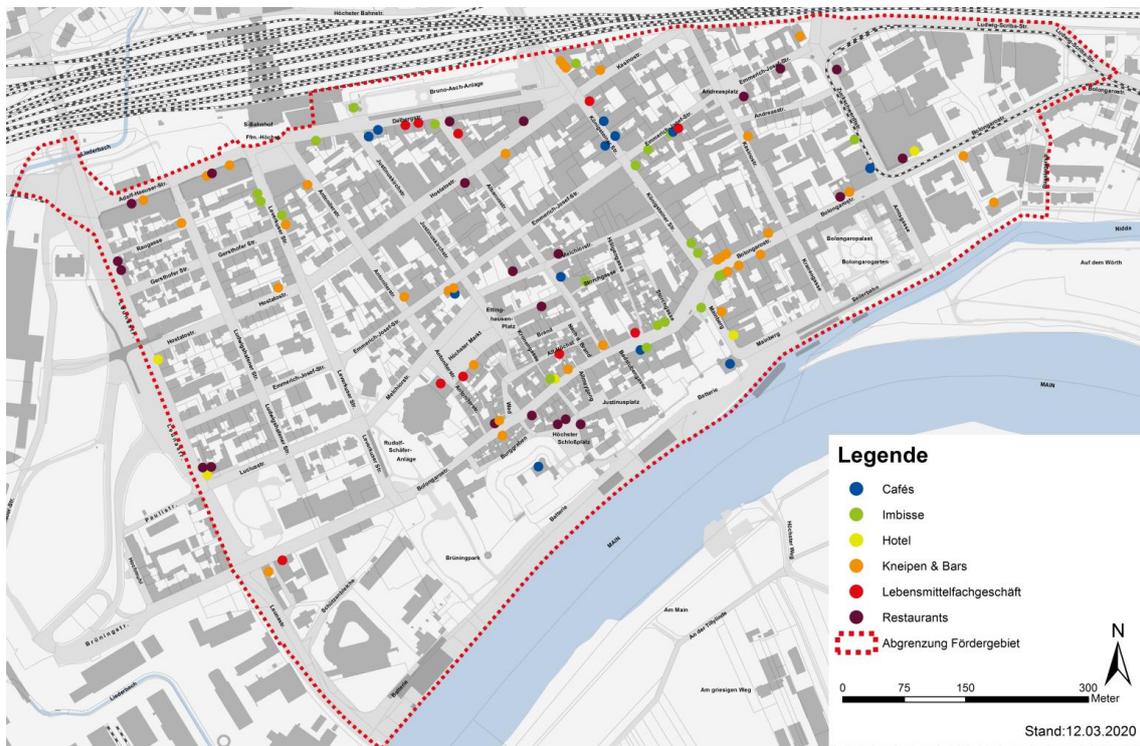


Abbildung 48: Gastronomie & Übernachtung Innenstadt Höchst

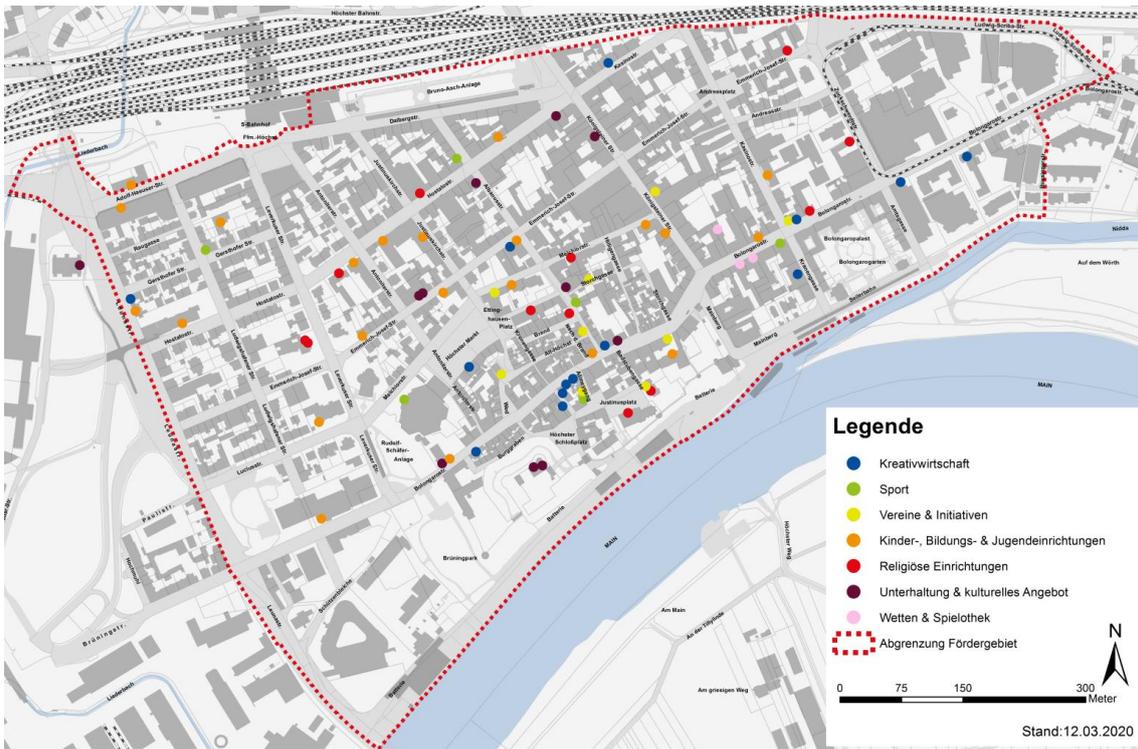


Abbildung 49: Kultur und Freizeit Innenstadt Höchst

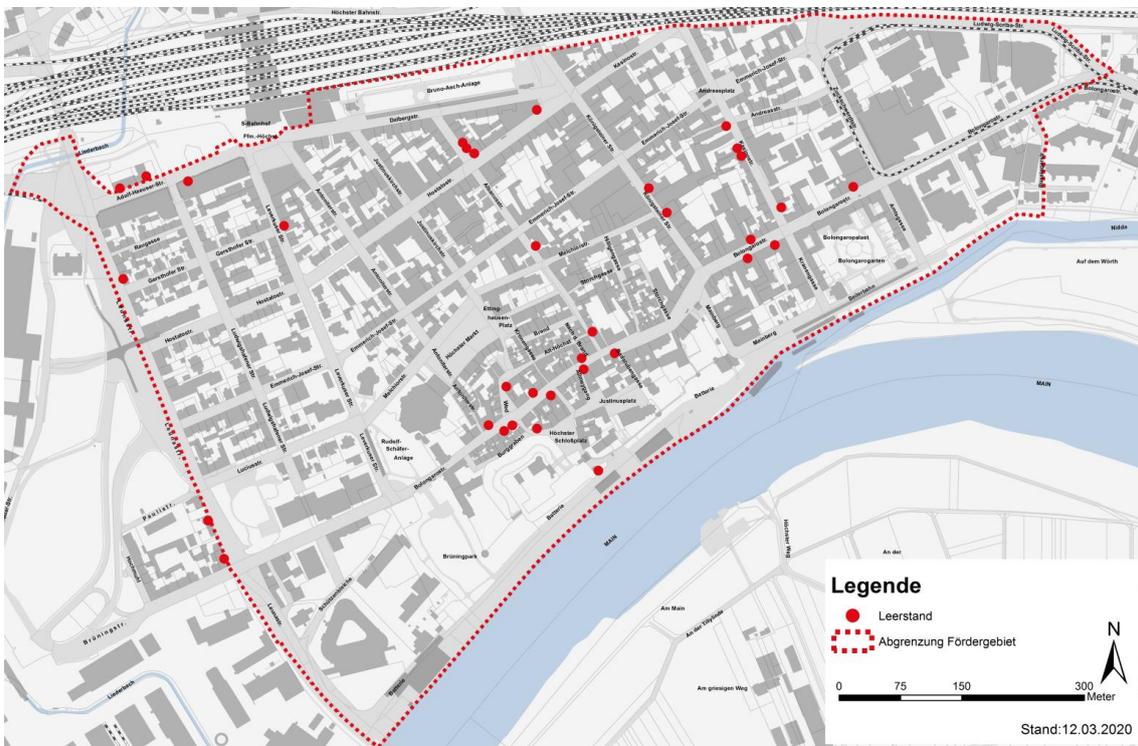


Abbildung 50: Gewerblicher Leerstand Innenstadt Höchst

Teilgebiete mit spezifischem Charakter

Aus der Auswertung der vorhandenen Unterlagen, der Bestandsaufnahme und der Kommunikation vor Ort mit Gewerbetreibenden, Eigentümerinnen und Eigentümern und im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses ergibt sich, dass die Betrachtung der gewerblichen Erdgeschossnutzung (insbesondere die Stärkung von Potentialen, die Suche nach ergänzenden Nutzungen und die Ansprache der Gewerbetreibenden) differenziert nach Teilgebieten erfolgen sollte. Als Teilgebiete mit unterschiedlichen Stärken und Schwächen können hier folgende Bereiche definiert werden (siehe *Abbildung 51*):

1. Königsteiner Straße, noch mal zu unterscheiden in
 - 1a Königsteiner Straße Nord vom Dalbergkreisel bis zur Melchiorstraße und
 - 1b Königsteiner Straße Süd von der Melchiorstraße bis zur Bolongarostraße
2. Hostatostraße
3. Dalbergstraße
4. Bolongarostraße, noch mal zu unterscheiden in
 - 4a Bolongarostraße West zwischen Leverkusener Straße und Badstubengasse und
 - 4b Bolongarostraße Mitte zwischen Badstubengasse und Mainberg sowie
 - 4c Bolongarostraße Ost zwischen Mainberg und Zuckschwerdtstraße
5. Emmerich-Josef-Straße, noch mal zu unterscheiden in
 - 5a Emmerich-Josef-Straße West zwischen Antoniterstraße und Königsteiner Straße und
 - 5b Emmerich-Josef-Straße Ost zwischen Königsteiner Straße und Andreasplatz
6. Marktplatz/Markthalle
7. Höchster Schloßplatz
8. Höchster Bahnhof & Vorplatz
9. Adolf-Häuser-Straße zwischen Leunastraße und Leverkusener Straße.



Abbildung 51: Teilgebiete Innenstadt Höchst

Der Höchster Abschnitt der **Königsteiner Straße** zwischen Bahnlinie und Bolongarostraße (Teilgebiet 1) konnte sich nach dem Bau des ersten Bahnhofs Mitte des 19. Jahrhunderts zum Geschäftszentrum von Höchst entwickeln²⁸. Gerade die Königsteiner Straße hat aber auch schon früh unter dem „Strukturwandel des Einzelhandels“ gelitten, insbesondere in Folge der Eröffnung und der nachfolgenden Erweiterungen des Main-Taunus-Zentrums. Nicht zuletzt als Reaktion darauf erfolgte in den 1990er Jahren die Umwandlung der Königsteiner Straße in eine reine Fußgängerzone und eine umfassende städtebauliche Umgestaltung. Allerdings konnten weitere Schließungen von Geschäften nicht verhindert werden, insbesondere die Schließung des lange ansässigen Kaufhauses „Hertie“ 2001.

Heute stellt sich die Situation ambivalent dar: Die Königsteiner Straße hat bis heute eine große Bedeutung für das Stadtteilimage und die Identifizierung mit dem Stadtteil. Sie ist auch heute noch die zentrale Geschäftsstraße der Innenstadt Höchst und der Schwerpunktbereich des B-Zentrums gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit 1a-Lage, in dem sich strukturprägende Anker wie der REWE-Supermarkt in dem neuen Geschäftszentrum auf dem ehemaligen Hertie-Areal neu angesiedelt haben. Insgesamt finden sich hier ca. 60 gewerblich genutzte Erdgeschossflächen, insbesondere Filialisten, aber auch kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Der Branchenmix besteht aus Einzelhandel in verschiedenen Segmenten, Lebensmittelfachhandel auch mit Straßenverkauf und (vor allem Imbiss-)Gastronomie. Vereinzelt finden sich auch Angebote einer „migrantischen Ökonomie“ mit einem Bezug der Waren oder Dienstleistungen zur kulturellen Herkunft der Betreibenden. Teilweise besteht hoher Aufwertungsbedarf bezüglich der Fassadengestaltung. Zudem ist die Fußgängerzone eine der zentralen öffentlichen Räume in der Höchster Innenstadt, in der sich unterschiedliche Nutzungen teils gegenseitig fördern, teils aber auch in Konkurrenz zueinander stehen und Konflikte erzeugen²⁹. Schließlich ist auch die Gestaltung aus den 1990er Jahren „in die Jahre gekommen“ und entspricht nicht mehr aktuellen Standards für einen so prominenten Raum.

Zu unterscheiden sind zwei Teilgebiete: Eine besonders hohe Frequenz besteht im nördlichen Bereich zwischen Dalbergkreisel und Melchiorstraße (Teilgebiet 1a). Hier befinden sich die Anker, aber auch Traditionsgeschäfte und qualifizierter Einzelhandel wie Haxen Reichert oder die Bärenapotheke. Außerdem besteht hier auch eine Konzentration von Lebensmittelangeboten mit Außengastronomie. Insgesamt hat der nördliche Bereich deutlich mehr Aufenthaltsqualität und städtische Atmosphäre als der südliche Bereich. Allerdings finden sich auch gerade in diesem Teilgebiet teils ausufernde Sondernutzungen, die zur Barriere für Passantinnen und Passanten werden. Zudem häufen sich entsprechend der besonders hohen Frequenz hier auch Nutzungskonflikte etwa zwischen Einzelhandel und Bettelnden oder anderen Gruppen. Im südlichen Bereich zwischen Melchiorstraße und Bolongarostraße (Teilgebiet 1b) besteht deutlich weniger Frequenz. Hier fehlt ein echter Anker, zudem gibt es weniger Lebensmittelangebote mit Außengastronomie. Auch hier finden sich viele Filialen, aber auch Dienstleister. Gerade hier ist es für die Eigentümerinnen und Eigentümer teilweise mühselig, standortfördernde und frequenzbringende Mieterinnen und Mieter insbesondere aus dem Einzelhandel zu finden. Hier gibt es zwar weniger Nutzungskonflikte, aber auffällige Gruppen werden hier aufgrund der schwächeren Belebung stärker wahrgenommen.

Insgesamt bedarf die Königsteiner Straße einer Neubestimmung.

²⁸ Siehe Kapitel 3.

²⁹ Siehe hierzu Kapitel 4.2.



Abbildung 52: Königsteiner Straße



Abbildung 53: Königsteiner Straße



Abbildung 54: Königsteiner Straße



Abbildung 55: Königsteiner Straße



Abbildung 56: Königsteiner Straße Nord



Abbildung 57: Königsteiner Straße Süd

Einen zweiten Schwerpunktbereich der gewerblichen Nutzung stellt die **Hostatostraße** dar (Teilgebiet 2). Hier finden sich einige alteingesessene inhabergeführte Geschäfte, es besteht ein guter Branchenmix aus Fachgeschäften mit hochwertigen, spezialisierten Sortimenten (z.B. Blumenladen Wesemeyer, Tabak + Presse Krämer an der Ecke Antoniterstraße, Schreibwaren Sulikowski, Buchhandlung Bärsch, Bastelkiste etc.), sonstigem Einzelhandel und Dienstleistern (insbesondere Banken). Vor allem in den Obergeschossen findet sich zudem eine Reihe von medizinischen Praxen. Die Einzelhandelsdichte und Belebung nimmt dabei mit zunehmender Entfernung vom Dalbergkeisel ab. Aufgrund geringer Gehwegbreiten besteht nur wenig Raum für Sondernutzungen (Gastronomie, Warenpräsentation). Der Aufwertungsbedarf der Gebäude ist unterschiedlich stark ausgeprägt, viele gewerbliche Erdgeschossbereiche sind nicht barrierefrei erreichbar. Aufgrund des großen Anteils kleiner und teils inhabergeführter Geschäfte sind gerade hier die Folgen des „Strukturwandels des Einzelhandels“ zu spüren, so musste die Geschäftsstraße – wie bereits beschrieben – in den letzten Jahren den Verlust einiger Traditionsfachgeschäfte verkraften (Musik Effertz, Bettenhaus Rühl).

Die Hostatostraße war 2016 Standort für das Programm INGEplus, mit dem Maßnahmen der Vorbereitung eines Innovationsbereichs gemäß dem Gesetz zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsstraßen (INGE) gefördert werden sollten. In drei Workshops wurden dabei mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Einzelhändlerinnen und Einzelhändlern aus der Hostatostraße und den benachbarten Straßen Ideen gesammelt und ein Aktionsplan erarbeitet. Bei der Umsetzung des Programms „Innenstadt Höchst“ soll auch an diese Ideen und Ergebnisse der Workshop-Phase im Programm INGEplus angeknüpft werden.



Abbildung 58: Hostatostraße



Abbildung 59: Hostatostraße



Abbildung 60: Hostatostraße



Abbildung 61: Hostatostraße

An der **Dalbergstraße** (Teilgebiet 3) zwischen Dalbergkreisel und Bahnhof findet sich eine attraktive Situation mit einseitiger Bebauung und gegenüberliegenden großen Grünfläche. Teilweise werden hier vorbildliche Ladenkonzepte („Bounour’s Patisserie“, Feinkost „Feingefühl“, „Der kleine Fotoladen“) realisiert, zudem finden sich hier Dienstleister und eine Reihe von Arztpraxen. Gerade für die zahlreichen Angebote des Lebensmittelhandels und der (Imbiss-)Gastronomie ist dabei die Verbindungsfunktion zwischen Dalbergkreisel bzw. Königsteiner Straße und Bahnhof ein Standortvorteil. Eine Gebäudeaufwertung ist zum Teil mit relativ wenig Aufwand möglich. Die Gehwege vor den Gebäuden sind meist eher schmal, allerdings existieren hier Freiflächen mit Potentialen (z.B. der Platz vor dem Bürgeramt). Die zwischenzeitlich abgeschlossenen Maßnahmen des Straßenumbaus der Dalbergstraße und der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes waren eine Belastungsprobe für die benachbarte Nutzung der Ladenlokale, können jetzt aber Grundlage für eine neue Profilbildung des Teilgebiets darstellen. Unterstützt werden kann die Standortentwicklung dabei durch die Suche von impulsgebenden Nachnutzungen für das Bahnhofsnebengebäude und den Hochbunker, wenn diese von der Deutschen Bahn zum Verkauf angeboten werden.



Abbildung 62: Dalbergstraße



Abbildung 63: Dalbergstraße



Abbildung 64: Dalbergstraße



Abbildung 65: Dalbergstraße

Wenn die Königsteiner Straße das Zentrum des Stadtteils ist, so ist die **Bolongarostraße** (Teilgebiet 4) als Hauptstraße der Altstadt dessen Herz und spielt eine große Rolle für die Identifikation mit Höchst. In den Erdgeschossen findet sich hier ein vielseitiges Sortiment bestehend aus Handwerk, Kleingewerbe, Gastronomie und Einzelhandel. Zu unterscheiden sind hier gleich drei Teilgebiete:

Im westlichen Teilgebiet der Bolongarostraße zwischen Leverkusener Straße und Badstubengasse (Teilgebiet 4a) findet sich eine kleinteilige historische Bebauung mit kleinstädtischem Charakter und Überwiegend guter Integration der Ladenfassaden in die Gesamtfassade. Die Erdgeschossnutzung besteht aus einer bunten Mischung von Einzelhandel, Dienstleistern, Gastronomie und öffentlichen bzw. gemeinnützigen Nutzungen. Eingestreut finden sich historisch wichtige Gebäude wie der „Goldene Adler“ oder das Kronberger Haus. Zwar ist die Aufwertung der gewerblichen Erdgeschossbereiche in diesem Bereich eine besondere Herausforderung (häufig kleine Ladenlokale, wenige Ausdehnungsmöglichkeiten in den Straßenraum, teils schlechter Bauzustand, Verkehrsbelastung lädt nicht zum Flanieren ein etc.), dennoch wurden gerade hier eine ganze Reihe von Gebäuden inklusive der Erdgeschossbereiche bereits Vorbildlich saniert. In diesem Teilgebiet spielt die Entwicklung des klassischen Einzelhandels eine untergeordnete Rolle, er ist aber prädestiniert für Nischenangebote. Tatsächlich haben sich hier auch in den letzten Jahren einige Nutzungen angesiedelt, die ein spezielles Angebot aufführen. Diese ergänzen traditionelle Spezialangebote, wie die Schleiferei und Messerschmiede Abel. Der Bereich hat großes Potential und damit eine Entwicklungsdynamik, allerdings findet sich hier derzeit auch eine Konzentration des Leerstandes von Erdgeschossbereichen. Gerade hier stehen die Räume aber häufig deswegen leer, weil die Eigentümerinnen und Eigentümer z.B. eine Modernisierung planen.

Das mittlere Teilgebiet zwischen Badstubengasse und Mainberg (Teilgebiet 4b) ist der am meisten belebte Bereich der Bolongarostraße, hier finden sich auch Einzelhandelsgeschäfte mit größeren Ladenflächen (NORMA, Zeeman) sowie Dienstleister und Gastronomie, teilweise sogar mit Außen gastronomie. Zudem finden sich hier auch gemeinnützige Einrichtungen, z.B. das Café Mouseclick. Gerade hier zeigen sich teilweise große Mankos in der Gestaltung der Erdgeschossbereiche bei einer gleichzeitig hohen gestalterischen Qualität der darüber liegenden Fassaden (keine Bezüge zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss, Werbeanlagen sind nicht in die Gesamtgestaltung der Fassade integriert etc.). Gestaltungspotential im öffentlichen Raum besteht hier vor allem im Kreuzungsbereich zum Mainberg, wo sich das denkmalgeschützte ehemalige Wiegehäuschen der Stadtwaage befindet.

Den aktuell problematischsten Bereich stellt das Teilgebiet zwischen Mainberg und Zuckschwerdtstraße (Teilgebiet 4c) dar. Hier befinden sich zwar einerseits Gebäude, die eine hohe Bedeutung für die Identifikation mit Höchst besitzen, insbesondere der Bolongaropalast und die ehemalige Bolongaro'sche Tabakmanufaktur in der Bolongarostraße 113. Diese sind derzeit jedoch beide im Umbau, können insofern nicht als Frequenzbringer wirken. In den Erdgeschossen zwischen Mainberg und Kranengasse wiederum befinden sich einige Nutzungen, die unzugänglich wirken bzw. schlecht einsehbar sind und die von Gruppen genutzt werden, die auch im Umfeld der Ladenlokale sehr präsent sind. Aus dem dialogischen Planungsprozess wird deutlich, dass diese Lokale durch die (scheinbare) Unzugänglichkeit und den Kundinnen- und Kundenkreis verängstigend auf viele Passantinnen und Passanten sowie Nachbarinnen und Nachbarn wirken. Ab der Kranengasse gibt es nach Osten auch noch eine ganze Reihe von gewerblichen, öffentlichen und gemeinnützigen Nutzungen, insbesondere das Lindner Congress Hotel, dieses Teilstück liegt allerdings außerhalb des „erlebten“ Innenstadtbereichs.

Insgesamt bestehen in der Bolongarostraße große Potentiale (z.B. historische Gebäude mit hohem Wiedererkennungswert, hohe Funktion für die Identifikation mit dem Stadtteil und die Außenwahrnehmung des Stadtteils). In den nächsten Jahren sind hier zudem Impulse von bereits geplanten oder sich bereits in Umsetzung befindlichen Maßnahmen zu erwarten, insbesondere der Sanierung des Bolongaropalastes und der Etablierung neuer Nutzungen in diesem für Höchst zentralen Gebäude sowie der Umgestaltung des Straßenraums Bolongarostraße. Die Umgestaltung der Bolongarostraße wird allerdings in den nächsten Jahren auch eine Belastungsprobe für die ansässigen

Gewerbetreibenden darstellen. Für das Teilgebiet der Bolongarostraße sollte es nicht Ziel sein, in den Erdgeschossen einen weitgehend lückenlosen Ladenbestand zu schaffen, Ziel wäre hier vielmehr der Abbau von Leerstand und Fehlnutzungen in den Erdgeschossen durch die weitere Stärkung und Etablierung einer kleinteiligen und vielfältigen Nutzungsmischung.



Abbildung 66: Bolongarostraße West



Abbildung 67: Bolongarostraße West



Abbildung 68: Bolongarostraße Mitte



Abbildung 69: Bolongarostraße Mitte



Abbildung 70: Bolongarostraße Ost



Abbildung 71: Bolongarostraße Ost

Die fünfte Geschäftsstraße mit eigenständigem Charakter stellt schließlich die **Emmerich-Josef-Straße** (Teilgebiet 5) dar. Auch diese ist in zwei Teilgebiete zu unterscheiden. Im Teilgebiet zwischen Antoniterstraße und Königsteiner Straße (Teilgebiet 5a) existiert nur eine aufgelockerte gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse. Hier finden sich einige Geschäfte, Dienstleister und Gastronomien, allerdings auch einige Nutzungen mit einem hohen Bekanntheitsgrad bzw. einem hohen Alleinstellungsmerkmal (z.B. Neues Theater Höchst, die Wunderbar an der Ecke Antoniterstraße oder auch der Asia Afro Supermarkt). Zudem finden sich auch hier einige Arztpraxen. Im Teilgebiet zwischen Königsteiner Straße und Andreasplatz (Teilgebiet 5b) hingegen besteht eine dichte gewerbliche Erdgeschossnutzung für Lebensmittel- und anderen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, ganz überwiegend von Migrantinnen und Migranten und teils in der Logik einer „migrantischen Ökonomie“. Hier besteht ein großes Potential, das spezielle Waren- und Dienstleistungsangebot multinationaler Gewerbetreibender als eigenes Profil zu entwickeln.



Abbildung 72: Emmerich-Josef-Straße West



Abbildung 73: Emmerich-Josef-Straße Ost



Abbildung 74: Emmerich-Josef-Straße West



Abbildung 75: Emmerich-Josef-Straße Ost

Neben diesen Geschäftsstraßen gibt es noch vier weitere Bereiche, die einen eigenen Charakter bezüglich der gewerblichen Nutzung besitzen. Dies ist erstens der **Marktplatz** als Ort des bereits oben beschriebenen Höchster Wochenmarkts (Teilgebiet 6). Der Platz wirkt allerdings nur während der Marktzeiten als eigener Geschäftsbereich. Umliegend befinden sich nur vereinzelt gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, durch die den Platz umgebenden Straßen korrespondiert diese Nutzung zudem nur wenig mit ihm. Zweitens ist dies der **Höchster Schloßplatz** (Teilgebiet 7), der eine Konzentration von gastronomischem Angebot mit attraktiver Außengastronomie und eine hohe Aufenthaltsqualität insbesondere durch das Ambiente des historischen Platzes und seiner Platzwände aufweist. Auch der **Höchster Bahnhof** und sein Vorplatz stellen an dritter Stelle einen eigenständigen Bereich dar (Teilgebiet 8). Im Bahnhofsgebäude und um das Gebäude herum findet sich vor allem ein gastronomisches Angebot, z.B. ein italienischer Feinkostladen mit Außengastronomie. Während der Vorplatz zwischenzeitlich weitgehend umgestaltet und aufgewertet ist, steht die Sanierung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes durch die Deutsche Bahn noch aus. Hier besteht großes Potential für eine Aufwertung als Gewerbestandort, die auch Impulse für das benachbarte Teilgebiet der Dalbergstraße (Teilgebiet 3) setzen könnte. Schließlich bildet auch die Gewerbenutzung in der **Adolf-Häuser-Straße** zwischen Leunastraße und Leverkusener Straße ein eigenes Teilgebiet (Teilgebiet 9). In den Erdgeschossen befindet sich hier vor allem eine Mischung aus einem internationalen Lebensmittel- und Gastronomieangebot und einigen anderen Nutzungen. Hier sind zudem mit dem Jugend- und Bildungstreff Zenit und dem Stadtteil-Kinderhaus Höchst zwei wichtige Einrichtungen der Kinder und Jugendarbeit zu finden. Die gewerbliche Nutzung an dieser Stelle ist wenig prominent, aber auch nicht störend. Hier könnte allerdings in einigen Jahren eine ganz andere Dynamik entstehen, wenn die Adolf-Häuser-Straße der Verbindungsweg zwischen Bahnhof und neuer Westtangente³⁰ wird.



Abbildung 76: Markt / Marktplatz



Abbildung 77: Höchster Schloßplatz

³⁰ Die Regionaltangente West (RTW) ist eine neue regionale Stadtbahn-Verbindung im Rhein-Main-Gebiet, durch die eine direkte Verbindung zwischen dem Hochtaunuskreis, dem Main-Taunus-Kreis, Frankfurt Höchst, dem Flughafen Frankfurt am Main und dem Kreis Offenbach entstehen soll. Die ersten Züge sollen nach aktueller Planung ab 2026 fahren. Ab dem Bahnhof Höchst nach Süden ist der Verlauf der Schienen in einem neuen Mittelstreifen auf der Leunastraße geplant, die dafür verbreitert werden soll. Südlich des Knotenpunktes Leunastraße-Hostatostraße ist ein neuer Haltepunkt vorgesehen (Haltepunkt Industriepark Ost). Für Informationen zur RTW siehe <https://www.rtw-hessen.de/>

4.1.6 Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT)

Zusammenfassend ergibt sich in der Innenstadt Höchst bezüglich des Handlungsfelds Gewerbliche Erdgeschossnutzung folgende Situation:

Stärken

- Gute Grundversorgung mit fußläufig erreichbaren Lebensmittelangeboten
- Vielfältiges Einzelhandelsangebot, großes Angebot an Nahversorgern
- Kaufkraftzufluss von außerhalb, Ausstrahlungskraft auch für Nachbargemeinden
- Markthalle und Wochenmarkt
- Geringe Mietpreise für Einzelhandelsflächen (im Vergleich zu anderen B-Zentren) machen Anmietung attraktiv
- Funktionierende und wachsende Cluster für spezielle Nachfragen (z.B. Gastronomie Höchster Schloßplatz, Kreativwirtschaft Bolongarostraße; Ethnic Food)
- Verwaltungsstelle Höchst und andere zentrale Angebote
- Kultur- und Freizeitangebote
- Gute medizinische Versorgung
- Image: Historie, attraktive Sehenswürdigkeiten (Schloß und Höchster Schloßplatz, Altstadt, Bolongaropalast)
- Fernwirksames Stadtbild / Stadtsilhouette am Mainufer
- Attraktive und vielfältige Stadträume und Gebäude (insb. Altstadt, Gründerzeit)
- Vorbildlich sanierte Gebäude und Fassaden

Schwächen

- Eingeschränkter Branchenmix, wenig „besondere“ Angebote
- Hohe Dichte und Konkurrenz in bestimmten Segmenten (Friseure, Imbiss)
- Teilweise Einzelhandel in Streulage
- Geringe Mietpreise für Einzelhandelsflächen (im Vergleich zu anderen B-Zentren) machen Investitionen wenig attraktiv
- Niedrige Kaufkraft vor Ort
- Standortnegative Nutzungen insbesondere in bestimmten Teilgebieten
- Leerstände
- Image: fehlende Bekanntheit, im Außenimage starke Assoziationen mit dem Industriestandort bzw. Image als „problematischer Stadtteil“
- Viele unattraktive Geschäftsfassaden (ausufernde und chaotische Werbeanlagen, Sanierungsbedarf)
- Teilweise wenig ansprechende Ladengestaltungen, Schaufenstergestaltungen und Auslagen
- Schlecht genutzte / fehlende Möglichkeiten für Außengastronomie

Chancen

- Stabilisierung und Stärkung der bestehenden Versorgungssituation
- Profilierung von Teilgebieten mit jeweils eigenständigem Charakter als authentische Alternativen zu Einkaufszentren und Onlinehandel (steigende Bedeutung der „Erlebnisorientierung“ im Einkaufsverhalten)
- Stärkung „hybrider Orte“ z.B. durch kulturelle Nutzungen und Zwischennutzungen insbesondere von prägenden Gebäuden
- Stärkung zukunftsfähiger Segmente (bspw. Bioprodukte, „Handmade“, Kreativwirtschaft, Gesundheit & Fitness, Gastronomie und Ethnic Food)
- Unterstützung zur Schaffung ansprechender Ladenbereiche („Store-Design“)
- Reduzierung standortnegativer Nutzungen insbesondere durch Einwirkung auf Eigentümer
- Nutzung des Leerstandpotentials durch Förderung von Zwischennutzungen und Ansiedlung von Läden mit neuem Sortiment

- Attraktivierung des Wochenmarkts als Anker (Aufenthalt, Treffen, Essen und Trinken analog anderer Stadtteilmärkte)
- Wiederaufnahme der Ideen aus INGEplus (z.B. Parklets in Hostatostraße)
- Stabilisierung und Stärkung der Gesundheitsversorgung, insbesondere Unterstützung von Ärzten und Gesundheitsdienstleistern bei der Raumsuche
- Stärkung des touristischen Angebots, z.B. Schaffung eines Übernachtungsangebots für spezielle Nachfrage (z.B. Städte-/Kulturreisende)
- Impulse durch die Neustrukturierung des Bolongaropalastes, des Bahnhofsbereichs und anderer wichtiger Orte
- Image: Verbesserung des Images durch eine Imagekampagne
- Imagewandel durch Aufwertung von Fassaden und Gewerberäumen
- Historische Bausubstanz bietet gute Grundlage für Aufwertungen
- Fassadenleitbild kann Potentiale und Möglichkeiten zeigen
- Beratungsangebot und finanzielle Förderung kann Aufwertungen unterstützen

Risiken

- Verlust von Magneten, Trading-Down insbesondere in Teilgebieten
- Belastungen im Zuge der Straßenumbaumaßnahmen (insbesondere Bolongarostraße)
- Verlust kultureller Anziehungspunkte
- Abwanderung Ärzte bzw. Aufgabe Standort bei Praxisaufgabe
- Gestalterische Aufwertung wird als überflüssiger Luxus betrachtet
- Fehlende Investitionsbereitschaft (Eigentümer, Mieter)
- Nicht zielführende Investitionen führen zu Verschlechterung.

4.2 Öffentlicher Raum und Mobilität

Der öffentliche Raum mit seinen Plätzen, Straßen und Grünflächen ist maßgeblich für die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Stadtteil sowie für das Stadtbild, das ein Quartier nach außen trägt. Als Ort der Fortbewegung und der Begegnung kann er Orientierung stiften, Verbindungen herstellen und ein Gemeinschaftsgefühl wecken. Insbesondere Grün- und Freiflächen haben zudem wichtige ökologische Funktionen. Hier können die Umweltbelastungen des städtischen Lebens und Arbeitens gemildert werden und im Sinne der Biodiversität auch Habitate für Pflanzen und Tiere bereitgestellt werden. Aufgrund der vielfältigen Funktionen des öffentlichen Raums ist er aber auch ein Ort, der immer von Nutzungskonflikten geprägt ist: Wo ein Baum steht, kann nicht geparkt werden und wo geparkt wird, kann kein Baum stehen. Wo ein Straßencafé ist, kann kein Fahrrad fahren. Wo sich Menschen treffen und zusammensitzen, kann es zu Störungen der Anwohnenden kommen. Diese Potentiale, aber auch Nutzungskonflikte finden sich besonders stark an Orten, die wie die Innenstadt Höchst eine zentrale Funktion haben. Im Folgenden soll geschildert werden, wie sich der öffentliche Raum in der Innenstadt Höchst derzeit darstellt. Dabei wird auch besonders auf die Verkehrsräume und die Möglichkeiten, nach Höchst und in Höchst Wege zurückzulegen, eingegangen.

4.2.1 Bereits umgesetzte und geplante Maßnahmen

Im Handlungsfeld öffentlicher Raum und Mobilität wurden seit der Aufstellung des Rahmenplans Höchst im Jahr 2006 bereits zahlreiche Maßnahmen durchgeführt und Verbesserungen der Situation erzielt, weitere Maßnahmen werden aktuell vorgenommen oder befinden sich schon in Planung.

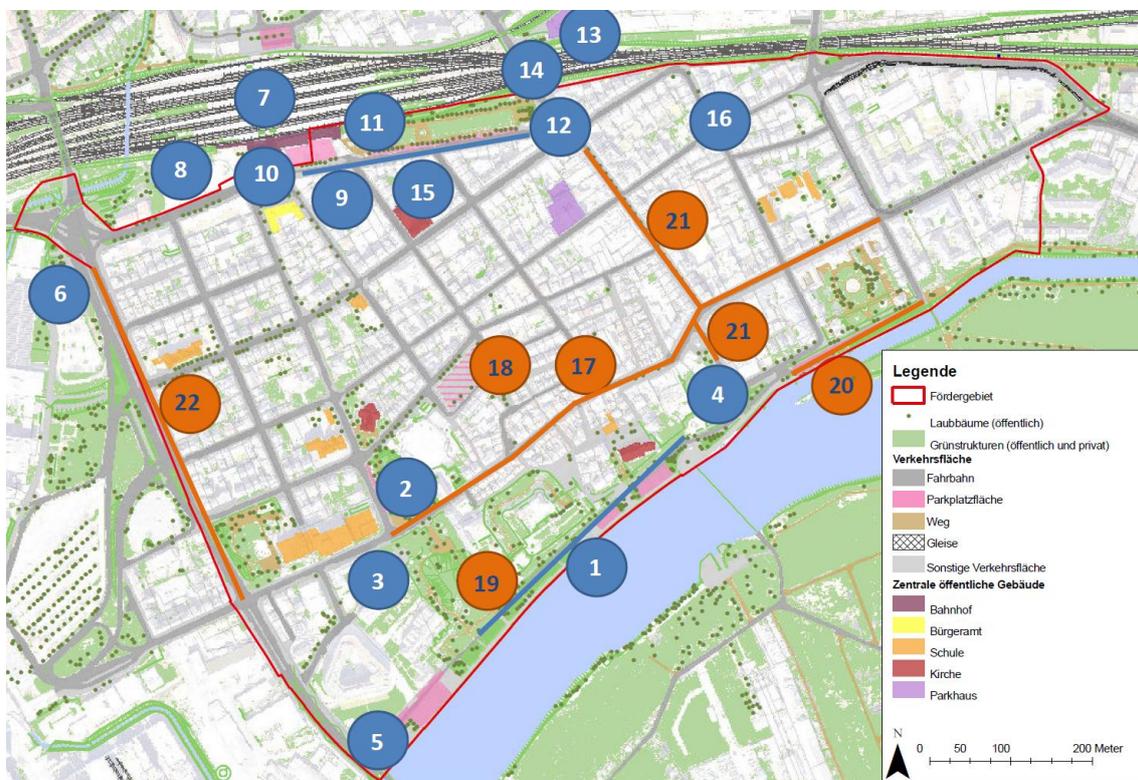


Abbildung 78: Bereits umgesetzte und geplante Maßnahmen im öffentlichen Raum

Bereits abgeschlossen sind folgende Maßnahmen (siehe Abbildung 78, blau):

- Eine wichtige Maßnahme war die Aufwertung des Mainufers (1). Hier hat die Unterbrechung der Batterie grundsätzlich zu einer Qualitätssteigerung der Uferpromenade geführt und diese vor allem für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrende besser nutzbar gemacht. Mit der Illumination des Mainufers wurde die Bedeutung des Mainufers auch für die Identifikation mit dem Stadtteil und dessen Außenimage weiter gestärkt. Am Mainufer findet sich nun eine eindrucksvoll beleuchtete Silhouette der Höchster Altstadt.
- Neben dem neuen Mainufer ist auch die Grünverbindung aus Brüningpark und Rudolf-Schäfer-Anlage ein Ergebnis der Stadtentwicklung seit 2006. Mit dem erfolgten Abriss des ehemaligen Süwag-Verwaltungsgebäudes an der Einmündung Leverkusener Straße/Bolognarostraße wurde die direkte Verknüpfung mit der Grünfläche des Brüningparks möglich. Damit wurde ein wichtiger Baustein des Rahmenplans Höchst realisiert. Die Freiraumwirkung, die infolge der durchgehenden Grünfläche zwischen Emmerich-Josef-Straße/Stadtkirche und Mainufer entstanden ist, wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus. Der westliche Teilbereich der Innenstadt Höchst verfügt mit der Rudolf-Schäfer-Anlage und dem Brüningpark damit über eine stadtbildprägende Grünachse, die als Nord-Süd-Verbindung von der Stadtkirche bis zum Main führt. Von der umgestalteten Anlage (2) und dem Abriss des ehemaligen SÜWAG-Verwaltungsgebäudes (3) profitieren Stadtbild, Menschen und Umwelt.
- Die Revitalisierung der ehemaligen Mainmühle, die nun bei gutem Wetter als Café dient, macht die Terrasse wieder öffentlich zugänglich und erlebbar. Sie hebt zudem die Anbindung der Königsteiner Straße an das Mainufer hervor (4).
- Eine Erweiterung des Freizeitangebotes innerhalb der Innenstadt Höchst gerade für Jugendliche stellt die 2019 eingeweihte Skate-Anlage unter der Leuna-Brücke dar (5).
- Der in den 1930er Jahren erbaute und heute als Kulturbunker genutzte „Leunabunker“ wurde von einer Gruppe von Graffiti-Künstlerinnen und -künstlern unter Federführung von Helge Steinmann alias „Bomber“ von allen Seiten neu gestaltet (6).
- Ein weiterer Schwerpunkt der Umgestaltung findet sich im Bereich des Bahnhofs. Als Folge des Umbaus des Höchster Bahnhofs sowie der Bahnstufunterführung ist mittlerweile die barrierefreie An- und Abreise mit dem Zug möglich (7). Eine Aufwertung für das Bahnhofsumfeld stellen zudem der neue Busbahnhof (8), die Umgestaltung der Dalbergstraße (9) und die aktuell weitgehend abgeschlossene Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes (10) dar.
- Als Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage, die den Bahnhof miteinschließt, wurde die Bruno-Asch-Anlage in ihrer ursprünglichen Form wieder instand gesetzt (11).
- Verkehrliche Verbesserungen wurden durch den Umbau des Dalbergkreisel 2006/2007 (12) erzielt. Die Anbindung des Parkhauses Höchst in der Billtalstraße (13) sowie die Beleuchtung der Unterführung nördlich des Dalbergkreisel (14) zielten darüber hinaus auf eine verbesserte Zugänglichkeit der Einkaufsstraße Königsteiner Straße ab.
- Während die Weihnachtsbeleuchtung auf der Königsteiner Straße bisher nicht möglich war, konnte sie in Teilen zwischen Hostato- und Dalbergstraße von der Initiative Pro Höchst und anderen Stadtteilaktiven mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung und des Förderprogramms Innenstadt Höchst installiert werden (15).
- Durch die Neugestaltung des Andreasplatzes entstand 2009/2010 ein Quartiersplatz (16), der die nötige Aufenthaltsqualität und einen geregelten Verkehr vereint.

- Neben diesen Maßnahmen wurden kontinuierlich Einzelmaßnahmen der Straßenraumgestaltung und –anpassung durchgeführt (nicht auf der Karte abgebildet), etwa eine veränderte Straßenraumaufteilung in der Leverkusener- und Antoniterstraße, Anpassungen der Lichtsignalanlagen, veränderte Radverkehrsführungen etc.

Weitläufiges Grün und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der Höchster Innenstadt wurden mit Unterstützung des Förderprogramms zudem mit der Grunderneuerung des nördlich des Fördergebiets gelegenen Höchster Stadtparks geschaffen (nicht auf der Karte abgebildet). Dabei wurde das Ziel verfolgt, diesen historischen Stadtpark mehr ins Bewusstsein der Bewohnerinnen und Bewohner zu rücken. Die Neuinstandsetzung dieser historischen Grünanlage stärkt im Frankfurter Westen nicht nur Höchst, sondern auch die angrenzenden Stadtteile.

In Planung befinden sich bereits folgende Maßnahmen (siehe Abbildung 78, rot):

- Für die Umgestaltung der Bolongarostraße als nächstes großes Infrastrukturprojekt sind die Ausführungsplanungen abgeschlossen. Die Bolongarostraße als traditionsreiche West-Ost-Achse bildet das Rückgrat und die Basis des „alten“ Höchst. Entsprechend ihrer Bedeutung soll die Bolongarostraße – als Projekt des Ausbauprogramms „Schöneres Frankfurt“ mit finanzieller Unterstützung des Förderprogramms Innenstadt Höchst umgestaltet und damit attraktiver werden.
- Auch eine Neugestaltung des Ettinghausenplatzes ist bereits fest in Planung. Vor der Umgestaltung finden dort aktuell archäologische Ausgrabungen statt. Nach Auswertung der Ergebnisse soll ein Gestaltungswettbewerb unter Berücksichtigung der Grabungsergebnisse durchgeführt werden.
- Bereits geplant sind außerdem die Einrichtung einer Aktionsfläche am Mainufer³¹ und die Fortführung der Mainufer-Illumination bis vor den Bolongaropalast.
- Um die Zentrumsfunktion der Einkaufsstraße Königsteiner Straße wieder zu stärken, wurde zudem eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben³². Durch sie soll auch die räumliche Nähe der Königsteiner Straße zum Mainufer als (städtebauliches) Potential wieder stärker in den Blick genommen werden. Die Machbarkeitsstudie soll die Grundlage für einen öffentlichen Dialog zur Zukunft der Königsteiner Straße darstellen.
- Unabhängig vom Stadtteil Höchst, jedoch mit direkten Auswirkungen auf und Vorteilen für ihn, wird derzeit die Schaffung der Regionaltangente West geplant, die über die Leunastraße verlaufen und Höchst u.a. mit Bad Homburg und dem Flughafen verbinden soll. In diesem Zusammenhang wird auch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 11 bis zum Höchster Bahnhof geprüft.

³¹ Siehe Kapitel 6.2., die Maßnahme ist mittlerweile umgesetzt.

³² Siehe Kapitel 6.2.



Abbildung 79: Aufwertung des Mainufers (1)



Abbildung 80: Neue Gestaltung Brüningpark und Rudolf-Schäfer-Anlage (2)



Abbildung 81: Grünflächenausbau nach Abriss des ehemaligen SÜWAG-Verwaltungsgebäudes (3)



Abbildung 82: Café in der ehemalige Mainmühle (4)



Abbildung 83: Skate-Anlage unter der Leuna-Brücke (5)



Abbildung 84: Neu gestalteter „Leunabunker“ (6)



Abbildung 85: Neu gestaltete Bahnstufunterführung (7)



Abbildung 86: Neuer Busbahnhof (8)



Abbildung 87: Umgestaltung der Dalbergstraße (9)



Abbildung 88: Umgestaltung Bahnhofsvorplatz (10)



Abbildung 89: Bruno-Asch-Anlage (11)



Abbildung 90: Dalbergkreisel nach dem Umbau 2006/2007 (12)



Abbildung 91: Das Parkhaus Höchst in der Billtalstraße (13)



Abbildung 92: Ausbau der Beleuchtung in der Unterführung nördlich des Dalbergkreises (14)



Abbildung 93: Weihnachtsbeleuchtung zwischen Hostato- und Dalbergstraße (15)



Abbildung 94: Neugestaltung des Andreasplatz (16)



Abbildung 95: Anpassung der Lichtsignalanlagen



Abbildung 96: Veränderte Straßenraumgestaltung

4.2.2 Grün- und Freiflächen

Grünflächen

Grünflächen konzentrieren sich in der Innenstadt Höchst vor allem im Süden zum Main hin. Hier erstreckt sich eine Grünachse von der Nidda-Mündung über das Mainufer, den Schlossgraben und den Brüningpark bis zur Rudolf-Schäfer-Anlage. Hier erfolgt auch die Einbindung in den Frankfurter Grüngürtel und die Anbindung an vielfältige Möglichkeiten der Naherholung und des Landschaftserlebens, vor allem die Wörthspitze und die – für den Rad- und Fußverkehr u.a. über die Höchster Fähre erreichbaren – Schwanheimer Dünen.

Seit seiner Umgestaltung im Jahr 2006 ist das Mainufer für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrenden wieder erlebbar. Es kann jedoch auch weiterhin am Ufer des Mains geparkt werden. Ankerpunkte der Uferpromenade sind im Osten der Bolongaropalast mitsamt seiner terrassenförmigen Gartenanlage und im Westen das gastronomische Angebot der „Schiffsmeldestelle“ bei gutem Wetter. Ergänzend dazu markiert die ehemalige Mainmühle, die im Rahmen des Förderprogramms als Café revitalisiert wurde, die Anbindung an die Königsteiner Straße. „Hinter der Stadtmauer“ wird dieses Grün- und Freiflächenangebot durch zwei weitere Kleinode ergänzt, nämlich den kleinen, weitgehend naturbelassenen Kräuter- und Blumengarten der Justinuskirche sowie die Gartenanlagen des Alten Schloßes Höchst mit der Schloßterrasse und dem Burggraben. Während der Justinuskirchgarten eher ein stiller, etwas versteckter Ort ist, werden die Anlagen des Alten Schloßes vor allem im Sommer auch gerne für Veranstaltungen genutzt (siehe Abbildung 97).

Auch größere Spielplätze konzentrieren sich vor allem im Süden (Mainufer, Luciuspark, Brüningpark). Hier wurde das Freizeitangebot zudem 2019 um die bereits erwähnte Skate-Anlage unter der Leuna-Brücke erweitert. Das restliche Stadtgebiet der Innenstadt Höchst wiederum weist nur wenige Grün- und Freiflächen auf. Die engen Gassen der Altstadt, aber auch die Strukturen der später entstandenen Bebauung lassen wenig Raum für öffentliches Grün. Selbst privates Grün findet sich hier nur wenig. Erst ganz im Norden neben dem Bahnhof gibt es mit der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Bruno-Asch-Anlage wieder eine größere Grünfläche. Ganz im Norden findet sich an der Adolf-Haeuser-Straße auch noch mal ein etwas größerer Spielplatz (siehe Abbildung 98).

Im dialogischen Planungsprozess waren die Grün- und Freiflächen ein wichtiges Thema. Kritisiert wurde u.a. eine nicht ausreichende Pflege der vorhandenen Grünflächen und -anlagen. Gewünscht wurde aber auch die Schaffung insbesondere kleinerer Grünstrukturen, etwa das Anlegen von Grünstreifen oder das Pflanzen von Bäumen z.B. zwischen den Häusern. Gewünscht wurde, auch über neue Möglichkeiten zur Bepflanzung von Flächen nachzudenken, etwa in Höfen, auf Verkehrsinseln, Bürgersteigen oder auf Dächern und an Wänden. Neben der gestalterischen Aufwertung und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum stehen dabei auch die klimatische Wirkung und die Förderung von Biodiversität und Umweltbewusstsein im Fokus. Gewünscht wurde in diesem Zusammenhang die Unterstützung von Initiativen des Urban Gardening. Eine entsprechende Gruppe hat sich aus der Stadtteilwerkstatt heraus gebildet³³.

³³ Siehe Kapitel 6.2.

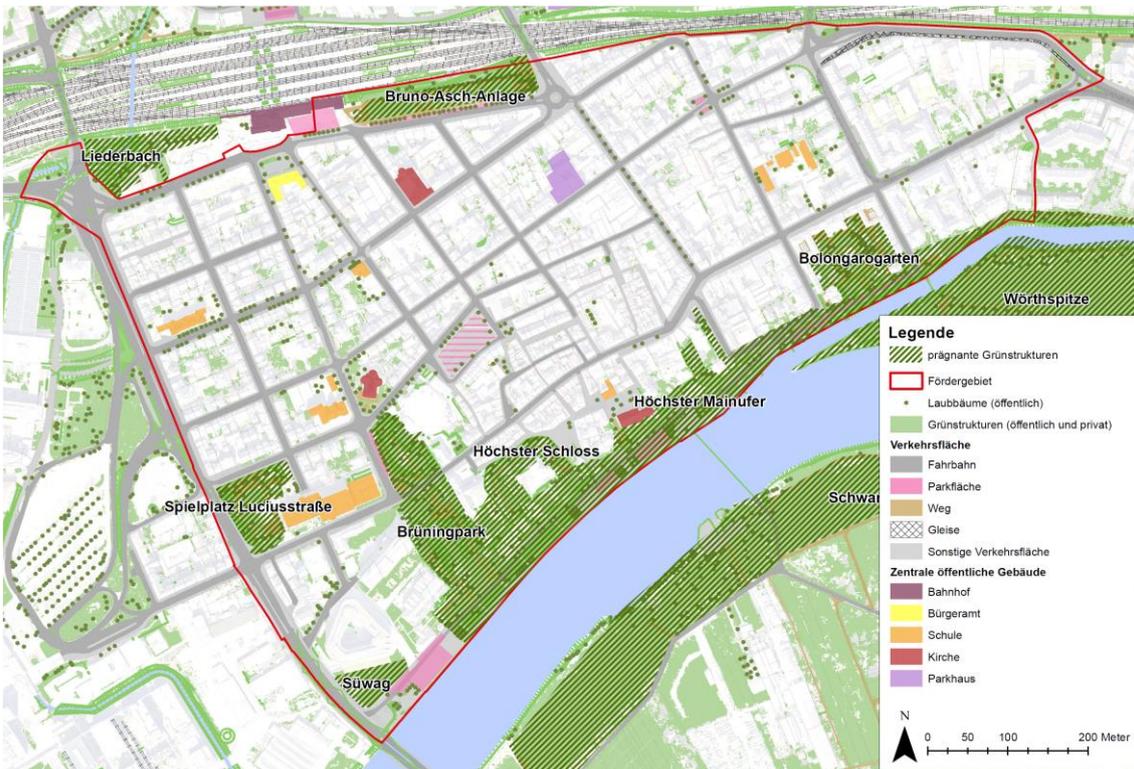


Abbildung 97: Prägende Grünstrukturen

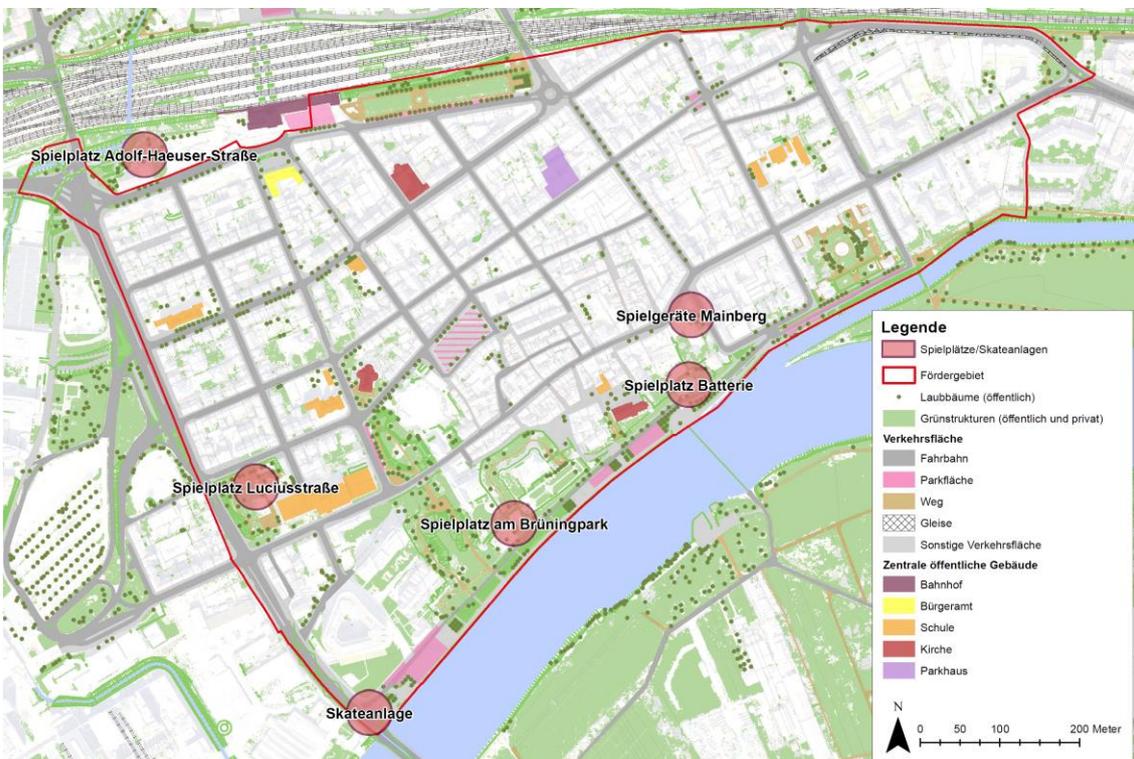


Abbildung 98: Spielplätze und Skateanlagen

Städtische Plätze

Von größerer Bedeutung sind in der Innenstadt Höchst vor allem folgende Plätze: Der Höchster Schloßplatz in der Altstadt direkt angrenzend an das Alte Schloss und – mit ihm verbunden – der Platz vor der Justinuskirche, der Marktplatz mit der Markthalle im Zentrum der Innenstadt sowie der Bahnhofsvorplatz im Norden des Gebiets. Als kleinerer Platz kommt noch der Andreasplatz im Westen des Gebiets hinzu.

Wie bereits erwähnt, wurde der Andreasplatz im Rahmen der Förderprogramms Innenstadt Höchst umgestaltet. Der ebenfalls bereits fast umgestaltete Bahnhofsvorplatz ist nun deutlich großzügiger und übersichtlicher als zuvor. Beim Höchster Schloßplatz besteht ohnehin kein Handlungsbedarf. Er hat eine ausgesprochen attraktive Platzgestalt, die durch Sanierungen von Gebäudefassaden am Platz noch verstärkt wurde.

Noch nicht ausgeschöpftes Potential besteht hingegen beim Marktplatz. Wie bereits beschrieben ist der Höchster Wochenmarkt einer der am stärksten frequentierten Märkte Frankfurts und ein wichtiger Faktor für die zentrale Funktion der Innenstadt Höchst³⁴. Bereits der Rahmenplan 2006 verweist jedoch auf das brachliegende gestalterische Potential des Platzes. Gemäß Rahmenplan ist er zwar in seiner Gestaltung als Platzfläche insgesamt funktionsfähig, es wird jedoch eine künftige, differenziertere Neugestaltung im Rahmen des Ausbauprogramms „Schöneres Frankfurt“ in Aussicht gestellt. Zudem kommt der Rahmenplan zu der Einschätzung, dass für den zentralen Platz in der Innenstadt neben der temporären Nutzung als Wochenmarkt auch eine Entwicklung zum urbanen Mittelpunkt z.B. durch identifikationsstärkende Aktionen von nicht kommerziellen Akteurinnen und Akteuren vor Ort wünschenswert wäre. Sowohl die weitere Belebung des Marktplatzes als auch dessen gestalterische Aufwertung gehören insofern zu den Bausteinen aus dem Rahmenplan 2006, die noch nicht umgesetzt werden konnten. Unter anderem zu diesen Themen hat sich im dialogischen Planungsprozess eine Arbeitsgruppe gefunden, die auch dauerhaft weiterarbeiten möchte. Kritisiert wurden an Markttagen, und vor allem an Samstagen, insbesondere eine „Zerfaserung“ der Bestandteile. Angeregt wurde, dem Markt mehr Ordnung und Struktur zu geben (hinsichtlich Sitzmöglichkeiten, Parkplätzen, Verkehr, Wegemarkierung und der Marktstände), aber auch durch zusätzliche Angebote und Impulse mehr Vielfalt zu bieten.

Zu diesen prägenden Plätzen kommt insbesondere in der Altstadt noch eine Reihe von kleineren Plätzen und platzähnlichen Straßenaufweitungen, etwa vor dem Greiffenclauschen Haus in der Wed 13 oder vor dem Haus Bolongarostraße 145. Mittelfristiger Handlungsbedarf besteht bezüglich der Platzgestaltung an der Bushaltestelle Zuckschwerdtstraße. Hier wurde bereits im Rahmenplan 2006 eine Aufwertung angeregt (siehe Abbildung 101).



Abbildung 99: Brüningbrunnen am Marktplatz



Abbildung 100: Zwischen Justinusplatz und Höchster Schloßplatz (Foto: Thomas Rohnke)

³⁴ Siehe Kapitel 4.1.

Fußgängerzone Königsteiner Straße

Die Bedeutung der Königsteiner Straße als Geschäftszentrum wurde bereits oben erläutert³⁵. Die Fußgängerzone der Königsteiner Straße ist aber auch als Ort der Begegnung im öffentlichen Raum für die Innenstadt Höchst von großer Relevanz. Gleichzeitig ist sie auch ein Ort, der von besonders starken Nutzungskonflikten zwischen verschiedenen Ansprüchen und Anforderungen an den öffentlichen Raum geprägt ist. Sie ist auch deswegen ein zentraler Gegenstand von Kritik und Anregungen im dialogischen Planungsprozess. Kritisiert werden fehlende Sitzmöglichkeiten, aber auch Lärmbelästigungen der Anwohnenden durch das Treffen von Menschen und Gruppen z.B. zum Alkoholkonsum gerade in den Abendstunden. Diese stehen insbesondere in Zusammenhang mit den Öffnungszeiten des REWE-Supermarktes bis 24.00 Uhr.

Das Potential einer hohen Lebendigkeit durch die Angebote der Außengastronomie führen – insbesondere in Verbindung mit einer Anzahl von weiteren Elementen wie Leuchten, Bäumen, Findlingen zum Baumschutz, Fahrradständern etc. – auch dazu, dass es oft schwer ist, sich in der Fußgängerzone zu bewegen. Gewünscht wird hier mehr Struktur in der Gestaltung des öffentlichen Raums durch öffentliche und private Raumelemente. Erschwerend kommen Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmenden hinzu. Auch außerhalb der für Lieferverkehr zulässigen Zeiten kommt es regelmäßig zur Befahrung der Fußgängerzone und zum Parken in der Fußgängerzone durch Autoverkehr. Gewünscht werden hier regelmäßige Kontrollen und strengere Restriktionen. Konkurrenzen gibt es jedoch auch zwischen Radverkehr und Fußverkehr, gerade von älteren, weniger mobilen Fußgängerinnen und Fußgängern wird die Angst vor rücksichtslosen Fahrradfahrenden geschildert. Hinzu kommt, dass die Gestaltung der Fußgängerzone zwischenzeitlich „in die Jahre“ gekommen ist, zudem mehren sich Schäden und z.B. die Ausbildung von „Stolperfallen“. Für die Königsteiner Straße besteht somit nicht nur bezüglich der Funktion als Geschäftszentrum, sondern auch bezüglich der Gestaltung als öffentlicher Raum Bedarf nach einer Neubestimmung (siehe Abbildung 101).

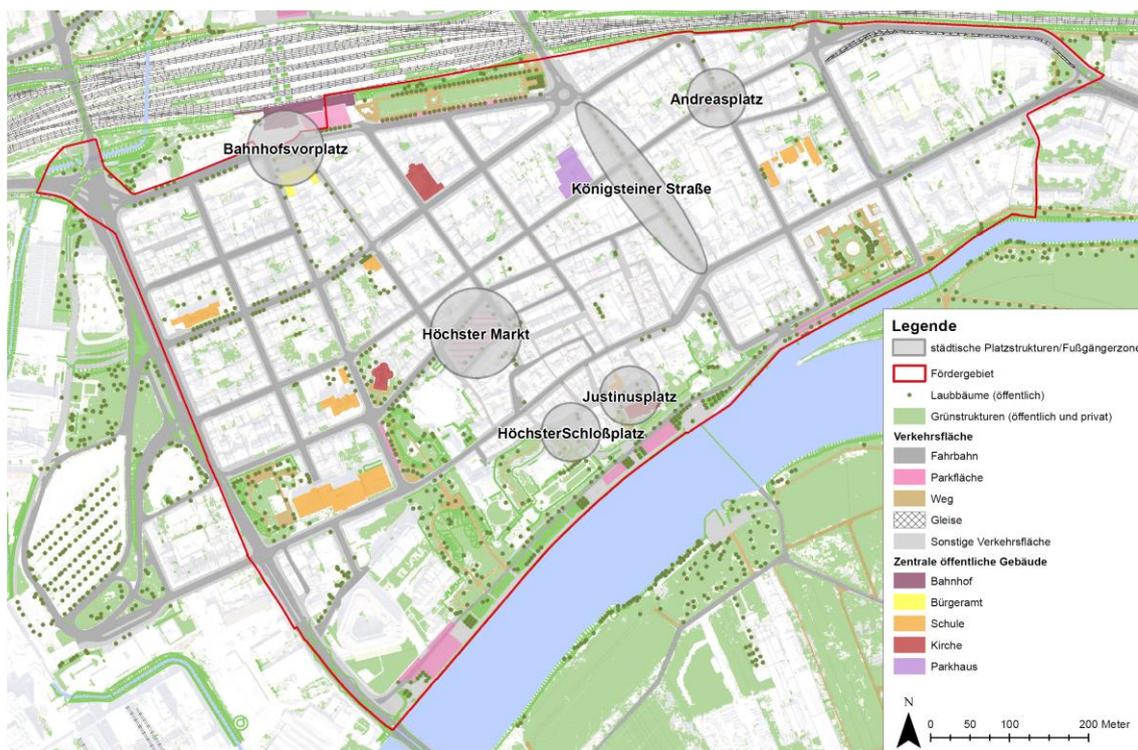


Abbildung 101: Städtische Platzstrukturen und Fußgängerzone

³⁵ Siehe Kapitel 4.1.

„Cornering“ und Betteln

Ein besonders starkes Thema innerhalb der Nutzungskonflikte sind die Konflikte rings um das Treffen von Alkoholkonsumierenden und anderen Formen des „Cornering“³⁶ an bestimmten Stellen des öffentlichen Raums. An manchen Stellen ist auch davon auszugehen, dass Drogen konsumiert oder gehandelt werden. Anwohnende sowie Passantinnen und Passanten fühlen sich hierdurch häufig belästigt, es kommt zudem teils zu vermehrten Müllablagerungen. Geschildert wird im dialogischen Planungsprozess aber auch immer wieder, dass solche Orte aus Angst gemieden werden. Im besonderen Fokus steht dabei die Bruno-Asch-Anlage. Gewünscht wird unter anderem mehr Polizeipräsenz und stärkere Kontrollen, aber auch mehr Hilfsangebote für Suchterkrankte.

Zu diesem Thema gab es im Rahmen des Dialogs zur Erarbeitung des Handlungskonzepts Gespräche mit den zuständigen Stellen von Polizei, Sozialverwaltung und anderen Ämtern sowie Jugend- und Drogenberatung. Dabei wird das Vorhandensein von Angehörigen der Trinker- und Drogenszene bestätigt, nach Erfahrungen der Fachstellen handelt es sich dabei zumeist um Personen, die selbst in Höchst wohnen. Allerdings stellt Höchst weder bezüglich der Trinker- noch bezüglich der Drogenszene einen tatsächlichen Schwerpunktbereich in Frankfurt dar. Auch lässt sich kriminalstatistisch keine besondere Gefährdung nachweisen, die in Höchst konkret von diesen Gruppen für Passantinnen und Passanten ausgeht. Deutlich überdurchschnittlich ausgeprägt ist allerdings in Höchst und speziell im Bereich der Königsteiner Straße das Vorhandensein von Bettelnden insbesondere aus Osteuropa. Dabei handelt es sich allerdings nicht – wie oftmals vermutet – um ein Zeichen des „Niedergangs“, vielmehr sucht diese Szene ihre Standorte gezielt dort, wo konzentriert Einkäufe getätigt werden und daher der Geldbeutel häufig gezückt wird. Überdurchschnittlich stark präsent ist sie somit in den Geschäftszentren, insbesondere dem A-Zentrum der Innenstadt und den B-Zentren³⁷. Seitens der zuständigen Stellen wird versucht, den geschilderten Phänomenen sowohl mit regelmäßigen Kontrollen und auch Restriktionen bei Ordnungswidrigkeiten (z.B. Urinieren, offener Drogenkonsum, Vermüllung) als auch mit Hilfs- und Beratungsangeboten zu begegnen. Es wird allerdings betont, dass das grundsätzliche Recht zum Aufenthalt im öffentlichen Raum auch für diese Menschen und Gruppen gilt, solange es zu keinen Verstößen kommt. Betteln ist – soweit es nicht aufdringlich oder aggressiv erfolgt – in Deutschland erlaubt. Ebenso gibt es in Frankfurt kein Verbot des Alkoholkonsums im öffentlichen Raum.

Angsträume werden aber nicht nur in Zusammenhang mit bestimmten Gruppen benannt, sondern ergeben sich auch teils aus baulichen Faktoren („düstere Straßenzüge“). Dies wird insbesondere mehrfach von Kindern in der Kinder- und Stadtteilkonferenz und bei weiteren Aktivitäten im Rahmen des Modellprojekts „GUT GEHT'S - gesund aufwachsen in Höchst und Unterliederbach“³⁸ geschildert. Angeregt wird hier eine bessere Einsehbarkeit und eine bessere Beleuchtung in Teilbereichen, um das Sicherheitsgefühl zu erhöhen.

³⁶ Mit „Cornering“ wird in der Stadtforschung neuerdings das Treffen und der gemeinsame Aufenthalt von Jugendlichen oder Erwachsene an Ecken („corner“), Sitzbereichen oder zum Beispiel auch vor Kiosks oder Lokalen bezeichnet, also umgangssprachlich das gemeinsame „Abhängen“ im öffentlichen Raum. Der Begriff stammt ursprünglich aus der US-amerikanischen Hip-Hop-Kultur der 1980er Jahre. Verbunden ist dies regelmäßig mit Konflikten mit der Nachbarschaft z.B. durch Lärmbelästigungen, Angst oder Verunreinigungen.

³⁷ Zu den Zentren siehe Kapitel 4.1.

³⁸ Siehe Kapitel 2.

Müll und Verschmutzung

Ein anderer Konflikt, der die Diskussion um den öffentlichen Raum stark prägt, ist jener um Müllablagerungen und Verschmutzungen im öffentlichen Raum. Das Thema hat dabei zahlreiche Facetten. So finden sich insbesondere an bestimmten Stellen in der Höchster Innenstadt immer wieder illegale Ablagerungen von Sperrmüll³⁹, anderer Müll wird achtlos auf die Straße oder in Grünflächen geworfen, an manchen Stellen finden sich überquellende Müllkörbe, hinzu kommt eine Verschmutzung durch Hundekot. Gleichzeitig ist auch die aktuelle Struktur der Müllentsorgung in Höchst nicht unproblematisch: Gerade die engen Gassen der Altstadt bieten wenig Raum für die Lagerung der Tonnen, Abstellplätze sind zudem oft verparkt. Entsprechend der facettenreichen Problematik zielen auch die Anregungen im dialogischen Planungsprozess in ganz unterschiedliche Richtungen: Gewünscht wird eine bessere Koordination der zahlreichen mit der Problematik befassten Stellen, stärkere Kontrollen, eine Verbesserung der technischen und organisatorischen Strukturen der Müllentsorgung (z.B. Unterflursysteme, Einhausungen etc.), aber auch eine bessere Kommunikation der bestehenden Regeln und eine Sensibilisierung der Bevölkerung für einen verantwortungsvollen Umgang mit Müll und Abfall in Höchst. In diesem Zusammenhang gibt es schon einige Aktivitäten zum Thema Müll, etwa die vom Vereinsring organisierte Müllsammelaktion von Freiwilligen vor dem Beginn des Höchster Schlossfests 2018 und 2019. Die Bürgervereinigung Altstadt hat sich das Thema zudem schon vor längerer Zeit auf die Agenda gesetzt und auch in die Stadtteilwerkstatt und andere Veranstaltungen aktiv eingebracht.

Als Problem wird zudem das „Wildpinkeln“ in der Innenstadt Höchst beschrieben. Um dies einzudämmen, aber auch um z.B. für Kinder den Aufenthalt im öffentlichen Raum zu erleichtern, werden mehr und sauberere Toiletten gewünscht, die allgemein nutzbar sind. Neben öffentlichen Toiletten wird diesbezüglich auch angeregt, dass Geschäfte Toiletten für die Allgemeinheit zur Verfügung stellen könnten.



Abbildung 102: Verschmutzungen im öffentlichen Raum

³⁹ Allerdings ist die Innenstadt Höchst nach den Erfahrungen der FES und der Stadtpolizei kein Schwerpunktbereich, was die illegale Lagerung von Sperrmüll angeht. Besonders stark ist die Problematik eher in den nördlichen Stadtteilen ausgeprägt, wo es insbesondere vermehrt zu „Mülltourismus“, d.h. der Ablagerung von Müll durch Auswärtige kommt.



Abbildung 103: Verschmutzungen im öffentlichen Raum



Abbildung 104: Verschmutzungen im öffentlichen Raum

4.2.3 Mobilitätsinfrastruktur

Verkehrsräume

Neben den Grün- und Freiflächen und den städtischen Plätzen sind Verkehrsräume für die Struktur und die Funktion des öffentlichen Raums von besonderer Relevanz. Aufgrund der kleinteiligen Stadtstruktur, die teils noch von mittelalterlichen Straßenverläufen geprägt ist, stellt sich die Ordnung der Verkehrsräume in der Innenstadt höchst als große Herausforderung dar. Die engen Straßen haben die Einführung eines Einbahnstraßensystems notwendig gemacht, wodurch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) auch für kurze Luftwege teils lange Wege innerhalb des Gebiets zurückgelegt werden müssen. Zudem ergeben sich aus den Wegen für Autoverkehrsteilnehmende von außerhalb oft Orientierungsschwierigkeiten. Die Verkehrsbelastung durch den MIV ist in Teilbereichen sehr hoch, kritisiert wurden im dialogischen Planungsprozess auch regelmäßige Überschreitungen bzw. zu wenig Kontrollen von Geschwindigkeitsbegrenzungen. Angeregt werden die Prüfung anderer Verkehrsführungen und die bessere Kommunikation von alternativen Strecken.

Trotz des Einbahnstraßensystems bleibt der verfügbare Raum für die verschiedenen Verkehrsarten eng und es kommt häufig zu Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmenden zu Fuß, mit dem Rad und mit dem Auto (neuerdings auch noch mit dem Roller) sowie dem Busverkehr und anderen Nutzungen des öffentlichen Raums, etwa Außengastronomie oder Warenauslagen. Dabei sind insbesondere Radfahrende und Fußgängerinnen und Fußgänger benachteiligt. Gewünscht wird hier eine stärkere Förderung des Fußverkehrs gerade auch für mobilitätseingeschränkte Fußgängerinnen und Fußgänger (z.B. barrierefreie Gestaltung von Wegen, regelmäßige Kontrolle und Behebung von „Stolperfallen“, längerer Grünphasen für den Fußverkehr an Ampeln etc.) sowie eine stärkere Förderung des Radverkehrs (z.B. baulich getrennte Radwege, mehr Fahrradstellplätze, größeren Service für Radfahrende z.B. zum Verleih, zum Transport und zur Reparatur etc.). Für den Radverkehr hat sich aus der Stadtteilwerkstatt heraus eine bürgerschaftliche AG Radverkehr gebildet, die sich mit diesen Themen näher beschäftigen möchte. Zudem stellt sich auch für Radfahrende und Fußgängerinnen und Fußgänger gerade von außerhalb häufig ein Orientierungsproblem. Hier wird ein Leitsystem angeregt, das die wichtigsten Orte in der Innenstadt ausweist und Orientierung im öffentlichen Raum bietet.

Insgesamt wird im dialogischen Planungsprozess der Wunsch nach einem Mobilitätskonzept deutlich, das ganzheitlich ausgerichtet ist und nicht vom Autoverkehr dominiert ist. Teils wird auch ein Konzept für eine autofreie oder autoarme Innenstadt gewünscht. Solche Konzepte werden allerdings im dialogischen Planungsprozess durchaus kontrovers diskutiert.

Ruhender Verkehr

Besonders stark zeigen sich die Konflikte zwischen verschiedenen Verkehrsarten und darüber hinaus auch zwischen Autoverkehr und anderen Nutzungen in Bezug auf das Thema „ruhender Verkehr“, also der Parkplatzsituation. In weiten Bereichen der Innenstadt darf beidseitig geparkt werden (meist zeitbegrenzt mit Parkscheibe). Diese Parkierungsmöglichkeiten am Straßenrand führen zu konfliktbehafteten Raumsituationen und schmälern den Raum für Fußgängerinnen und Fußgänger einerseits und für Autos, Busse und Radfahrende andererseits. Größere Parkplatzbereiche befinden sich am Mainufer, am Bahnhof sowie außerhalb der Marktzeiten auch auf dem Marktplatz. Des Weiteren können Besucherinnen und Besucher der Höchster Innenstadt auf zwei durchgehend geöffnete Parkhäuser zugreifen. Das knapp außerhalb des Gebiets liegende Parkhaus Höchst in der Billtalstraße (344 Plätze) kostet pro angefangener Stunde 50 Cent, im Parkhaus Königsteiner Straße (525 Plätze) kann für 1 Euro die Stunde geparkt werden. An Samstagen zwischen 6 und 20 Uhr steht zudem der Parkplatz des Industrieparks Höchst an der Paulstraße/Leunastraße zum kostenfreien Parken zur Verfügung.

Auch hier wird im dialogischen Planungsprozess eine unbefriedigende Strukturierung des Parkraums (Orientierung, Bewirtschaftung etc.) kritisiert. Hinzu kommt die Kritik an illegalem Parken, das Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende, aber auch häufig den Busverkehr behindert. Gewünscht werden auch hier vermehrte Kontrollen und schärfere Restriktionen. Im Zusammenhang mit dem Parkdruck besteht auch großes Konfliktpotential bei dem Wunsch und der Praxis der sommerlichen Umnutzung von Parkplätzen in Flächen für Außengastronomie. Befürchtet wird insgesamt eine weitere Verschärfung der Parksituation und der damit einhergehenden Nutzungskonflikte, wenn z.B. nach der Wiedereröffnung des Bolongaropalasts weiteres Publikum mit dem Auto nach Höchst kommt und Parkraum sucht.

Busverkehr

Die innere Erschließung des Gebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt vor allem über den Busverkehr. Verschiedene Linien fahren hier durch das Innenstadtgebiet mit verschiedenen Haltstellen, u.a. am Bahnhof, am Marktplatz, an der Emmerich-Josef-Straße direkt an der Ecke Fußgängerzone Königsteiner Straße, am Mainberg und am Bolongaropalast. Der Bus muss allerdings seinen Weg auch durch die teils sehr schmalen Räume der Innenstadt Höchst nehmen, ist daher auch häufig von Staus und Verkehrsbehinderungen betroffen. Angeregt wird im dialogischen Planungsprozess eine Verbesserung der Busverbindung, etwa über einen Ringverkehr. Zudem wird kritisiert, dass der Zugang zu den Bussen für mobilitätseingeschränkte Menschen schwierig ist (siehe Abbildung 105).



Abbildung 105: Auszug aus dem Gesamtliniennplan Frankfurt am Main



Abbildung 106: Leunastraße



Abbildung 107: Haltestelle Zuckschwerdtstraße



Abbildung 108: Bolongarostraße



Abbildung 109: Leverkusener Straße



Abbildung 110: Marktplatz



Abbildung 111: Kasinostraße

Verkehrsanbindung der Innenstadt Höchst

Für die Mobilität ist nicht nur die Erschließung innerhalb von Höchst wichtig, sondern auch die Frage, wie die Innenstadt Höchst von außen erreichbar ist. Zunächst einmal besteht hier eine sehr gute Anbindung über das Schienennetz. Der Bahnhof Höchst ist der zweitgrößte Bahnhof der Stadt und stellt den wichtigsten Knotenpunkt für den Schienen- und Busverkehr des Frankfurter Westens dar. Verbindungen zur Frankfurter Innenstadt und zu weiteren Zielen im Rhein-Main Gebiet sind durch verschiedene Regionalbahnen, Regional-Express-Züge und zwei S-Bahnlinien gegeben. Ausgehend vom Bahnhof Höchst können in zehn Minuten der Frankfurter Hauptbahnhof und in unter 30 Minuten jeweils der Flughafen und die Landeshauptstadt Wiesbaden erreicht werden. Durch das überregionale Schienennetz verfügt Höchst über direkte Verbindungen in viele Kommunen der Region. Zwischen dem östlichen Stadtteil Fechenheim und Höchst verkehrt eine Straßenbahnlinie und über eine Buslinie ist Höchst an den Frankfurter Flughafen angebunden. Mit der geplanten Regionaltangente West soll in der Zukunft der S-Bahn-Verkehr entlastet und eine Verbindung von Bad Homburg über Höchst und den Frankfurter Flughafen nach Neu-Isenburg geschaffen werden. Die Straßenbahnlinie 11 fährt bisher, aus Fechenheim, dem Ostend, der Innenstadt und dem Gallusviertel kommend, nur bis zur Haltestelle Zuckschwerdtstraße. Die Planungsgesellschaft der Regionaltangente West (RTW) prüft aktuell im Auftrag der VFG die Verlängerung der Linie 11 bis zum Höchster Bahnhof. Im Zuge einer Verlängerung sollte auch eine Umgestaltung der Haltestelle Zuckschwerdtstraße geprüft werden, die bereits im Rahmenplan 2006 angeregt wurde. Ein Manko für die Anbindung über das Schienennetz ist der bereits an anderer Stelle erwähnte Sanierungsstau bezüglich des Bahnhofsgebäudes⁴⁰.

Mit dem Auto ist die Innenstadt Höchst über Unterliederbach an die Autobahn A 66 im Norden sowie an die Bundesstraße B 8 aus dem Vordertaunus angebunden. Der Dalbergkreisel wirkt dabei als Knotenpunkt, an dem sich dieser Autoverkehr nach Norden konzentriert. Seit 2007 ermöglicht zudem die Leunabrücke die schnelle Anbindung des Stadtgebietes an die B 40 und die Weiterfahrt Richtung Frankfurter Innenstadt oder Flughafen. Eine weitere wichtige Anbindung für den Autoverkehr an die B 40 und die Mainzer Landstraße Richtung Frankfurt Innenstadt besteht zudem über den benachbarten Stadtteil Nied.

Wer mit dem Fahrrad unterwegs ist, erreicht den Stadtteil zum Beispiel über das Wegenetz, das an den Flussläufen von Main und Nidda orientiert ist, sowie über den Hessischen Radfernweg R8, der Höchst mit dem Taunus und dem Stadtwald verbindet. Die Höchster Innenstadt ist eingebunden in den Frankfurter Grüngürtel-Rundweg sowie in den Radweg „Industriepark Höchst“. Eine Besonderheit im Frankfurter Stadtgebiet stellt weiterhin die geschichtsträchtige Mainfähre dar, mit der Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende von Schwanheim nach Höchst und zurück gelangen. Der Fährbetrieb besteht an dieser Stelle seit dem 17. Jahrhundert.

⁴⁰ Siehe Kapitel 4.1.

4.2.4 Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT)

Stärken

- Landschaftliche Einbindung, Anbindung Grüngürtelradweg
- Mainufer und andere Grünanlagen und Freiflächen (insbesondere bereits erfolgte Aktivitäten zur Aufwertung des öffentlichen Raums)
- Gute Verkehrsanbindung insbesondere ÖPNV

Schwächen

- Geringe Aufenthalts- bzw. Gestaltungsqualität in Teilbereichen
- Nicht ausreichende Pflege der Grünflächen
- Verschmutzung, Müll und Sperrmüll in öffentlichen Bereichen
- Nutzungskonflikte (Trinkerszene, „Cornering“)
- Angsträume und „düstere Straßenzüge“
- Verkehrsbelastung in Teilbereichen, wenig Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit
- Fehlende Barrierefreiheit
- Unbefriedigende Strukturierung des Parkraums (Orientierung, Bewirtschaftung etc.)
- Fehlende Orientierungshilfen im öffentlichen Raum

Chancen

- Impulse aus der Umsetzung der bereits bestehenden Planungen zur Aufwertung des öffentlichen Raums (insb. auch zum „Bummeln“ in den Einzelhandels- und Gastronomiebereichen)
- Schaffung einer attraktiven Verbindung Königsteiner Straße-Mainberg-Mainufer
- Aufwertung des Marktplatzes
- Aktivitäten und Aktionen zur Verbesserung der Sicherheit und Sauberkeit im Stadtteil
- Impulse durch Regionaltangente West – Flughafenanbindung
- Aufwertung des Haltestellenbereichs Zuckschwerdtstraße
- Schaffung von Angeboten und Impulsen für nachhaltige Mobilität (z.B. Fahrradparken/E-Bike Ladestationen)
- Schaffung eines Leitsystems zwischen den zentralen „Spots“ im Stadtteil

Risiken

- Eskalation von Nutzungskonflikten
- Verwahrlosungen des öffentlichen Raums
- Rückzug aus dem öffentlichen Raum und Verödungen des öffentlichen Raums
- Verschärfung der Parkplatzsituation nach Eröffnung des Bolongaropalastes

4.3 Stadtteilgemeinschaft und Stadtteilaktivitäten

4.3.1 Gebietsbevölkerung

Das letzte Analysekapitel beschäftigt sich schließlich mit der Stadtteilgemeinschaft und der Frage der Teilhabe. Hierzu stellt sich zunächst einmal die Frage, wie sich die Höchster Bevölkerung aktuell charakterisieren lässt und welche Entwicklungstrends sich hier abzeichnen. Hierfür wurden insbesondere die Daten aus der Frankfurter Bevölkerungsstatistik ausgewertet⁴¹. Ausgewertet wurden dort allerdings vor allem Zahlen für den Stadtteil Höchst gesamt, der mit 15.730 Einwohnerinnen und Einwohnern deutlich größer ist als das Fördergebiet. Für dieses ist davon auszugehen, dass es nur etwas mehr als ein Drittel dieser Bevölkerung umfasst. Das Handlungskonzept will aber letztendlich auch keine exakten demographischen Zahlen für das Fördergebiet abbilden, sondern eine Charakterisierung der Höchster Bevölkerung als relevanten Rahmen für die Kernfunktionen der Innenstadt Höchst vornehmen. Dargestellt werden soll zudem in diesem Kapitel, wie sich diese Stadtteilbevölkerung derzeit als Gemeinschaft organisiert und vernetzt.

Altersstruktur und Bevölkerungswachstum

Charakteristisch für den Stadtteil Höchst ist zunächst einmal, dass es sich um einen jungen Stadtteil handelt. So liegt der Anteil der Menschen, die 65 Jahre alt oder älter sind, bei nur etwas über 10 %, während er in Frankfurt gesamt bei fast 16 % liegt⁴². Gleichzeitig ist der Anteil der Menschen, die jünger als 18 Jahre alt sind, mit rund 19 % etwas höher als in Frankfurt gesamt, wo er rund 17 % beträgt. Charakteristisch ist zudem für den Stadtteil Höchst – wie auch für Frankfurt als Stadt – ein starkes Bevölkerungswachstum. Auch hier zeigt sich das Phänomen in Höchst noch deutlicher als in Frankfurt: Während in Frankfurt die Bevölkerung von 2012 bis 2018 um 10,2 % gewachsen ist, so ist die Bevölkerung in Höchst im Jahre 2018 sogar um 11,2 % größer als im Jahre 2012⁴³ (siehe Abbildung 112 und Abbildung 113).

Aus den Daten ergibt sich aber auch, dass sich dieses Wachstum in den Altersgruppen ungleich verteilt: Besonders stark gewachsen – insbesondere im Vergleich zum Wachstum dieser Altersgruppen in Frankfurt gesamt – sind die Gruppe der Jugendlichen von 14 bis 17 Jahren sowie die Gruppe der Älteren ab 65 Jahre. Bei der Gruppe der Kinder von 6 bis 13 Jahren, die in Frankfurt von 2012 bis 2018 insgesamt stark gewachsen ist, gibt es in Höchst im gleichen Zeitraum sogar einen Rückgang. Hält der Trend an, wird sich das Verhältnis zwischen Jung und Alt in Höchst jenem von Frankfurt zunehmend angleichen.

Nationalität und Migrationshintergrund

Frankfurt ist eine Stadt mit einer ausgesprochen internationalen Bevölkerung. Im Stadtteil Höchst zeigt sich diese Charakteristik noch ausgeprägter als in der Gesamtstadt: Im Stadtteil Höchst liegt der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass im Jahr 2018 bei 42 % und ist damit deutlich höher als im gesamten Stadtgebiet (30 %). Der Trend weist hier zudem ein Wachstum auf: Im Jahr 2012 lag der Anteil in Höchst bei 38 % und in Frankfurt bei 26 %. Noch deutlicher wird die Internationalität der Bevölkerung, wenn nicht nur die Staatsangehörigkeit, sondern auch ein Migrationshintergrund betrachtet wird. Eine Person hat dabei einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde (siehe Abbildung 114).

⁴¹ Die Daten der Bevölkerungsstatistik finden sich unter <https://statistik.stadt-frankfurt.de/strukturdatenatlas/stadtteile/html/atlas.html>. Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die Zahlen auf den Stichtag 31.12.2018.

⁴² Dabei ist zu beachten, dass auch in Frankfurt insgesamt der Anteil älterer Menschen vergleichsweise niedrig ist: Im hessischen Durchschnitt beträgt er nach der Hessischen Gemeindestatistik 2018 fast 21 %.

⁴³ Auch hier zum Vergleich: Die Bevölkerung von Hessen gesamt ist nach der Hessischen Gemeindestatistik 2018 im gleichen Zeitraum gerade mal um 4,1 % gewachsen.

Hier liegt der Anteil der Deutschen mit einem Migrationshintergrund in Höchst im Jahr 2018 bei 25 % und entspricht damit etwa dem der Gesamtstadt (24 %). In der Konsequenz hat also in Höchst lediglich rund 33 %, somit ein Drittel der Bevölkerung *keinen* Migrationshintergrund. In Frankfurt gilt dies für 46 % der Bevölkerung. Die Internationalität verteilt sich dabei sehr ungleichmäßig zwischen den Altersgruppen: So haben in Höchst z.B. nur 20 % der Kinder bis 5 Jahren keinen Migrationshintergrund, aber 53 % der Menschen ab 65 Jahren. Insgesamt steht eine sehr internationale junge Bevölkerung einer älteren Bevölkerung gegenüber, die – wenn auch knapp – mehrheitlich noch deutsche Wurzeln hat ist (siehe Abbildung 115).

Wie in Frankfurt gesamt ist auch in Höchst dabei die Internationalität durchaus wörtlich zu nehmen: Betrachtet man die Nationalität der Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft in Höchst, so wird deutlich, dass diese sehr vielfältig ist. Die stärksten Anteile machen hier Menschen aus Bulgarien und der Türkei aus, aber auch diese Nationalitäten erreichen nur jeweils einen Anteil von rund 5 % der Bevölkerung. Die ausländische Bevölkerung ist insofern sehr ausdifferenziert und teilt sich auf zahlreiche Nationalitäten auf, eine zahlenmäßig wirklich dominierende Gruppe gibt es unter den Ausländerinnen und Ausländern nicht. Höchst ist auch diesbezüglich tatsächlich „bunt“.

Wirtschaftliche Situation der Bevölkerung

Der Stadtteil Höchst ist aus seiner Geschichte heraus seit seinem Wachstum mit der industriellen Revolution eher ein Stadtteil einkommensschwächerer Schichten und Milieus. Auch aktuell sind die Einkommen der Höchsterinnen und Höchster im Durchschnitt deutlich niedriger als die der gesamtstädtischen Bevölkerung⁴⁴, bestimmte Benachteiligungsfaktoren wie Arbeitslosigkeit oder der Anteil von Leistungsberechtigten von Sozialleistungen ist deutlich höher ausgeprägt als in der Gesamtstadt⁴⁵.

Im Gespräch mit Zugezogenen wird allerdings deutlich, dass Höchst angesichts der Wohnungsknappheit in Frankfurt, der Aufwertung des Stadtteils und anderen Faktoren (etwa dem Fehlen von Fluglärm) in den letzten Jahren langsam auch von neuen, einkommensstärkeren Milieus als Wohnort entdeckt wird, insbesondere von solchen, für die Wohnstandorte wie das Nordend zwar attraktiv, aber nicht bezahlbar sind. Die Mieten und erst recht die Kaufpreise für Wohnungen in Höchst sind zwar in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, erreichen aber nicht das Niveau der Mietpreise im Frankfurter Durchschnitt oder gar in den anderen Stadtteilen um die anderen B-Zentren⁴⁶ (siehe Abbildung 116, Abbildung 117, Abbildung 118 und Abbildung 119).

Die Miet- und Kaufpreissteigerungen verteilen sich jedoch nicht gleichmäßig auf das Gebiet des Stadtteils oder des Fördergebiets. So unterscheidet beispielsweise die Wohnlagenkarte 2018 für das Fördergebiet zwischen mittlerer Wohnlage (weitgehend das Gebiet südlich der Bolongarstraße), sehr einfacher Wohnlage (der nordöstliche Bereich um Zuckschwerdtstraße, Kasinostraße und Andreasplatz) sowie einfacher Wohnlage (restliches Gebiet). In der Wohnlagenkarte 2012 war das Fördergebiet noch einheitlich als sehr einfache und einfache Wohnlage bewertet worden. Es deutet sich an, dass sich innerhalb des Fördergebiets eine teilräumliche Ausdifferenzierung bezüglich der wirtschaftlichen Situation der Bevölkerung ausbildet.

⁴⁴ Bürgeramt, Statistik und Wahlen (2018): Bruttomonatsentgelte 2007 und 2017: Gehaltsniveau und Entwicklung im Stadtgebiet sehr unterschiedlich. Statistik.aktuell (35). Frankfurt.

⁴⁵ Dies ergibt sich z.B. aus dem Monitoring zur sozialen Segregation und Benachteiligung der Stadt Frankfurt am Main, zuletzt veröffentlicht für das Jahr 2017 (herausgegeben von der Dezernentin für Soziales, Senioren, Jugend und Recht in der Materialienreihe Jugend und Soziales).

⁴⁶ Zu den Zentren siehe Kapitel 4.1.

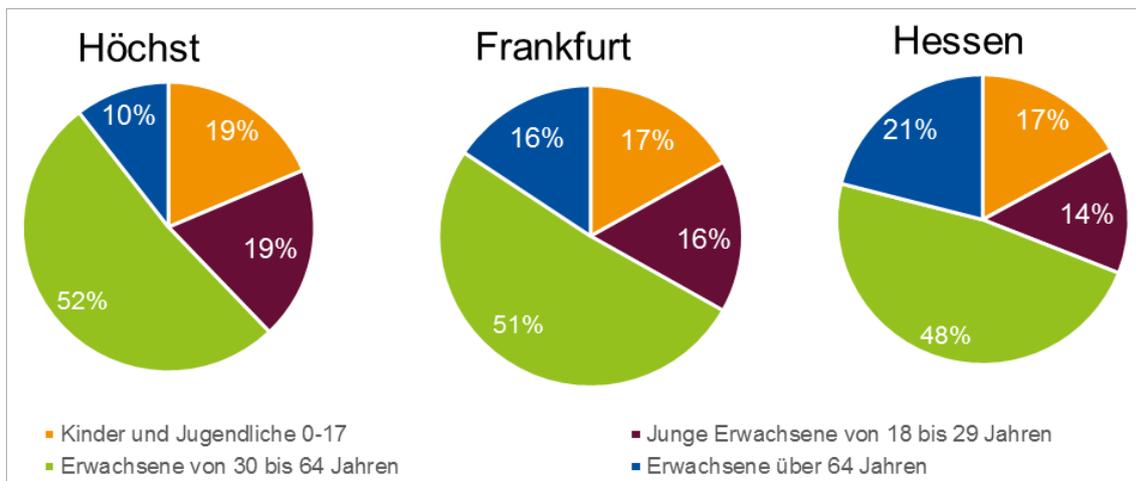


Abbildung 112: Altersstruktur in Höchst, Frankfurt und Hessen⁴⁷

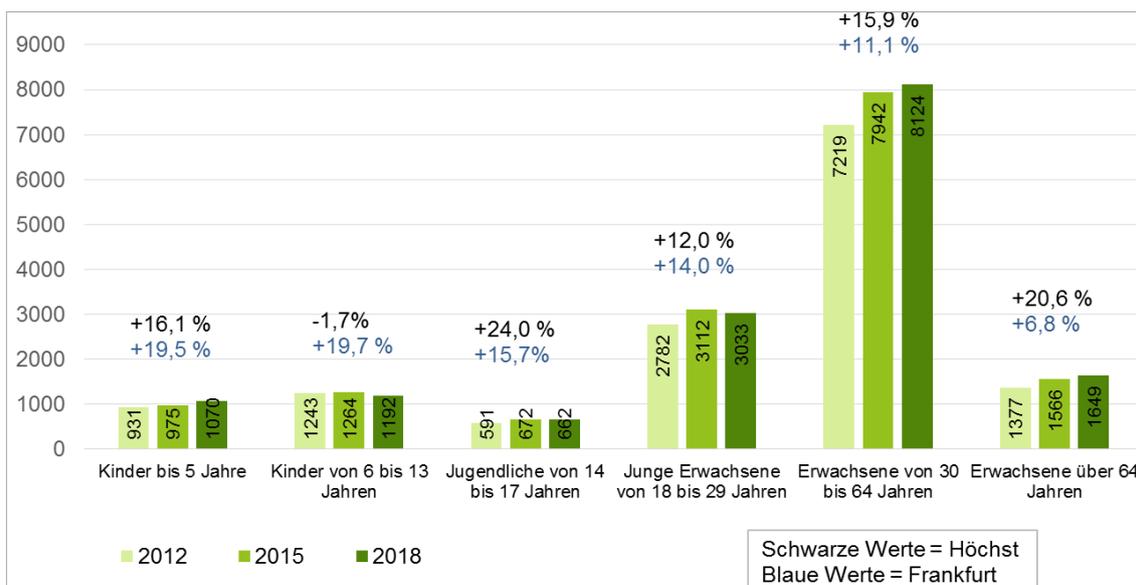


Abbildung 113: Wachstum verschiedener Altersgruppen in Höchst und Frankfurt 2012 – 2018⁴⁸

⁴⁷ Quellen: Bürgeramt, Statistik und Wahlen 2019, Hessische Gemeindestatistik 2018

⁴⁸ Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen 2019

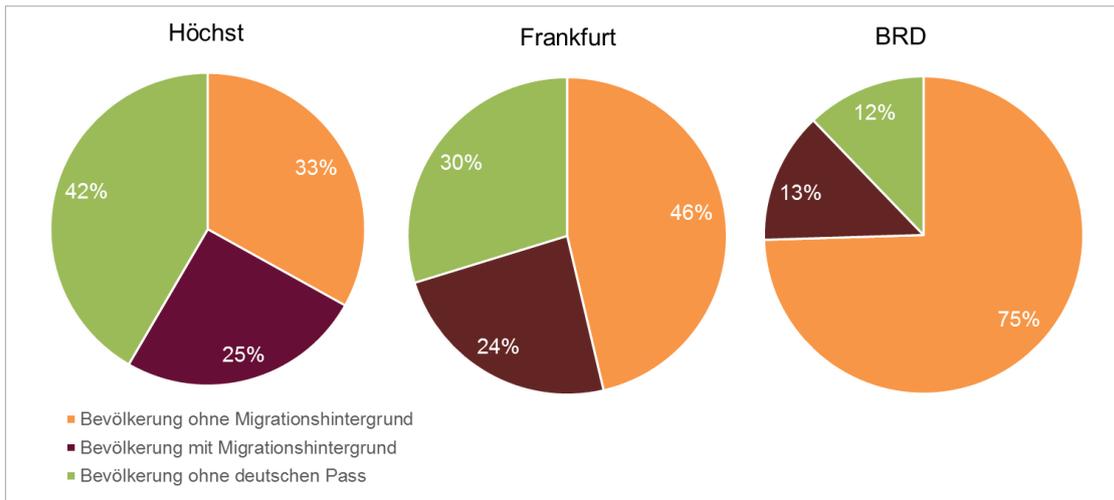


Abbildung 114: Internationalität der Bevölkerung in Höchst, Frankfurt und der Bundesrepublik Deutschland⁴⁹

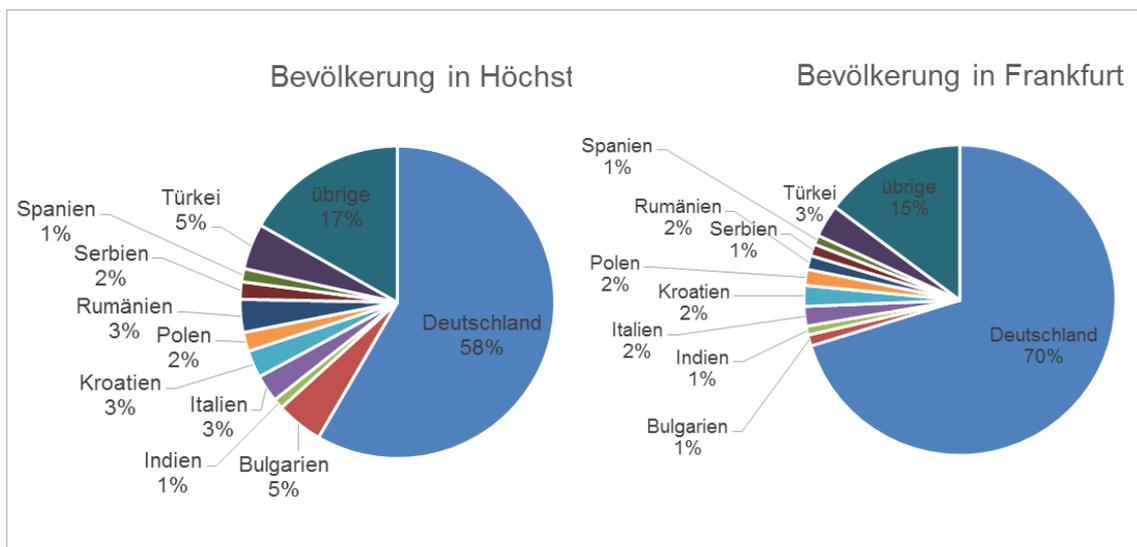


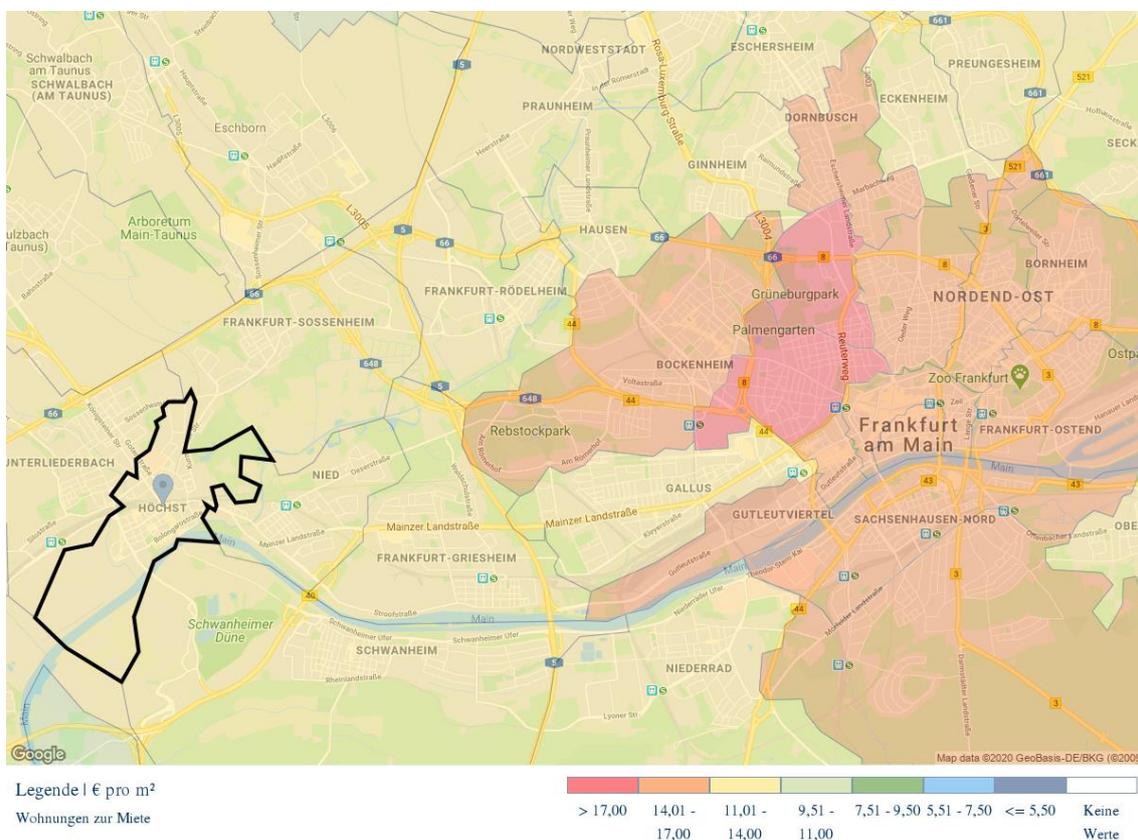
Abbildung 115: Staatsangehörigkeit der Bevölkerung in Höchst und Frankfurt⁵⁰

⁴⁹ Quellen: Bürgeramt, Statistik und Wahlen 2019, Statistisches Bundesamt 2019

⁵⁰ Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen 2019



Abbildung 116: Preise und Preisentwicklung für Wohnungen zur Miete bei Neuanmietung⁵¹



Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region. Die Preisangaben sind auf der Grundlage von realen Abschlusspreisen aus dem Maklernetzwerk von Immobilienscout24 validiert.

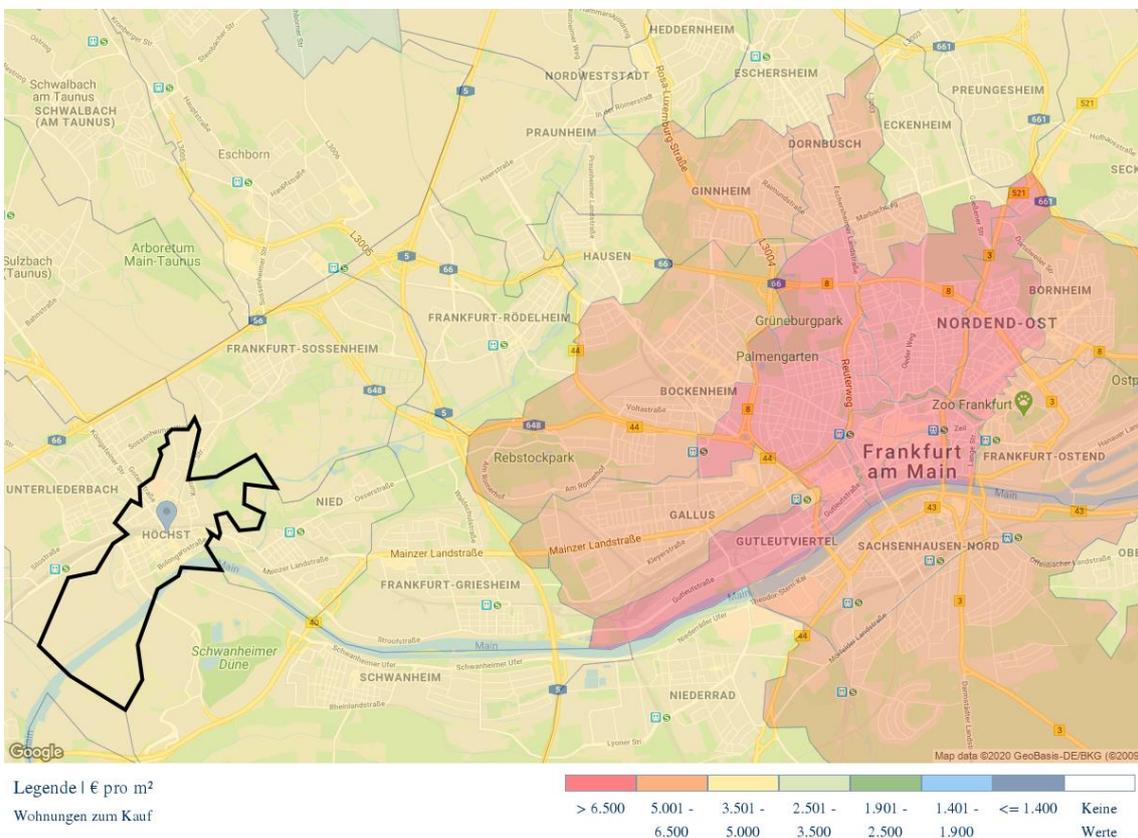
Abbildung 117: Preisverteilung für Wohnungen zur Miete bei Neuanmietung 2019⁵²

⁵¹ Quelle: Immobilienscout24.de. Zum Bestand zählen alle vor 2013 fertiggestellten Objekte. Nach 2013 fertiggestellte Objekte werden als Neubau erfasst.

⁵² Quelle: Immobilienscout24.de.



Abbildung 118: Preise und Preisentwicklung für Wohnungen zum Kauf⁵³



Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region. Die Preisangaben sind auf der Grundlage von realen Abschlusspreisen aus dem Maklernetzwerk von Immobilienscout24 validiert.

Abbildung 119: Preisverteilung für Wohnungen zum Kauf 2019⁵⁴

⁵³ Quelle: Immobilienscout24.de. Zum Bestand zählen alle vor 2013 fertiggestellten Objekte. Nach 2013 fertiggestellte Objekte werden als Neubau erfasst.

⁵⁴ Quelle: Immobilienscout24.de.

Potential Zuzug

Im dialogischen Planungsprozess werden mehrfach die Chancen angesprochen, die sich aus einem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen mit mehr Kaufkraft⁵⁵ bzw. bildungsnaher Milieus mit anderen Konsummustern, z.B. Studierende, ergeben könnten. Das Thema wird allerdings durchaus kontrovers diskutiert. Es ist hier die Gratwanderung zu bewältigen, durch einen solchen Zuzug nicht weitere Mietsteigerungen und in der Perspektive Verdrängungsprozesse in Teilgebieten voranzutreiben.

Allerdings gibt es im Fördergebiet auch nur wenig Potential für die Schaffung von weiterem Wohnraum, das auch neue Wohnbevölkerungsgruppen und neue Wohnformen anspricht. Die Innenstadt Höchst ist bereits dicht bebaut und hat wenig Flächen für Neubau, hinzu kommen die Einschränkungen durch die Seveso-III-Richtlinie der Europäischen Union⁵⁶. Potential für Neubau besteht hier nur in der Umnutzung von kleineren Gewerbearealen oder Blockinnenbereichen. Potential für die Schaffung von neuem bzw. anderem Wohnraum besteht vor allem in der Qualifizierung von bestehendem Wohnraum. Hierfür kann zwar nicht mehr das neue Förderprogramm Höchst eingesetzt werden, wohl aber das allgemeine "Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes". Zudem kann für bestimmte gewerblich genutzte Flächen, etwa Ladenlokale in Streulage, auch eine Umnutzung als Wohnraum abgedacht werden.

⁵⁵ Zur Kaufkraft siehe Kapitel 4.1

⁵⁶ Die Seveso-III-Richtlinie der Europäischen Union hat zum Ziel, dass schutzbedürftige Nutzungen einen angemessenen Sicherheitsabstand zu risikoträchtigen Industriebetrieben einhalten, um schwerwiegende Folgen von Störfällen verhindern zu können. Zur Umsetzung der Schutzziele der Seveso-III-Richtlinie verzichtet die Stadt Frankfurt am Main innerhalb einer 500 m-Planungszone zum Industriepark Höchst auf die Einleitung und Durchführung von Bauleitplanverfahren für Schutzobjekte wie Wohngebiete oder öffentlich genutzte Gebäude. Innerhalb der 500 m-Planungszone werden zudem schutzbedürftige Nutzungen bzw. entsprechende Bauvorhaben auch dann nicht genehmigt, wenn sie nach den Festsetzungen eines bereits existierenden Bebauungsplans oder nach den Kriterien der §§ 34 und 35 BauGB zulässig sind. Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main: Seveso-III-Richtlinie in Frankfurt am Main. Vereinbarung vom 19. März 2018. Oktober 2019.

4.3.2 Stadtteilaktivitäten

Im dialogischen Planungsprozess wird immer wieder deutlich, wie stark und selbstbewusst sich die Höchsterinnen und Höchster mit ihrem Stadtteil identifizieren, wenn auch teils in einer Art „Hassliebe“⁵⁷. Dem entspricht ein dichtes Netz zivilgesellschaftlicher Akteure. An festen Institutionen sind insbesondere der Vereinsring (der wiederum zahlreiche Vereine bündelt), die Initiative Pro Höchst, die Bürgervereinigung Höchst Altstadt, die Initiative „Bunter Tisch – Höchst miteinander“, der Kultur- und Museumsverein Bolongaro, der Verein für Geschichte und Altertumskunde Frankfurt a.M.-Höchst sowie die Initiative „Frankfurt West“ zu nennen. Alle diese Vereine und Initiativen setzen sich sehr engagiert auch mit dem Stadtteil und seiner Entwicklung auseinander. Diese Vereine sind auch Mitglieder des Planungsbeirats⁵⁸. Insbesondere werden von Ihnen wichtige, feste Veranstaltungen organisiert, die Anlässe für Begegnungen darstellen und auch positiv auf die Außenwahrnehmung wirken, etwa das Altstadtfest und der Weihnachtsmarkt – beide vom Vereinsring organisiert – oder das Suppenfest des „Bunten Tisches“. Über diese Vereine und Initiativen hinaus gibt es weitere Netzwerke, die wichtige Aktionen und Veranstaltungen durchführen. So haben Akteure der Kreativwirtschaft gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern aus Einzelhandel und Gastronomie in den letzten Jahren Frühlings- bzw. Herbstspaziergänge organisiert, bei denen die Ateliers und Läden geöffnet und Mitmachaktionen, bei denen man selbst kreativ sein kann, angeboten wurden. Ein weiteres Beispiel ist die Weihnachtsaktion mit Höchster Weihnachtsgrüßen und einem Fairtrade-Schokoweihnachtsmann, die von einem Netzwerk des inhabergeführten Einzelhandels initiiert und durchgeführt wurde, um die Vielfalt an traditionsreichen Geschäften des Stadtteils darzustellen und ein positives Bild von Höchst zu vermitteln.

Die Akteure der Vereine, Initiativen und Netzwerke sind auch untereinander vernetzt und es gibt einen – zuweilen durchaus kontroversen und lebhaften – Austausch. Teils gibt es zudem gute Verbindung in den Ortsbeirat. Im dialogischen Planungsprozess kommt jedoch auch zur Sprache, dass es nur eine unbefriedigende Verknüpfung der Aktivitäten und der Informationen zwischen den bestehenden Vereinen und Initiativen untereinander gibt. Immer wieder kommt es daher zu (unbeabsichtigten) Überschneidungen ähnlicher Aktivitäten oder Überlegungen, die dann zivilgesellschaftliche Ressourcen „fressen“. Kritisiert wird im dialogischen Planungsprozess zudem, dass die Aktiven in den oben genannten Vereinen und Initiativen keinen Querschnitt der Höchster Bevölkerung darstellen. Migrantinnen und Migranten sind im Verhältnis zu ihrem hohen Anteil an der Bevölkerung unterrepräsentiert. Ebenso finden sich unter den Aktiven überwiegend Menschen in wirtschaftlichen Situationen, die deutlich besser sind als die eines „durchschnittlichen“ Höchster Haushalts. Thematisiert werden im dialogischen Planungsprozess schließlich auch „Nachwuchssorgen“ eines Teils der bestehenden Vereine und Initiativen. Die Vorstände sind teils überaltert, es ist schwer, jüngere Leute für die Vorstandsarbeit zu gewinnen. Wie bereits oben dargestellt, haben sich im Zuge der Stadtteilwerkstatt auch einige AGs zu aktuellen Themen der Stadtentwicklung gebildet⁵⁹. In diesen wirken Akteure der etablierten Vereine und Initiativen mit, aber auch „neue Gesichter“.

⁵⁷ Holger Vonhof beschreibt dies im Vorwort zu seinem Buch „Höchst: Die schönsten Streifzüge durch Frankfurt“ (Societäts-Verlag 2011) treffend wie folgt: „Wir sind Höchster, höher geht net.“ Oder auch: „Dich, o Höchster, will ich loben.“ Sprüche gibt es viele, und die Höchster kennen sie alle, tragen sie stolz auf dem T-Shirt durch die Welt. Es gibt aber auch T-Shirts mit dem Aufdruck ‚Höchst asozial‘, vertrieben von den Brüdern Sisko in ihren kultigen ‚Westbar‘, einer Höchster Szenekneipe. Eine Kritik? Ja, an denen, die in Höchst nur die heruntergekommene ‚Industriebutze‘ sehen, und das meist, ohne selbst je dagewesen zu sein.“

⁵⁸ Zum Planungsbeirat siehe Kapitel 7.

⁵⁹ Siehe Kapitel 2.



Abbildung 120: Aktion Höchsth isst bunt



Abbildung 121: Frühlingsspaziergang der Kreativwirtschaft



Abbildung 122: Altstadtfest der Vereine (Foto: Thomas Rohnke)



Abbildung 123: Lichter Filmpicknick

Als Manko wird zudem das Fehlen von Räumlichkeiten zur Nutzung durch lokale Vereine und Initiativen, aber ggf. auch private Gruppen und Veranstaltungen empfunden. Einige Vereine und Initiativen vor Ort haben gar keine Räume, anderen – wie dem Bunten Tisch und Westkunst Nied – stehen nur wechselnde Räume in der „Zwischennutzung“ zur Verfügung. Gewünscht wird ein Zentrum, das allen lokalen Vereinen und Netzwerken zur Verfügung steht und an dem der Austausch zwischen diesen konzentriert wird. Dort könnten dann auch neue Angebote entstehen, etwa ein Repair Café oder ein Stadtteilcafé. Zudem könnte ein solcher Raum auch für private Veranstaltungen, insbesondere von Bewohnerinnen und Bewohnern mit kleinen Wohnungen, genutzt werden.

Eine wichtige Unterstützung bekommen die zivilgesellschaftlichen Aktivitäten zudem durch die vielfältigen Aktivitäten der Verwaltungsstelle Höchst bzw. dessen Leiter. Ergänzt werden die zivilgesellschaftlichen Aktivitäten auch durch ein breites Angebot von Beratungs- und Sozialarbeit gemeinnütziger Träger. Die Träger vor allem der Kinder- und Jugendarbeit treffen sich regelmäßig im Stadtteilarbeitskreis Frankfurt-Höchst. Vermisst wird im dialogischen Planungsprozess jedoch eine Stelle, die sich angesichts des differenzierten Bewohnerinnen- und Bewohnerspektrums und der schwierigen sozialen Situation von Teilen der Bevölkerung explizit mit einer Gemeinwesenarbeit⁶⁰ für Höchst und auch der Ausarbeitung von Strategien zum Umgang mit Konflikten zwischen unterschiedlichen Gruppen – etwa im Kontext des bereits beschriebenen „Cornering“ – beschäftigt.

⁶⁰ Unter Gemeinwesenarbeit wird ein professioneller Ansatz der Sozialarbeit verstanden, der auf die Ebene des Stadtteils als Sozialraum gerichtet ist und sich dort u.a. mit der Qualität sozialer Beziehungen und der Verbesserung gesellschaftlicher Teilhabemöglichkeiten beschäftigt.

4.3.3 Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT)

Stärken

- Hohe Identifikation (teils „Hassliebe“)
- Interkulturelle Vielfalt
- Vielfältige Stadtteilaktivitäten von Vereinen und Initiativen

Schwächen

- Wirtschaftliche Situation von Teilen der Bevölkerung
- Schlechte Koordination zwischen verschiedenen Aktionen und Akteuren
- Fehlende Räume für Stadtteilaktivitäten
- Unterrepräsentanz von Menschen mit Migrationshintergrund bei den bestehenden Aktivitäten
- Wenig Kenntnisse über den Sozialraum und über Strategien zum Umgang z.B. mit Trinkerszene und anderen Formen des „Cornerns“
- Eingeschränkte Entwicklungsoptionen für neue Wohngebäude durch bestehende Bebauungsstruktur

Chancen

- Schaffung von (Co-Working-)Räumen für Stadtteilaktivitäten
- Gezielte Ansprache auch der Gewerbetreibenden sowie Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund für gemeinschaftliche Aktivitäten
- Impulse durch die Zuwanderung neuer Milieus (Wohnungsknappheit in „Trendvierteln“; kein Fluglärm in Höchst)
- Modernisierungsförderung Frankfurter Programm
- Nutzung bestehender Wohnungsbaupotenziale (z.B. kleinere Gewerbeareale, Blockinnenbereiche) für neue Wohnformen (z.B. studentisches Wohnen)
- Vernetzung mit Nachbarstadtteilen stärken

Risiken

- „Sterben“ von Vereinen in Höchst wegen fehlender Aktiver bzw. fehlendem Nachwuchs
- Polarisierung der städtischen Gesellschaft
- Gentrifikation und Verdrängung

5 Leitbild

Lebendigkeit durch Vielfalt

Ziel des Förderprogramms Innenstadt Höchst ist die Stärkung der zentralen Funktion der Innenstadt. Dies bezieht sich zunächst einmal auf deren zentrale Funktion als Standort für breit gefächerte Angebote in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und sonstigem Gewerbe. Allerdings sind auch weitere zentrale Funktionen der Innenstadt Höchst von Bedeutung, insbesondere jene als Ort der Identifikation, als kultureller Mittelpunkt des Westens, als Ort der Begegnung, der Integration und der Kommunikation, als Mobilitätsknotenpunkt und als Ort zum Verbinden von Wohnen, Arbeiten und Leben. Ein zukunftsfähiges Stadtteilzentrum, das sich im Strukturwandel mit einem eigenen Profil behaupten will, muss dabei vor allem eine authentische, lebendige Alternative zu den Einkaufszentren auf der grünen Wiese und dem Konsum über den Onlinehandel darstellen. Sowohl für das gewerbliche Angebot als auch für die Verknüpfung dieses Angebots mit den anderen zentralen Funktionen gilt dabei: Lebendigkeit entsteht durch Vielfalt.

Im Einzelnen verbinden sich damit folgende Entwicklungsziele:

- Höchst soll seine Versorgungsfunktion für den Westen der Stadt und das Umland weiter ausbauen und durch ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Zielgruppen und Bedürfnisse als Gewerbestandort und insbesondere für den „Erlebniseinkauf“ weiter an Attraktivität gewinnen. Durch die Ergänzung der bestehenden Angebote soll die Innenstadt Höchst für neue Ziel- und Konsumgruppen interessant werden, ohne dass dabei die bestehenden Kundinnen und Kunden aus dem Blick geraten.
- Höchst soll ein Ort sein, mit dem sich alle, die vor Ort wohnen, arbeiten, ein Gewerbe betreiben oder Eigentum haben, (weiterhin) identifizieren können. Identifikation bedeutet dabei auch die Möglichkeit und die Bereitschaft, sich aktiv für den Stadtteil zu engagieren und seine Entwicklung mitzugestalten. Für Eigentümerinnen und Eigentümer bedeutet das im Besonderen, bei Investitions- und Vermarktungsentscheidungen nicht nur die eigene Immobilie, sondern auch den Stadtteil im Blick zu haben.
- Vielfalt schafft nicht nur Lebendigkeit, sondern auch Interessenskonflikte. Höchst soll ein Ort sein, an dem sowohl eine Kultur der Offenheit gegenüber anderen als auch ein konstruktiver Umgang mit Konflikten gepflegt werden. Hierfür soll es in der Höchster Innenstadt genügend Orte und Gelegenheiten geben, an denen sich unterschiedliche Menschen begegnen und zunächst einmal unverbindlich und vorsichtig kennenlernen können.
- Der Charme und die Qualitäten von Höchst sollen auch in der Außensicht besser wahrgenommen werden. Dabei soll sich diese positive Außensicht nicht nur auf die augenscheinlichen Qualitäten wie die Altstadt konzentrieren, sondern auch auf andere Faktoren wie z.B. die hohe Internationalität und den gut ausgebildeten Bürgersinn.
- Für die zentrale Funktion der Innenstadt ist es wichtig, dass der Stadtteil gut erreicht und Wege im Stadtteil gut bewältigt werden können. Höchst soll hier ein Ort sein, der eine gute Erreichbarkeit und kurze Wege für alle Verkehrsteilnehmenden bietet. Dies bedeutet insbesondere eine ganzheitliche Verkehrsbetrachtung unter besonderer Berücksichtigung der bisher untergeordneten Teilnehmenden des Rad- und Fußverkehrs.

6 Maßnahmenkatalog

Im folgenden Kapitel soll nun dargestellt werden, welche konkreten Maßnahmen sich aus der Analyse im Rahmen eines dialogischen Planungsprozesses und vor dem Hintergrund des Leitbilds für die Umsetzung des Förderprogramms Innenstadt Höchst ergeben. Dabei sind die Maßnahmen nicht als abgeschlossene Auflistung zu verstehen. Im Sinne eines lernenden Prozesses sind sie vielmehr als offener Katalog gedacht, der im Laufe der Umsetzung des Programms an neue Anforderungen anzupassen und mit neuen Ideen zu ergänzen ist.

Bis zum Ende des Programms erfolgt hierfür jährlich die Erstellung eines Jahresberichts mit der Dokumentation aller durchgeführten, laufenden und geplanten Maßnahmen sowie eines aktuellen Zeit- und Maßnahmenplans für den verbleibenden Förderzeitraum. Auch die laufende Maßnahmenplanung soll dabei in einem dialogischen Planungsprozess erfolgen⁶¹.

6.1 Gewerbliche Erdgeschossnutzung

Förderungen Maßnahmen im Gebäudebestand

Das zentrale Element im Förderprogramm Innenstadt Höchst ist die Gewährung von Zuschüssen für Maßnahmen zur Umgestaltung von gewerblich genutzten Erdgeschosszonen. Über finanzielle Anreize in bauliche Investitionen sollen erdgeschossige Gewerbeflächen attraktiver gestaltet, bewährte Nutzungen verstetigt und Leerstand beseitigt werden. Gefördert werden können dabei

- alle Umbau- und Anbaumaßnahmen zur Modernisierung und Aufwertung von gewerblichen Erdgeschossflächen inklusive der Einrichtung für Betriebe, die die zentrale Funktion der Innenstadt Höchst stärken sowie
- alle Maßnahmen zur Herrichtung sowie zum Rückbau und Ersatz der Außenfassade im Erdgeschoss mit gewerblicher Nutzung im Sinne der Stadtbildpflege inklusive Werbeanlagen.

Anträge können sowohl Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer sowie Erbbauberechtigte als auch die Gewerbetreibenden als Mieterinnen und Mieter und Pächterinnen und Pächter der Flächen stellen. Investitionen in entsprechende bauliche Maßnahmen zur Aufwertung erdgeschossiger Gewerbeflächen können mit bis zu 30 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Die Höhe der Förderung erfolgt nach Ansätzen, die in der Förderrichtlinie definiert sind. Wichtig ist, dass die Förderung nur auf der Grundlage eines mit dem Stadtplanungsamt abgestimmten Konzeptes erfolgen kann. Vor der Förderung muss daher eine Beratung stattfinden. Erster Ansprechpartner hierfür ist der Modernisierungsberater des Büros ammon + sturm. Durch die Förderung sollen zudem keine unverhältnismäßigen Mietforderungen unterstützt werden. Daher muss sich die Miethöhe auch nach der Modernisierung im ortsüblichen Rahmen bewegen. 2019 konnte bereits für einige Maßnahmen eine Förderung vorgenommen oder vorbereitet werden. So konnte mit einer Förderung von Umbau- und Modernisierungskosten z.B. die Ansiedlung der Stage & Musical Academy Frankfurt in die Königsteiner Str. 17 unterstützt werden. Die Erfahrungen im ersten Jahr der Förderung durch das neue Förderprogramm zeigen aber auch, dass die Ansätze teils nur bedingt geeignet sind, tatsächlich Investitionen zu aktivieren. Dies gilt vor allem für die Ansätze für Maßnahmen der Fassadensanierung, die sich an der – gerade bei kleinen Läden oft sehr geringen – Größe der Fassadenflächen orientiert. Hier sollen Anpassungen der Richtlinien geprüft werden.

Zeitliche Priorität: Laufend.

⁶¹ Siehe Kapitel 7.

WAS IST SONST NOCH WICHTIG?

- Eine Förderung erfolgt auf Grundlage eines mit dem Stadtplanungsamt abgestimmten Konzeptes. Hierfür ist eine entsprechende Beratung vor Beginn der Maßnahme sowie deren Ergebnis bindend.
- Für die Maßnahmen, die gefördert werden sollen, müssen alle notwendigen Genehmigungen vorliegen.
- Mit dem Vorhaben darf vor Antragsstellung nicht begonnen werden. Zum Zeitpunkt der Antragsstellung müssen alle Maßnahmen definiert sein.
- Bei Maßnahmen im Gebäudebestand muss sich die Miethöhe nach der Modernisierung im ortsüblichen Rahmen bewegen.
- Würden für die Fassade oder die gewerblichen Nutzflächen des Objekts bereits eine Förderung aus dem Förderprogramm Innenstadt Höchst – Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 3555 vom 28.02.2008 – oder aus dem „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“ in Anspruch genommen, ist eine weitere Förderung in der Regel ausgeschlossen.

WO IST DER FÖRDERANTRAG ERHÄLTICH UND EINZUREICHEN?

Die Richtlinien sowie Antragsformulare erhalten Sie im

Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main

oder über das Internet auf:
www.stadtplanungsamtfrankfurt.de

WER STEHT ALS ANSPRECHPARTNER ZUR VERFÜGUNG?

Modernisierungsberatung

Stadtteilbüro Höchst
Dipl.-Ing. Frank Ammon
Bolongarstraße 135
65929 Frankfurt am Main

Sprechzeiten:
Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr oder nach Vereinbarung
Telefon während der Sprechzeit:
069-212 40802
Telefon außerhalb der Sprechzeit:
069-63 30 71 76
Mail: frank.ammon@ammonsturm.de

Projektleitung

Stadtplanungsamt
Dipl.-Ing. Anne Lederer
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main

Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag 08.30 – 12.30 Uhr
Telefon:
069-212 34403
Mail: anne.lederer@stadtfrankfurt.de

Die Förderung erfolgt nach den am 21.06.2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Richtlinien zur Förderung der Umgestaltung von gewerblichen Erdgeschosszonen sowie der Aufwertung des Geschäftsumfeldes in der Innenstadt Höchst (§ 2854).
Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Die Bewilligung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

F Ö R D E R P R O G R A M M





FÖRDERPROGRAMM
INNENSTADT HÖCHST

Richtlinien zur Förderung
der Umgestaltung von
gewerblichen
Erdgeschosszonen sowie
der Aufwertung des
Geschäftsumfeldes in der
Innenstadt Höchst

INFOFLYER – JUNI 2018

Abbildung 124: Auszug Förderprogramm

WAS SIND DIE ZIELE DER FÖRDERUNG?

Ziel der Förderung ist die Stärkung der zentralen Funktion der Innenstadt Höchst. Über finanzielle Anreize in bauliche Investitionen sollen erdgeschossige Gewerbeflächen attraktiver gestaltet, bewährte Nutzungen verstetigt und Leerstand beseitigt werden. Mit den Investitionen soll zur Erhaltung wertvoller Bausubstanz und zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbilds der Immobilien sowie zur Stärkung des Geschäftsumfeldes beigetragen werden.

Mit diesem Programm gewährt die Stadt Frankfurt am Main Zuschüsse für Maßnahmen zur Umgestaltung von gewerblich genutzten Erdgeschosszonen sowie zur Aufwertung des Standortes.

WELCHE MASSNAHMEN WERDEN GEFÖRDERT?

1. Maßnahmen im Gebäudebestand
Umgestaltung von erdgeschossigen Geschäftsflächen
Förderfähig sind in der Regel alle Umbau- und Anbaumaßnahmen zur Modernisierung und Aufwertung von gewerblichen Erdgeschossflächen inklusive der Einrichtung für Betriebe, die die zentrale Funktion der Innenstadt Höchst stärken.
Sanierung von Fassaden der gewerblichen Erdgeschosszone
Förderfähig sind alle Maßnahmen zur Herrichtung sowie zum Rückbau und Ersatz der Außenfassade im Erdgeschoss mit gewerblicher Nutzung im Sinne der Stadtbildpflege inklusive Werbeanlagen.

2. Maßnahmen im öffentlichen Raum
Gefördert werden Maßnahmen, die zur Aufwertung des Geschäftsumfeldes beitragen.
Dazu gehören u. a. Maßnahmen in Flächen und Stadtmobiliar.

3. Gemeinschaftliche Aktivitäten
Gefördert wird die Organisation und Durchführung von Veranstaltungen und Maßnahmen durch private und öffentliche Initiatoren, wenn diese zur Imageverbesserung der Innenstadt Höchst beitragen.

WER KANN DIE FÖRDERUNG BEANTRAGEN?
Antragsberechtigt sind grundsätzlich alle Gebäudeeigentümer und Erbbauberechtigten, bei der Umgestaltung von Geschäftsflächen auch Mieter und Pächter der Flächen des zu fördernden Objektes im Fördergebiet (Maßnahmen im Gebäudebestand) bzw. private und öffentliche Initiatoren (Maßnahmen im öffentlichen Raum und Gemeinschaftliche Aktivitäten).

FÖRDERSYSTEMATIK

MAßNAHMEN IM GEBÄUDEBESTAND - die einzelnen Ansätze sind kombinierbar						
GRUNDFÖRDERUNG (ZUSCHUSSHÖHE BETRÄGT 30 % DER FÖRDERFÄHIGEN KOSTEN)						
MAXIMAL FÖRDERFÄHIGE KOSTEN	Umgestaltung der erdgeschossigen Geschäftsflächen (Ziffer 4.1.1)			Sanierung von Fassaden der gewerblichen Erdgeschosszone (Ziffer 4.1.2)		
	Umbau-Maßnahmen	TGA, Brand-/Schallschutz	im Denkmalschutz	"einfach"	mit EnEV-Anforderung	im Denkmalschutz
	500,- € je m ² Nutzfläche	zusätzlich 500,- € je m ² Nutzfläche	zusätzlich 250,- € je m ² Nutzfläche	250,- € je m ² Fassadenfläche	zusätzlich 250,- € je m ² Fassadenfläche	zusätzlich 750,- € je m ² Fassadenfläche
ZUSATZFÖRDERUNG (ZUSCHUSSHÖHE BETRÄGT BIS ZU 100 % DER FÖRDERFÄHIGEN KOSTEN)						
MAXIMAL FÖRDERFÄHIGE KOSTEN	Maßnahmen zur barrierefreien Zugänglichkeit (Ziffer 4.1.3)			Planungskosten für Fassadenkonzept (Ziffer 4.1.4)		
	max. 1.000,- € je Nutzungseinheit			Kosten nach HOAI (unterhalb des HOAI-Schwellenwertes: max. 150,- € je m ² Fassadenfläche)		

MAßNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM		
ZUSCHUSSHÖHE	Maßnahmen in Freiflächen (Ziffer 4.2.1)	Stadtmobiliar (Ziffer 4.2.2)
	bis zu 150,- € je m ² Freifläche	bis zu 100 % der förderfähigen Kosten

GEMEINSCHAFTLICHE AKTIVITÄTEN	
ZUSCHUSSHÖHE	bis zu 100 % der nicht gedeckten förderfähigen Kosten

Abbildung 125: Auszug Förderprogramm

Fassadenleitbild

Bereits umgesetzt ist die aktivierende Erarbeitung eines Fassadenleitbilds als Leitlinie für die Förderung von Aufwertungsmaßnahmen an den Fassaden der Läden, Lokale und Cafés in den Erdgeschossen durch die Modernisierungsberatung des Büros ammon + sturm. Da sich die Gebäude überwiegend in Privatbesitz befinden, ist eine Aufwertung der Fassaden nur in kleinen Schritten und nur in Zusammenarbeit mit den Eigentümerinnen und Eigentümern oder Gewerbetreibenden möglich. Die Aufwertung wird sich dabei über einen längeren Zeitraum erstrecken. Gerade wegen der absehbaren längeren Dauer des Umbaus ist ein verbindliches Ziel wichtig, auf das gemeinsam hingearbeitet werden kann. Auf der Grundlage eines gestalterischen Leitbilds für die weitere Entwicklung kann im Laufe der nächsten Jahre Baustein für Baustein zu einem sinnvollen Ganzen ergänzt werden.

Im Leitbild wird anhand von in Höchst vorhandenen Gebäuden gezeigt, welche Umbaumaßnahmen für eine Aufwertung der Ladenfassaden geeignet sind. Hierfür wurden zunächst Fassaden in der Innenstadt fotografiert. Die Fotos wurden dann am Computer überarbeitet. In den überarbeiteten Fotos wurde beispielhaft gezeigt, welche positiven und umsetzbaren Veränderungen an der Fassade zu einer Verbesserung führen können. Anhand der beispielhaft erarbeiteten Umgestaltungsvorschläge für Höchster Fassaden wurden im Rahmen eines Workshops im Oktober 2019 mit Eigentümerinnen und Eigentümern, Gewerbetreibenden und Stadtteilaktiven geeignete Aufwertungsstrategien und Inhalte des Leitbilds zur Fassadengestaltung diskutiert.

Die Ergebnisse des Prozesses werden jetzt in einer anschaulich bebilderten Broschüre veröffentlicht und dienen zukünftig als Grundlage für die Beurteilung der Förderfähigkeit von Umgestaltungsmaßnahmen an Fassaden in der Höchster Innenstadt.

Zeitliche Priorität: Veröffentlichung 2020.



Abbildung 126: Auszug Fassadenleitbild

Aufbau Stadtteilagentur

Zur Stärkung der gewerblichen Erdgeschossnutzung soll das Stadtteilbüro neben anderen Aufgaben auch die Funktion einer zentralen „Stadtteilagentur“ für die Nutzung der Erdgeschossbereiche etablieren. Dabei gilt es, drei Faktoren miteinander zu verknüpfen, nämlich die vorhandenen Räumlichkeiten, die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die aktuellen und potentiellen Nutzerinnen und Nutzer bzw. Nutzungen. Im Einzelnen beinhaltet dies folgende Bausteine:

- Leerstands- und Gewerbeflächenmanagement
- Unterstützung von Eigentümerinnen und Eigentümern bei der Akquisition von Mieterinnen und Mietern
- Unterstützung von Ansiedlungsinteressierten bei der Suche nach Räumen
- Aktivierung/Vermittlung von Zwischennutzungen für temporäre Leerstände
- Raumvermittlung und digitale Gewerbeflächenbörse (in Kooperation mit Pro Höchst).

Diese Aktivitäten sollten sich insbesondere auf Teilräume fokussieren, für die maßgeschneiderte, integrierte Ansätze der Intervention gefunden werden müssen⁶². Eine Vermittlung soll natürlich nicht für alle Nutzungen erfolgen, sondern nur für solche Nutzungen, die sich positiv auf die Kernfunktion der Innenstadt Höchst auswirken. Für kreativwirtschaftliche Nutzungen und Zwischennutzungen erfolgt dabei eine enge Kooperation mit der Agentur RADAR -Kreativräume für Frankfurt⁶³.

Zeitliche Priorität: Laufend.



Abbildung 127: Eröffnung Café Mainmühle Höchst erste Förderperiode (Foto: Thomas Rohnke)

⁶² Zu den Teilräumen siehe Kapitel 4.1.

⁶³ <http://www.radar-frankfurt.de/>

Digitale Gewerbeflächenbörse

Als Instrument der Stadtteilagentur wurde bereits 2019 eine digitale Gewerbeflächen-Börse entwickelt. Diese vereinfacht das Leerstands- und Gewerbeflächenmanagement und ist insbesondere für die Benutzerinnen und Benutzer attraktiv. In der Gewerbeflächen-Börse können Immobilien-Suchende sofort auf einer interaktiven Karte sehen, ob geeignete Gewerbeflächen in Höchst zur Verfügung stehen. Sie können dann die Eigentümerinnen und Eigentümer direkt oder über das Stadtteilmanagement kontaktieren. Eigentümerinnen und Eigentümer wiederum können ihre Mietobjekte eintragen und so leichter Mieterinnen und Mieter akquirieren. Auch können allgemeine Anfragen von Eigentümerinnen und Eigentümern oder Interessenten bearbeitet werden. Zudem erfolgt eine Information über die Fördermöglichkeiten für private Investitionen im Rahmen des Förderprogramms Innenstadt Höchst.

Die digitale Gewerbeflächen-Börse ist eine Kooperation zwischen dem Verein Pro Höchst e.V. und dem Stadtteilmanagement, die Finanzierung erfolgt über die Förderung von gemeinschaftlichen Aktionen gemäß Richtlinie (s.u.). Die Börse wurde auf der bestehenden Webseite von Pro Höchst eingerichtet. Auf dieser Webseite befinden sich bereits zahlreiche Informationen rund um den Stadtteil Höchst, was eine positive Imagewirkung auf Gewerbeflächen-Suchende ausstrahlt. Darüber hinaus besteht durch die Zusammenarbeit mit Pro Höchst e.V. der Vorteil, dass die Gewerbeflächenbörse auch über die Förderprogrammlaufzeit hinaus bestehen bleiben kann und somit ein nachhaltiges Instrument der Stadtentwicklung darstellt. Pro Höchst kümmert sich um technische Aspekte, die inhaltliche Betreuung der Seite und die Vermittlungsarbeit erfolgt über das Stadtteilmanagement.

Zeitliche Priorität: Die Online-Schaltung der Börse erfolgte im Mai 2020. Die Betreuung erfolgt laufend.

PRO HÖCHST Eine Initiative zur Stärkung des Stadtteils Frankfurt-Höchst

Start / [Gewerbeflächen](#) / Suchen

Freie Gewerbeflächen in Frankfurt-Höchst

Im Folgenden finden Sie die zurzeit verfügbaren Gewerbeflächen in der Höchster Innenstadt. Bei den nachstehenden Einträgen handelt es sich um Informationen der Eigentümer, die ohne Gewähr auf Richtigkeit und Aktualität aufgelistet werden. Das Stadtteilmanagement Höchst übernimmt keine Maklerfunktion und haftet nicht für Schäden aufgrund fehlerhafter Auskunftserteilung. Die Vermittlungen sind kostenfrei.

 <p>Multifunktionale Gewerbefläche in Bestlage Schöne Gewerbefläche im Erdgeschoss am Ende der Fußgängerzone direkt an der innerörtlichen Durchgangsstraße. Fläche kann flexibel genutzt werden, z.B. als Café, Office, Kindergarten.</p> <p>Details</p>	<p>□ Nutzfläche: 212,00 m²</p> <p>🏠 Raumanzahl: 2</p> <p>€ Mietpreis: 2.500,00</p>
 <p>Direkt gegenüber Höchster Busbahnhof Ladenfläche mit ca. 180 m².</p> <p>Details</p>	<p>□ Nutzfläche: 180,00 m²</p> <p>🏠 Raumanzahl: 1</p> <p>€ Mietpreis: 12,00</p>

Abbildung 128: Digitale Gewerbeflächenbörse

Unterstützung von Existenzgründerinnen und -gründern sowie ansässigen Gewerbetreibenden

Zur Stärkung der gewerblichen Erdgeschossnutzung gehört auch die Unterstützung von ansiedlungswilligen Gründerinnen und Gründern und bereits ansässigen Gewerbetreibenden in betriebswirtschaftlicher Hinsicht. Hier ist eine enge Zusammenarbeit des Stadtteilmanagements mit dem zuständigen Gewerbeberater des Kompetenzzentrums „Gewerbeberatung & Stadtteilmanagement“ der Wirtschaftsförderung Frankfurt vorgesehen. Dieser steht für individuelle, erste Orientierungsberatungen der ansässigen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler zur Verfügung. Für die Beratung von Existenzgründerinnen und -gründern ist eine Kooperation mit dem Kompetenzzentrum „Existenzgründungen“ der Wirtschaftsförderung Frankfurt geplant. Je nach Bedarf und Thema können dann ggf. gezielt mögliche Beratungsangebote von entsprechenden Dienstleistern und Institutionen ausgesucht werden⁶⁴. Dabei ist darauf zu achten, dass diese auch über spezielle Kompetenzen in der Beratung von Gewerbetreibenden und Gründerinnen und Gründern mit Migrationshintergrund verfügen.

Zeitliche Priorität: Ab 2020.

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
FRANKFURT GMBH

Das kostenfreie Serviceangebot auf einen Blick

- Aufzeigen von Wegen in der Verwaltung bei Genehmigungsfragen
- Beratung von kleinen und mittleren Unternehmen bei der Lösung von Standortproblemen
- Vermittlung bei Konflikten mit städtischen Ämtern, Gesellschaften und sonstigen Institutionen
- Wirtschaftsbezogene Stadtteil- und Standortinformationen
- Unterstützung bei der Suche nach Gewerbeflächen
- Initiierung und Begleitung von Projekten zur Förderung der Belange der Wirtschaft im Rahmen der Stadtteilentwicklung
- Aufgreifen branchenspezifischer Fragestellungen und Entwicklung von Branchenprojekten
- Unterstützung von Gewerbevereinen und lokalen Interessengemeinschaften der Wirtschaft

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
FRANKFURT GMBH

Dienstleistung für Ihren Erfolg!

Mit dem Kompetenzzentrum Gewerbeberatung & Stadtteilmanagement begleitet die Wirtschaftsförderung Aktivitäten und Entwicklungen in den Frankfurter Stadtteilen. Dabei reichen die Leistungen von der Beratung der kleinen und mittelständischen Unternehmen bei einzelfallbezogenen Fragestellungen bis hin zu übergreifenden Projekten, die zur Attraktivität und zu einer positiven wirtschaftlichen Gesamtentwicklung in den Stadtteilen beitragen.

Als Mittler zwischen den Gewerbetreibenden und der Stadt Frankfurt am Main ist die Gewerbeberatung Ihr Ansprechpartner für unterschiedlichste Themen und bietet Ihnen Unterstützung bei der Lösung von Standortproblemen.

Bei branchenspezifischen Themen arbeitet das Kompetenzzentrum eng mit den Kammern sowie Innungen und Verbänden zusammen.

**Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH
Gewerbeberatung**
Hanauer Landstraße 126 – 128
60314 Frankfurt am Main
Telefon: 069 212 36209
Telefax: 069 212 9800
Internet: www.frankfurt-business.net

Ein Unternehmen der
STADT FRANKFURT AM MAIN

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
FRANKFURT GMBH

Gewerbeberatung & Stadtteilmanagement



FRANKFURT
WIRTSCHAFTS FÖRDERUNG UND KAMMERN DER
HANAUER LANDSTRASSE 126-128

Foto: Wolfgang Büchel - Luzac Multimedia / AG, Mai 2020

Abbildung 129: Flyer Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH

⁶⁴ Interessant könnten z.B. die Beratungsaktivitäten der BIEG Hessen GbR zum Thema Onlinehandel sein. Das BIEG Hessen ist eine Serviceeinrichtung der Industrie- und Handelskammer und für alle Mitglieder im IHK-Bezirk Frankfurt am Main kostenfrei. (<https://www.bieg-hessen.de/>). Von besonderer Bedeutung in der aktuellen Situation ist die Weitergabe von Informationen zu Hilfen für Unternehmen in der Corona-Krise, die bei der Wirtschaftsförderung Frankfurt gebündelt werden (<https://frankfurt-business.net/coronavirus-informationen-zur-hilfe-fuer-unternehmen/>).

Einrichtung „Maker Space“

Eine Anregung aus der Stadtteilwerkstatt ist die Einrichtung bzw. Ansiedlung eines „Maker Space“. Gemeint ist damit ein offener Werkstattraum insbesondere für Existenzgründerinnen und -gründer mit wenig Eigenkapital aus den Bereichen Kreativwirtschaft und Handwerk, aber ggf. auch aus anderen Branchen. Im „Maker Space“ sollen in der Logik eines Co-Working-Space Räume, aber auch Geräte, Werkzeug und Equipment buchbar sein. Der „Maker Space“ soll dabei nicht nur günstiger Arbeitsraum sein, sondern auch ein Ort des Erfahrungsaustauschs und des Networkings für gemeinsame Marketingaktionen. Zur Umsetzung der Idee eines „Maker Space“ sind passende Räumlichkeiten sowie eine Betreiberin oder ein Betreiber zu finden. Eine finanzielle Unterstützung notwendiger Umbaumaßnahmen könnte über die Modernisierungsförderung des Programms Innenstadt Höchst erfolgen, eine Unterstützung von Aktionen der Nutzenden wäre zudem als Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten (s.u.) aus dem Förderprogramm möglich. Eine Förderung der Miete oder des Betriebs eines solchen „Maker Space“ für kommerzielle Nutzende ist allerdings aus dem Förderprogramm Innenstadt Höchst nicht möglich. Bei Existenzgründerinnen und -gründer aus dem Bereich der Kreativwirtschaft sollte auch hier eine enge Kooperation mit der Agentur RADAR-Kreativräume für Frankfurt erfolgen.

Vorstellbar ist allerdings auch die Koppelung eines „Maker Space“ mit einem Co-Working-Space für nichtkommerzielle Stadtteilaktivitäten⁶⁵.

Zeitliche Priorität: Suche laufend; Realisierung, wenn sich Räumlichkeiten und ein Betreiber finden⁶⁶.

TEILGENOMMEN?	
HAUPTPUNKTE DES GESPRÄCHS	<ul style="list-style-type: none"> • Shared workspace <ul style="list-style-type: none"> - offene Büropätze mit allen notwendigen Tools, aber auch Bürokosten für Meetings (evtl. stundenweise Kosten) -> keine Büromieten fallen weg teils voll für Neuanfänger*innen mit wenig Eigenkapital • Makerspace <ul style="list-style-type: none"> - offener Werkstattraum - Arbeitsplatz kann gemietet werden - Geräte ebenfalls (Nähmaschine, Kreissäge) -> Kreative mit wenig Eigenkapital haben die Möglichkeit sich zu etablieren -> für Handwerk, Kunst, Zentrum • Repair-cafe
EMPFEHLUNGEN	<p>ohne Kosten des Herstellers Anmeldegebühr möglich (Rentier)</p> <p>zum Anprobieren</p> <p>Kreativwirtschaft Wirtschaftsförderung, Stiftungen</p> <p>• allmähliche Schranke Werkstatt zum Abgabe (wie Büro- schrank)</p>

Abbildung 130: Themenplakat Stadtteilwerkstatt Sommer 2019

⁶⁵ Siehe Kapitel 6.3.

⁶⁶ Zudem macht die Suche nach Räumlichkeiten und einem Betreiber erst dann Sinn, wenn die Lockerungen der Kontaktbeschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie den Betrieb eines „Maker Space“ wieder unproblematisch zulassen.

Weiterführung Designparcours

Seit Dezember 2012 findet in Höchst zweimal im Jahr der „Höchster Designparcours“ statt. Die Idee dahinter ist ebenso einfach wie naheliegend: Leerstehende Ladenlokale und andere nicht öffentlich zugängliche Räume werden für ein Wochenende jungen Designerinnen und Designern, Künstlerinnen und Künstlern, Fotografinnen und Fotografen zur Verfügung gestellt. Die Anmietung der Räume erfolgt durch das Stadtteilmanagement, die Labels bezahlen keine Miete oder Standgebühr. Die teilnehmenden Labels bespielen nicht nur das Schaufenster, sondern die gesamte Ladenfläche. Aus den bespielten Locations ergibt sich so ein über den Stadtteil verteilter Parcours. Für die Kreativen bietet der Höchster Designparcours die Chance, ihre Ideen und Produkte einem breiten Publikum zu präsentieren. Der Stadtteil Höchst und seine Ladeneigentümerinnen und -eigentümer wiederum profitieren von der Belebung. Es werden neue Besucherinnen und Besucher in das Quartier gelockt und die Potentiale des Quartiers für die Kultur- und Kreativwirtschaft bekannter gemacht. Der Höchster Designparcours hat inzwischen regelmäßig zahlreiche Besucherinnen und Besucher und stößt auf eine gute Medienresonanz. Gleichzeitig ist das Interesse der Höchsterinnen und Höchster an der Entdeckung dieser Labels und die Freude über das „neue Publikum“ ebenfalls spürbar. Denn der Höchster Designparcours zieht ein ganz eigenes Publikum z.B. aus den innerstädtischen Stadtteilen nach Höchst und schafft somit eine weitere Gelegenheit, den Stadtteil kennenzulernen. Seit 2015 wird im Rahmen des Höchster Designparcours zudem einmal jährlich der „Höchster Designpreis“ verliehen.

Der Designparcours richtet sich an junge Labels insbesondere aus der Designwirtschaft. Teilnehmen Gründerinnen und Gründer und Labels an der Schwelle zur Selbständigkeit, von denen einige noch keine eigenen Räume angemietet haben. Es nehmen aber auch etablierte Labels teil, die bereits über Räume (Ateliers, Werkstätten, Verkaufsstätten) an anderen Standorten in der Region verfügen. Teil nehmen zudem die Labels, die sich zwischenzeitlich in Höchst angesiedelt haben. Die Zahl der Teilnehmenden konnte seit 2012 kontinuierlich gesteigert werden. Beim Start des Höchster Designparcours im Winter 2012 waren es noch 21 Teilnehmende in nur drei bespielten Gewerberäumen. Beim 15. Höchster Designparcours Winter 2019 nahmen rund 60 Labels an 7 temporär bespielten Locations und in 12 Räumen von bereits vor Ort ansässigen Kreativwirtschaftenden teil. Zwischenzeitlich besteht ein hohes Interesse und große Nachfrage von Kreativen nach einem Standplatz beim Höchster Designparcours: Für die temporär bespielten Räume gehen regelmäßig wesentlich mehr Bewerbungen ein, als berücksichtigt werden können.

Der Höchster Designparcours wird gemeinsam vom Stadtteilmanagement und von RADAR, der Leerstandsagentur der Stadt Frankfurt, organisiert. Seitens der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH erfolgt eine regelmäßige finanzielle und ideelle Unterstützung. Der Höchster Designparcours ist somit auch ein gutes Beispiel für ein Projekt mit einer vernetzten Akteursstruktur. Er wird zudem an lokale Aktivitäten angebunden: Die Termine des Parcours werden jeweils im Winter mit dem Höchster Weihnachtsmarkt und im Sommer mit dem Altstadtfest der Vereine im Rahmen des Höchster Schlossfestes gekoppelt, beides Veranstaltungen des Vereinsrings Höchst. Der Höchster Designparcours soll auch in der neuen Förderperiode weiterhin regelmäßig stattfinden.

Zeitliche Priorität: Laufend⁶⁷.

⁶⁷ Im Sommer 2020 konnte wegen der Kontaktbeschränkungen kein Höchster Designparcours stattfinden.



Abbildung 131: Höchster Designparcours Sommer 2019 (Foto: Marc Strohfelst)



Abbildung 132: Höchster Designparcours Sommer 2019 (Foto: Marc Strohfelst)



Abbildung 133: Höchster Designparcours Sommer 2019 (Foto: Marc Strohfelst)



Abbildung 134: Höchster Designparcours Sommer 2019 (Foto: Marc Strohfelst)



Abbildung 135: Verleihung Höchster Designpreis Sommer 2019 (Foto: Marc Strohfelst)



Abbildung 136: Verleihung Höchster Designpreis Sommer 2019 (Foto: Marc Strohfelst)

(Gemeinschaftliche) Aktivitäten zur Stärkung des Gewerbestandorts

Zur Stärkung des Gewerbestandorts sollen auch weiterhin vielfältige Veranstaltungen und Aktionen stattfinden. Hierfür gilt es im Laufe der Umsetzung des Förderprogramms, Potentiale und Chancen zu entdecken und zu aktivieren. Durchgeführt werden sollen solche Aktionen auch weiterhin vom Stadtteilmanagement, wie beim Höchster Designparcours idealerweise gemeinsam mit Partnerinnen und Partnern. Von besonderer Bedeutung sind aber Aktionen, die nicht in erster Linie vom oder mit dem Stadtteilmanagement, sondern von lokalen Initiativen, Netzwerken, Vereinen und Institutionen initiiert, organisiert und durchgeführt werden. Solche gemeinschaftlichen Veranstaltungen und Maßnahmen können nach den Richtlinien im Rahmen des Förderprogramms Innenstadt Höchst gefördert werden, wenn sie zur Imageverbesserung der Innenstadt Höchst beitragen. Anträge können sowohl von privaten als auch von öffentlichen Initiatorinnen und Initiatoren gestellt werden, die Kosten können zu 100 % gefördert werden. Voraussetzungen sind eine Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und eine Bewilligung vor dem Start der Aktion. Gefördert wurden hier 2019 bereits die genannten Aktionen des Frühlingsspaziergangs der Kreativwirtschaft und der Weihnachtsaktion des Einzelhandels⁶⁸. Für weitere Aktionen gab es eine Reihe von Anregungen im Rahmen des dialogischen Planungsprozesses, z.B. für Events und Veranstaltungen wie verkaufsoffene Samstage mit Touren und/oder Straßenfeste auf der Kö.

Zeitliche Priorität: Laufend.



Abbildung 137: Plakat Frühlingsspaziergang der Kreativwirtschaft 2019 (Gestaltung: ffj Büro für Typografie und Gestaltung)



Abbildung 138: Weihnachtsaktion des Einzelhandels 2019

⁶⁸ Siehe Kapitel 4.3.

6.2 Öffentlicher Raum und Mobilität

Umgestaltung Königsteiner Straße (inklusive Verbindung zum Mainberg)

Wie bereits beschrieben, bedarf die Königsteiner Straße einer Neubestimmung mit dem Ziel, die Funktion als zentrale Geschäftsstraße der Innenstadt Höchst, aber auch als zentralen Ort der Begegnung zu stärken⁶⁹. Diese Neubestimmung kann aber nur gelingen, wenn sie gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern und Gewerbetreibenden sowie der Höchster Öffentlichkeit erfolgt. Besonders stark sollte in der Königsteiner Straße daran gearbeitet werden, die Eigentümerinnen und Eigentümer und vor allem die Nutzerinnen und Nutzer aus Einzelhandel und Gastronomie zur Vernetzung und zu gemeinsamen Projekten und Maßnahmen der Belebung und Standortaufwertung zu aktivieren und bei der Umsetzung dieser Projekte und Maßnahmen zu unterstützen. Wichtig ist es dabei, auch die vorhandenen größeren Unternehmen zu mobilisieren und in die Verantwortung zu nehmen (z.B. REWE, Woolworth). Bei den belebenden Aktivitäten sind auch bereits eingeführte Projekte von Dritten einzubeziehen, etwa Aktionen wie „Höchst isst bunt“ des Bunten Tisches Höchst oder das „Just White Dinner“ des Vereinsrings. Insbesondere in die gestalterische Neubestimmung sollte dabei der Bereich des Mainbergs zwischen Bolongarostraße und Main eingebunden werden, der die kürzeste Verbindung zwischen der Königsteiner Straße und dem bei Einheimischen und Besucherinnen und Besuchern beliebten Mainufer darstellt.

Im Rahmen des Förderprogramms soll diese Neubestimmung und ein dialogischer Planungsprozess zu Möglichkeiten einer Umgestaltung der Königsteiner Straße angestoßen werden. In einem ersten Schritt wurde hierfür bereits eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die zunächst den Ist-Zustand der Straße analysieren soll. Betrachtet werden dabei sowohl Oberflächen, Möblierungen, Beleuchtung, Grünstrukturen und Sondernutzungen wie Außengastronomie oder Warenauslagen als auch die Verkehrssituation inklusive des Parkraumangebots. An die Analyse schließt sich die Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts an. Dieses soll sowohl Maßnahmen aufzeigen, die mit wenig Aufwand bzw. kurzfristig zu realisieren sind als auch Maßnahmen einer umfassenden bzw. langfristigen Umgestaltung. Die Ergebnisse sollen dann Grundlage für die weitere öffentliche Diskussion zur Aufwertung der Königsteiner Straße sein.

Aktionen und Veranstaltungen sowie kleinere Impulsmaßnahmen zur Aufwertung der Königsteiner Straße können im Anschluss direkt aus dem Förderprogramm Innenstadt Höchst finanziert werden. Für eine grundsätzliche bauliche Umgestaltung der Königsteiner Straße sind jedoch die Fördermittel aus dem Programm Innenstadt Höchst nicht vorgesehen. Sollte hierfür im Ergebnis der Diskussionen ein politischer Wille bestehen, so müsste eine solche Umgestaltung beispielsweise im Rahmen des Ausbauprogramms „Schöneres Frankfurt“ erfolgen.

Zeitliche Priorität: Abschluss Machbarkeitsstudie und Einstieg in die Diskussion 2021⁷⁰.

⁶⁹ Siehe Kapitel 4.1 und 4.2.

⁷⁰ Der ursprüngliche Zeitplan sah hier eine Diskussion der Ergebnisse im Herbst 2020 vor, die Frequenzzählungen für die Machbarkeitsstudie mussten allerdings vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie zurückgestellt werden und können erst Ende August stattfinden, so dass sich die Erarbeitung der Studie verzögert. Nach Vorliegen der Ergebnisse muss zudem geprüft werden, inwieweit die bis dahin bestehenden Restriktionen zur Eindämmung der Corona-Pandemie eine öffentliche Diskussionsveranstaltung zulassen. Die Zeitplanung muss dann entsprechend angepasst werden.



1. Bestandsanalyse – Engeres Untersuchungsgebiet



Oberflächen im Straßenraum

Viele verschiedene Materialien
Mosaikpflaster, Stolpersteine

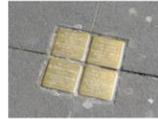


Abbildung 139: Auszüge Präsentation vorläufige Bestandsaufnahme Machbarkeitsstudie Dipl. Ing. Karin Weber – Büro für Stadtplanung und Verkehrsplanung



1. Bestandsanalyse – Engeres Untersuchungsgebiet

Bäume, Pflanzkübel, Grünstrukturen



Abbildung 140: Auszüge Präsentation vorläufige Bestandsaufnahme Machbarkeitsstudie Dipl. Ing. Karin Weber – Büro für Stadtplanung und Verkehrsplanung

Mobile Bänke Innenstadt Höchst

Eine erste Impulsmaßnahme zur Aufwertung der Königsteiner Straße, aber auch anderer Straßen in Höchst ist bereits in der Umsetzung, nämlich die Schaffung Mobiler Bänke. Die Entwicklung der Mobilen Bänke resultiert aus dem Konflikt zu den Sitzmöglichkeiten auf der Königsteiner Straße. Es wurde nach Lösungen gesucht, die das Ausruhen und Verweilen von Passantinnen und Passanten in den Tagesstunden ermöglichen, jedoch Lärmbelästigungen in den Nachtstunden eher verhindern. Die Idee ist, unter den Gewerbetreibenden Patinnen und Paten für jeweils eine mobile Bank zu gewinnen, die tagsüber vor das Geschäft gestellt und bei Ladenschluss im Geschäft gelagert werden kann. Um den Anforderungen der einzelnen Erdgeschossnutzungen zu entsprechen, wurde vom Höchster Atelier keinStil, im Auftrag des Stadtplanungsamts eine Bank entwickelt, die wie eine Sackkarre schnell und flexibel transportiert und aufgestellt werden kann und die zudem eine Werbefläche für die Patinnen und Paten bereithält.

Zeitliche Priorität: Die ersten Mobilen Bänke auf der Königsteiner Straße und der Hostatostraße wurden im Mai 2020 eingeweiht; die Suche nach weiteren Patinnen und Paten und das Aufstellung weiterer Bänke erfolgt laufend im weiteren Verlauf des Förderprogramms.



Abbildung 141: Einweihung Mobile Bänke Höchst Mai 2020 (Foto: Stefan Krutsch)



Abbildung 142: Einweihung Mobile Bänke Höchst Mai 2020 (Foto: Stefan Krutsch)



Abbildung 143: Einweihung Mobile Bänke Höchst Mai 2020 (Foto: Stefan Krutsch)



Abbildung 144: Einweihung Mobile Bänke Höchst Mai 2020 (Foto: Stefan Krutsch)

Aufwertung Markt / Marktplatz / Markthalle

Wie bereits in der Analyse beschrieben, gehört sowohl die weitere Belebung des Marktplatzes als auch dessen gestalterische Aufwertung zu den Bausteinen aus dem Rahmenplan 2006, die noch nicht umgesetzt werden konnten⁷¹. In der Stadtteilwerkstatt hat sich eine bürgerschaftliche Gruppe gefunden, die sich genau mit diesen Fragen intensiv beschäftigt, nämlich im Einzelnen mit Ideen zu einer Erweiterung des Angebots auf dem Markt, zur besseren Vermarktung des Markts, zu einer anderen Organisation des Verkehrs an Markttagen (Zufahrt, Parken) sowie zur Gestaltung des Marktplatzes. Ausgangspunkt und unstrittig ist dabei in der Gruppe, dass der Markt ein wichtiges Potential für Höchst darstellt und dass das bereits bestehende Angebot erhalten werden soll.

Die Diskussionen dieser Arbeitsgruppe sollen im Zuge des Förderprogramms Innenstadt Höchst weiter unterstützt, intensiviert und in eine stadtteilöffentliche Diskussion überführt werden. Bei Bedarf können hier aus dem Förderprogramm unterstützende Gutachten oder Konzeptarbeiten getragen werden. Im weiteren Verlauf gilt wie bei der Königsteiner Straße: Aktionen und Veranstaltungen sowie kleinere Impulsmaßnahmen zur Aufwertung können aus dem Förderprogramm Innenstadt Höchst finanziert werden. Eine grundsätzliche bauliche Umgestaltung müsste allerdings beispielsweise im Rahmen des Ausbauprogramms „Schöneres Frankfurt“ erfolgen.

Zeitliche Priorität: Weiterführung der Diskussion 2020, Umsetzung erster Impulsmaßnahmen 2021.



Abbildung 145: Luftbild Markt (Quelle: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main)

⁷¹ Siehe Kapitel 4.2.

Kommunikation Umgestaltung Bolongarostraße

Die Umgestaltung der Bolongarostraße ist die andere große Maßnahme im öffentlichen Raum, die im Rahmenplan Höchst 2006 vorgesehen, aber bisher noch nicht realisiert ist. Hier steht aber die Umsetzung unmittelbar bevor. Das Projekt wird zum Teil aus dem Förderprogramm Innenstadt Höchst finanziert, allerdings aus bereits bewilligten Fördermitteln der ersten Förderperiode. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt federführend durch das Amt für Straßenbau und Erschließung der Stadt Frankfurt. Aufgabe im Rahmen des Förderprogramms wird es sein, den Bauprozess seitens des Stadtteilmanagements kommunikativ zu begleiten und bei Bedarf Fragen der Anliegerinnen und Anlieger an die zuständigen Stellen der Verwaltung weiterzuleiten.

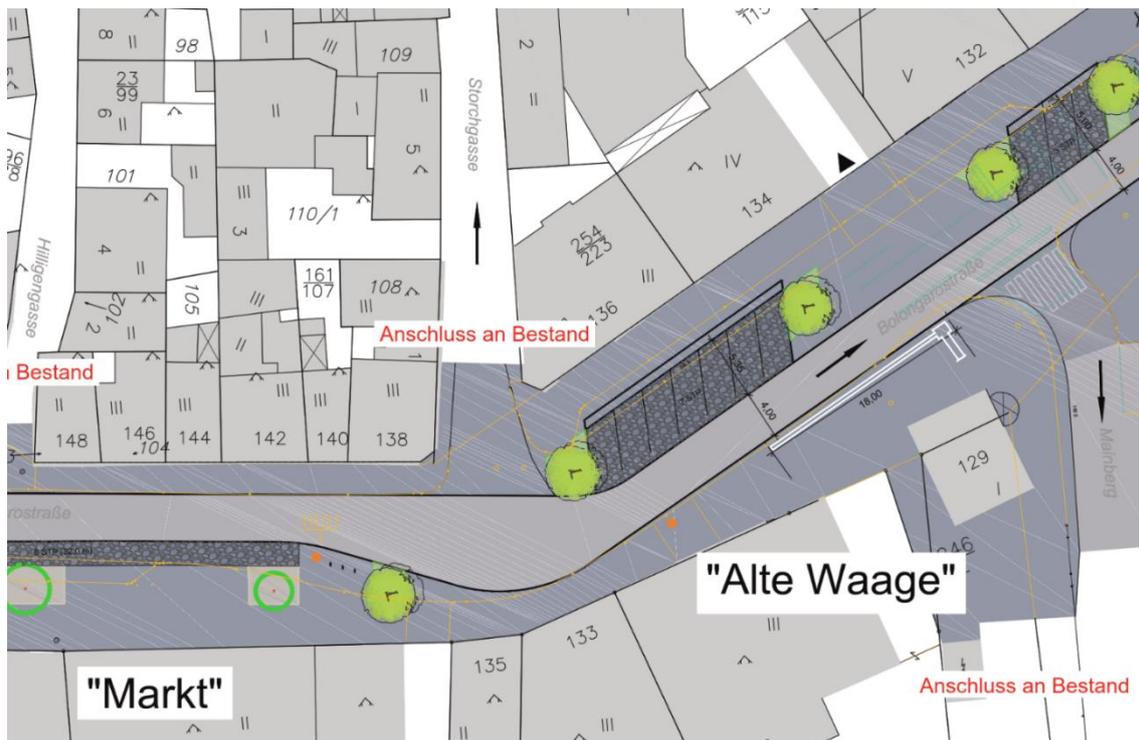


Abbildung 146: Ausschnitt Planung Umgestaltung Bolongarostraße (Quelle: Stadtplanungsamt)

Nahmobilitätsstudie

Unter Nahmobilität wird in der aktuellen Diskussion der nicht-motorisierte Verkehr, also vor allem Fuß- und Radverkehr, im Kontext von Stadtteilen und Quartieren verstanden. Die Stadt Frankfurt hat sich eine Stärkung der Nahmobilität auf die Agenda geschrieben. Dabei spielen nicht nur Umweltaspekte eine Rolle, sondern explizit auch die Impulse, die stadtverträgliche Mobilitätsformen für die Entwicklung lebendiger Stadtteilzentren setzen: Eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß oder mit dem Rad stärkt die Stadtteilzentren gegenüber der Konkurrenz auf der „grünen Wiese“. Sichere, barrierefreie und lärm- bzw. schadstoffarme öffentliche Räume können besser als Ort der Begegnung für alle fungieren und schaffen so das urbane Ambiente, das für den „Erlebniseinkauf“ zunehmend gesucht wird.

Im Zuge des Förderprogramms Innenstadt Höchst soll in Abstimmung mit den Fachämtern in einer Studie zusammengefasst werden, wie sich die aktuelle Situation bezüglich der Nahmobilität darstellt, welche Potentiale bestehen und welche (insbesondere innovativen) Maßnahmen zur Verbesserung der Nahmobilität kurz-, mittel- und langfristig denkbar sind. Bezüglich des Radverkehrs sollen hierbei auch die Diskussionen und Anregungen aus der bürgerschaftlichen AG Radverkehr einfließen, die sich aus der Stadtteilwerkstatt heraus gebildet hat. Aus der Studie resultierende Aktionen und Impulsmaßnahmen können aus dem Förderprogramm Innenstadt Höchst gefördert werden.

Zeitliche Priorität: Weiterführung der Diskussion 2020, Beauftragung 2021.



Abbildung 147: Graffiti Höchst

Fahrradparkmöglichkeiten

Eine der Impulsmaßnahmen zur Verbesserung der Nahmobilität, die im bisherigen Prozess bereits intensiv angeregt wurde, ist die Schaffung von Fahrradparkmöglichkeiten. Solche könnten ggf. aus dem Förderprogramm Innenstadt Höchst finanziert werden. Hierzu sollen im Rahmen des Förderprogramms zunächst die bereits bestehenden Möglichkeiten sowie geeignete und zur Verfügung stehende Standorte für weitere Parkmöglichkeiten erhoben werden. Anschließend sollen geeignete Varianten des Fahrradparkens diskutiert und realisiert werden. Dabei ist auf eine Vielfalt von Parkmöglichkeiten für unterschiedliche Bedarfe (z.B. schnelles Kurzparken; sicheres überdachtes Parken über Nacht etc.) zu achten, zudem sollten ausdrücklich auch innovative Modelle recherchiert und geprüft werden. Auch hier sollten die Diskussionen und Anregungen aus der bürger-schaftlichen AG Radverkehr einfließen.

Perspektivisch wünschenswert wäre die Schaffung eines Fahrradparkhauses, idealerweise gekoppelt mit Serviceangeboten z.B. für Service Verleih, Transport, Reparatur. Hier sollte im Verlauf der Umsetzung des Förderprogramms auf Chancen geachtet werden, für ein solches Fahrradparkhaus geeignete Räume und Betreibermodelle zu finden. Denkbar wäre hier z.B. auch, ein Fahrradparkhaus mit der Einrichtung eines „Maker Space“ zu verbinden (s.o.).

Zeitliche Priorität: Weiterführung der Diskussion und Bestandsaufnahme 2020, erste Realisierungen 2021.



Abbildung 148: Dalbergstraße



Abbildung 149: Bolongarostraße



Abbildung 150: Adolf-Haeuser-Straße



Abbildung 151: Mainufer

Parkraumstudie

Wie bereits in der Analyse geschildert, ist der ruhende Verkehr ein Thema, aus dem sich besonders viele Konflikte ergeben und an dem sich besonders viel Kritik und Diskussionen im dialogischen Planungsprozess festgemacht haben. Gerade weil hier viele Interessen zusammengeführt werden müssen, sollte eine solide Basis für die Diskussion geschaffen werden und eine kommunikative Produktion von (insbesondere auch neuen, unkonventionellen) Ideen erfolgen. Auch hier sollte in Abstimmung mit den Fachämtern daher eine Studie erstellt werden, die zunächst das Parkraumangebot und die tatsächliche Nutzung bzw. Nachfrage erhebt⁷² und Maßnahmen insbesondere für eine funktionalere Strukturierung des ruhenden Verkehrs und eine bessere Kommunikation der verfügbaren Angebote ausweist. Anregungen wurden hier im dialogischen Prozess bereits zahlreich eingebracht (z.B. neues Parkcluster plus Kommunikationskonzept; Park and Ride zu größeren Parkplätzen mit Shuttle-Bussen; Öffnung von Parkplätzen bei Schulen, Banken etc. zu Stoßzeiten; Leitsystem für Parkhäuser verbessern).

Zeitliche Priorität: Weiterführung der Diskussion 2020, Beauftragung 2021.



Abbildung 152: Mainufer



Abbildung 153: Bolongarostraße



Abbildung 154: Parkhaus Königsteiner Straße



Abbildung 155: Marktplatz

⁷² Dabei sind auch die analytischen und konzeptionellen Aussagen des Parkraumbewirtschaftungskonzepts Frankfurt-Höchst aus dem Jahre 2003 einzubeziehen.

Leitsystem zwischen den zentralen Spots

Wie bereits in der Analyse beschrieben, ist es sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder per Auto schwer, sich die Höchster Innenstadt zu erschließen. Fußgängerinnen und Fußgänger haben immer wieder Probleme bei der Orientierung und dem Auffinden bestimmter Orte. Autofahrende finden sich nicht selten in Einbahnstraßen wieder und haben zudem Schwierigkeiten, Parkmöglichkeiten schnell aufsuchen zu können. Diesen Orientierungsmängeln soll entgegengewirkt werden, indem ein neues Leitsystem in der Höchster Innenstadt eingeführt und integriert wird. Profitieren sollen von dem Leitsystem Verkehrsteilnehmende, wie Fußgängerinnen und Fußgänger, Autofahrende und Zweiradfahrende, aber auch Gewerbetreibende, denen ein funktionierendes Leitsystem mehr potentielle Kundinnen und Kunden zuführen soll. Eine weitere Beschilderung ist dabei keine Option, da die Anzahl und Vielfalt an bereits existierenden Schildern schon jetzt nicht mehr in der Lage ist, Orientierung zu bieten. Deshalb sollen hier alternative Systeme gesucht werden. Bei der Erschließung durch ein neues Leitsystem sollen insbesondere die „Hotspots“ der Höchster Innenstadt vernetzt werden und als Kernelemente des Leitsystems fungieren. Diese Hotspots könnten sein: Der Höchster Schloßplatz als gastronomisches und touristisches Zentrum, der Main als Ort der Erholung und der Freizeit (sowie als Anbindung an den Grüngürtelweg), die Königsteiner Straße als Fußgängerzone und Hauptgeschäftsstraße, der Bahnhof als Ankunfts- und damit oft Ausgangspunkt sowie der Marktplatz als Standort des über den Stadtteil hinaus relevanten Wochenmarkts. Im dialogischen Planungsprozess wurde zudem betont, dass auch zentrale Orte außerhalb des Fördergebiets in ein entsprechendes Leitsystem integriert werden sollten (z.B. das BiKuZ mit der VHS und der Filiale der Stadtbücherei etc.). Die „Hotspots“ und das System sollten in einem offenen Prozess mit den lokalen Akteurinnen und Akteuren entwickelt werden.

Zeitliche Priorität: Diskussion und Realisierung ab 2022.



Abbildung 156: Altstadtscene (Foto: Thomas Rohnke)

Parklets

Der Vorschlag, Flächen im öffentlichen Raum für die Schaffung von temporären Ruhezonen oder auch Begrünungen zu nutzen, wurde u.a. bereits in den Workshops zum Programm INGEplus Hostatostraße eingebracht⁷³ und im dialogischen Planungsprozess erneut aufgenommen. Die Idee ist dabei die Schaffung sogenannter Parklets. Darunter werden temporäre Aufbauten im öffentlichen Raum verstanden, in die Sitzecken, Pflanzkübel, aber auch andere Elemente wie Spiel- oder Tauschgelegenheiten u. ä. integriert und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden. Das Konzept der Parklets beinhaltet, dass diese leicht und kostengünstig hergestellt werden können (meist aus Holz) und dass der Aufbau auch wieder restlos und ohne Beschädigungen des Bordsteins oder Asphalts zu entfernen ist. Zwischenzeitlich finden sich in vielen Städten solche Parklets. Meist werden sie als temporäre Umnutzung von Parkplatzflächen insbesondere in Straßen mit wenigen Grünflächen bzw. mit schmalen Gehwegen realisiert, wo ansonsten wenig Platz zum Verweilen besteht. In der Höchster Innenstadt gibt es zahlreiche solcher Standorte, hier könnte ein Einsatz geprüft werden. Denkbar ist auch eine Nutzung für Außengastronomie vor entsprechenden Lokalen im Sommer. Dabei ist allerdings auch die bereits geschilderte Parkplatzproblematik mit zu beachten: Parklets sollten nicht zu einer Verschärfung der Parksituation führen. Zu prüfen sind daher auch andere Flächen bzw. Restflächen im öffentlichen Raum für die Eignung als Standort solcher Parklets. Wichtig ist zudem, dass sich auch hier Aktive finden müssen, die ein Parklet betreuen, pflegen und ggf. auch selbst mit aufbauen. Aus dem Förderprogramm kann hier die Übernahme der Kosten und über das Stadtteilmanagement Hilfe bei der Konzeption sowie der Standortsuche und -genehmigung erfolgen.

Zeitliche Priorität: Erste Realisierungen 2022.

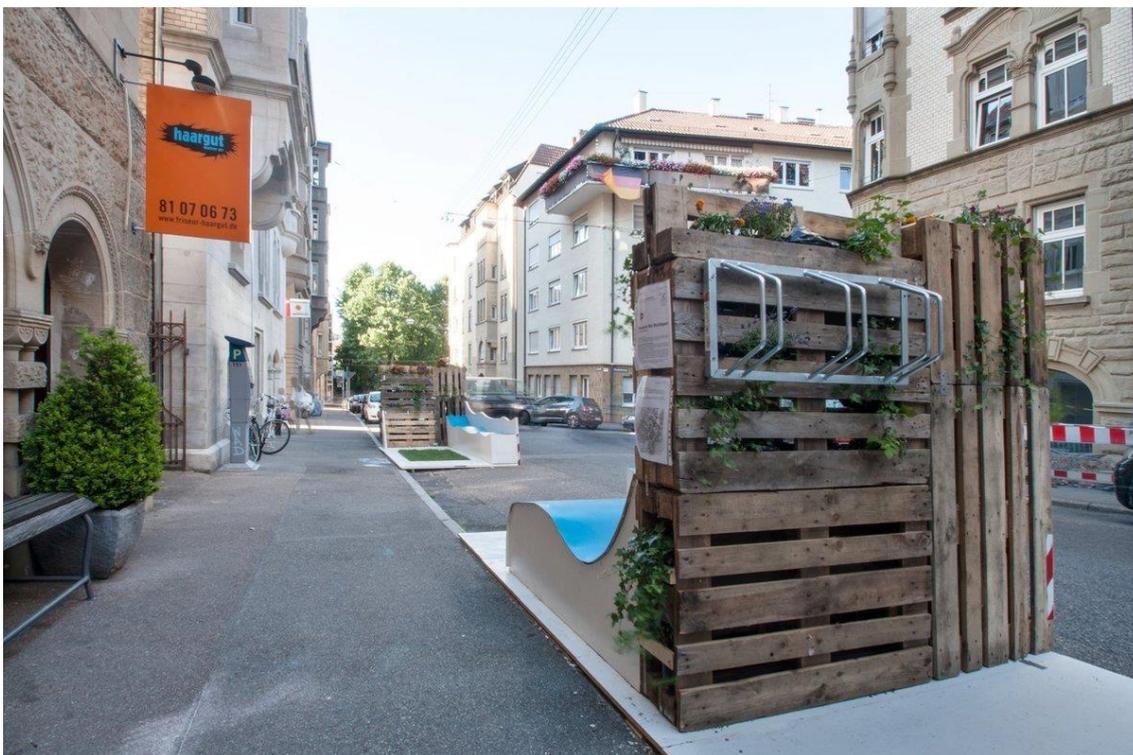


Abbildung 157: Parklet in Stuttgart (Foto: Konrad Zerbe, Quelle: Parklets für Stuttgart)

⁷³ Zum Programm INGEplus Hostatostraße siehe Kapitel 4.1.

Studie Müll und Sauberkeit

Müll und die Verschmutzung des öffentlichen Raums in unterschiedlichen Facetten sind wichtige Themen für die Entwicklung der Höchster Innenstadt⁷⁴. Die Bürgervereinigung Höchster Altstadt hat hier bereits Kooperationsgespräche mit der Stabsstelle ‚Sauberes Frankfurt‘ und anderen beteiligten Stellen (u.a. FES, Stadtpolizei, Umweltamt, Straßenverkehrsamt) initiiert und durchgeführt, die Grundlage für eine Zusammenstellung des aktuellen Zustands und der Prüfung und Entwicklung von Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit und der Müllvermeidung sein können. Neben der Diskussion von innovativen technischen und organisatorischen Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation sollen dabei auch Möglichkeiten diskutiert werden, wie eine bessere Sensibilisierung der Bevölkerung erfolgen kann. Hierzu gehört es auch, möglicherweise kontroverse Meinungen zu bestimmten Maßnahmen öffentlich zu diskutieren. Dafür muss eine geeignete Arbeits- und Diskussionsform gefunden werden.

Zeitliche Priorität: Weiterführung der Diskussion 2020, erste Realisierungen 2021.



Abbildung 158: Müllimer Königsteiner Straße

⁷⁴ Siehe Kapitel 4.2

Sommeraktionsfläche

Wie schon beschrieben, hat sich das Mainufer vor der Höchster Altstadt nach der Umgestaltung zu einem zentralen Ort für die Höchster Innenstadt entwickelt. Es ist ein offener Ort, an dem sich ganz unterschiedliche Bevölkerungsgruppen des Stadtteils aufhalten, schafft somit Gelegenheit für Begegnungen und ein gegenseitiges Kennenlernen. Gleichzeitig ist es ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und einem hohen Wiedererkennungswert, der als Landmarke eine große Bedeutung für die Identifikation der Höchsterinnen und Höchster mit ihrem Stadtteil besitzt. Durch die Anbindung an die Mainfähre und den Grüngürtelweg ist das Mainufer zudem oft der erste Ort, den Fremde von Höchst wahrnehmen, er hat daher auch große Bedeutung für das Außenimage. Was bisher fehlte, ist eine Fläche, die durch einen geeigneten Untergrund und eine prominente Lage die Möglichkeit für die Durchführung kleinerer Veranstaltungen und Aktionen von lokalen Vereinen, Initiativen, Einrichtungen und anderen Akteurinnen und Akteuren aus dem Stadtteil bietet. Vor diesem Hintergrund brachten lokale Initiativen und Einrichtungen aus dem Frankfurter Stadtteil, unter anderem die Initiative Frankfurt West, die Tanzschule Weber und der Leiter der Verwaltungsstelle Höchst, die Idee einer „Sommeraktionsfläche“ am Mainufer ein. Eine solche Sommeraktionsfläche kann für eine weitere Belebung des Mainufers und somit auch für das Förderziel einer Stärkung der zentralen Funktionen der Innenstadt Höchst wichtige Impulse setzen. Die Idee der Sommeraktionsfläche wurde inzwischen am Mainufer zwischen Ochsenturm und Spielplatz umgesetzt: Das Stadtplanungsamt übernahm im Rahmen des Förderprogramms Innenstadt Höchst die Finanzierung, das Grünflächenamt realisierte die Fläche, die Koordination der Nutzung wird vom Stadtteilmanagement übernommen.

Zeitliche Priorität: Die Fläche wurde im Juni 2020 eingeweiht.



Abbildung 159: Einweihung Sommeraktionsfläche Juni 2020 (Foto: Marc Strohfelddt)



Abbildung 160: Einweihung Sommeraktionsfläche Juni 2020 (Foto: Marc Strohfelddt)



Abbildung 161: Einweihung Sommeraktionsfläche Juni 2020 (Foto: Marc Strohfelddt)



Abbildung 162: Einweihung Sommeraktionsfläche Juni 2020 (Foto: Marc Strohfelddt)

Begleitung Umgestaltung Ettinghausenplatz

Der Ettinghausenplatz soll neu gestaltet werden. Bevor die Planungen beginnen wurde eine archäologische Grabung veranlasst, da es sich um einen der geschichtsträchtigen Orte in Höchst handelt. Zuletzt, bis 1938, war dies der Standort der Höchster Synagoge. Die Ideen- bzw. Konzeptfindung für die neue Platzgestalt soll im Rahmen eines Wettbewerbs unter Berücksichtigung der Grabungsergebnisse stattfinden.

Gerade aufgrund seiner Geschichte hat der Ettinghausenplatz für viele Höchsterinnen und Höchster eine wichtige Bedeutung. Vor diesem Hintergrund wurde aus der Bürgerschaft angeregt, den Bauzaun während der Grabungsphase zu gestalten, um auf die Grabungen selbst und die Geschichte des Platzes hinzuweisen. Die Bauzaungestaltung ist unter Beteiligung vieler lokaler Akteure realisiert. Von der „AG Geschichte und Erinnerung. Initiative zum Gedenken an die Opfer des Nationalsozialismus“ in Frankfurt-Höchst wurden die Tafeln der Ausstellungen „Es geschah in aller Öffentlichkeit“ zur Verfügung gestellt. Die Ausstellung beschäftigt sich u.a. mit der Zerstörung der Synagoge im Zuge der Reichspogromnacht am 10. November 1938. Sie wurde 2013 mit finanzieller Unterstützung u.a. von Parteien, Gemeinden und Unternehmen in Höchst erarbeitet und ist seitdem an unterschiedlichen Stellen zu sehen gewesen. Für die anderen Teile des Bauzauns wurde vom Büro „ffj Büro für Typografie und Gestaltung“ eine Gestaltung konzipiert, in die die auch Informationen und Bilder zur Geschichte des Platzes integriert sind. Die Fotos wurden von Privatpersonen und dem Historischen Museum Frankfurt zur Verfügung gestellt. Auf der südlichen Seite wurden kleine „Gucklöcher“ eingelassen, durch die man einen Blick auf die Grabungen werfen kann. Für die handwerkliche Umsetzung der Gestaltung wurden im Sinne von „Support your Locals“ verschiedene kleine Aufträge an lokale Firmen aus Höchst und Unterliederbach erteilt.

Nach den Grabungen wird die Fläche des Ettinghausenplatzes zunächst mit einer temporären Oberfläche verschlossen. Hier bietet sich Potential für Projekte einer Zwischennutzung der Fläche. Zudem wird das Stadtteilbüro auch den planerischen Prozess der Umgestaltung kommunikativ begleiten.

Zeitliche Priorität: Die Bauzaungestaltung wurde im April 2020 vorgenommen. Potential für eine Zwischennutzung besteht ab Herbst 2020.



Abbildung 163: Bauzaungestaltung Grabungen Ettinghausenplatz Frühjahr 2020



Abbildung 164: Bauzaungestaltung Grabungen Ettinghausenplatz Frühjahr 2020

Urban Gardening

Großes Interesse im dialogischen Planungsprozess bestand an Aktivitäten zur Begrünung von Flächen in der Innenstadt. Im Nachgang der Stadtteilwerkstatt hat sich hierfür eine Urban-Gardening-Gruppe in Höchst gebildet. Die Gruppe verfolgt das Ziel, Grün in die Straßenräume und auf die Plätze von Höchst zu bringen, ganz unter dem Gesichtspunkt einer klimaangepassten Stadtentwicklung. Daneben ist es der Urban-Gardening-Gruppe besonders wichtig, begrünte Orte zu schaffen, die eine hohe Biodiversität bieten (z.B. bienenfreundlich sind) und an denen sich Menschen gerne aufhalten. Die Gruppe aus Höchst möchte bei den verschiedenen gärtnerischen Aktivitäten Anwohnende sowie nahe gelegene soziale Betreuungs- und Bildungseinrichtungen als Pflanzpatinnen und -paten einbinden. Diese Patinnen und Paten übernehmen die Fürsorge für die Pflanzen, indem sie diese gießen, Unkraut jäten oder zurückschneiden. Zudem hat sich die Gruppe bereits mit dem neu gegründeten Verein Wildwiesen e.V. ausgetauscht, um Projekte auch gemeinsam umzusetzen und ein stetiges Netzwerk für Urban Gardening in Höchst aufzubauen. Das Stadtteilmanagement unterstützt die Gruppe bei der Vorbereitung der Förderanträge im Rahmen des Förderprogramms Innenstadt Frankfurt-Höchst und der Kommunikation mit den städtischen Ämtern. Erste Umsetzung des Urban Gardening sollen am Höchster Markt und am Andreasplatz stattfinden. Geplant sind beispielsweise Hochbeete, Rundbänke um die Bäume als schattiger Aufenthaltsort in den heißen Sommermonaten, oder auch eingefasste Pflanzstreifen, die mit Wildblumen bepflanzt werden sollen. Die weitere Detailplanung der angestrebten Urban-Gardening-Aktivitäten befindet sich derzeit in der Genehmigungsphase mit dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Straßenbau und Erschließung.

Zeitliche Priorität: Weiterführung der Diskussion und Umsetzung erster Impulsmaßnahmen 2020.



Abbildung 165: Poster der Urban-Gardening-Gruppe bei der Bürgerveranstaltung Januar 2020

Weitere Maßnahmen und (gemeinschaftliche) Aktivitäten zur Stärkung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität des öffentlichen Raums

Die Richtlinie des Förderprogramms Innenstadt Höchst beinhaltet auch ausdrücklich die Förderung von privaten und öffentlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum, die zur Aufwertung des Geschäftsumfelds beitragen. Dazu gehören u. a. Maßnahmen in Flächen, z. B. die Neuordnung/Umgestaltung von Verkehrsflächen oder die Begrünung von Freiflächen inklusive des evtl. notwendigen Aufnehmens von Pflasterbereichen sowie die Schaffung von Stadtmobiliar, z.B. das Aufstellen von Bänken, Pflanzkübeln oder Beleuchtung. Für Maßnahmen in öffentlichen Freiflächen, die zur Aufwertung des Geschäftsumfeldes beitragen, beträgt die Höhe des Zuschusses max. 150 € je m² Freifläche, das Aufstellen von Stadtmobiliar kann in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt mit bis zu 100 % der förderfähigen Kosten bezuschusst werden. Die Sommeraktionsfläche wird hier bereits nach den Richtlinien gefördert, weitere Maßnahmen können im Laufe der Umsetzung des Programms beantragt werden.

Zudem können auch im Handlungsfeld Öffentlicher Raum und Mobilität gemeinschaftliche Veranstaltungen und Maßnahmen nach den Richtlinien des Förderprogramms Innenstadt Höchst zu 100 % gefördert werden, wenn sie zur Imageverbesserung der Innenstadt Höchst beitragen. Gefördert wurde hier z.B. die bereits erwähnte Weihnachtsbeleuchtung, auch für die Aktivitäten der Urban Gardening-Gruppe ist eine Förderung auf dieser Grundlage geplant. Weitere Projekte und Maßnahmen sollen im weiteren Prozess akquiriert und unterstützt werden. Erste Ideen wurden bereits eingebracht (z.B. Aktion zur Graffitigestaltung der Skateranlage unter der Leunabrücke).

Zeitliche Priorität: Laufend.



Abbildung 166: Impression öffentlicher Raum Höchst

6.3 Identifikation und Stadtteilgemeinschaft

Imagekampagne für die Innenstadt Höchst

In der Analyse wurde bereits beschrieben, dass die Qualitäten der Innenstadt Höchst in der Außenwahrnehmung wenig bekannt sind bzw. der Stadtteil bei vielen Menschen außerhalb von Höchst ein schlechtes Image besitzt. Bereits im Kooperationsprojekt mit der Frankfurt University of Applied Science zum Tourismus in Höchst in der ersten Förderperiode wurde daher die Idee einer Imagekampagne („HÖCHSTunterschätzt“) entwickelt. Im dialogischen Planungsprozess zum vorliegenden Handlungskonzept wurde eine solche Kampagne erneut angeregt, allerdings nicht mit einem alleinigen Fokus auf die Tourismusförderung und der Etablierung von Höchst als attraktives Naherholungsziel im Rhein-Main-Gebiet. Ziel einer Imagekampagne sollte es vielmehr (auch) sein, Höchst als attraktiven Standort zum Einkaufen (insbesondere für den „Erlebniseinkauf“), Ausgehen und sonstiges Konsumieren, als Standort gerade auch für neue, zukunftsfähige Unternehmen und Gründerinnen und Gründer aus Einzelhandel und anderen Sparten (etwa Handwerk und Kreativwirtschaft) sowie als Wohnstandort gerade für neue Milieus zu bewerben. Zudem sollte eine Imagekampagne auch darauf gerichtet sein, die interne Wahrnehmung des eigenen Stadtteils weiter zu verbessern, insbesondere bei solchen Gruppen, die sich bisher nur wenig mit dem Stadtteil identifizieren und dementsprechend auch nur wenig für ihn engagieren. Wie bereits im Leitbild angesprochen, sollte sich eine solche Kampagne nicht nur auf die augenscheinlichen Qualitäten wie die Altstadt konzentrieren, sondern auch auf andere Faktoren wie z.B. die hohe Internationalität und den gut ausgebildeten Bürgersinn. Für eine effektive Kampagne sollte Höchst zudem nicht „glattgebügelt“ präsentiert werden, sondern mit seinen Widersprüchen, Ecken und Kanten. Eine solche Kampagne ist von einem professionellen Büro zu erarbeiten, dabei sind aber die lokalen Akteurinnen und Akteure aus Höchst eng einzubeziehen.

Zeitliche Priorität: Diskussion und Beauftragung ab 2022.



Abbildung 167: Höchstwerbung im Fenster des Frankfurt-Forums am Römerberg 2016

Einrichtung Co-Working-Space für Stadtteilaktivitäten

Bereits die Evaluation der ersten Förderperiode des Programms Innenstadt Höchst 2015 enthielt als Anregung für eine Fortführung die Projektidee der Schaffung eines Zentrums, in dem lokale Vereine und Initiativen, die über keine eigenen Räumlichkeiten verfügen, Räume nutzen können. Der Bedarf danach hat sich in der Analyse und dem dialogischen Planungsprozess bestätigt. Lokale Vereine und Initiativen brauchen meist keinen dauerhaft angemieteten Raum, weil die Nutzung sich auf wenige Zeiten in der Woche beschränkt. Gleichzeitig ist aber ein fester Anlaufpunkt wichtig, in dem z.B. auch Unterlagen und Material gelagert werden können. Gleichzeitig könnte ein solches Zentrum ein Ort sein, an dem der Austausch zwischen den zahlreich vorhandenen lokalen Vereinen und Netzwerken gebündelt wird. Eingerichtet werden sollte dabei ein Zentrum in der Logik eines Co-Working-Space, d.h. Vereine und Initiativen haben dort keine eigenen Räume, sondern sollen dort verschiedene kleinere und größere Räume für unterschiedliche Aktivitäten (Sitzungen und Treffen, Veranstaltungen, Vorstandsarbeit etc.) zeitlich flexibel buchen und nutzen können. Durch einen weitgehenden offenen Charakter des Gesamttraums soll die Zusammenarbeit gefördert werden. Zur Umsetzung der Idee sind zunächst passende Räumlichkeiten zu finden. Das Zentrum kann über das Programm Innenstadt Höchst angemietet und zunächst vom Stadtteilbüro verwaltet werden. Im Laufe der Programmlaufzeit sind dann Strukturen zu etablieren, die die Weiterführung in Selbstorganisation der Vereine (oder z.B. über einen Trägerverein) ermöglicht.

Zeitliche Priorität: Suche laufend; Realisierung, wenn sich Räumlichkeiten finden⁷⁵.

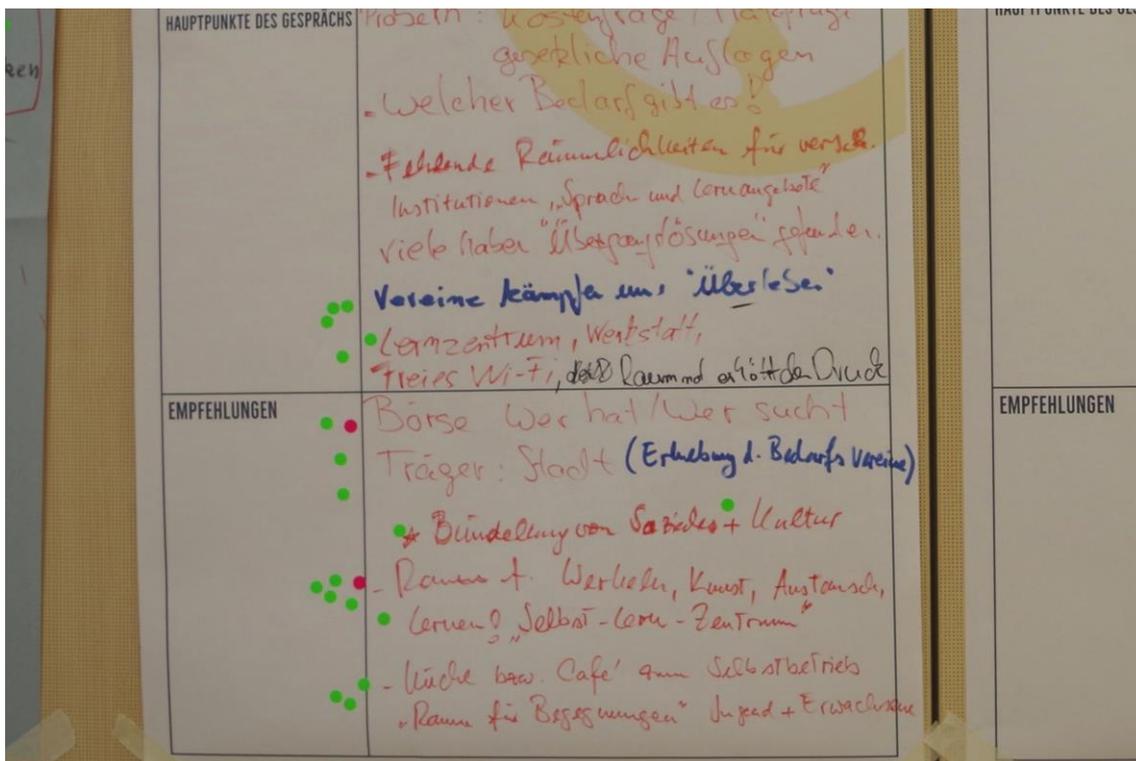


Abbildung 168: Themenplakat Stadtteilwerkstatt Sommer 2019

⁷⁵ Auch hier macht die Suche nach Räumlichkeiten erst dann Sinn, wenn die Lockerungen der Kontaktbeschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie den Betrieb eines solchen „Co-Working-Space“ wieder zulassen.

Schaukasten/Infokasten Stadtteilaktivitäten

Als eine Maßnahme zur Kommunikation der lokalen Aktivitäten⁷⁶ wurde im dialogischen Planungsprozess die Etablierung eines Schau- oder Infokastens angeregt.

Es wurde hierzu mit dem Amt für Straßenbau- und Erschließung vereinbart, dass das Stadtteilmanagement zu diesem Zweck die Verwaltung über die vier Glasvitrinen, die sich in den Stelen an den Eingängen der Königsteiner Straße befinden, übernimmt. Die Vitrinen sollen künftig allen Vereinen, Initiativen und sonstigen nichtkommerzielle Akteuren zur Verfügung stehen, um dort Veranstaltungs- oder Programmankündigungen sowie andere Informationen auszuhängen. Die Nutzung erfolgt kostenfrei, die Koordination übernimmt das Stadtteilbüro.

Zeitliche Priorität: Die Schlüsselübergabe vom Amt für Straßenbau- und Erschließung an das Stadtteilbüro erfolgte im Juli 2020.



Abbildung 169: Infokästen Stadtteilaktivitäten



Abbildung 170: Infokästen Stadtteilaktivitäten



Abbildung 171: Infokästen Stadtteilaktivitäten



Abbildung 172: Infokästen Stadtteilaktivitäten

⁷⁶ Zu weiteren, diesbezüglichen Maßnahmen siehe Kapitel 7.

(Gemeinschaftliche) Aktivitäten mit einem Fokus auf Vernetzung, Stadtteilidentifikation und Außenwahrnehmung

Schließlich stellt auch und gerade im Handlungsfeld Identifikation und Stadtteilgemeinschaft die Förderung von gemeinschaftlichen Aktivitäten zur Imageverbesserung der Innenstadt Höchst bzw. die Durchführung eigener Veranstaltungen und Aktionen des Stadtteilmanagements einen wichtigen Maßnahmenswerpunkt dar. Hier wurden bereits in der ersten Förderperiode zahlreiche Projekte durchgeführt (z.B. Kampagne „Höchster Buben – Höchster Mädels“, Postkartenwettbewerb „Viele Grüße aus Höchst“ etc.) bzw. gefördert. Auch im ersten Förderjahr der neuen Förderperiode wurden in diesem Sinne bereits eine Reihe von Veranstaltungen mit Fördermitteln unterstützt (z.B. das Suppenfest des Bunten Tisches, das Kurzfilmfestival „Shorts at Moonlight“, das Sicherheitskonzept für den Weihnachtsmarkt und andere Veranstaltungen in der Liegenschaft des Alten Höchster Schlosses). Auch die Tradition einer Teilnahme an den Tagen der Industriekultur Rhein-Main wurde 2019 mit der Durchführung eines Kurzfilmparcours durch die Altstadt fortgeführt. Gerade hier gilt es auch künftig, bestehende Aktivitäten zu unterstützen und neue Veranstaltungen zu aktivieren. Geplant ist bereits die Mitwirkung an den Veranstaltungen zum Jubiläum 200 Jahre Königsteiner Straße, weitere Ideen wurden im dialogischen Planungsprozess bereits eingebracht (z.B. mehrsprachiger Flyer mit zentralen Anlaufstellen als Leitfaden für Seniorinnen und Senioren und Familien; Durchführung eines "Markts der Möglichkeiten" als Non-Profit-Veranstaltung, bei der sich Organisationen, Vereine, Initiativen, Kreative, Künstlerinnen und Künstler usw. aus dem Stadtteil präsentieren, ihre Aktivitäten / Produkte vorstellen und ins Gespräch kommen können etc.).

Zeitliche Priorität: Laufend.



Abbildung 173: Suppenfest des Bunten Tisches (Quelle: Pro Höchst e.V.)

7 Organisations- und Beteiligungsstruktur

Eine stringente Organisationsstruktur sowie inhaltlich und methodisch gut umsetzbare Partizipationsmöglichkeiten sind von zentraler Bedeutung für die Umsetzung des Programms Innenstadt Höchst. Im folgenden Kapitel soll dargestellt werden, welche Elemente in dieser Struktur vorgesehen sind. Dabei wird zwischen den Management- und Beratungsstrukturen und den Dialog- und Teilhabestrukturen unterschieden. Zudem wird in diesem Kapitel dargestellt, welche Projektphasen in der Zeitabfolge geplant sind.

7.1 Management- und Beratungsstrukturen

Federführung Stadtplanungsamt

Die Federführung für die Umsetzung des Programms liegt bei der Abteilung Stadterneuerung und Wohnungsbau (61.S) des Stadtplanungsamts. Die kontinuierliche Abstimmung mit dem Stadtteilmanagement und der Modernisierungsberatung findet im Rahmen eines monatlichen Jour-Fixe statt. Im Jour-Fixe erfolgt die strategische Steuerung des Programms. In der Zeit zwischen den Jour-Fixe-Terminen erfolgt eine kontinuierliche Abstimmung der Projektleiterin für das Projekt mit den genannten Beauftragten.

Stadtteilmanagement

Wie bereits im Maßnahmenkatalog beschrieben, ist es eine zentrale Aufgabe des Stadtteilmanagements, als „Stadtteilagentur“, Räume, Eigentümerinnen und Eigentümer und potentielle Nutzerinnen und Nutzer bezüglich der gewerblichen genutzten Erdgeschosse zusammenzubringen⁷⁷. Weitere Aufgaben sind:

Profilbildung/Branding

- Durchführung eigener Aktionen zur Imageverbesserung
- Aktivierung von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Gewerbetreibenden zu gemeinschaftlichen Aktivitäten und zur Bildung teilräumlicher/branchenbezogener Netzwerke
- Vernetzung mit zivilgesellschaftlichen Aktivitäten
- Ansprechpartner für Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten aller Art

Dialog und Beteiligung

- Vor-Ort-Präsenz und Sprechstunde im Stadtteilbüro
- Funktion als „Ideenbörse“
- Intensive Zusammenarbeit mit lokalen Akteurinnen und Akteuren
- Beteiligung, Moderation und Konfliktmanagement

Prozesssteuerung

- Erarbeitung und Fortschreibung des vorliegenden integrierten Handlungskonzepts
- Projektmanagement zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt
- Information und Kommunikation

Das Team des Stadtteilmanagements steht allen Bürgerinnen und Bürgern im Stadtteilbüro an mindestens drei Tagen sowie nach Vereinbarung zur Verfügung.

⁷⁷ Siehe Kapitel 6.1.

Modernisierungsberatung

Aufgabe der Modernisierungsberatung ist es, Eigentümerinnen und Eigentümer und Gewerbetreibende bezüglich der baulichen Umgestaltung und Aufwertung von gewerblich genutzten Erdgeschosszonen im persönlichen Gespräch zu beraten. Dies umfasst folgende Aspekte:

- Aktivierende Beratung zu im Bestand erkennbaren, baulichen oder gestalterischen Potentialen und Defiziten (Nutzung, Grundrissorganisation, Erschließung, Konstruktion, Fassadenzustand und -gestaltung).
- Aktivierende Beratung bezüglich baulicher Veränderungen zur Verbesserung der Funktion als gewerblich genutzte Flächen sowie zur Verbesserung der Barrierefreiheit.
- Aktivierende Beratung bezüglich Maßnahmen zur Verbesserung des privaten und öffentlichen Umfeldes oder zur Stadtbildpflege.
- Im Einzelfall Bewertung und Beratung bezüglich technischer und gestalterischer Lösungen hinsichtlich Grundrissorganisation, Materialien, Konstruktion, Detailüberlegungen, Barrierefreiheit, energetischer Optimierung.
- Beratung bezüglich der Erfordernisse von baurechtlichen, erhaltungsrechtlichen oder sonstigen Genehmigungen sowie bezüglich der Wirtschaftlichkeit und Plausibilität von Maßnahmen.
- Unterstützung und Beratung bei der Antragstellung von Bauzuschüssen im Sinne des Förderprogramms „Innenstadt-Höchst“ oder anderer Förderprogramme.
- Mitbegleitung von Dialogprozessen und Impulsprojekten.

Die Beratung erfolgt im persönlichen Gespräch (u.a. in einer wöchentlichen Sprechstunde im Stadtteilbüro) und in frühen Beratungsphasen möglichst am Objekt.

Stadtteilbüro

Als Zentrum der lokalen Aktivitäten zur Umsetzung des Förderprogramms steht in der Bolongarostraße 135 das Stadtteilbüro zur Verfügung. Stadtteilmanagement und Modernisierungsberatung sind zu den Sprechzeiten und nach Vereinbarung hier anzutreffen. Die aktuellen Sprechzeiten des Stadtteilmanagements sind Dienstag 13:00 – 16:00 Uhr, Mittwoch 13:00 – 19:00 Uhr und Freitag 10:00 – 13:00 Uhr. Die Sprechstunde der Modernisierungsberatung findet aktuell Dienstag von 16:00 – 18:00 Uhr statt.

Abstimmungen mit anderen Fachverwaltungen und städtischen Stellen

Wie bereits geschildert, wurden im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts und der Vorbereitung von Impulsmaßnahmen zahlreiche Gespräche und Abstimmungen mit Vertreterinnen und Vertretern anderer Abteilungen des Stadtplanungsamts, anderer Fachämter der Stadtverwaltung und städtischen Stellen geführt⁷⁸. Eine enge Kooperation ist auch in der weiteren Umsetzung von hoher Bedeutung.

Insbesondere ist zu beachten, dass eine Reihe von bereits eingebrachten oder künftigen Anregungen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Abteilung Stadterneuerung und Wohnungsbau des Stadtplanungsamts fallen. Hier ist die Aufgabe der federführenden Abteilung und ihrer Beauftragten im Programm Innenstadt Höchst vor allem, die Anregungen an die entsprechenden Stellen weiterzugeben. Dies gilt z.B. für Themen der Verkehrsplanung, des Polizei-, Ordnungs- und Straßenverkehrsrechts oder der Sozialarbeit. Für bestimmte Themen sind bereits regelmäßige Abstimmungsrunden vereinbart (z.B. mit den zuständigen Stellen von Polizei, Sozialverwaltung und anderen Ämtern sowie Jugend- und Drogenberatung zum Thema Trinkerszene und „Cornering“)⁷⁹.

⁷⁸ Siehe Kapitel 2.

⁷⁹ Siehe Kapitel 4.2.

Eine besonders intensive Zusammenarbeit soll auch im weiteren Prozess mit dem Leiter der Verwaltungsstelle Höchst sowie dem zuständigen Gewerbeberater der Wirtschaftsförderung Frankfurt erfolgen.

Projektleitung

Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main
Dipl.Ing. Anne Lederer

61.S2 Stadterneuerung Team 2
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main
Tel. 069 212 34403
anne.lederer@stadt-frankfurt.de

Sprechzeiten im Stadtplanungsamt
Di und Do 8.30 - 12.30 Uhr



Von links nach rechts:
Dr. Jürgen Schmitt, Anne Lederer,
Frank Ammon, Jenny Nußbaum
© Nassauische Heimstätte;
Fotograf Marc Ströffeld

Ansprechpartner

Stadtteilmanagement der ProjektStadt
Dipl.Ing. Dr. Jürgen Schmitt
M.Sc. Jenny Nußbaum

Stadtteilbüro Höchst
Bolongarostraße 135
65929 Frankfurt-Höchst
Tel. 069 212 40802
Mobil 0178 600 1265
quartier-hoechst@naheimst.de

Sprechstunde im Stadtteilbüro
Di 13:00 – 16:00 Uhr
Mi 13:00 – 19:00 Uhr
Fr 10:00 – 13:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

**Modernisierungsberatung
ammon + sturm**
Dipl.Ing. Frank Ammon

Stadtteilbüro Höchst
Bolongarostraße 135
65929 Frankfurt-Höchst
Tel. 069 212 40802
oder 069 6330 7176
frank.ammon@ammonsturm.de

Sprechstunde im Stadtteilbüro
Di 16:00 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung





**STADTTEILBÜRO
INNENSTADT HÖCHST**
Bolongarostraße 135
65929 Frankfurt-Höchst
Telefon 069 21240802





STADTTEILBÜRO HÖCHST

Abbildung 174: Flyer Stadtteilbüro Höchst

Förderprogramm Innenstadt Höchst

Die Stadt Frankfurt am Main hat im Jahr 2006 das kommunale Förderprogramm Innenstadt Höchst beschlossen. Nach 10-jähriger Laufzeit wird das Förderprogramm seit 2018 mit einer Verlagerung der Schwerpunkte für weitere 5 Jahre fortgesetzt. Ziel bei der Fortsetzung des Förderprogramms ist es, die Innenstadt Höchst in ihrer zentralen Funktion im Bereich Einzelhandel/Gewerbe/Dienstleistung zu stärken und die Qualität als Wohn- und Geschäftsquartier für breite Kreise der Bevölkerung zu steigern.

Lebendigkeit entsteht durch Vielfalt der Funktionen!

Folgende zentrale Funktionen sind von besonderer Bedeutung:

- Identifikationsort
- Kultureller Mittelpunkt
- Begegnungsort, Integration, Kommunikation
- Mobilitätsknotenpunkt
- Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben

Stadtteilmanagement

Aufgabe des Stadtteilmanagements der ProjektStadt ist es, als „Stadtteilagentur“ Räume, Menschen und Ideen zusammenzubringen. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte:

„Stadtteilagentur“ für die Nutzung der Erdgeschossbereiche

- Leerstands- und Gewerbeflächenmanagement
- Unterstützung von Eigentümern bei der Akquisition von Mietern
- Unterstützung von Ansiedlungsinteressierten bei der Suche nach Räumen
- Vermittlung von Zwischennutzungen für temporäre Leerstände

Profilbildung/Branding

- Durchführung eigener Aktionen zur Imageverbesserung
- Aktivierung von Eigentümern und Gewerbetreibenden zu gemeinschaftlichen Aktivitäten
- Vernetzung mit zivilgesellschaftlichen Aktivitäten
- Ansprechpartner für Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten

Dialog und Beteiligung

- Vor-Ort-Präsenz und Sprechstunde im Stadtteilbüro
- Funktion als „Ideenbörse“
- Intensive Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren
- Beteiligung, Moderation und Konfliktmanagement

Modernisierungsberatung

Aufgabe der Modernisierungsberatung ist es, Eigentümer und Gewerbetreibende bezüglich der baulichen Umgestaltung und Aufwertung von gewerblich genutzten Erdgeschosszonen im persönlichen Gespräch zu beraten. Dies umfasst folgende Aspekte:

- Beratung zu im Bestand erkennbaren, baulichen oder gestalterischen Potentialen und Defizite.
- Beratung bezüglich baulicher Veränderungen zur Verbesserung der Funktion als gewerblich genutzte Flächen sowie zur Verbesserung der Barrierefreiheit.
- Beratung bezüglich Maßnahmen zur Verbesserung des privaten und öffentlichen Umfeldes oder zur Stadtbildpflege.
- Im Einzelfall Bewertung und Beratung bezüglich technischer und gestalterischer Lösungen, z.B. Grundrissorganisation oder energetischer Optimierung.
- Beratung bezüglich dem Erfordernis von Genehmigungen sowie bezüglich der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen.
- Unterstützung und Beratung bei der Antragstellung von Bauzuschüssen im Sinne des Förderprogramms „Innenstadt-Höchst“ oder anderer Förderprogramme.

Stadtteilbüro Innenstadt Höchst

Als Zentrum der lokalen Aktivitäten zur Stärkung des Standorts fungiert das Stadtteilbüro Innenstadt Höchst. Es wird vom Stadtteilmanagement der ProjektStadt - einer Tochter der Nassauischen Heimstätte - sowie der Modernisierungsberatung des Architektur- und Planungsbüros ammon + sturm betrieben. Beide sind im Auftrag des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main tätig.

Alle Vermittlungs- und Beratungsleistungen des Stadtteilmanagements und der Modernisierungsberatung sind daher für jedermann offen und kostenfrei.

Abbildung 175: Flyer Stadtteilbüro Höchst

7.2 Dialog- und Teilhabestrukturen

Eine intensive Kommunikation mit und zwischen den vielfältigen lokalen Akteurinnen und Akteuren und eine Struktur von Teilhabemöglichkeiten bei der Durchführung der Umsetzung des Förderprogramms „Innenstadt Höchst“ sind von zentraler Bedeutung für dessen Erfolg.

Dabei sollen für die Beteiligung und Aktivierung der lokalen Akteurinnen und Akteure unterschiedliche Methoden und Formate zum Einsatz kommen, insbesondere:

- Strukturierte, regelmäßig tagende Beteiligungsgremien (Planungsbeirat)
- Regelmäßige, aber offene Veranstaltungen mit einem hohen Grad an Selbstverantwortung der Teilnehmenden (z.B. Stadtteilwerkstatt als Open Space)
- Moderationsformen für maßnahmen- und themenbezogene Arbeitsgruppen (z.B. World Café)
- Direkte Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern, Gewerbetreibenden und anderen lokalen Akteurinnen und Akteuren.

Hinzu kommen Methoden und Formate der Partizipation bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung der einzelnen Maßnahmen. Dabei sollte intensiv daran gearbeitet werden, bisher nur schwach vertretene Bevölkerungsgruppen (insbesondere Migrantinnen und Migranten) stärker in die Dialog- und Teilhabestrukturen einzubinden.

Planungsbeirat

Bereits seit Beginn der ersten Förderperiode des Programms Innenstadt Höchst begleitet der Planungsbeirat die Umsetzung. Aufgabe der Mitglieder des Planungsbeirats ist es,

- das Stadtplanungsamt und die Beauftragten bei der Programmumsetzung zu beraten,
- die Vorstellungen der Höchsterinnen und Höchster sowie eigene Projektideen in den Planungs- und Durchführungsprozess einzubringen (Expertinnen- und Expertenfunktion),
- Gelenkfunktionen zwischen breiter Bürgerbeteiligung, gesellschaftlichen Gruppen und dem Ortsbeirat wahrzunehmen,
- als Multiplikator zu wirken, sofern der eigene Wirkungskreis informiert und aktiviert werden soll.

Im Planungsbeirat sind Vertreterinnen und Vertreter der wesentlichen Interessengruppen im Stadtteil vertreten, aber auch je ein Mitglied der Fraktionen des Ortsbeirats. Zudem nehmen je nach Tagesordnung neben dem Stadtplanungsamt auch Vertreterinnen und Vertreter anderer Fachverwaltungen teil. Der Planungsbeirat hat sich bewährt und etabliert. Allerdings waren bisher einige wichtige Institutionen und Zielgruppen nicht im Beirat vertreten. Auf der Sitzung des Planungsbeirats im Dezember 2019 wurde daher beschlossen, den Kreis zu erweitern. Eingeladen werden sollen künftig Vertreterinnen und Vertreter folgender Institutionen:

- Ortsbeirat
- Vereinsring Frankfurt - Höchst e.V.
- Initiative Pro Höchst e.V.
- Initiative „Bunter Tisch – Höchst Miteinander“
- Bürgervereinigung Höchster Altstadt e.V.
- Kultur- und Museumsverein Bolongaro e.V.
- Initiative „Frankfurt West“
- KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- Verein für Geschichte und Altertumskunde Frankfurt a.M.-Höchst e.V.
- Vertreterin und Vertreter von Kindern und Jugendlichen (z.B. JuKuZ, Kinderbeauftragte)
- Vertreterin und Vertreter von Senioren (z.B. Café Mouseclick, Senioreninitiative)
- Vertreterin und Vertreter der Migrationsbevölkerung.

Der Planungsbeirat soll künftig zweimal im Jahr zusammenkommen, idealerweise zur Mitte und zum Ende des Jahres⁸⁰.

Arbeitsgruppen

Aus der ersten Stadtteilwerkstatt heraus haben sich bereits thematische Arbeitsgruppen gebildet, die sich mit einem bestimmten Thema (z.B. Urban Gardening) oder einem bestimmten Teilbereich (z.B. Markt) beschäftigen. Weitere Arbeitsgruppen können und sollen im weiteren Prozess nach Bedarf entstehen. Die Arbeitsgruppen sollen weitgehend selbstorganisiert arbeiten, das Stadtteilmanagement, das Stadtplanungsamt und bei Bedarf auch die Modernisierungsberatung wirken unterstützend und vermitteln in der Verwaltung. Aus den Arbeitsgruppen sollen insbesondere Anregungen für gemeinschaftliche und andere Maßnahmen im Rahmen des Programms Innenstadt Höchst resultieren.

Maßnahmenbezogene Beteiligung

Die Beteiligung der lokalen Gewerbetreibenden, Bewohnerinnen und Bürger sowie Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Umsetzung von Maßnahmen ist elementare Grundlage für das Gelingen des Förderprogramms. Der Abgleich mit den verschiedenen Bedürfnissen und Nutzerinteressen stellt die Voraussetzung für die Nachhaltigkeit und Akzeptanz der Maßnahmen dar. Am besten gelingt es, Menschen für eine Beteiligung zu gewinnen – auch weniger beteiligungsaffine –, wenn ein direkter Nutzen und Gestaltungsspielraum für sie erkennbar ist. Auch über eine aktive Einbindung in Form von Bau-Mitmach-Aktionen kann die Identifikation und die Bereitschaft zur Mitwirkung für die Zukunft geweckt werden. Daher wird für den Prozess der Beteiligung ein starker Fokus auf die projektorientierte Beteiligung gelegt. Dabei sind im Rahmen der Einzelmaßnahmen zielgerichtet und themenorientiert Beteiligungsbausteine zu definieren.



Abbildung 176: Stadtteilwerkstatt August 2019



Abbildung 177: Diskussion Maßnahmen Januar 2020

⁸⁰ Wegen der Corona-Pandemie kann 2020 in der Jahresmitte keine Sitzung stattfinden. Die Mitglieder des Planungsbeirats wurden stattdessen schriftlich über den Stand der Dinge informiert.

Stadtteilwerkstatt

Ergänzend zum Planungsbeirat und den maßnahmen- und themenbezogenen Aktivitäten soll jährlich eine themenoffene Stadtteilwerkstatt zur Reflektion und Diskussion des Gesamtprozesses der Programmumsetzung durchgeführt werden⁸¹. Diese sollte breit aufgestellt sein und nicht die Form eines Gremiums haben, sondern die eines für jeden und jede offenen Workshops. Die Veranstaltung ist dementsprechend in einem Format auszurichten, das den Ideen der Teilnehmenden sehr viel Raum lässt, ein informelles Gesprächsklima bietet und einen hohen Grad an Selbstverantwortung der Teilnehmenden vorsieht (z.B. Open Space). Aufgaben der Stadtteilwerkstatt sind eine gemeinsame Zwischenbilanz sowie das Sammeln und Entwickeln neuer Ideen, die dann in die jährliche Maßnahmenplanung und die Fortschreibung des Handlungskonzepts eingehen können. Zudem soll die Stadtteilwerkstatt eine Börse für gemeinschaftliche Aktivitäten bzw. die Gründung neuer Arbeitsgruppen darstellen.

Sprechstunden des Stadtteilmanagements

Schließlich soll an dieser Stelle auch die wichtigste Form der Sicherung von Dialog und Teilhabe nochmals betont werden, nämlich die Bekanntheit und Präsenz vor Ort über das Stadtteilbüro, ein breites Netzwerk in das Gebiet hinein und ein vertrauensvolles Verhältnis zu wichtigen Schlüsselpersonen vor Ort. In den Sprechstunden des Stadtteilmanagements können zudem interessierte Höchsterinnen und Höchster auch außerhalb der o.g. Veranstaltungen und Gruppen Informationen zum Stand des Projektes erhalten und ihre Anregungen oder Verbesserungsvorschläge für den Stadtteil einbringen.

Teilräumliche Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Gewerbetreibenden

Wie bereits geschildert, stellt sich das Fördergebiet speziell bezüglich der gewerblichen Erdgeschossnutzung nicht einheitlich, sondern sehr ausdifferenziert dar. Dabei können bestimmte Teilräume unterschieden werden⁸². Speziell zur Ansprache der Gewerbetreibenden sollen dabei Rundgänge des Stadtteilmanagements und der Modernisierungsberatung bei allen Unternehmen im jeweiligen Teilraum erfolgen. Bei diesen Rundgängen sollen im unmittelbaren Kontakt das Programm vorgestellt, dessen Angebote erläutert und Erkenntnisse zur Situation der Gewerbetreibenden sowie deren Anregungen gesammelt werden. Hierbei sollen insbesondere auch solche Gewerbetreibenden erreicht werden, die bei den bisherigen Veranstaltungen stark unterrepräsentiert waren, etwa Gewerbetreibende mit Migrationshintergrund. Ein erster Rundgang für die Emmerich-Josef-Straße fand bereits im Februar 2020 statt, weitere sollen folgen⁸³.

Die teilräumlichen Rundgänge sollen zudem zur Aktivierung der Teilnahme an teilräumlichen Veranstaltungen dienen, zu denen neben den Gewerbetreibenden auch die Eigentümerinnen und Eigentümer der jeweiligen Teilräume eingeladen werden.

⁸¹ 2020 muss die Stadtteilwerkstatt aufgrund der Restriktionen zur Eindämmung der Corona-Pandemie ausfallen.

⁸² Siehe Kapitel 4.1.

⁸³ Die weiter geplanten Rundgänge und Veranstaltungen wurden aufgrund der Corona-Pandemie zunächst zurückgestellt. Nach Lockerung der Kontaktbeschränkungen fand im August 2020 ein Rundgang im Teilbereich zwischen Hostatostraße, Dalbergstraße und Leverkusener Straße statt. Weitere Rundgänge sind im Laufe des Jahres 2020 für die Teilräume Bolongarostraße und Königsteiner Straße geplant.

Digitale Kommunikation

Die bereits bestehende, vom Stadtteilmanagement betriebene Facebookseite „Innenstadt-Höchst“⁸⁴ soll künftig stärker zur Vorstellung der Maßnahmen, Veranstaltungen und Arbeitsgruppen im Rahmen des Förderprogramms genutzt werden. Dabei sind Diskussionen über Kommentierungen möglich und erwünscht. Die Seite verfügt aktuell über 2.486 Abonentinnen und Abonnenten.

Grundlegende Informationen zum Programm und zur Programmumsetzung sowie die Ergebnisse zentraler Veranstaltungen werden auf der Seite des Stadtplanungsamtes bereit gestellt⁸⁵.

Die Einrichtung eines eigenen Portals zur Internetbeteiligung speziell für das Programm Innenstadt Höchst ist nicht vorgesehen. Vielmehr sollen die Möglichkeiten der städtischen Beteiligungsplattform „Frankfurt fragt mich“⁸⁶ im Gebiet besser kommuniziert werden.

Aus den Teilnehmendenlisten der bisherigen Veranstaltungen wurde ein E-Mail-Verteiler aufgebaut. Dieser soll künftig im Sinne eines Newsletters ausgebaut werden. Dabei sollen auch für Arbeitsgruppen Möglichkeiten geschaffen werden, die Ergebnisse ihrer Arbeit zu kommunizieren.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Für das Thema Teilhabe und Dialog ist auch eine zielgruppengerechte und crossmediale Presse- und Öffentlichkeitsarbeit wichtig. Dazu gehört neben bereits genannten Elementen auch der Einsatz von unterschiedlichen Medien (Plakaten und Flyern, Informationsbroschüren, Banner, ggf. auch Videoclips etc.).

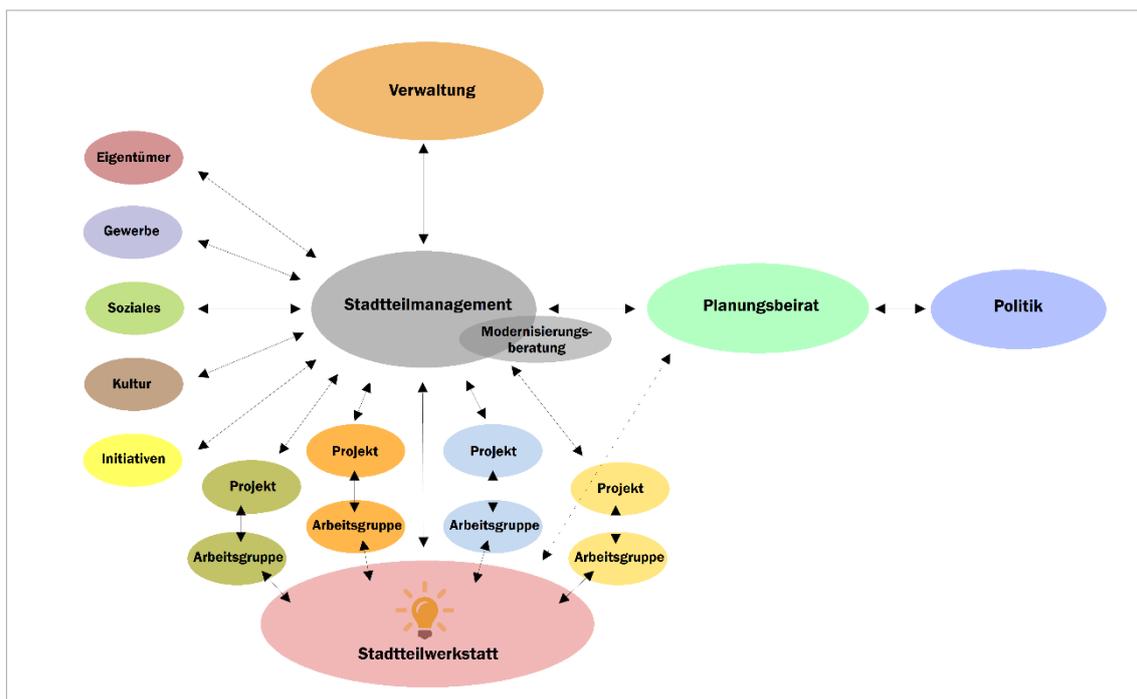


Abbildung 178: Dialog- und Teilhabestruktur

⁸⁴ www.facebook.com/innenstadthoechst

⁸⁵ https://stadtplanungsamt-frankfurt.de/f_rderprogramm_innenstadt_h_chst_13402.html?psid=h330sur8ohdr03mtr847jdp2b1

⁸⁶ www ffm.de

7.3 Projektphasen

Für die erfolgreiche Umsetzung des Programms Innenstadt Höchst müssen die fünf Jahre Förderzeitraum effizient und zielgerichtet genutzt werden. Hierfür ist ein Projektablauf in drei Phasen vorgesehen:

- Die bereits abgeschlossene Phase des Neustarts mit konzeptioneller Neuausrichtung im dialogischen Prozess,
- einer zweiten Phase der Umsetzung von Maßnahmen in einem lernenden Prozess und
- einer dritten Phase der Verstetigung und Überführung von Projekten und Strukturen in die „Selbständigkeit“.

Phase 1 (2019/2020): Neustart

Diese Phase ist mit Vorlage des Integrierten Handlungskonzepts abgeschlossen. Ziel der ersten Phase war es,

- die aktuelle Situation zu analysieren,
- im Fördergebiet breit zu kommunizieren, dass wieder ein Stadtteilmanagement und eine Modernisierungsberatung vor Ort tätig sind,
- den neuen Schwerpunkt einer Stärkung der zentralen Funktion sowie die Inhalte der Förderrichtlinie zu verbreiten,
- nicht gehobene Potentiale aufzuzeigen,
- gemeinsam mit den lokalen Akteurinnen und Akteuren Ziele und Maßnahmen für den weiteren Prozess zu definieren,
- Dialog- und Teilhabestrukturen aufzubauen,
- zum Mitwirken zu aktivieren und „Aufbruchsstimmung“ zu schaffen und
- parallel erste Impulsmaßnahmen vorzubereiten, Veranstaltungen durchzuführen und Beratungen/Förderungen vorzunehmen.

Phase 2 (2020 bis 2022): Umsetzung

In der Kernphase des Förderzeitraums liegt der Schwerpunkt auf der Umsetzung von Projekten und Maßnahmen. Dabei folgt diese der Logik eines lernenden Prozesses:

- Aus laufenden Projekten sind Lehren für die inhaltliche, kommunikationstechnische und verfahrensmäßige Ausgestaltung weiterer Projekte zu ziehen,
- neue Anregungen, die insbesondere im Rahmen der Sprechstunde und über die Dialog- und Teilhabestrukturen an das Stadtteilmanagement herangetragen werden, sind aufzunehmen,
- neue Projekte sind zu entwickeln, weitere Akteure zu mobilisieren,
- veränderte Rahmenbedingungen sind laufend in die Planung zu integrieren.

Für den Prozess ist es dabei wichtig, die Zielerreichung systematisch zu beobachten, um die Wirksamkeit der Maßnahmen abzubilden und gegebenenfalls gegensteuern zu können. Dabei ist festzustellen, welche Ziele erreicht und welche verfehlt worden sind. Es sollte regelmäßig überprüft werden, ob die Zielsetzung noch realistisch ist oder ob diesbezüglich Anpassungen erforderlich sind.

Phase 3 (2023): Verstetigung

In der dritten Phase besteht primär die Aufgabe, das Förderprogramm und die damit finanzierte Infrastruktur aus Stadtteilmanagement und Modernisierungsberatung entbehrlich zu machen. Nur wenn es gelingt, Projekte und Strukturen in die „Selbständigkeit“ zu überführen, so dass sie auch nach Ende des Förderprogramms weiter Bestand haben, war das Programm wirklich nachhaltig erfolgreich. Zudem ist zum Ende dieser Phase in jeder Hinsicht Bilanz zu ziehen und zu dokumentieren.

Für das Stadtteilmanagement sind hier folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Frühzeitige Sensibilisierung für das Auslaufen des Stadtteilmanagements, um einen „Überraschungseffekt“ zu vermeiden,
- Abschluss laufender Maßnahmen bzw. strukturierte Übergabe der noch nicht abgeschlossenen Maßnahmen sowie von Formaten der Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Facebook-Seite) und regelmäßigen Veranstaltungen (z.B. Höchster Designparcours) in eine andere Trägerschaft/Verantwortung,
- Etablierung von Dialog- und Teilhabestrukturen, die vom Stadtteilmanagement unabhängig sind,
- Stadtteilwerkstatt als Abschlussveranstaltung zur gemeinsamen Bewertung des Prozesses und Ideensammlung für die Verstetigung,
- Abschlussdokumentation inklusive Evaluation und Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung der Höchster Innenstadt,
- Schlussabrechnung und wirtschaftliche Bilanz des Förderprogramms.

Für die Modernisierungsberatung ergeben sich in dieser Phase folgende Aufgaben:

- Breit angelegte Kampagne (Presse, Anschreiben, Veranstaltung) zur letztmaligen Ansprache und Aktivierung aller Eigentümerinnen und Eigentümer bezüglich der Möglichkeit der Beratung und Förderung,
- Abschließende Bearbeitung aller laufenden Anträge⁸⁷,
- Schlussbilanz und Auswertung der Effekte der Modernisierungsberatung und der Modernisierungsförderung,
- Dokumentation,
- Aufzeigen von Möglichkeiten der Steuerung nach der Förderung.

Für das Stadtplanungsamt ergeben sich im Anschluss der Verstetigungsphase folgende Aufgaben:

- Auflösung des Stadtteilbüros,
- Aufhebung der Förderrichtlinie.

Die Projektphasen sind dabei nicht als streng voneinander getrennte Zeiträume zu betrachten, sondern als Phasen mit bestimmten Schwerpunkten. Der aktivierende Charakter der ersten Phase zieht sich vielmehr über den gesamten Prozess. Gleichzeitig beginnt die Arbeit an der Verstetigung schon mit Beginn des Prozesses. Umgesetzt werden Maßnahmen wiederum von Beginn des Förderprogramms bis zu dessen Ende.

⁸⁷ Diese wird sich wahrscheinlich über den Zeitraum 2023 hinaus erstrecken. So lange die Richtlinie nicht von den Stadtverordneten aufgehoben wurde, können zudem formal weitere Anträge gestellt werden.

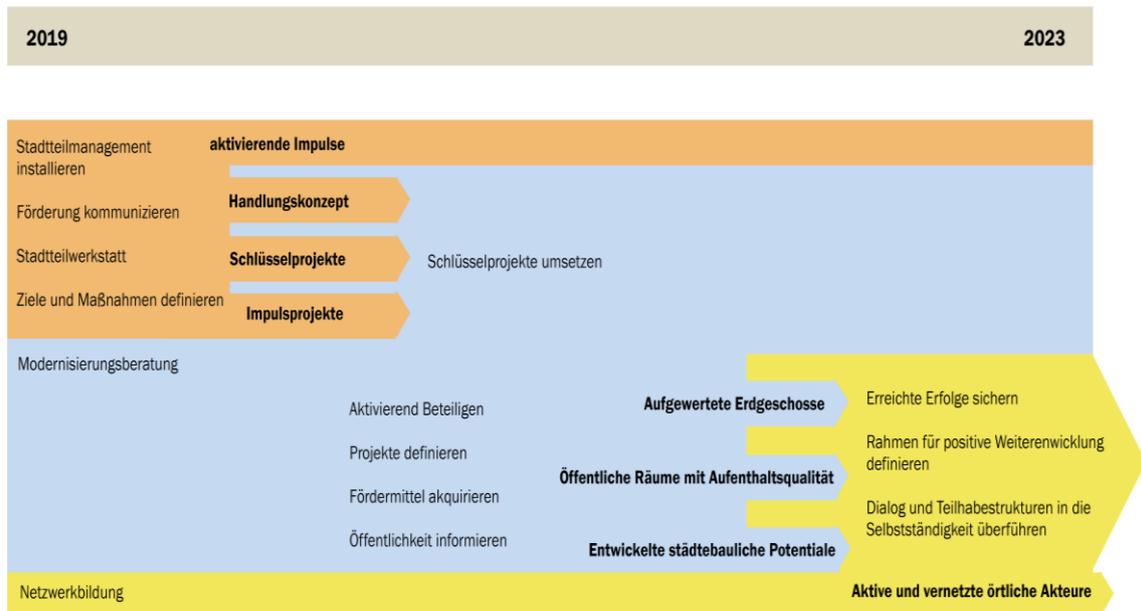


Abbildung 179: Projektphasen

8 Kosten (Fördermittelaufteilung 2018 – 2023)

Gewerbliche Erdgeschossnutzung

Förderung Umgestaltung Geschäftsflächen	3.000.000,00 €
Förderung Fassadensanierung	
Förderung Gemeinschaftliche Aktivitäten, Schwerpunkt gewerbliche Erdgeschossnutzung	
Fassadenleitbild	500.000,00 €
Aufbau Stadtteilagentur	
Unterstützung Existenzgründender	
Designparcours	
Einrichtung "Maker Space"	
Veranstaltungen + Aktionen	

Öffentlicher Raum und Mobilität

Förderung privater/öffentlicher Maßnahmen	2.000.000,00 €
Förderung Gemeinschaftliche Aktivitäten, Schwerpunkt öffentlicher Raum	1.800.000,00 €
Studien (Parkraum, Nahmobilität, Müll)	
Königsteiner Straße - Vorbereitung, Kommunikation, Impulse für Umgestaltung	
Marktplatz - Vorbereitung, Kommunikation, Impulse zur Aufwertung	
Fahrradparkmöglichkeiten	
Leitsystem	
Parklets	
Veranstaltungen + Aktionen	

Identifikation und Stadtteilgemeinschaft

Förderung Gemeinschaftliche Aktivitäten, Schwerpunkt Identifikation	1.000.000,00 €
Imagekampagne	400.000,00 €
Co-Working Stadtteilaktivität	
Schaukasten/Infokasten	
Veranstaltungen + Aktionen	

Projektsteuerung und Dialog-/Teilhabestrukturen

Integriertes Handlungskonzept	1.300.000,00 €
Stadtteilmanagement	
Modernisierungsberatung	
Stadtteilbüro	
Beteiligungsveranstaltungen	
Flyer, Material Öffentlichkeitsarbeit	

SUMME **10.000.000 €**

Förderung privater und gemeinschaftlicher Maßnahmen: 6.000.000,00 €
 Finanzierung eigener/städtischer Maßnahmen: 4.000.000,00 €

SUMME **10.000.000 €**

Die oben genannte Fördermittelaufteilung stellt eine Planung dar, die dem aktuellen Stand des Handlungskonzepts entspricht. Mit der Fortschreibung des Handlungskonzepts im Zuge der weiteren Bearbeitung und sich verändernden Rahmenbedingungen ist auch die Kostenplanung jeweils zu überprüfen und anzupassen.