

# Planwerk

dialog

Jahrbuch des  
Stadtplanungsamts  
Frankfurt am Main

20/21/22



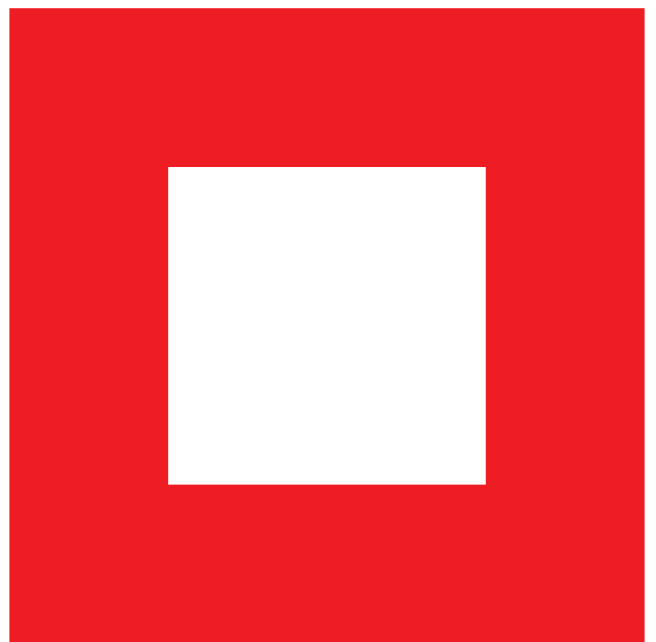
STADT  
PLANUNGS  
AMT

FRANKFURT AM MAIN

# Planwerk

Jahrbuch des  
Stadtplanungsamts  
Frankfurt am Main

20/21/22



# Inhalt

## 4 Editorial von Martin Hunscher

NACHGEFRAGT

## 8 Fünf Fragen an Karsten Krüger

## 12 Stadtentwicklungsplanung

© Planungsteam cityförster und urbanegestalt



# 26

Industriepark  
Griesheim  
Der Industriepark  
Griesheim erwacht  
wieder zum Leben





# 14

**Frankfurt Nordwest**  
Vorbereitende Untersuchung  
zu einem neuen Stadtteil der  
Quartiere

**22 Stadtplanungsprojekte/  
Bebauungsplanverfahren**

**58 Öffentlicher Raum**

**64 Stadterneuerung/  
Stadtumbau**

**82 Wohnungsbauförderung**

**86 Einblicke**

**95 Impressum**

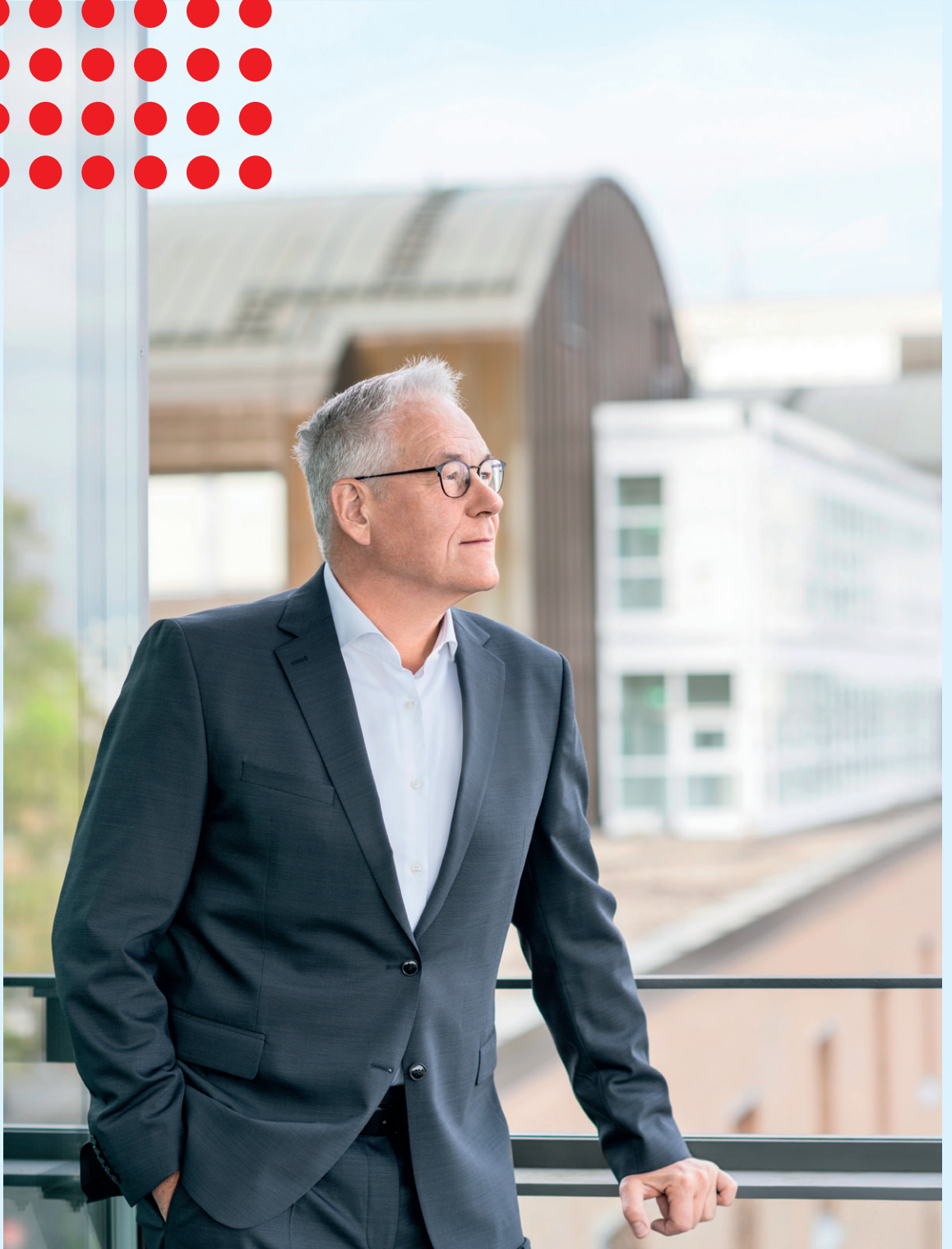
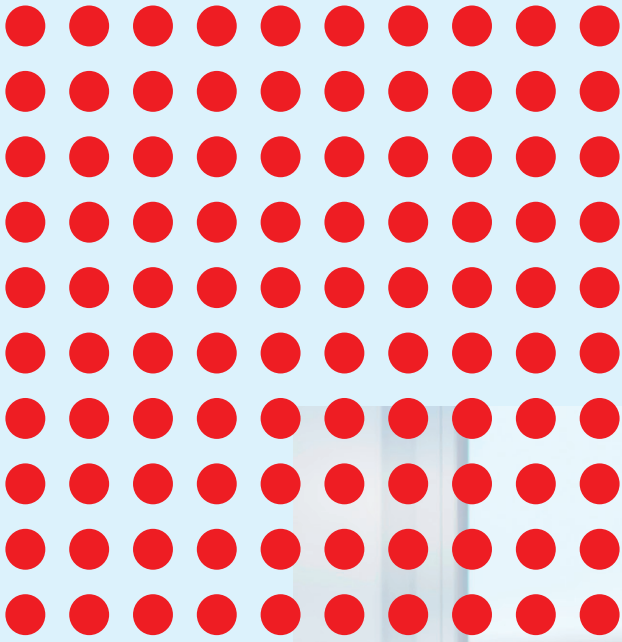
**96 Karte  
 Projektdokumentation**

# 40

**Nördlich Lurgiallee**  
Städtebaulicher und  
freiraumplanerischer  
Ideenwettbewerb

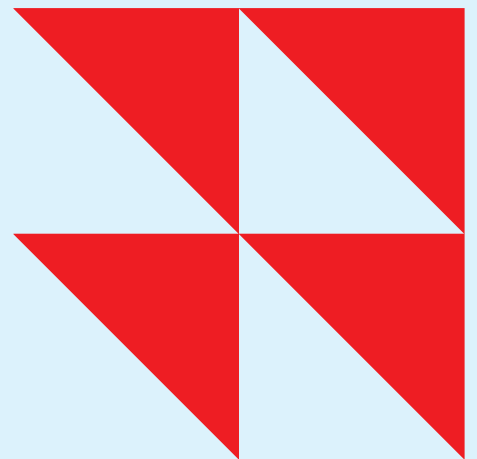


© Bürogemeinschaft TELEINTERNETCAFE Architektur und Urbanismus, Berlin mit TREIBHAUS  
Landschaftsarchitektur, Hamburg und c/o Zukunft - Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamburg



# Editorial

**Martin Hunscher**  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes



Städte und Kommunen mussten in den vergangenen Jahren einiges aushalten: Pandemie, Folgen kriegs- und krisenbedingter Migration, Auswirkungen des menschengemachten Klimawandels, Klimaschutzanforderungen, Mobilitätswende, sozialgerechte Wohnraumversorgung, offene Fragen an die Arbeitsplätze der Zukunft. Diese Liste ließe sich beinahe endlos fortsetzen.

# Städte stehen unter großem Druck

Viele Anforderungen und Herausforderungen für die Zukunft der Stadt haben direkt oder indirekt mit Stadtplanung zu tun. Das Lastenheft der Stadtplanung ist gut gefüllt: Soziale und wirtschaftliche Gerechtigkeit, Kostengerechtigkeit, Termintreue, Rechtssicherheit oder Effizienz reichen als Planungsziele nicht mehr aus. Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind endgültig nach ganz oben auf der Agenda gerutscht.

## TRANSFORMATIONSSTRATEGIEN

Nicht umsonst haben sich daher die EU-Mitgliedsstaaten im November 2020 auf die „Neue Leipzig Charta“ verständigt. Diese formuliert konkrete Handlungsansätze und Prinzipien nachhaltiger Stadtentwicklung. Krisenfestigkeit und Innovationskraft in den europäischen Städten für aktuelle und künftige ökologische, soziale und wirtschaftliche Herausforderungen sollen gestärkt werden. „Gerecht, grün und produktiv“ sollen unsere Städte werden. Und dazu braucht es Transformations-

strategien. Das lateinische Verb „formare“, das in dem Begriff Transformation steckt, verweist auf eine bewusste und gezielte Veränderung, auf einen zielgerichteten Wandel. Es kann daher nicht richtig sein, die Kernkompetenz von Stadtentwicklung und Stadtplanung weiterhin überwiegend in einer künftigen Flächendisposition zu sehen. Es wird darum gehen müssen, Planungsgrundlagen, Zielvorstellungen und Strategien für das Erhalten, Erneuern und Weiterentwickeln der bestehenden Stadt zu erarbeiten.

In der Debatte um Klimawandel und Klimaschutz stehen die Städte in der Kritik. Im Rahmen ihrer städtebaulichen Planungen kämen weitsichtige Maßnahmen zur Anpassung an die sich ändernden Klimabedingungen nur selten zur Anwendung. Das ist rückblickend insofern richtig, als dass sich die normativen wie konzeptionellen Veränderungsansätze bisher überwiegend auf die Entwicklung von neuen Quartieren beziehen, so wie es die Programmatik für das neue Quartier Hilgenfeld zeigt.

## DIE GEBAUTE STADT IM FOKUS

Aber was passiert in der gebauten Stadt, also auf 99,9 Prozent der Fläche des Stadtgebietes? Zweifelsfrei wirkt sich hier die Programmatik der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Kommunen positiv aus. Sie haben unter anderem die Transformation, Stabilisierung und eine klimatologische sowie energetische Verbesserung in den Quartieren zum Ziel; so etwa am Ben-Gurion-Ring, in Sossenheim oder in Griesheim. Aber dies sind im Grunde einzelne, kleine Erfolge. Im Sinne der Leipzig Charta müssen wir die gebaute Stadt zukunftsfähig umbauen. Die Stadt kann also niemals eine fertig gebaute Stadt sein.

Stadtentwicklungsstrategien müssen daher mehr und mehr zu Stadtumbaustrategien werden, auch wenn für eine nachhaltige, klimagerechte und suffiziente Stadtplanung heute keine Blaupause existiert. Derartige Strategien müssen auf nicht-lineare und zunehmend nicht gesichert prognostizierbare Veränderungen reagieren. Sie sind mit Unsicherheiten verbunden und werden zunehmend als Lern-, Such- oder gar Experimentalprozess gesehen, wie zum Beispiel die Debatte um die Zukunft der Frankfurter Innenstadt und das Projekt Post-Corona-Stadt zeigen.

Die im neuen Jahrbuch des Stadtplanungsamtes beleuchteten Projekte spiegeln in großen Teilen veränderte konzeptionelle Ansätze wider. So gehört die klimatologische Komponente heute bereits in

der Phase Null, bei der Initiierung von neuen städtebaulichen Projekten, zentral mit ins Lastenheft. Wir reden frühzeitig über Hotspots, Coolspots und Frischluftschneisen. Mehr Grün statt versiegelter Flächen, mehr Verschattung, Dachbegrünung, grüne und blaue Infrastruktur; alles miteinander soll für mehr Schutz für den Menschen und auch für die Artenvielfalt in der Stadt sorgen. Für ein verändertes Verständnis von Stadtentwicklung in diesem Sinne benötigen die Städte nicht nur eine klare Haltung, sondern auch klare Rechtsgrundlagen. Hierzu konnten wir auf Grundlage der Frankfurter Anpassungsstrategie an den Klimawandel 2.0 (2022) die Leitlinie für Solaranlagen auf Gründächern (2022), den Leitfaden klimagerechte Stadtplatzgestaltung (2023) und zuletzt die Gestaltungssatzung Klima und Freiraum (2023) erarbeiten.

## VERÄNDERTER PROJEKTKANON

Das nunmehr vorliegende PLAN.WERK 20/21/22 möge in diesem Sinne als Kompendium verstanden werden. Es zeigt auf, wie sich die Ideen von Stadt und Stadtentwicklung verändert haben und was das für die Arbeit des Stadtplanungsamtes und für die Projekte bedeutet. Auch der Auftritt vom PLAN.WERK hat sich verändert, denn tatsächlich wurde im vergangenen Jahr ein neues Design für die Außenkommunikation des Stadtplanungsamtes eingeführt. Vieles ist also in Bewegung geraten. Schauen und lesen Sie selbst, wie sich Projekte weiterentwickelt und gewandelt haben.

**„Stadtentwicklungsstrategien müssen mehr und mehr zu Stadtumbaustrategien werden, auch wenn für eine nachhaltige, klimagerechte und suffiziente Stadtplanung heute keine Blaupause existiert.“**



# Nachgefragt

## Fünf Fragen an Karsten Krüger

Leiter der Abteilung  
Öffentlicher Raum, Verkehrsplanung,  
Ökologie und Landschaftsplanung



## 1.

**Herr Krüger, das allgemeine „Pflichtenheft“ der Stadtplanung – wie Herr Hunscher es im Editorial nennt – wächst stetig. Welchen Rang hat der Klimaschutz bzw. die Klimafolgenanpassung aus Ihrer Sicht?**

Die Erkenntnis, dass es notwendig ist, soziale, wirtschaftliche und ökologische Belange integriert und im Einklang miteinander zu behandeln, ist nicht neu. Daher stehen auch die Themen der Nachhaltigkeit schon sehr lange im Pflichtenheft städtebaulicher Entwicklungen. Nur die Erkenntnis allein hat in der Vergangenheit noch nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Planungen geführt. Der Klimawandel ist über die reine Erkenntnis hinaus prägend: Wir erleben und spüren ihn regelmäßig im eigenen Leben und sehen ihn in noch stärkerer Vehemenz von Extremwetterereignissen fast schon täglich in den Medien. Das spiegelt sich natürlich in politischen und gesellschaftlichen Erwartungen, in einer veränderten Gesetzgebung und Rechtsprechung wider. Das verändert auch Planungen, sowohl in der Bauleitplanung als auch den vielfältigen Projekten, die sich mit der Transformation der bereits gebauten Stadt beschäftigen. Bei der Veränderung des Klimas handelt es sich nicht isoliert um Umweltaspekte. Sämtliche Dimensionen der von Herrn Hunscher angeführten Neuen Leipzig Charta werden durch den Klimawandel und seine Folgen berührt. Somit kommt meines Erachtens der Anpassung an diese Folgen genauso wie dem Klimaschutz eine herausragende Bedeutung in allen unseren Tätigkeitsfeldern zu.

## 2. Welche Möglichkeit bietet das vorhandene Ausbauprogramm „Schöneres Frankfurt“ für eine klimasensible Stadtgestaltung?

Die große Chance, die sich im Programm „Schöneres Frankfurt“ eröffnet, ist, dass wir den Auftrag haben, den Bestand zu verändern und zwar konkret benannte Plätze in der Stadt. Wir müssen uns also nicht fragen, wo wir anfangen, die Stadt klimasensibel umzugestalten und woher wir die finanziellen Mittel bekommen. Hier können wir sofort loslegen. Ganz konkret bedeutet das, zum Beispiel mehr Begrünung in den Projekten vorzusehen. Wir wollen den sommerlichen Aufenthalt möglichst im Schatten von Bäumen ermöglichen. Die Versickerung und Verdunstung des Regens soll möglichst in der Fläche erfolgen, um das Wasser in seinen natürlichen Kreislauf zu bringen. Wir müssen Vorkehrungen treffen, dass Starkregenereignisse möglichst wenig Schaden anrichten können. Wir wollen keine Materialien verbauen, die sich unter Sonneneinstrahlung stark aufheizen, die Wärme speichern und somit besonders zum sommerlichen Wärmeinsel-Effekt beitragen. Gerade in Frankfurt mit seiner besonders wärmeexponierten Lage im Oberrheingraben kommt dem eine besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig ist es wichtig, sich zu vergegenwärtigen, dass die Schaffung einer klimagerechten Stadt nicht die Aufgabe eines oder mehrerer Programme ist. Es ist eine Querschnittsaufgabe, die in allen Planungen und Projekten Umsetzung finden muss. Und dazu braucht es natürlich auch die Projektpartner in den bauenden und unterhaltenden Ämtern, die sich auch engagiert dem Thema annehmen. Das Wort Klimawandel gibt uns bei aller Notwendigkeit, aktiv zu werden, einen entscheidenden Hinweis. Wir befinden uns in einem Wandel und wissen zum Teil nur unzureichend, welche Umweltbedingungen wir in naher Zukunft vorfinden werden. Die Antworten, die wir heute planerisch geben, können morgen schon veraltet sein. Wir werden voraussichtlich mit einer großen Flexibilität an die Aufgaben des Umbaus unserer Stadt herangehen müssen.

**„Im Rahmen des Leitfadens zur klimaangepassten Stadtplatzgestaltung sind wir darüber hinaus aufgefordert, mindestens zehn Plätze zu benennen, die wir umgestalten werden.“**



Neben der Durchgrünung der Innenstädte werden Brunnen, Wasserläufe, Wasserflächen – die blaue "Infrastruktur" – immer wichtiger zur Kühlung in heißen Sommern; hier das Beispiel Rathenauplatz (Foto: Stefan Morgenstern)

### **3. Was will der neue städtische Leitfaden „Klimaangepasste Stadtplatzgestaltung“?**

Mit dem Leitfaden wurden die bereits in der Klimaanpassungsstrategie 2.0 verankerten Rahmenbedingungen für die Planung und Umgestaltung öffentlicher Plätze in Frankfurt für sämtliche Projekte verbindlich gemacht. Die Umsetzung der von den Stadtverordneten im März 2023 beschlossenen Maßnahmen führt zu einem lebenswerten öffentlichen Wohn- und Arbeitsumfeld für alle Frankfurterinnen und Frankfurter auch unter sich verändernden klimatischen Bedingungen. Der Leitfaden wurde ämterübergreifend erarbeitet. Das Grünflächenamt hat die Arbeitsgruppe einberufen und den Prozess geleitet. In einem intensiven Austausch wurden zusammen mit dem Stadtplanungsamt, dem Amt für Straßenbau und Erschließung, dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung und dem Umweltamt die Notwendigkeiten, Maßnahmen und konkreten Schritte erarbeitet. Diese werden wir brauchen, um die öffentlichen Räume klimaangepasst umzugestalten.

## 4. Welche Maßnahmen zur klimaangepassten Stadtplatzgestaltung sind in Planung oder schon in Umsetzung?

Wir sind, wie gesagt, aufgefordert, sofort anzufangen. Das betrifft auch laufende Projekte. Ich bin froh, dass das Thema in der gesamten Stadtverwaltung angekommen ist. So haben wir gemeinsam beim Platz an der Dreikönigskirche, kurz vor der Beschlussfassung der Vorlage durch die Stadtverordneten, die Planung mit einzelnen Klimaanpassungselementen verbessern können. Die schon lange vorbereitete Planung für den Schelmenburgplatz in Bergen-Enkheim überarbeiten wir gerade, weil sie keine Antworten auf die aktuellen Herausforderungen geben kann. In sämtlichen aktuellen Projekten des Magistrats planen wir klimaangepasst. Darunter befinden sich Projekte des Schöneren Frankfurts wie der Platz an der Staufmauer, Projekte der fahrradfreundlichen Nebenstraßen wie der Oeder Weg oder auch solche, die durch das Grünflächenamt explizit im Sinne der Klimaanpassung nochmal nachträglich verändert werden, wie die Platzfolge Roßmarkt-Goetheplatz-Rathenauplatz.

Im Rahmen des Leitfadens sind wir darüber hinaus aufgefordert, mindestens zehn Plätze zu benennen, die wir entsprechend des Leitfadens umgestalten werden. Die ermitteln wir gerade ämterübergreifend anhand festgelegter Kriterien. In diesem Zusammenhang gilt es dann auch, sämtliche Eitelkeiten abzulegen. Auch wenn vor nicht allzu langer Zeit ein Platz aufwendig umgestaltet wurde, kann es sehr gute Gründe geben, eben diesen jetzt wieder anzufassen.

## 5.

**Ganz persönlich: Haben Sie einen Lieblingsplatz in Frankfurt? Wenn ja, welcher ist dies und warum?**

Das ist wirklich eine ganz schwierige Frage. Es gibt so viele Plätze mit ganz eigenen Qualitäten und noch dazu habe ich auch nur ein eingeschränktes Blickfeld aus der eigenen Stadtbenutzung. Außerdem vermitteln die Plätze zu verschiedenen Zeiten einen sehr unterschiedlichen Eindruck, jeweils abhängig von den Nutzungen, die dort stattfinden. Aus der Diskussion um die klimaangepassten Stadtplätze ist mir zudem sehr klar geworden, dass ich ganz bestimmt nur einen sehr kleinen Ausschnitt der Frankfurter Plätze überhaupt kenne. Daher habe ich mir zunächst vorgenommen, mir sukzessive möglichst alle Plätze der Stadt anzuschauen. Sie merken, ich winde mich um eine konkrete Antwort. Ich schätze die Plätze in der Gründerzeit mit ihren Randnutzungen und der Interaktion. Ganz im Umfeld des Stadtplanungsamtes habe ich vor allem das Fischerplätzchen und den Börneplatz ins Herz geschlossen. Zwei sehr unterschiedliche Orte. Der eine sehr belebt und von Transitschneisen umgeben, mit kleinen Möglichkeiten des Rückzugs und der andere ein wirklicher Platz der Einkehr, der Ruhe und des Gedenkens. Je nach Stimmung suche ich das eine oder das andere. Diese Vielfalt der unterschiedlichen Qualitäten in sämtlichen Teilen der Stadt macht für mich ein lebenswertes Umfeld aus.

# Stadt- entwicklungs- planung



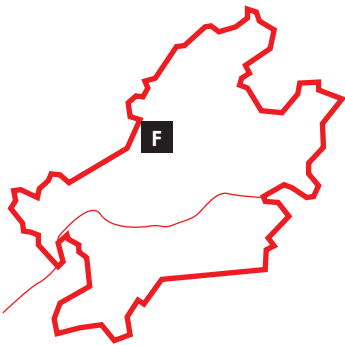


Integration eines Nahversorgers Bockenheim

## Vorbereitende Untersuchung zu einem neuen Stadtteil der Quartiere

# Frankfurt Nordwest

Der Bedarf an Wohnraum in Frankfurt ist nach wie vor sehr hoch. Nachverdichtung, Umwandlung von Konversionsflächen und Ausweisung neuer Wohngebiete reichen nicht aus, um diesen Bedarf zu decken. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher beschlossen, „Vorbereitende Untersuchungen“ (VU) für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165ff Baugesetzbuch im Gebiet Frankfurt Nordwest zu beauftragen.



**STADTTEILE**  
Praunheim/Niederursel

**PROJEKTDAUER**  
2017 – 2026

**PROJEKTLÉITUNG**  
Antonius Schulze-Mönking,  
Sabine Guttman



Blick in das Untersuchungsgebiet östlich der A5

## STUDIEN ZU STADT UND LANDSCHAFT

Die erste Phase der „Vorbereitenden Untersuchungen“ war durch umfangreiche Grundlagenuntersuchungen geprägt. Gutachten zu Landschaft, Verkehr und Immissionen haben wichtige Erkenntnisse über das Planungsgebiet gebracht. 2020 ging dieses Wissen in die „Studien zu Stadt und Landschaft“ ein. Um möglichst viele Ideen und Ansätze für den neuen Stadtteil der Quartiere zu erhalten, wurde ein Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Bewerben konnten sich Planungsbüros bzw. Planungsteams in einem europaweit ausgeschriebenen offenen Verfahren nach § 15 der deutschen Vergabeverordnung (VgV). Die Teams mussten die Bereiche Stadtplanung und Landschaftsplanung abdecken und sich zudem von Verkehrsplanern beraten lassen. Die fachliche Eignung hatten sie durch Referenzen nachzuweisen.

Für die herausfordernde und spannende Aufgabe, Studien zu entwickeln, haben 42 Teams ihre Bewerbung eingereicht. Die Auswahl der Planungsteams erfolgte durch ein Auswahlgremium, bestehend aus Vertreter\*innen des Stadtplanungsamtes und des Dezernats für Planen und Wohnen sowie externen Expert\*innen: Prof. Dr. Janna Hohn aus Frankfurt für den Bereich Stadtplanung, Regina Riedel aus Kassel für den Bereich Landschafts-/Freiraumplanung sowie die Vorsitzende des Consiliums, Prof. Dr. Silke Weidner aus Leipzig. In einer Sitzung am 22. Januar 2020 wählte das Gremium diejenigen Teams aus, die aufgrund der Qualitäten der eingereichten Referenzprojekte besonders geeignet erschienen.

Sieben ausgewählte Teams wurden beauftragt, die Studien zu Stadt und Landschaft zu erarbeiten. Der anschließende Planungsprozess der Teams fand im Dialog mit dem Auftraggeber, der Jury sowie den Bürger\*innen statt.

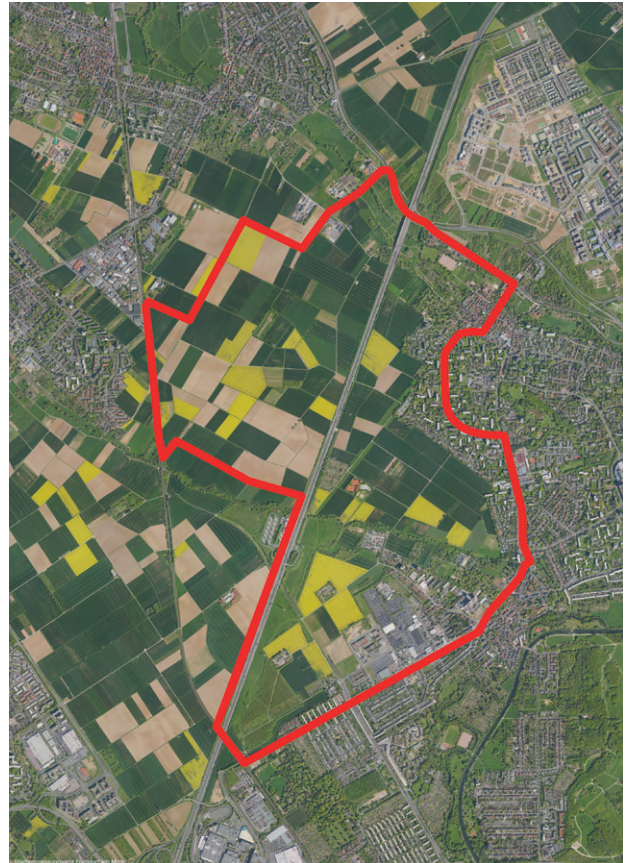
## KOOPERATIVES VERFAHREN

Die „Studien zu Stadt und Landschaft“ wurden im Rahmen eines „Kooperativen Verfahrens“ erarbeitet: Anders als bei städtebaulichen Wettbewerben, die nach den „Richtlinien für Planungswettbewerbe“ (RPW 2013) ausgelobt werden, blieben die Planer\*innen nicht anonym, sondern konnten städtebauliche Lösungsansätze im Dialog mit Bürger\*innen entwickeln. Neben den Planer\*innen, der Jury sowie Vertreter\*innen aus Politik, Verbänden und Stadtverwaltung war auch die Bürgerschaft aufgefordert, ihre Anregungen einzubringen. Auch lokales und weiteres fachliches Wissen war gefragt.

Angelehnt an ein RPW-Verfahren wurden die Arbeiten in einer Rückfragerunde und in einem Zwischenkolloquium von der Jury begleitet.

## DIE EMPFEHLUNG

Nach der finalen Abgabe stellten die Planungsteams am 7. November 2020 ihre Konzeptstudien beim digitalen dritten „Bürgerdialog“ nochmals öffentlich vor. Die Bürger\*innen diskutierten mit den Planungsteams die Entwürfe und gaben Hinweise für die Entscheidung der Jury. Die Jury zog in einer nichtöffentlichen Sitzung am 11. November 2020 ein Fazit und sprach sich für den Entwurf von Cityförster/urbanegestalt aus.



Geltungsbereich Frankfurt Nordwest  
Luftbild © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main



Informationsabend und Vorstellung der Zwischenergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen am 28.1.2019





Plakat zur 3. Digitalen Bürgerbeteiligung im Herbst 2020



Bürgerdialog zu den „Studien zu Stadt und Landschaft“ im Februar 2020 im Kommunikationszentrum des Krankenhaus Nordwest in Praunheim

**DAS ENTWURFSKONZEPT – DIE KERNIDEE**

Zwischen Taunus und Frankfurt bietet sich eine Zukunft an, in der städtisches Wachstum mit der Etablierung von Kreisläufen verbunden wird. Grundgedanken sind: Ein fairer und nachhaltiger Umgang mit Boden, Wasser, Energie und Material erfordert ein neues Bauen. Die Mobilität der Zukunft wird sich um gemeinsam genutzte Fahrzeuge drehen. Die Quartiere vernetzen Landschaft und Stadt, fördern Gemeinschaft, Austausch, Naturerleben, lokale Nahrungsmittel und die Möglichkeit, für viele selbst im Grünen tätig zu werden. Im Osten wird die Stadt weitergebaut, Wohnraum, Schulen, Kindergärten und Arbeitsplätze geschaffen. Im Westen bleibt die landschaftliche Weite und der Bezug zum Taunus erhalten.

Je Quartier gibt es einen CYC-Hub. CYC steht hier für als Abkürzung „cycle“, was zeigen soll, dass diese Orte Elemente der Kreislaufwirtschaft enthalten. Als Umsteigeorte liegen sie an den Bahnstationen verortet und fördern ein ökologisch sinnvolles Mobilitätsverhalten. Zugleich wirken sie als Quartiersmiten mit soziokulturellen Angeboten, die sich auch an die Menschen in Praunheim oder der Nordweststadt richten. Die Gebäude beinhalten eine Quartiersgarage für die PKW der Anwohner\*innen und Mobilitätsservices wie Werkstatt und Leihstation. Weitere

soziale Einrichtungen wie z.B. Kita, Jugendtreff oder Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge sind möglich.

Die „koproduktive Landschaft“ ist ein noch nicht abschließend definiertes Konzept. Der Kreis der Beteiligten wird Landwirt\*innen, Bewohner\*innen Kollektive, Hausgemeinschaften, und viele andere Akteur\*innen umfassen. Die Größen der bewirtschafteten Flächen reichen von der Gartenparzelle über Obstbaumhaine bis hin zu Feldfluren. Ebenso unterscheiden sich die Methoden und Konzepte von nicht kommerziellen urbanen Gärten oder Grabeländ bis hin zur Landwirtschaft mit biologisch-dynamischer oder konventioneller Bewirtschaftungsweise.

**VOM ENTWURFSKONZEPT ZUM RAHMENPLAN**

Die Arbeit des Planungsteams Cityförster/urbanegestalt hat nachgewiesen, dass in Frankfurt-Nordwest neue Wohn- und Arbeitsquartiere in hoher städtebaulicher Qualität möglich sind, die die Anforderungen an eine ökologisch hochwertige und klimagerechte Planung erfüllen. Das Mobilitätskonzept ist integrativer Teil des Städtebaus und auf zukünftige Entwicklungen ausgerichtet.



Isometrie der Siegerarbeit der Studien zu Stadt und Landschaft, Blick über das Untersuchungsgebiet nach Nordwesten  
© Planungsteam Cityförster und urbanegestalt

Nachdem die grundsätzliche städtebauliche Machbarkeit sichergestellt war, wurde das Entwurfskonzept in mehreren Iterationsstufen zu einem Rahmenplan abstrahiert. Parallel wurde der Bericht zu den „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU-Bericht) begonnen. Der Bericht ist wesentlicher Teil der Begründung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Er dokumentiert, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Entwicklungssatzung vorliegen. Für die Stadtverordnetenversammlung ist er wichtige Entscheidungsgrundlage. Ab 2021 wurde der VU-Bericht, der Rahmenplan und alle damit verbundenen Themen zusammen mit dem Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt bearbeitet.

### BETEILIGUNGEN

Das Baugesetzbuch schreibt für die „Vorbereitenden Untersuchungen“ eine Beteiligung der Betroffenen sowie der Träger öffentlicher Belange vor (§ 165 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 137–141 BauGB). Die Abteilung Bodenordnung im Stadtvermessungsamt führte mehr als 200 Gespräche mit Eigentümer\*innen, Pächter\*innen und sonstigen Betroffenen. Alle Termine wurden protokolliert und ausgewertet und liefern wichtige Aspekte für die Frage, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden sollte. Als zentrale Erkenntnis ist festzuhalten, dass die städtebaulichen Ziele

der geplanten Entwicklung ohne das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht zu erreichen sind.

Im Vorfeld der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) fanden mehrere Fachgespräche ab Mai 2021 statt. Die Themen „Soziale Infrastruktur“, „Umwelt/Energie“, „Verkehr“, „Wirtschaft“ und „Netzausbau Höchstspannung“ wurden wegen der Covid-19-Pandemie in Videokonferenzen mit den Fachleuten erörtert. Erst ein letztes Fachgespräch im Juni 2021 konnte wieder als Präsenztermin stattfinden. Ende November 2021 startete die formelle Beteiligung. Die TÖBs sowie städtische Ämter und Betriebe gaben wertvolle Hinweise zum vorgelegten Rahmenplan. Die Stellungnahmen wurden in einer weiteren Iteration des Rahmenplans eingearbeitet.

### DER ZWISCHENBERICHT UND DAS ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme darf den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts steht eine Entwicklungsmaßnahme mit dem Erfordernis des Wohls der Allgemeinheit u.a. dann im Einklang, wenn sie mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Vor der Festlegung

Die alternative Planung „Variante-Ost“



**Bauflächen**

- B Siedlungsstrukturen (inkl. Verkehrsflächen)
- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gemeinbedarfsfläche

**Verkehrsflächen**

- B Bundesautobahn 5
- B Bundesautobahn 5 (8-streifiger Ausbau)
- Flächen für Lärmschutz
- ..... Lärmschutzwand
- Verkehrsfläche (relevant für Anbindung)
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche (notbefahrbar)
- Verkehrsfläche Quartierszentrum
- Verbindung in die Landschaft
- ..... Radschnellverbindung (RSV)
- ..... Radvorrangroute (RVR)

**Grünflächen**

- Öffentliche Grün- und Freiflächen**
- Stadteilbezogene öfftl. Grünflächen
  - Wohnungsnahе öfftl. Grünflächen

**Funktionales Grün**

- Sportflächen
- Dauerkleingärten
- Friedhof

**Land- und Forstwirtschaft**

- Ackerflächen / Grünland
- Obstwiesen
- Waldflächen

**Sonstige Grünflächen**

- Naturraum / Bachtäler
- Gartenflächen / Grabeland
- Schulgrünflächen
- Kompensationsflächen (Überlagerung)
- Bereiche für Retentionsflächen (Überlagerung)
- Ökologischer Aufwertungsraum (Baumhaine, Streuobst, extensive Wiesen und Hecken)

**Technische Infrastruktur**

- Leitungstrasse (Gas, Wasser, Strom)
- Leitungstrasse Rückbau
- WSG II (inkl. Brunnen)
- Umspannwerk
- Wasserwerk Praunheim II
- Trassenführung RTW / S-Bahn / U7
- Haltepunkt RTW / U7

**Weitere Planinhalte**

- Bestandsgebäude (überplant)
- Bestandsgebäude (nicht überplant)
- Umgebungsbebauung
- Abgrenzung Untersuchungsbereich
- Gemarkungsgrenze Stadt Frankfurt a. M.
- Quartiersabgrenzung
- Quartierszentrum
- CYC-Hub
- Platzhalter ohne exakte Standortfestlegung
- S1: Sportanlage S2: Ersatz Tennisanlage



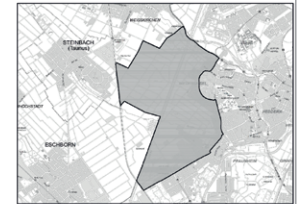
Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 03.2017  
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Karte bearbeitet durch AS+P GmbH

**VU-Bericht zur SEM 4 - Frankfurt-Nordwest (Gemarkung Niederursel und Praunheim)**

**Städtebaulicher Rahmenplan - Gesamtkonzept Variante Ost**

Maßstab im Original (A0): 1:5.000  
Arbeitsstand: 22.08.2022 Deloitte. Nozr AS+P  
im Auftrag des Stadtplanungsausschusses Frankfurt am Main

Disziplin: Planen, Wohnen und Sport - Stadtplanungsausschuss



STADT FRANKFURT AM MAIN  
Der Magistrat - Disziplin: Planen, Wohnen und Sport  
Stadtplanungsausschuss

eines Entwicklungsbereichs durch Satzung ist daher für Flächen, die raumordnerischen Zielfestlegungen widersprechen, die Zulassung der Abweichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung erforderlich.

Die Planungen für den Stadtteil der Quartiere widersprechen in mehreren Punkten den Zielen der Regionalplanung. Der Antrag auf Zielabweichung muss daher beim Regierungspräsidium Darmstadt als für die Regionalplanung zuständige Behörde gestellt werden. Hierzu bedurfte es eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung, der den Magistrat ermächtigt, den Antrag beim RP zu stellen.

Die Notwendigkeit, einen Beschluss zu erwirken, eröffnete die Chance, umfassend über den Stand der „Vorbereitenden Untersuchungen“ zu berichten. Mit dem Magistratsvortrag M 181 wurde ein sog. „Zwischenbericht“ vorgelegt, der unter anderem den Anlass für das Projekt Stadtteil der Quartiere darlegte und den Prozess der „Vorbereitenden Untersuchungen“ beschrieb. Wesentliche Inhalte der Gutachten wurden vermittelt sowie die Auswirkungen der Planung dargelegt. Plandarstellungen des Gesamtkonzepts, der Rahmenplan und weitere Teilpläne zum Beispiel zu Mobilität und Erschließung und zu den zukünftigen Nutzungen, gaben einen Überblick über die vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungen. Bereits für den Zwischenbericht wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ein Zeit- und Maßnahmenplan erstellt. Teil des Magistratsvortrag M 181 war auch eine alternative Planung, die sogenannte Variante-Ost. In dieser Variante wurde der Bereich westlich der Bundesautobahn 5 von einer baulichen Entwicklung freigehalten. Im Vergleich zur ursprünglichen Variante erwies sich die Variante-Ost in Bezug auf den Eingriff in Natur und Landschaft, dem Erschließungsaufwand und der reduzierten Inanspruchnahme von wertvollen landwirtschaftlichen Böden als die günstigere Lösung.

Am 2. Februar 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung den Magistratsvortrag M 181 in den wesentlichen Punkten zur Kenntnis genommen bzw. beschlossen.

## KOMMUNIKATION

Mit den „Vorbereitenden Untersuchungen“ zu Frankfurt-Nordwest wurde immer der Anspruch verknüpft, alle Vorgänge und Informationen transparent zu halten.

In diesem Sinne wurde auch das Verfahren der „Studien zu Stadt und Landschaft“ als kooperatives Verfahren konzipiert. Parallel zur Bearbeitung

der Entwürfe waren drei Bürgerdialoge geplant, in denen die Bürgerschaft informiert wurde und sich in die Planung einbringen konnte. Die sonst übliche Anonymisierung der Teilnehmer\*innen am Wettbewerb wurde aufgehoben und es ergab sich noch im Bürgerdialog I die Chance, mit den Planer\*innen in Kontakt zu treten. Die Bürgerdialoge II und III konnten wegen der Covid-19-Pandemie nicht mehr in Präsenz stattfinden. Das lang vorbereitete Kommunikationskonzept musste schnell an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. So konnte zum Beispiel über die Online-Plattform „Frankfurt fragt mich“ die Bürgerschaft die Pläne der sieben Planungsteams kommentieren und neue Ideen einbringen. Digitale Formate und Hybridveranstaltungen konnten die besondere Atmosphäre von Präsenzveranstaltungen nicht ersetzen, erfüllten aber den Anspruch an möglichst hoher Transparenz und Information.

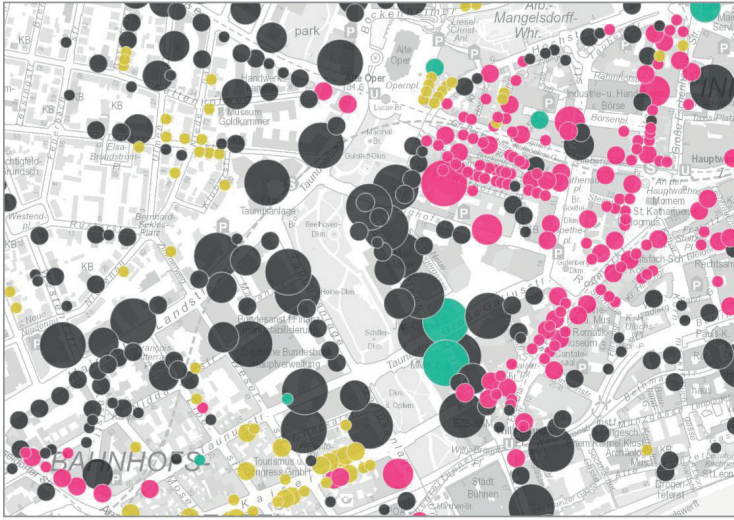
Das Kommunikationskonzept zu den „Studien zu Stadt und Landschaft“ wurde in Zusammenarbeit mit den Büros „Stadtberatung Dr. Sven Fries“, Speyer und Ostfildern, und „stadt.bau.plan“, Darmstadt, entwickelt und durchgeführt.

Der Internetauftritt bleibt die wichtigste Basis zur umfassenden Darstellung des Prozesses. Hier sind alle Gutachten, Beschlüsse, Broschüren und vieles mehr abrufbar. Die analogen Medien haben trotz zunehmender Digitalisierung nicht ausgedient. Bis 2022 wurden drei Broschüren „IM DIALOG“ veröffentlicht. Als relativ neues Medium wurde ein Video entwickelt. Bereits zu den „Studien zu Stadt und Landschaft“ wurde ein sogenanntes „Erklärvideo“ erstellt. Nicht zuletzt wegen der Covid-19-Pandemie erwies sich diese Form als gut geeignete Plattform, kurz und gebündelt über den Stand der „Vorbereitenden Untersuchungen“ zu berichten. Das Team Öffentlichkeitsarbeit produzierte bis 2022 drei weitere Videos, die „Updates aus dem Stadtplanungsamt“.

## AUSBLICK

Das Jahr 2023 wird geprägt von der Diskussion in der Region über den Stadtteil der Quartiere. Die Regionalversammlung Südhessen (RVS) wird über den Zielabweichungsantrag der Stadt entscheiden. Bei Zustimmung der RVS kann der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen fertiggestellt und der nächste große Meilenstein angegangen werden: der Beschluss der Entwicklungssatzung durch die Stadtverordnetenversammlung.

## Büroflächenkonzept

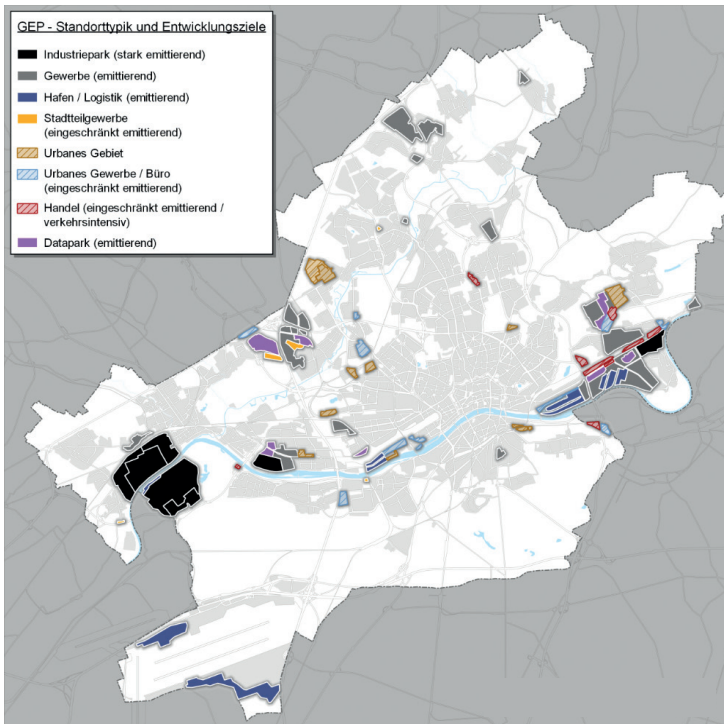


Ausschnitt aus der Analyse der Büroflächen im Frankfurter Bankenviertel

Trotz Corona-Lockdown und dem verbundenen Trend zum Homeoffice wird auch in Zukunft der Büromarkt in Frankfurt am Main weiter nachgefragt. Auf Grundlage der Büroflächenstudie aus dem Jahr 2019, die die Raum-, Angebots- und Nachfragestrukturen des Frankfurter Büromarktes analysiert, wird ein gesamtstädtisches Büroflächenkonzept erarbeitet. Es soll aktuelle Entwicklungen berücksichtigen und Handlungsempfehlungen sowie Ziele für die Stadtentwicklung definieren. Es gilt dabei, Flächenpotenziale zu benennen, den stadtweiten Leerstand an Büroflächen zum Beispiel durch Transformation zu verringern, die Qualitäten der jeweiligen Bürostandorte zu stärken und dabei auch die Ansprüche eines modernen urbanen Arbeitens zu berücksichtigen.

**Büroflächenkonzept**  
**STADTTEIL** Gesamtstadt  
**PROJEKTDAUER** 2021 – 2023  
**PROJEKTLÉITUNG** Thomas Hickmann

## Gewerbeflächenentwicklungsprogramm



Standorttypik und Entwicklungsziele des Gewerbeflächenprogramms  
 Stand 08.09.2021

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEP) wurde mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 9. Juni 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept um Ziele zur zukünftigen Steuerung von Rechenzentren ergänzt, um eine langfristige Entwicklung und Sicherung von Flächen für Industrie und Gewerbe zu garantieren. Die Gewerbe- und Industriegebiete in Frankfurt am Main werden zukünftig in Eignungsgebiete, eingeschränkte Eignungsgebiete und Ausschlussgebiete für unternehmensunabhängige Rechenzentren eingeteilt. Die Bauleitplanung soll die aktualisierten Ziele sukzessive in verbindliches Planungsrecht umsetzen. Leitlinien, die sich unter anderem mit den Themen der städtebaulichen Qualität, Klima- und Umweltverträglichkeit sowie des Ressourcenverbrauchs auseinandersetzen, sind in der Bearbeitung. Sie sollen bei der Planung, beim Bau sowie beim Betrieb von Rechenzentren berücksichtigt werden.

**Steuerung von Rechenzentren**  
**STADTTEIL** Gesamtstadt  
**PROJEKTDAUER** 2021 – 2022  
**PROJEKTLÉITUNG** Thomas Hickmann

# Städtebauliche Integration eingeschossiger Supermärkte



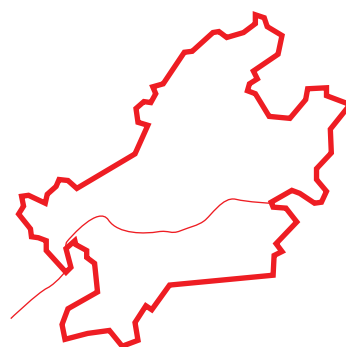
Überbauter Handelsbau am Platz im Europaviertel

## LEITLINIEN STÄDTEBAULICHE QUALITÄTSANFORDERUNGEN AN HANDELSIMMOBILIEN

Die Leitlinien zu städtebaulichen Qualitäten von Handelsimmobilien leisten einen Beitrag, eine Stadt mit hoher Lebensqualität in die Tat umzusetzen. Denn: attraktive, gemischt genutzte Geschäftshäuser tragen zur Lebendigkeit der Stadt bei und lassen ansprechende Stadträume entstehen.

Viele Jahre haben hauptsächlich die Funktion des Einzelhandels und die Kriterien zur Ansiedelung von Einzelhandelbetrieben im Vordergrund gestanden. Die städtebauliche Integration der Handelsbauten in das Umfeld haben dagegen eine untergeordnete Rolle gespielt. Diese eingeschossigen und PKW-orientierten Standorte, die mit gestalterischen Defiziten einhergehen, stehen nunmehr aktuellen Herausforderungen gegenüber: Flächenknappheit und dem daraus folgenden Gebot einer effektiven Nutzung der Flächen, Steigerung der Attraktivität der gebauten Stadt und ebenso Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Gegensätzliche Nachbarschaft: eingeschossiger  
Discounter neben Wohnhochhaus



**STADTTEIL**  
Gesamtstadt

**PROJEKTDAUER**  
2018 – 2022

**PROJEKTLEITUNG**  
Jacqueline Botur

# Stadtplanungs- projekte/ Bebauungsplan- verfahren





Making Frankfurt Aktionstag am Mainkai im August 2020 © Moritz Bernouilly



## Adam-Riese-Straße



Entwurf Mecanoo architekten; Delft © GC Tü-GmbH; Frankfurt a.M.

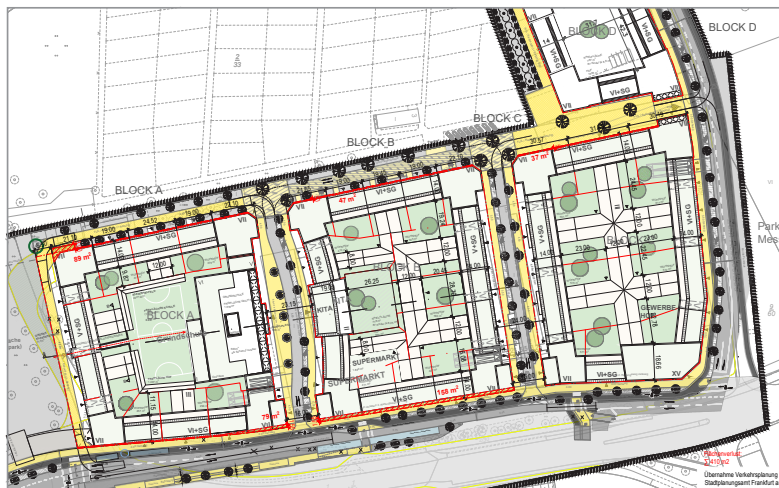
1

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 912 liegt im Bereich zwischen Mainzer Landstraße und dem Gleisvorfeld des Hauptbahnhofes sowie zwischen Hafenstraße und Wilhelm-Schickhard-Straße. Er wird mit dem Ziel aufgestellt, das Gebiet mit gemischter Nutzung neu zu ordnen. Es wird Planungsrecht für den Neubau von 550 Wohnungen geschaffen. Diese sind auf zwei Gebäude verteilt. Ein Hochhaus mit bis zu 140 m und einige kleine Gebäude mit acht Geschossen. Zusätzlich wird die bestehende Bebauung im Sinne der Bestandssicherung festgesetzt. Geplant sind außerdem eine Kindertagesstätte, Flächen für Büros und Gewerbe, eine Fuß- und Radwegeverbindung mit Brücke über die Hafentunneleinfahrt sowie eine Neugestaltung des Adam-Riese-Platzes.

### Bebauungsplan Nr. 912

**STADTTEIL** Gallus  
**PROJEKTDAUER** 2017 – 2023  
**PROJEKTLÉITUNG** Carolin Gahl

## Am Römerhof



© Deutsches Institut für Städtebaukunst

2

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft ABG Holding wird den städtischen Omnibusbetriebs-hof innerhalb des Stadtgebiets verlagern, um den Grundstein für die Konversion des Gewerbegebiets Am Römerhof östlich und westlich der Schmidtstraße zu legen. Auf mehr als 50.000 m<sup>2</sup> Fläche soll hierbei ein Wohnquartier mit etwa 1.000 Wohnungen, einem kleineren Hochhaus am Einmündungsbereich der Europaallee, einem Supermarkt und einer öffentlichen Grundschule nach dem Entwurf des Deutsches Institut für Städtebaukunst entstehen. Zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung wird die Stadtbahnlinie U5 in die Straße Am Römerhof geführt. Angestrebt ist die Einrichtung zweier Haltestellen an der Schmidtstraße als Umsteigeknoten und am Gymnasium Römerhof als (vorläufige) Endhaltestelle. Im Zuge der Realisierung der Planung entstehen 40 Prozent geförderte Wohnungen, hiervon 15 Prozent im 1. und 25 Prozent im 2. Förderweg sowie 15 Prozent genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnungen.

### Bebauungsplan Nr. 936

**STADTTEIL** Bockenheim  
**PROJEKTDAUER** 2017 – 2025  
**PROJEKTLÉITUNG** Tanja Peter

## Gwinnerstraße



© Luftbild Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main

3

Das Plangebiet liegt in Seckbach und hat eine Größe von zirka 100 Hektar. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der gewerblich/industriellen Bestandsflächen sowie der angrenzenden Wohnsiedlung. Ein integriertes Ziel ist die funktionale und energetische Weiterentwicklung zum nachhaltigen Gewerbestandort unter Berücksichtigung seiner freiraumplanerischen Aufwertung und stadtklimatischen Verbesserung. Konkurrierende Nutzungen wie Rechenzentren, Beherbergungsbetriebe und Einzelhandel sollen gesteuert und Wohnnutzungen sowie Vergnügungstätten in den Gewerbe-/Industriegebieten ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der nächste Verfahrensschritt ist die Erarbeitung des Rechtsplanentwurfs mit Begründung.

### Bebauungsplan Nr. 558

**STADTTEIL** Seckbach  
**PROJEKTDAUER** 2022 – 2025  
**PROJEKTLÉITUNG** Julia Forberg

## Gutleuthafen - Quartier der produktiven Mischung



© Luftbild Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main

4

Das Quartier am Gutleuthafen soll modellhaft zum „Quartier der produktiven Mischung“ mit einer vielfältigen Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Bildung und Freizeit entwickelt werden. Dabei liegt für die Flächen südlich der Gutleutstraße der Nutzungsschwerpunkt auf dem Wohnen, während nördlich der Gutleutstraße weiterhin der Schwerpunkt Gewerbe bestehen bleiben soll. Da die Entwicklung auf heute noch vorwiegend gewerblich geprägten, jedoch meist untergenutzten Flächen beabsichtigt wird, ist es ein wesentliches Ziel, auch weiterhin Raum für Gewerbe und Beschäftigung bereitzustellen und die Arbeitsplatzdichte hierdurch sogar zu steigern.

Die Ansiedlung von „urbanem Gewerbe“ bietet die Möglichkeit für eine hohe städtebauliche Dichte, gepaart mit gewerblichen Nutzungen, die eine hohe Umfeldverträglichkeit und geringe Emissionen aufweisen.

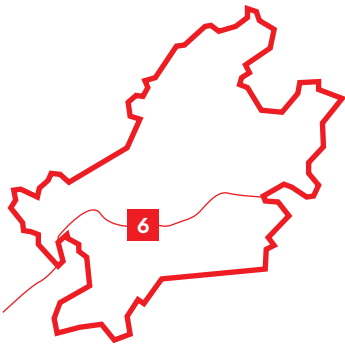
### Bebauungsplan Nr. 929 - Nördlich Gutleutstraße/Erntestraße -

### Bebauungsplan Nr. 934 - Südlich Gutleutstraße/Hirtenstraße/Wurzelstraße -

**STADTTEIL** Gutleutviertel  
**PROJEKTDAUER** 2019 – 2025  
**PROJEKTLÉITUNG** Christoph Packhieser

# Industriepark Griesheim

Der Industriepark Griesheim erwacht wieder zum Leben – durch eine umfangreiche Neuentwicklung aktuell untergenutzter Flächen, Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und Aufwertung umliegender öffentlicher Freiflächen.



**STADTTEIL**  
Griesheim

**PROJEKTDAUER**  
2021 – 2025

**PROJEKTLÉITUNG**  
Alexander Breit

## PLANUNGSANLASS

Der Industriepark Griesheim ist ein wichtiger Standort für Gewerbe und Industrie in Frankfurt und eines der letzten großen Flächenpotenziale auf dem Frankfurter Stadtgebiet. Aktuell ist er allerdings untergenutzt, obwohl ein hoher Bedarf an Flächen für gewerbliche Nutzungen besteht. Der Industriepark wird auch im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm als wichtige Entwicklungsfläche genannt.

Anlass für die Neuentwicklung und damit auch die Planungen der Stadtverwaltung war die Übernahme der zentralen Flächen im Industriepark durch die BEOS AG. Der Immobilienentwickler entwickelt und vermarktet seine Flächen neu unter dem Namen „Frankfurt Westside“.

Ausgehend davon entwickelt die Stadt Frankfurt am Main für den gesamten Industriepark einen Rahmen- und Bebauungsplan. Dabei definiert der Rahmenplan die übergeordneten Ziele der Stadt, der Bebauungsplan sichert diese planungsrechtlich ab.



Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans; Luftbild: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main Stand 2022

## PLANUNGSGEBIET

Der Industriepark Griesheim liegt nördlich des Mains, direkt am Fluss zwischen den Ortskernen von Griesheim und Nied. Das Plangebiet umfasst die Flächen des Industrieparks selbst. Im Süden ist es durch die Stroofstraße begrenzt, im Osten durch die Häussermannstraße, im Norden durch die Gleise der S-Bahn-Strecke und im Westen durch die Fritz-Klatte-Straße. Der Bestand im Industriepark ist geprägt von Funktionsbauten aus verschiedenen Generationen und chemisch-industrieller Infrastruktur: Rohre, Tanks, Becken. Teilweise sind die Flächen im Industriepark noch für Parkplätze oder als Lager in Nutzung, größtenteils stehen die Flächen und Gebäude aber leer.

Zusätzlich zum Industriepark selbst bezieht die Stadt Frankfurt am Main in ihre Planungen die umliegenden Grün- und Freiflächen mit ein, insbesondere den Lachegraben (zwischen Industriepark und B40a) sowie das Mainufer südlich der Stroofstraße. Der Lachegraben ist aktuell schon öffentlich zugänglich und es gibt auch Wege, diese können besser an den Industriepark angebunden werden. Das Mainufer entlang des Industrieparks ist weitestgehend nicht zugänglich, dort findet sich entweder dichte Vegetation oder Überreste der industriellen Nutzung (zum Beispiel Hafenanlagen).

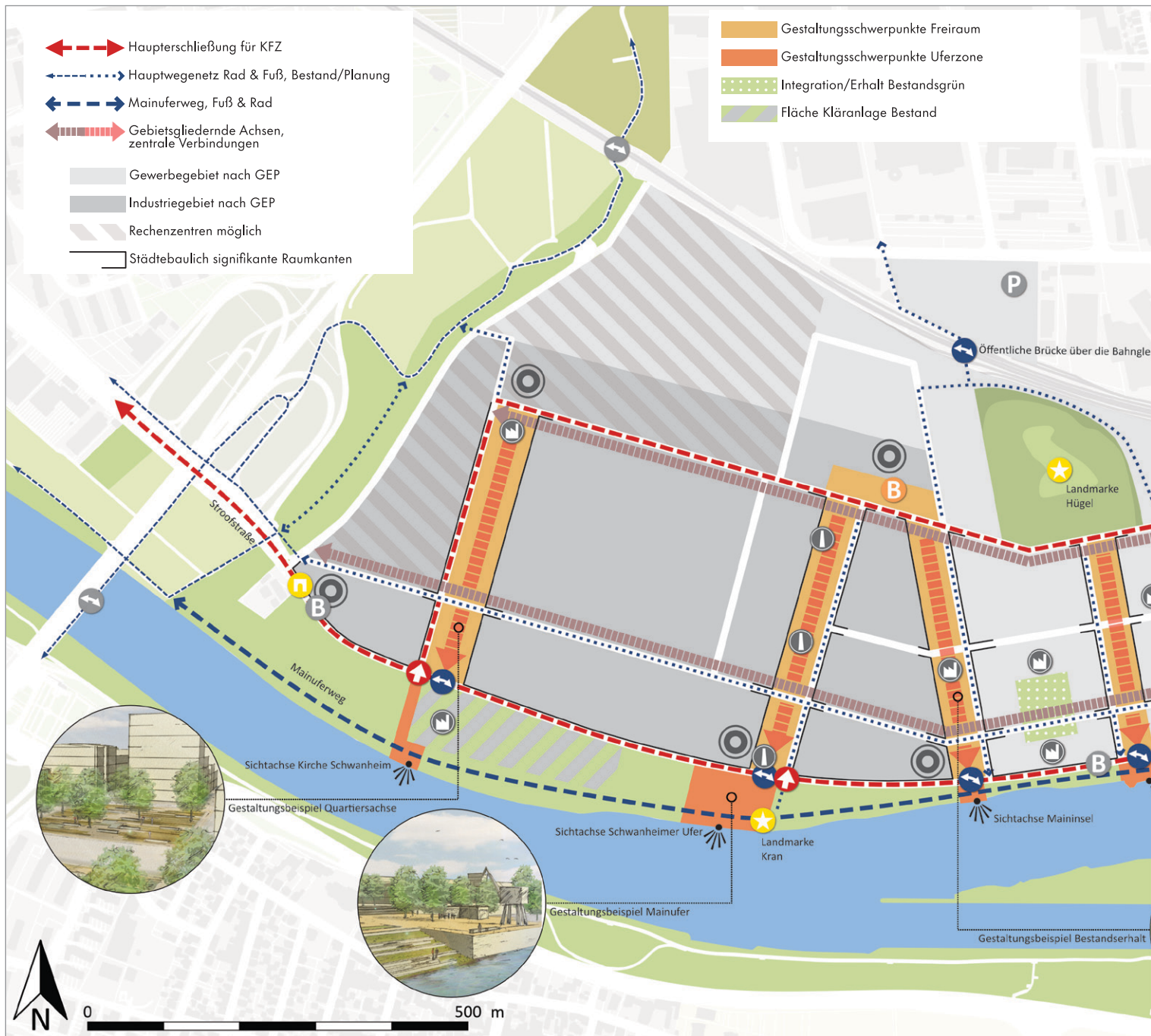
Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von zirka 102 Hektar; die Kernflächen des Industrieparks machen davon rund 70 Hektar aus.



Blick auf die Frankfurter Skyline vom Industriepark



Rohrbrücken wie diese prägen den Bestand im Gebiet



Blick von der Stroofstraße auf den Bestand am aktuellen Haupteingang

**PLANUNGSZIEL**

Die Planungen verfolgen das Ziel, die Flächen des Industrieparks Griesheim langfristig einer neuen, nachhaltigen und angemessenen Nutzung durch Industrie, Gewerbe und Handwerk zuzuführen. Dabei sollen moderne Ansprüche an Industrie- und Gewerbegebiete – wie nachhaltige Mobilität, umweltfreundliche Bauweisen und neue Betriebsformen (wie zum Beispiel Rechenzentren) – Beachtung finden.



Rahmenplan Industriepark Griesheim  
 Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main  
 Stand 2022; Hessische Verwaltung für  
 Bodenmanagement und Geoinformation;  
 Illustrationen Gestaltungsbeispiele:  
 © AS+P Albert Speer + Partner GmbH

## „Die Öffnung für die Bürgerinnen und Bürger Frankfurts und die Aufwertung der öffentlichen Freiflächen machen den Industriepark zu einem Erfolg für ganz Frankfurt“

Martin Hunscher  
 Leiter des Stadtplanungsamtes

Im Fokus der Planungen sind Vorgaben zu Größe und Gestaltung der Baukörper, Nutzungsverteilung sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Organisation des Binnen- sowie Quell- und Zielverkehrs. Konkrete Ziele sind:

- Industrielle und gewerbliche Nutzung: Der Industriepark soll Heimat für verschiedene Formen gewerblicher Nutzung werden, insbesondere auch moderner Betriebsformen. Dabei sollen die vorhandenen Konzepte und Beschlüsse der Stadt Frankfurt am Main einfließen. Die Bebauung soll sich der Umgebung anpassen, um die Potenziale (Mainufer) zu nutzen und umliegende Nutzungen (vorwiegend Wohnen) nicht übermäßig zu belasten.
- Bauliche Standards für die gewerblichen Bauten: Der Industriepark soll im Hinblick auf Energieverbrauch, erneuerbare Energien, Abwärmenutzung und Begrünung moderne Standards erfüllen und eine Leuchtturmrolle einnehmen. Ausgewählte Bestandsbauten werden erhalten, um die Historie des Ortes zu zeigen.
- Wasserwirtschaft: Der Industriepark soll auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft im Hinblick auf Brauchwasser und Oberflächenwasser neue Wege gehen und so den Wasserverbrauch verringern.
- Attraktive Arbeitsbedingungen: Der Industriepark soll im öffentlichen Raum ansprechend und klimaangepasst gestaltet werden. Er soll so für die Angestellten im Industriepark sowie für die gesamte Frankfurter Bevölkerung zu einem attraktiven Ziel werden.
- Öffentliche Zugänglichkeit des Industrieparks: Bisher ist das Gebiet des Industrieparks nicht öffentlich zugänglich. Das soll sich mit der Neuentwicklung ändern. So sollen neue Verbindungen zwischen Griesheim und dem Mainufer entstehen und ein großes Stück Frankfurt in das Stadtgefüge integriert werden.



Blick entlang einer der vorhandenen Straßenachsen im Industriepark



Rohrbrücken können attraktiv in die Gestaltung der Freiflächen integriert werden



Blick vom Industriepark in Richtung Westen (Höchst)



Die „Griesheimer Alpen“, eine begrünte Deponie im Industriepark

- Öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung des Mainufers: Das Mainufer soll sowohl für den Fuß- und Radverkehr als auch für den Aufenthalt umgestaltet werden, um so eine Achse entlang des Nordufers zu schaffen, die fast durchgängig von Frankfurt-Höchst bis in die Innenstadt und darüber hinaus führen würde. Das Mainufer soll über den Industriepark hinaus Menschen anlocken.
- Schutz des ökologischen Bestands: Der ökologisch wertvolle Auwald zwischen Stroofstraße und Mainufer, westlich der Kläranlage, soll in seiner Funktion uneingeschränkt erhalten bleiben.
- Verkehrsplanung unter Achtung betrieblicher Belange: Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen und des öffentlichen Raums im und um den Industriepark Griesheim sollen die betrieblichen Belange der Industrie- und Gewerbebetriebe im Fokus stehen. Die potentielle Erweiterung eines Fuß- und Radweges entlang der Stroofstraße sollte somit nicht zulasten der Verkehrstauglichkeit der Straße für Wirtschaftsverkehre führen. Die Nutzbarkeit der Straßeninfrastruktur für Wirtschafts- und Lastenverkehre muss uneingeschränkt erhalten bleiben und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt werden.
- Förderung nachhaltiger Mobilität: Der Industriepark soll so gestaltet werden, dass nachhaltige Mobilität gefördert und so ein Beitrag zur Mobilitätswende geleistet wird. Dabei sollen der Anteil der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und vor allem des nicht-motorisierten Verkehrs gestärkt werden. Zudem sollen



Noch vorhandene, aber nicht mehr genutzte Bahngleise im Industriegebiet

moderne und innovative Lösungen (Angebote für E-Mobilität, Car-Sharing, Bike-Sharing, Quartiersgaragen, Shuttlebusse u.a.) zum Einsatz kommen.

- Einbindung in den Griesheimer Kontext: Der Industriepark soll die Entwicklungsziele für Griesheim Mitte aufgreifen, unterstützen und verstärken.

Die Planungen (Rahmenplan und Bebauungsplan) stecken die Entwicklungsziele der Stadt Frankfurt am Main und der Grundstückseigentümer\*innen, insbesondere der BEOS AG als Erbpachtnehmerin des größten Flächenanteils, bezüglich verschiedener Themen ab. Darüber hinaus bilden sie die Grundlage für die Bewertung zukünftiger Bau- und Planungsvorhaben. Im Zuge der angestrebten Quartiersentwicklung sollen insbesondere minder- und ungenutzte Flächen einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Damit soll ein Beitrag zur Hebung innerstädtischer Flächenpotenziale geleistet werden. Zugleich soll darauf hingewirkt werden, dass die aktuell ansässigen Unternehmen ihren Standort halten können. Durch die Planungen soll sichergestellt werden, dass trotz der unterschiedlichen Eigentümer\*innen sowie Erbpachtnehmer\*innen eine einheitliche und qualitativ hochwertige Entwicklung erfolgt.

## Planungsverlauf



**2020**

Die BEOS AG übernimmt einen Großteil der Flächen des Industrieparks Griesheim in Erbpacht und beginnt mit städtebaulichen Überlegungen zu der Neuentwicklung ihrer Flächen. Die ersten Abstimmungen mit der Stadt Frankfurt beginnen.



**ab 2021**

Die Stadt Frankfurt erarbeitet unter Beteiligung aller betroffenen Fachämter (Stadtplanungsamt, Umweltamt, Grünflächenamt, Amt für Straßenbau und Erschließung, Straßenverkehrsamt, Stadtentwässerung, Energiereferat, Wirtschaftsförderung, Bauaufsicht) einen Rahmenplan für den gesamten Industriepark inklusive umliegender Freiflächen. Zusätzlich wird auch ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorbereitet.



**ab 2022**

Die BEOS AG übernimmt zusätzlich Flächen der SGL Carbon SE, zentral im Industriepark gelegen, und verfügt damit über fast die gesamten Flächen. Die BEOS AG beginnt mit dem Rückbau von Bestandsgebäuden auf ihren Flächen und anderen vorbereitenden Maßnahmen für Neubauten.



**2.3.2023**

Der städtische Rahmenplan sowie die Aufstellung des Bebauungsplans werden in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (M 12 von 2023). Nächste Schritte sind jetzt eine umfassende Grundlagenermittlung (zum Beispiel Artenschutzgutachten) und die Erarbeitung eines Entwurfs für den Bebauungsplan.



## Hanauer Landstraße - Bereich um das ehemalige Neckermangelände

5



© Luftbild Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.

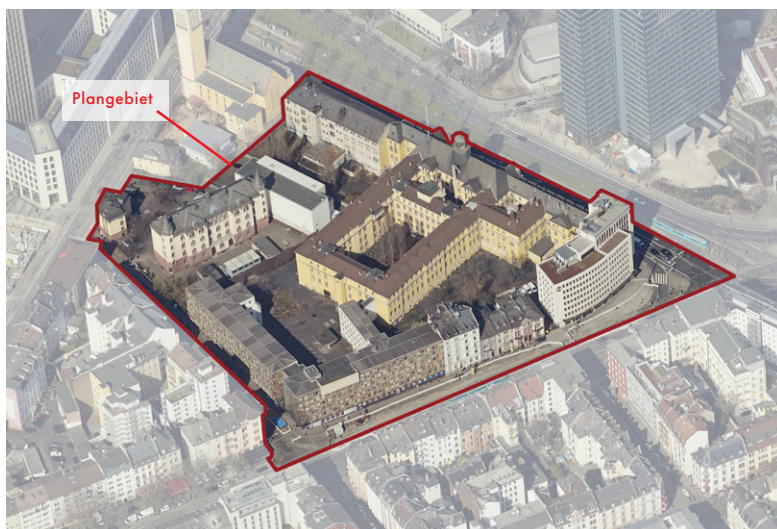
In Folge der Betriebsaufgabe des Versandhändlers Neckermann entstand der Bedarf zur Herstellung planungsrechtlicher Grundlagen für eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Geländes. Damit einher geht die denkmalgerechte Nachnutzung der ehemaligen Versandzentrale. Um das Kulturdenkmal entstehen insgesamt zehn Rechenzentren. Das Plangebiet ist geprägt durch ein gedeihliches Nebeneinander von Industrie und den Siedlungsbereichen Fechenheims. Die bestehenden emissionsbedingten Konfliktpotentiale sollen durch Gliederung der Gebietsausweisungen in den relevanten Bereichen entschärft werden. Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken im Geltungsbereich verringert werden. Anknüpfend an den durch das Gebiet verlaufenden Fechenheimer Grünzug soll eine öffentliche Grünfläche entstehen.

### Bebauungsplan Nr. 895

<b>STADTTEIL</b>	Fechenheim
<b>PROJEKTDAUER</b>	2014 – 2025
<b>PROJEKTLEITUNG</b>	Nils Ruf

## Messeviertel/Hemmerichsweg

7



© Luftbild Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main

Das Plangebiet umfasst die Flächen um das ehemalige Polizeipräsidium, das bestehende Umspannwerk, das Gelände der Falkschule sowie die Bestandsliegenschaften entlang der Mainzer Landstraße. Trotz des lange bestehenden Leerstands des ehemaligen Polizeipräsidiums und des seit 2001 angepassten Planungsrechts, hat dort bislang keine Entwicklung stattgefunden. Der Lagegunst des Gebiets wird dieser Stillstand nicht gerecht.

Daher soll nun auf Basis des Siegerentwurfs des 2020 durchgeführten Wettbewerbs ein Änderungsbebauungsplan aufgestellt und damit die Grundlage zur städtebaulichen Neuordnung angestoßen werden. Mit dem Bebauungsplan soll ein hoher Wohnanteil einerseits sowie der Büro-, Dienstleistungs- und Hotelstandort andererseits gesichert werden. Zudem ist eine Erweiterungsoption für die Falkschule und der bauliche Bestand zu sichern.

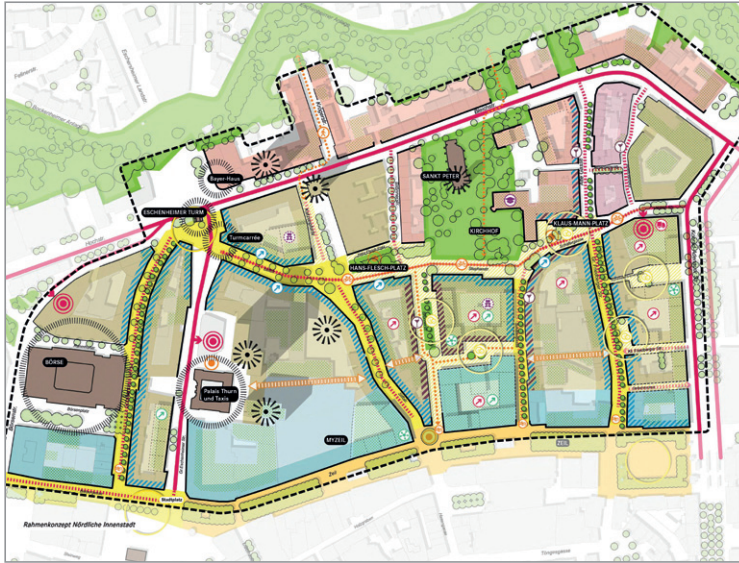
### Bebauungsplan Nr. 556 Ä

<b>STADTTEIL</b>	Gallus
<b>PROJEKTDAUER</b>	2017 – 2024
<b>PROJEKTLEITUNG</b>	Carolin Gahl

## Nördliche Innenstadt

9

Das Plangebiet ist geprägt durch das Nebeneinander unterschiedlicher prominenter Nutzungen und ein wichtiges Aushängeschild Frankfurts. Um diesem identitätsstiftenden Ort zu entsprechen, bietet ein städtebauliches Rahmenkonzept eine Chance, das zukünftige Gesicht der Stadt konzeptionell auszurichten und langfristig zu prägen. Auf der Grundlage einer Analyse wurden fünf Entwicklungsszenarien skizziert. Ausgehend von aktuellen Trends zeigen diese mögliche Entwicklungspfade für die nördliche Innenstadt programmatisch und räumlich auf. Das Rahmenkonzept greift unterschiedliche Aspekte der Entwicklungsszenarien auf. Abschließend wurden Handlungsempfehlungen für das weitere Verwaltungshandeln formuliert. Das Rahmenkonzept wurde von dem Planungsbüro Reicher Haase Assoziierte erarbeitet.



Rahmenkonzept nördliche Innenstadt © Reicher Haase Assoziierte/ Stadtplanungsamt/Stadtvermessungsamt

**Rahmenkonzept nördliche Innenstadt**  
**STADTTEIL** Innenstadt  
**PROJEKTDAUER** 2020 – 2022  
**PROJEKTLÉITUNG** Nils Schalk

## Nordwestlich Auf der Steinern Straße

11

Im Frankfurter Norden besteht dringender Bedarf an Schulstandorten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Planungsrecht für eine weiterführende Schule und eine Grundschule sowie für eine Kindertagesstätte geschaffen werden. Das Plangebiet ist 12 Hektar groß und liegt am südlichen Rand des Stadtteils Nieder-Eschbach. Als Beitrag zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum in Frankfurt am Main gilt es zudem, Planungsrecht für eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung zu schaffen. Zur Erschließung des Plangebietes soll eine neue Stadtbahnhaltestelle errichtet werden. Darüber hinaus erfolgt eine Vernetzung im Fuß- und Radverkehr mit den angrenzenden Quartieren. Die Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug soll im Osten des Geltungsbereichs über den nördlichen Teilabschnitt einer neuen Ortsrandstraße zwischen Homburger Landstraße und dem zukünftigen Schulgelände erfolgen.



Strukturkonzept © Kartengrundlage Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main Stand 2020

**Bebauungsplan Nr. 923**  
**STADTTEILE** Nieder-Eschbach/Bonames  
**PROJEKTDAUER** 1999 – 2024  
**PROJEKTLÉITUNG** Christina Stiel

Weiterentwicklung von Siedlungen aus  
den 1950er bis 1970er Jahren

# Nachverdichtung in Frankfurt



Aufstockung und Freiflächengestaltung in  
Bergen-Enkheim

Das Nachverdichtungsmanagement initiiert und unterstützt die Weiterentwicklung von Wohnsiedlungen im Stadtgebiet. Mit den städtischen Leitlinien zur Nachverdichtung wurde in diesem Zusammenhang ein verbindliches Gerüst für die Durchführung von künftigen Nachverdichtungsprojekten veröffentlicht. Innerhalb des Rahmenplans zur Nachverdichtung im „Mittleren Norden“ werden zunächst die einzelnen Siedlungen in einem übergeordneten städtebaulichen Zusammenhang betrachtet. Im zweiten Schritt werden dann spezifische Ziele und Vorgaben für eine mögliche Nachverdichtung erarbeitet.

## NACHVERDICHTUNGSMANAGEMENT

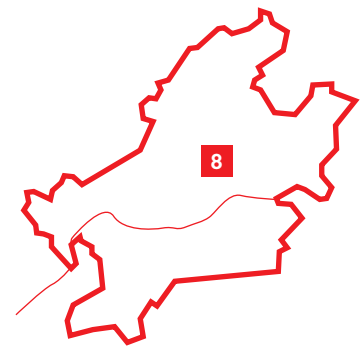
Das im November 2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISTEK) Frankfurt 2030+ beinhaltet unter anderem das Leitprojekt „Frankfurt entwickelt den Bestand der Siedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weiter“. Im Zuge der Umsetzung dieses Leitprojektes wurde im Stadtplanungsamt ein Nachverdichtungsmanagement aufgebaut. Dessen grundlegendes Ziel ist es, die Potenziale von Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten zu aktivieren und positiv zu begleiten.

Das Nachverdichtungsmanagement initiiert und unterstützt mit der Weiterentwicklung von Wohnsiedlungen aktiv eine qualifizierte Nachverdichtung von Beständen in überwiegend einheitlichem Grundeigentum. Ziel ist es, Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen sowie die Quartiere für die dort bereits Wohnenden zu verbessern.

Das Team des Nachverdichtungsmanagements berät als zentrale städtische Anlaufstelle stadtwweit Eigentümer\*innen zu deren Nachverdichtungsabsichten. Zudem koordiniert es die weitere Bauberatung und Bearbeitung der Projekte innerhalb der Verwaltung. Gemeinsame Grundlage für die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Frankfurt und der Eigentümerschaft bilden dabei die Leitlinien der Nachverdichtung.

Die Stadt Frankfurt sieht den Fokus der Nachverdichtung nicht ausschließlich darin, den Siedlungsbestand baulich zu entwickeln. Vielmehr sollen durch die Weiterentwicklung von Siedlungen nach dem Leitbild der „doppelten Innenentwicklung“ auch die privaten und öffentlichen Grünflächen aufgewertet und qualifiziert werden. Durch diese hochwertige Freiflächenentwicklung sollen die Lebensqualität der Bewohner\*innen gefördert und negative stadtklimatische und ökologische Folgen minimiert werden. In diesem Zusammenhang sind bei allen Planungen neben den Auswirkungen auf die Folgeinfrastruktur grundsätzlich auch die Ziele des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen. Hinzu kommen die Anforderungen des Umweltschutzes sowie die Erhaltung und Förderung der Biodiversität. Schließlich sind auch die klimaresiliente Entwicklung und die Einhaltung der Vorgaben zu den energetischen Standards zu beachten.

In Zusammenarbeit mit verschiedenen städtischen Ämtern hat das Nachverdichtungsmanagement Leitlinien der Nachverdichtung erarbeitet. Nachverdichtungsmaßnahmen sind komplexe Vorhaben, die Auswirkungen über den Siedlungsbereich hinaus haben. Dazu zählen beispielsweise die verkehrliche Anbindung, die Ver- und Entsorgung, das Stadtklima und die Ausstattung im Bereich der sozialen Infrastruktur. Nachverdichtungsmaßnahmen sind als ein Baustein zu sehen, um die gesamte städtebauliche, infrastrukturelle und ökologische Situation der Siedlung aufzuwerten. Die Leitlinien fungieren als „roter Faden“, der alle relevanten Herausforderungen, die im Rahmen von Nachverdichtungen zu berücksichtigen sind, bündelt.



### STADTTEILE

Ginnheim, Dornbusch,  
Eckenheim, Preungesheim

### PROJEKTDAUER

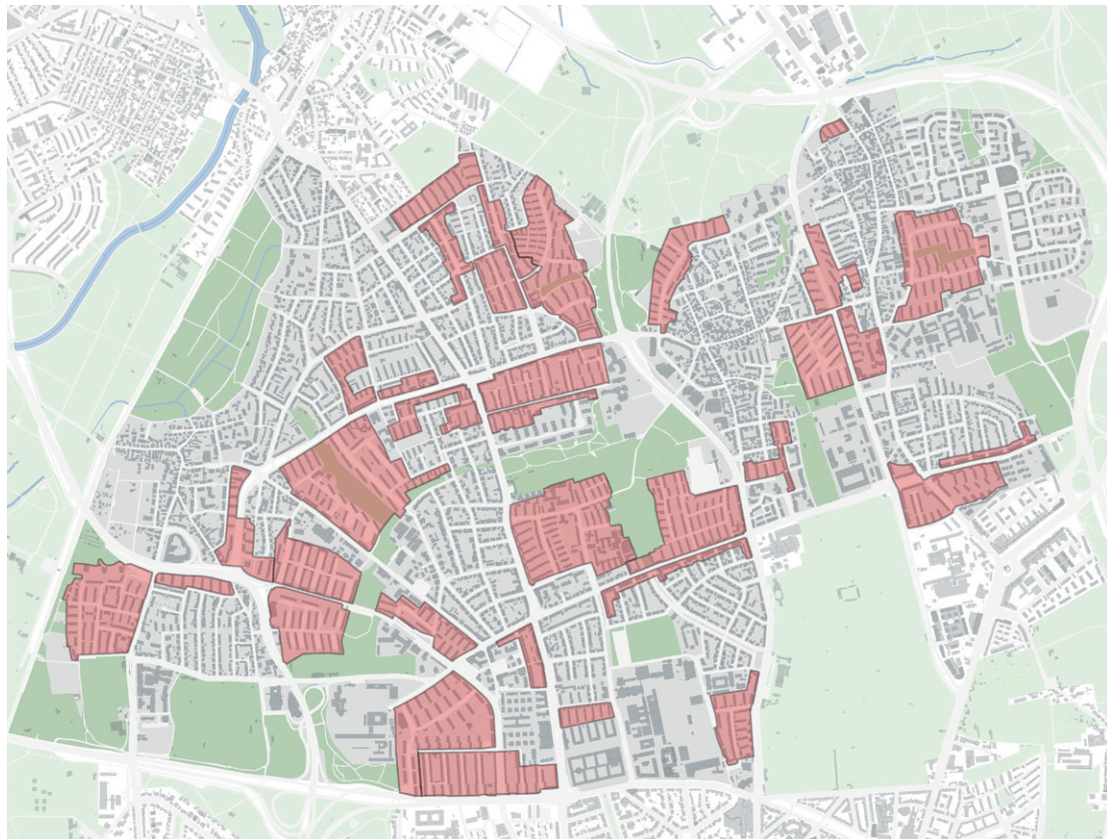
seit 2019

### PROJEKTLÉITUNG

Ingo Lachmann, Frida Ludwig,  
Torsten Röschlau



Untersuchungsraum „Mittlerer Norden“ im Luftbild; Luftbild © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main



Siedlungen im „Mittleren Norden“; Kartengrundlage © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main

**„Die Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre bieten ein hohes Potenzial, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Dieser wird in Frankfurt dringend benötigt“**

Mike Josef, ehemaliger Planungsdezernent und jetziger Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt, März 2012



Anbau an Zeilengebäude in Niederrad

**RAHMENPLAN NACHVERDICHTUNG  
„MITTLERER NORDEN“**

Das Untersuchungsgebiet „Mittlerer Norden“, das weitgehend die Stadtteile Ginnheim, Dornbusch, Eckenheim und Preungesheim umfasst, ist im ISTEK Frankfurt 2030+ als Schwerpunkttraum für die städtebauliche Weiterentwicklung und Qualifizierung bestehender Siedlungen definiert. Hier sind mehrere Zeilenbaugebiete der 1920er bis 1970er Jahre verortet. Sie befinden sich überwiegend in einem einheitlichen Grundeigentum und weisen große Potenziale für eine qualifizierte Nachverdichtung im Sinne der „doppelten Innenentwicklung“ auf.

Ziel des Rahmenplans ist, die einzelnen Siedlungen im „Mittleren Norden“ nicht isoliert, sondern integriert, in einem übergeordneten städtebaulichen Zusammenhang zu betrachten. Daher wird die Weiterentwicklung von Siedlungen im Rahmen des Projekts auf zwei Maßstabsebenen bearbeitet: Zum einen wird das Gesamtgebiet „Mittlerer Norden“ untersucht, zum anderen werden die sich darin befindenden Siedlungen analysiert. Im Fokus des Rahmenplans steht die Untersuchung zur Nachverdichtung von Siedlungen. Insgesamt sollen Potenziale, Ziele und Restriktionen für eine behutsame und verträgliche Nachverdichtung auf beiden Maßstabsebenen erarbeitet werden. Die Ergebnisse werden in einer Strategiekarte zusammengeführt.

Auf Ebene des Gesamttraums ist beabsichtigt, aufbauend auf einer Analyse, zunächst Potenzialbereiche zu definieren: Es sollen einerseits Teilbereiche mit hohem Potenzial für Nachverdichtung (zum Beispiel aufgrund einer guten ÖPNV-Erschließung) und andererseits Potenzialflächen für Wohnfolgeinfrastruktur (insbesondere für soziale Infrastruktur)

abgeleitet werden. Aufgrund des durch die Nachverdichtung neu entstehenden, multifunktionalen Flächenbedarfs an Wohnfolgeeinrichtungen gilt es, siedlungsübergreifende Lösungen im Untersuchungsraum zu finden.

Für jede Siedlung innerhalb des Rahmenplangebiets werden auf Grundlage einer Bestandsanalyse die Potenziale hinsichtlich neuer Wohneinheiten abgeschätzt. Außerdem sollen die Siedlungen in Bezug auf ihre Nachverdichtungspotenziale priorisiert und hinsichtlich ihrer zeitlichen Umsetzung beurteilt werden. Zuletzt ist beabsichtigt, spezifische Ziele und Vorgaben für eine mögliche Nachverdichtung je Siedlung zu erarbeiten und Empfehlungen für das weitere Vorgehen zu formulieren.

Zur regelmäßigen stadtinternen Abstimmung wurde eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe gegründet (AG Nachverdichtung). Hierin findet ein kontinuierlicher fachlicher Austausch statt. Ziel der Arbeitsgruppe ist es, Sachfragen zum Rahmenplan und weiteren Projekten effektiv und möglichst frühzeitig stadtintern zu klären. Im März 2020 fand als Auftakt ein Gespräch mit Eigentümerinnen und Eigentümern von größeren Siedlungsbeständen im Schwerpunkttraum „Mittlerer Norden“ statt. Ziel war es, die Vorstellungen der Stadt Frankfurt mit deren Nachverdichtungsabsichten abzugleichen. Des Weiteren wurden bisher die Siedlungen im Untersuchungsraum näher definiert und räumlich abgegrenzt. Aktuell führt das Nachverdichtungsmanagement eine Bestandserhebung und Analyse für den „Mittleren Norden“ durch.



Ergänzungsbauten in der Platensiedlung



Aufstockungen und Ergänzungsbauten in der Platensiedlung



Freiflächengestaltung in der Platensiedlung

### NACHVERDICHTUNG PLATENSIEDLUNG NORD

Die verhältnismäßig weitläufige Zeilenstruktur der Platensiedlung Nord bot den Ausgangspunkt, die bestehenden Gebäude aufzustocken und durch Neubauten zu ergänzen. Mit der Planung der Nachverdichtungsmaßnahme wurde im Jahr 2016 begonnen. Durch die einheitliche Eigentümerstruktur der Platensiedlung in Händen der ABG FRANKFURT HOLDING entfielen langwierige Abstimmungsprozesse. Für die Siedlung konnte somit ein homogenes Gesamtkonzept entwickelt werden.

Die Aufstockungen wurden zwischen Herbst 2016 und Frühjahr 2020 errichtet. Am 17.12.2018 fand ein „Stapelfest“ anlässlich der Montage der ersten Fertigmodule statt. Mit den ersten Neubauten wurde im März 2019 begonnen. Der Baubeginn der letzten Neubauten ist für 2023 geplant. Mittlerweile ist in den ersten Höfen und Vorgärten auch die Freiraumgestaltung abgeschlossen. Mit der Fertigstellung des Gesamtprojekts ist im Jahr 2024 zu rechnen.

Das über 7 Hektar große Projektgebiet wird im Norden von den südlich der Raimundstraße gelegenen Grundstücken begrenzt, im Osten von einer Grünfläche, im Süden von der Platenstraße und im Westen von der Bebauung Stefan-Zweig-Straße 1-17. Die Siedlung wies im Bestand eine dreigeschossige Zeilenbebauung auf. Die insgesamt 19 Bestandszeilen setzten sich jeweils aus drei einzelnen Gebäuden zusammen. Den Bestand an 342 Wohnungen bilden vornehmlich großzügige Drei-, Vier- und Fünfstückwohnungen.

Durch die Aufstockung und die Nutzung von Querverbindungen zwischen den Gebäuden werden insgesamt 681 neue Wohnungen mit überwiegend ein bis drei Zimmern geschaffen. Somit tragen die neuen Wohnungen in Kombination mit dem Bestand der großen Drei- bis Fünfstückwohnungen zu einer ausgewogeneren Durchmischung des Wohnungsangebotes in der Siedlung bei. Die Hälfte der neuen Wohnungen wird als geförderte Wohnungen hergestellt; 175 Wohnungen entstehen als Appartements für Studierende.

Grundidee des Projektes war es, den Bedarf an schnell verfügbarem, bezahlbarem neuem Wohnraum mit dem berechtigten Interesse der jetzigen Mieterschaft nach stabilen Wohnverhältnissen und Wohnkosten miteinander in Einklang zu bringen. Dafür wurde die vorhandene dreigeschossige Zeilenbebauung um jeweils zwei Geschosse in einer modular aufgesetzten Holzkonstruktion aufgestockt. An den Enden der bestehenden Zeilenbauten sind Ergänzungsbauten entstanden, die den öffentlichen und privaten Freiraum nun deutlicher gliedern und die Freiflächen zwischen den Zeilen zu privaten Höfen entwickeln. Über die Sudermannstraße hinweg werden darüber hinaus derzeit vier Brückenhäuser errichtet, die im Osten und Westen eine Torsituation in das Gebiet schaffen und die Bildung der neuen Innenhöfe stützen. In den neu geschaffenen Erdgeschoss an der Platenstraße werden gewerbliche Nutzungen wie kleine Läden oder Cafés angesiedelt, die der Monofunktionalität der Siedlung entgegenwirken und einen Schritt zu einem lebendigen, gemischten Quartier bilden. Zudem werden im Gebiet zwei Kindertagesstätten errichtet. Die Zone vor den Bestandsgebäuden wird den jeweiligen Erdgeschossen zugeordnet, so dass um die Gebäude private Grünflächen entstehen, die als Mieter\*innen-Gärten genutzt werden können. Die zentralen Hofflächen, deren Gestaltung die ABG gemeinsam mit den Bewohner\*innen in mehreren Mieterdialogen entwickelt hat, stehen allen Bewohner\*innen zur Verfügung. Die notwendigen zusätzlichen Pkw-Stellplätze wurden in Tiefgaragen unter den neu entstehenden Höfen untergebracht.



## Städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb

# Nördlich Lurgiallee

Im Norden von Frankfurt befindet sich in zentraler Lage im Mertonviertel eine zirka 8 Hektar große Liegenschaft mit einem großen Potenzial für eine städtebauliche Neuentwicklung. Mit dem Ideenwettbewerb zum Bebauungsplan Nr. 922 - Nördlich Lurgiallee - sollte ein tragfähiges Konzept für die zukünftige Nutzung gefunden werden.

### PLANGEBIET

Das Bebauungsplangebiet „Nördlich Lurgiallee“ liegt zentral im Mertonviertel. Hier sind seit längerem zunehmende Leerstände und Umnutzungstendenzen zu beobachten. Das Gebiet wird südlich von der Lurgiallee und im Osten von der Olof-Palme-Straße begrenzt. Die U-Bahn-Station Riedwiesen/Mertonviertel sowie die „Merton's Passage“ grenzen ebenfalls an.

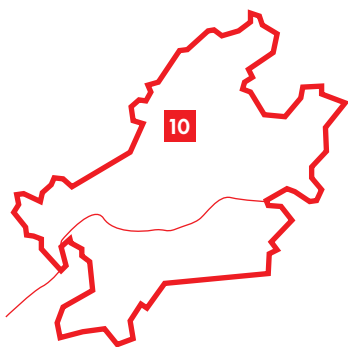
Das zirka 8 Hektar große Areal wurde bisher geprägt durch das sogenannte Lurgihaus, das 1987 als erster Neubau des Mertonviertels entstand und mit einer Bürofläche von 87.000 m<sup>2</sup> zu den größten Bürogebäuden Deutschlands gehörte. Ursprünglich diente der Komplex als Hauptquartier der Lurgi AG, die den Standort 2014 verließ. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen.

### AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 922 für das Plangebiet beschlossen. Dabei zielt der Beschluss insbesondere auf eine städtebauliche Neuarrondierung der Liegenschaft zu einem kleinteiligen und gemischt genutzten Quartier ab.

Die Stadt strebt gemeinsam mit den Flächeneigentümer\*innen an, das an diesem Standort vorhandene Potenzial für eine städtebauliche Neuentwicklung bestmöglich zu nutzen. Dazu soll ein attraktives und eigenständiges Quartier geschaffen werden, in dem die Themen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung, Lebensqualität und umweltbezogene Aspekte optimal aufeinander abgestimmt sind.

Im Plangebiet soll überwiegend Wohnnutzung mit hoher Wohnqualität entstehen. Neben zirka 900 Wohneinheiten sollen Gewerbeflächen des tertiären Bereiches, Einzelhandelsnutzungen, gastronomische Angebote, ein Grundschulstandort sowie zwei Kindertagesstätten neu entstehen.



**STADTTEIL**  
Niederursel

**PROJEKTDAUER**  
2017 – 2026

**PROJEKTLÉITUNG**  
Michael Theis



Lageplan Wettbewerbsgebiet; © Luftbild: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main; ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Bearbeitung)

Mit der Planung soll ferner eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Grünräumen und Freiflächen sichergestellt werden. Zudem soll ein funktionierendes Erschließungssystem unter Berücksichtigung eines autoarmen Quartiers und alternativer Mobilitätsangebote mit Pilotcharakter umgesetzt werden.

### AUSLOBUNG EINES IDEENWETTBEWERBS

Um zeitgemäße und zukunftsweisende Nutzungsperspektiven für den Standort aufzuzeigen, wurde 2022 ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) ausgeschrieben und durchgeführt.

Auslober des Wettbewerbs war das Stadtplanungsamt, das bei der Organisation des Verfahrens durch die ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Düsseldorf unterstützt wurde. Gefördert wurde das Wettbewerbsverfahren darüber hinaus durch Mittel des hessischen Förderprogramms ‚Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge‘ und der Landesinitiative Großer Frankfurter Bogen.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurden Entwicklungsziele sowohl für das gesamte Mertonviertel als auch daraus abgeleitet für das Bebauungsplangebiet „Nördlich Lurgiallee“ diskutiert. Dabei waren explizit auch mutige Ideen gefragt. Für das Bebauungsplangebiet wurden städtebauliche und freiraumplanerische Konzepte erarbeitet. Damit wurden unterschiedliche Lösungen dargestellt, wie eine dezidierte städtebauliche Planung schlüssig allen Ansprüchen an modernen Städtebau gerecht werden kann und diese sich gleichzeitig optimal mit der Umgebung beziehungsweise dem gesamten Mertonviertel vernetzt.

Die Bekanntmachung über das Wettbewerbsverfahren erfolgte im März 2022. Das Verfahren wurde als nichtoffener städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb gemäß RPW 2013 mit zwei Bearbeitungsphasen und zwei Preisgerichtssitzungen durchgeführt. Als Wettbewerbssumme wurde ein Gesamtbetrag von 140.000 Euro netto ausgelobt. Dieser wurde an die Teilnehmenden der zweiten Bearbeitungsphase zur Hälfte als Aufwandsentschädigung sowie zur Hälfte als Preisgeld ausbezahlt.

Der Wettbewerbsjury gehörten neben dem Vorsitzenden Prof. Martin Schirmer (Architekt und Stadtplaner aus Würzburg) renommierte Architekt\*innen, Stadtplaner\*innen sowie Landschaftsarchitekt\*innen, Vertreter\*innen der Stadt Frankfurt am Main, des Ortsbeirats 8 sowie der Eigentümer\*innen des Grundstücks des ehemaligen Lurgihauses an. Als Sachverständige nahmen darüber hinaus Fachämter der Stadt Frankfurt sowie Vertreter\*innen politischer Fraktionen an den Preisgerichtssitzungen teil.

An dem anonymen Verfahren nahmen 12 Bewerber\*innengemeinschaften bestehend aus Stadtplaner\*innen beziehungsweise Städtebauarchitekt\*innen in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt\*innen teil. Davon wurden vier Teilnehmende im Vorfeld gesetzt und weitere acht Teilnehmende in einem Losverfahren ermittelt.

Zwölf Teams bearbeiteten die Wettbewerbsaufgabe nach einem Rückfragekolloquium in einer ersten Bearbeitungsphase. Dies geschah auf der Grundlage ausführlicher Auslobungsunterlagen, die neben der Verfahrensbeschreibung die Darstellung von Rahmenbedingungen sowie Aufgabenstellung enthielten.

### ERGEBNIS DES WETTBEWERBS

Im Rahmen der ersten Preisgerichtssitzung am 21. Juli 2022 wurden vier Arbeiten zur Weiterbearbeitung in einer zweiten Phase ausgewählt. Dazu formulierte das Preisgericht sowohl allgemeine als auch individuelle Überarbeitungshinweise.

In der Preisgerichtssitzung am 21. Oktober 2022 bestätigte die Jury, dass alle Beiträge qualitativ hochwertige städtebauliche Konzepte zeigen, deren Grundstrukturen eine mögliche Interpretation der Aufgabe darstellen und einen wichtigen Beitrag für den Diskussions- und Entscheidungsprozess bieten.

Nach intensiver Diskussion vergab das Preisgericht den ersten Preis einstimmig an den Entwurf der Bürogemeinschaft TELEINTERNETCAFE Architektur und Urbanismus, Berlin mit TREIBHAUS Landschaftsarchitektur, Hamburg und c/o Zukunft - Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamburg.



Zweite Preisgerichtssitzung im Südbahnhof

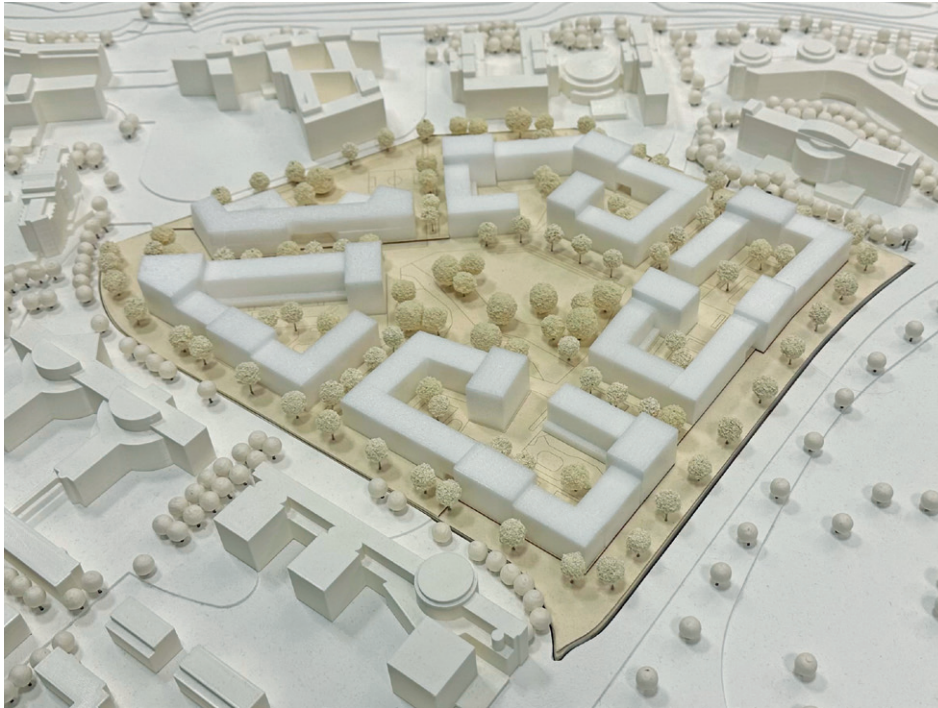
Als zentrale Entwurfsidee schlägt der erste Preisträger für das Bebauungsplangebiet eine grüne Mitte vor. Darüber hinaus werden die angrenzende Stadtbahn sowie der Platz vor der „Mertons Passage“ in das Konzept integriert. Die Baustruktur wird aus der grünen Mitte entwickelt und große Blockstrukturen vorgesehen, die den Raum fassen und nach innen hin durch Öffnungen in den Gebäuden mit Wohnhöfen verbinden. Die überwiegend fünf- bis siebengeschossigen Baublöcke selbst werden mit verspringenden Gebäuden räumlich zониert. Eine „hausweise“ architektonische Ausformulierung wird angedacht.

Der erste Preisträger, der mit „Lovely Lurgi – Ein neues Herz für das Mertonviertel“ überschrieben ist, überzeugte das Preisgericht durch die Entwicklung des eigentlichen Baugrundstückes aus den übergeordneten Strukturen und Konzeptvorschlägen für das Mertonviertel.

# Erster Preis - Lageplan Bürogemeinschaft TELEINTERNETCAFE Architektur und Urbanismus, Berlin mit TREIBHAUS Landschaftsarchitektur, Hamburg und c/o Zukunft - Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamburg



© Bürogemeinschaft TELEINTERNETCAFE Architektur und Urbanismus, Berlin mit TREIBHAUS Landschaftsarchitektur, Hamburg und c/o Zukunft - Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamburg



Modell des ersten Preises © Bürogemeinschaft TELEINTERNETCAFE Architektur und Urbanismus, Berlin mit TREIBHAUS Landschaftsarchitektur, Hamburg und c/o Zukunft - Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamburg



Erster Preis - Ansicht © Bürogemeinschaft TELEINTERNETCAFE Architektur und Urbanismus, Berlin mit TREIBHAUS Landschaftsarchitektur, Hamburg und c/o Zukunft - Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hamburg

Darüber hinaus wurde die zentrale Entwurfsidee eines großzügigen grünen Freiraums in der Quartiersmitte als gelungenes Element mit hoher Identitätskraft und sehr guten Nutzungsmöglichkeiten gelobt.

Die urbanen Gebäude, welche die „Grüne Mitte“ fassen, bilden laut Preisgericht mit ihrer räumlichen Zonierung, der ausgeprägten Nutzungsmischung und deren kleinteiliger Gestaltung gelungene Stadträume. Auch der Standort für eine neue maximal 4-geschossige Grundschule sowie das vorgeschlagene „Schwammstadtprinzip“ mit vielfältigen Regenrückhalte- und Bewirtschaftungsflächen sowie dem Potenzial für viele Bäume mit echtem Bodenanschluss überzeugten das Preisgericht an dieser Stelle.

Neben dem ersten Preis vergab das Preisgericht drei dritte Preise gleichrangig an die Bewerbungsgemeinschaften Karl Richter Architekten BDA, Frankfurt am Main mit KuBus Freiraumplanung, Wetzlar, an Machleidt Städtebau + Stadtplanung, Berlin mit SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten, Berlin sowie an Stefan Forster GmbH, Frankfurt am Main mit nsp landschaftsarchitekten stadtplaner PartGmbH schonhoff schadzek depenbrock, Hannover. Die dritten Preisträger bewertete die Jury als anspruchsvolle, interessante und innovative Beiträge.

Letztendlich empfahl das Preisgericht einstimmig auf Grundlage des mit dem ersten Preis prämierten Konzeptes die weiteren Planungsschritte vorzunehmen.

Informationen über das Verfahren und die während des Wettbewerbs erarbeiteten Beiträge wurden im Anschluss an das Verfahren im Atrium des Planungsdezernates Frankfurt ausgestellt. Die Ausstellung wurde darüber hinaus anschließend auch vor Ort in der „Mertons Passage“ präsentiert.

**„Insgesamt löst der Beitrag des ersten Preisträgers die gestellte Aufgabe in hervorragender Weise und ist Garant einer gelungenen Vermittlung zwischen dem bestehenden und neuen Quartier“**

Preisgericht

## Dritter Preis - Lageplan Bürogemeinschaft Karl Richter Architekten BDA, Frankfurt am Main mit KuBus Freiraumplanung, Wetzlar



© Bürogemeinschaft Karl Richter Architekten BDA, Frankfurt am Main mit KuBus Freiraumplanung, Wetzlar

## Dritter Preis - Lageplan Bürogemeinschaft Machleidt Städtebau + Stadtplanung, Berlin mit SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten, Berlin



© Bürogemeinschaft Machleidt Städtebau + Stadtplanung, Berlin mit SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten, Berlin

## Dritter Preis - Lageplan Bürogemeinschaft Stefan Forster GmbH, Frankfurt am Main mit nsp landschaftsarchitekten stadtplaner PartGmbH schonhoff schadzek depenbrock, Hannover



© Bürogemeinschaft Stefan Forster GmbH, Frankfurt am Main mit nsp landschaftsarchitekten stadtplaner PartGmbH schonhoff schadzek depenbrock, Hannover

### AUSBLICK

Der Empfehlung des Preisgerichtes soll gefolgt werden. Insofern wird das weitere Bebauungsplanverfahren Nr. 922 - Nördlich Lurgiallee - auf dieser konzeptionellen Grundlage durchgeführt. Letztendlich soll der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des angestrebten Konzeptes schaffen.

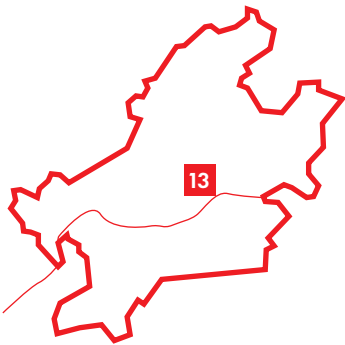
Mit der Gebietsentwicklung soll auch der sogenannte Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung umgesetzt werden. Insofern sollen parallel zum Bebauungsplanverfahren entsprechend städtebauliche Verträge geschlossen werden.



Innenstädte im Wandel: Weichenstellung für die postpandemische Transformation

# Post-Corona- Innenstadt

Die Corona-Pandemie hat die Innenstädte weltweit stark beeinflusst und Frankfurt bildet hier keine Ausnahme. Doch während die Krise zunächst viele Herausforderungen mit sich brachte, eröffnete sie gleichzeitig auch Chancen für eine Neubewertung der Funktionen, Qualitäten und Alleinstellungsmerkmale der Stadt.



**STADTTEIL**  
Innenstadt

**PROJEKTDAUER**  
2021 – 2023

**PROJEKTLÉITUNG**  
Andrea Schwappach



Blick auf die Frankfurter Innenstadt © Jonas Schwappach

## ZUKUNFT DER INNENSTADT – INNENSTADT DER ZUKUNFT

Innenstädte verändern sich. Sie müssen sich verändern! Das gilt auch für Frankfurts Mitte. Wie aber kann innerstädtischer Einzelhandel in Zeiten des Online-Shoppings funktionieren? Wie kann eine Innenstadt für diverse Zielgruppen von Gewerbetreibenden und Shopping-Fans über Anwohnende und Nachtschwärmende bis hin zu Geschäftsreisenden und Touristen attraktiv bleiben?

Wie muss eine Innenstadt aussehen, in der sich alle sicher fühlen und gerne aufhalten? Wie können wir neuen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimaschutz gerecht werden? All diese Fragen und viele mehr stehen auf der Agenda, wenn es um die aktive Gestaltung unserer Zukunft geht.

Dabei mangelt es nicht an Ideen. So hat das Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main bereits 2015 ein Innenstadtkonzept präsentiert. Dieses wurde ab 2019 im Rahmen eines interdisziplinären Entwicklungsprozesses fortgeschrieben und findet sich, ebenso wie weitere planerische Themen und Schwerpunkträume, im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+ wieder. Zudem veröffentlichte die Tourismus+Congress GmbH im Februar 2021 den „Masterplan Tourismus 2030“, in dem die Innenstadt und deren Potentiale vor allem unter touristischen Aspekten analysiert wurden. Das City- und Stadtteilmaking entwickelte den Masterplan weiter und brachte im Mai 2022 mit dem „Masterplan ErlebnisCity Frankfurt am Main“ ein Zukunftskonzept für die nachhaltige Belebung der Innenstadt heraus. Auch der „Masterplan Kreativwirtschaft“ der Wirtschaftsförderung Frankfurt setzt sich mit der Zukunft der Innenstadt auseinander. Schließlich wird im Kulturrat aktuell der „Kulturentwicklungsplan 2030“ erarbeitet.

## WIE ALLES BEGANN

Gemeinsam die Innenstadt zu erkunden, zu forschen, zu experimentieren und kollaborativ die Stadt der Zukunft zu gestalten – diese Devise hatte die Initiative Making Frankfurt bereits bei ihren Aktionstagen am Mainkai im August 2020 und in der Innenstadt im September 2021. In Erinnerung bleiben die aus gelben Schalltafeln zusammengesetzten, vier mal vier Meter großen Quadrate, welche Leerstellen in der Stadt markierten, die aktiviert, gefüllt und bespielt werden konnten.

Ohnehin wirkte Corona wie ein Katalysator: Die Herausforderungen im stationären Handel haben sich verschärft, der Veränderungsdruck ist gewachsen. Seit 2021 ist die Stadt Frankfurt daher auch Teil des Forschungs- und Pilotprojekts „Post-Corona-Stadt: Ideen und Konzepte für die resiliente Stadtentwicklung“, welches durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik gefördert wird. Gesucht sind innovative und beispielgebende Lösungen für krisenfeste Stadt- und Quartiersstrukturen. Unter Federführung des Stadtplanungsamts gehen seither verschiedene Projektpartner\*innen gemeinsam der Frage nach, wie die Zukunft der Innenstadt aussehen kann. Dafür setzten sie erste Projekte um, die den öffentlichen Raum beleben und neue Angebote schaffen.

**Auf Grundlage der bisherigen Studien und mit dem Blick in die Zukunft geht es darum zu handeln und umzusetzen. Nicht als Stadtverwaltung allein, sondern gemeinsam, im Schulterschluss mit der Stadtgesellschaft: kooperativ, partizipativ und integrativ.**



Making Frankfurt Aktionstag Innenstadt im September 2021 mit Musik, Tanz, Spiel und Dialogen © Moritz Bernouilly



Making Frankfurt Aktionstag am Mainkai im August 2020 mit viel Bewegung und Impulsen zum Wandel © Moritz Bernouilly

### TESTFELD STRASSE: STADTRAUMEXPERIMENTE UND REALLABORE



Mitmach-Tanzeinlage für alle beim „Sommer am Main“ 2022

2022 initiierte ein Zusammenschluss ganz unterschiedlicher Menschen, Gruppen und Institutionen aus Stadtverwaltung und Stadtgesellschaft gleich zwei Testfelder für integrierte Stadtentwicklung. Den Anfang machte das Stadtraum-Experiment „Sommer am Main“. Ein Künstlerkollektiv verwandelte den Mainkai zusammen mit Frankfurter Schüler\*innen in eine bunte Sport- und Erlebnisfläche für Groß und Klein. Gleichzeitig entstanden unterschiedliche Räume für Dialoge zur Zukunft der Innenstadt und des Erholungsraums am Mainufer. Durch die vielfältigen Formate mit Sport und Bewegung, Kunst und Kultur, Umwelt- und Nachhaltigkeits- sowie Planungs- und Stadtentwicklungsthemen konnten sich interessierte Bürger\*innen und Besucher\*innen sowie auch kommunale Mitarbeiter\*innen im öffentlichen Raum auf dem Mainkai ausprobieren. Ziel war es, eine Vorstellung davon zu entwickeln, welche Qualitäten das nördliche Mainufer zwischen Untermain- und Alter Brücke haben kann, wenn es verkehrsberuhigt oder ganz vom Durchgangsverkehr befreit ist.

Im direkten Anschluss fand im Herbst das urbane Reallabor „Wohnzimmer Hauptwache“ statt. Musik- und Sportevents sowie Gesprächsformate und künstlerische Interventionen luden dazu ein, Visionen und Perspektiven für die Innenstadt und die Hauptwache zu entwickeln. Gemeinsam mit allen – Passant\*innen, Expert\*innen, Künstler\*innen sowie Stadtmacher\*innen – wollte das Deutsche Architekturmuseum (DAM) herausfinden, wie eine lebenswerte Innenstadt aussehen kann. Mit dem Reallabor schuf das DAM eine neue kuratierte Fläche im öffentlichen Raum und etablierte dabei auch eine Plattform zur Vernetzung städtischer Akteur\*innen.

**Es braucht Räume, in denen weiter experimentiert, debattiert und verhandelt werden kann – nicht nur an wenigen Tagen oder Wochen im Jahr, sondern beständig und verlässlich!**



Eröffnung des Reallabors „Wohnzimmer Hauptwache“ mit einer langen Festtafel  
© Moritz Bernouilly

Bei allem Erfolg der genannten Projekte erheben temporäre Umgestaltungen von Stadt- und Straßenräumen nicht den Anspruch auf Verstetigung und bleiben somit punktuell wirksame „Testfelder“. Deshalb bedarf es darüber hinaus eines Weitermachens. Begonnene Prozesse müssen die Chance haben, weitergeführt und vertieft zu werden, um die gewonnenen Erkenntnisse bestenfalls auch auf andere Orte übertragen zu können.

### DIE AGENTUR DES STÄDTISCHEN WANDELS

Aus diesen Erkenntnissen heraus und mit dem Verständnis, dass Veränderungsprozesse nicht nur Zeit und Mut, sondern auch Impulse, Inspiration und Raum brauchen, konnte im März 2023 ein Überlassungsvertrag für das erdgeschossige und somit barrierefrei zugängliche, leerstehende Ladengeschäft in der Braubachstraße 7 unterzeichnet werden. Hier wurde die Agentur des städtischen Wandels eingerichtet. Dabei ist der Ort Programm: Denn nicht erst heute oder in der Zukunft ist Stadtbau ein wichtiges Thema, das alle Menschen bewegt.



Am Beispiel der Braubachstraße lässt sich idealtypisch der fortwährende, in Teilen auch radikale städtische Wandel nachvollziehen. Noch vor 120 Jahren standen am gleichen Ort mehr als hundert, meist mittelalterliche Fachwerkhäuser. Sie machten Platz für eine moderne Infrastruktur: für die erste Straßenbahn vom Hauptbahnhof durch die Altstadt und für innovative Wohn- und Geschäftshäuser aus Stein und Eisenbeton entlang der neu geschaffenen Braubachstraße. Diese widerstanden, anders als die benachbarten Fachwerkhäuser, sogar dem Luftangriff im Zweiten Weltkrieg und gelten noch heute als städtebauliche und architektonische Juwelen. Daran, dass die Braubachstraße – genauer: die Braubachstraße 7 – auch heute für Veränderung steht, erinnern zudem die Leuchtbuchstaben über der Eingangstür. Im legendären Fachgeschäft „Autobedarf Schuerack“ wurden rund 70 Jahre lang Ersatzteile an Autobesitzer verkauft. Zukünftig wird es in diesen Räumlichkeiten nicht mehr um Auto-, sondern um Stadtbedarf gehen.

Das Traditionsgeschäft Autobedarf Schuerack wird zur Agentur des städtischen Wandels  
© Jonas Schwappach

**Die Kooperation und das Engagement aller Projektpartner\*innen ist die Basis für den Erfolg des ambitionierten Transformationsprozesses Zukunft Innenstadt/mitte Frankfurt.**



Keyvisual der Kampagne Zukunft Innenstadt/mitte Frankfurt, die das Förderprojekt "Post-Corona-Innenstadt" populär begleitet © Felix Krumbholz

**STADTENTWICKLUNG ALS GEMEINSCHAFTAUFGABE**

Mit der Agentur des städtischen Wandels entsteht ein Ort, an dem Stadtentwicklung integriert, nachhaltig, zukunftsorientiert und vor allem gemeinsam vorge-dacht und umgesetzt wird – in der Begegnung und im gemeinsamen Austausch wie auch in Form einer Anlauf- und Koordinierungsstelle. Vor allem aber ist die Agentur ein öffentliches Laboratorium, eine Ideenschmiede, eine Werkstatt, in der erkundet und probiert werden darf, ohne schon genau zu wissen, was dabei herauskommen wird.

**TESTWOCHE IM ROHBAU**

In der letzten Märzwoche 2023 war die Agentur des städtischen Wandels zum ersten Mal probeweise geöffnet. In unterschiedlichen Veranstaltungs-, Begegnungs-, Dialog- und Austauschformaten waren alle Frankfurter\*innen eingeladen, die neuen Räume kennenzulernen, in denen sich nunmehr alles um die Zukunft der Innenstadt drehen wird. Überraschend war, dass alle Besucher\*innen gleichermaßen den Wert des offenen Raums mit seinen drei großen Schaufenstern erkannten und sich den weitgehenden Erhalt des Rohbau- und Werkstattcharakters wünschten. Was die Testwoche auch zeigte: Stadtentwicklung ist eine Gemeinschaftaufgabe vieler, ganz unterschiedlicher Akteur\*innen, deren jeweiligen Interessen, Perspektiven und Bedarfe gesehen und bestmöglich berücksichtigt werden wollen. Gleichzeitig ist Stadtentwicklung und Wandel ein gesamtstädtisches Vorhaben, an dem neben Politik, Ämtern und Institutionen auch zahlreiche zivilgesellschaftliche Akteur\*innen wie Vereine, Initiativen, Organisationen, Bildungseinrichtungen und Unternehmen aktiv mitwirken.



Agentur des städtischen Wandels als Anlaufstelle und Kommunikationsort für die Stadtgesellschaft und Stadtmacher\*innen © Felix Krumbholz



**WIR MACHEN MITTE**

Ganz bewusst als partizipatives und integratives Vorhaben der Stadtentwicklung angelegt, geht es um das Zusammenwirken aller. Initiiert und inhaltlich gesteuert wird das Projekt durch das Planungsdezernat und das Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt. Das Modellvorhaben wird im Rahmen des Bundesförderprogramms Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), wie auch über das stadtteigene Investitionsprogramm Initiative Innenstadt finanziert und weiterentwickelt. Der Impuls für „Zukunft Innenstadt / mitte frankfurt“ kam unter anderem aus dem ebenfalls durch das BMWSB geförderte Forschungs- und Pilotprogramm der Nationalen Stadtentwicklungspolitik Post-Corona-Stadt und dem Landesförderprogramm Zukunft Innenstadt.

Gleichzeitig ist es die Vielzahl der Initiativen und Beteiligten, die die Stadt gemeinsam gestalten. So wie es in den Förderprogrammen darum geht, Ideen und Impulse weiterzuentwickeln, daraus konkrete Projekte und unsere Städte zukunftsfähig zu machen, geht es hier in Frankfurt darum, die Ideen Wirklichkeit werden zu lassen.



Aufsuchende Bürgerbeteiligung in der Straßenbahnlinie 11, Graphic Recording: Johanna Moraweg

**FAZIT**  
 Die Post-Corona-Ära bietet Frankfurt die Gelegenheit, seine Innenstadt neu zu denken und eine lebendige Zukunft zu gestalten. Durch flexiblere Nutzungskonzepte, grüne Gestaltung, Förderung umweltfreundlicher Mobilität, von Digitalisierung und kultureller Vielfalt kann Frankfurt seine Position als attraktive Stadt stärken. Ein innovatives und nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept ist der Schlüssel, um die Innenstadt zu einem lebendigen und pulsierenden Zentrum zu machen, das die Bedürfnisse der Bürger\*innen erfüllt und gleichermaßen auch die Gäste unserer Stadt begeistert.

## Ortsrand Alt-Nied



Ortsrandbebauung an der Mainzer Landstraße

12

Der Bebauungsplan Nr. 539Ä ist am 17.05.2022 in Kraft getreten. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Ortsrands von Alt-Nied zur Mainzer Landstraße mit anschließendem Mainufer geschaffen. Westlich der Stichgärtenstraße wurde ein erster Bauabschnitt realisiert, mit einer straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung und winkelförmigen Wohnhöfen mit freifinanzierten und geförderten Wohnungen. Für die Öffentlichkeit wurde eine Querung der Mainzer Landstraße für Fußgänger und Radfahrer mit Ampelanlage zwischen Alt-Nied und dem Mainufer hergestellt. Zudem wurde ein Kinderspielplatz entlang eines verbreiterten Fuß- und Radwegs zwischen der Neubebauung und dem alten Ortskern gebaut. Die Ortsrandbebauung soll mit Wohnungen, einem Nahversorger im Erdgeschoss und einem öffentlichen Platz nach Osten fortgesetzt werden.

### Bebauungsplan Nr. 539Ä

**STADTTEIL** Nied  
**PROJEKTDAUER** 2015 – 2022  
**PROJEKTLEITUNG** Stephanie Wardt

## Rahmenplan Mertonviertel



Analysekarten des Rahmenplangebiets (Auswahl)

14

Der Rahmenplan Mertonviertel soll parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 922 - Nördlich Lurgiallee - erarbeitet werden. 2022 war das Plangebiet Gegenstand eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs. Das Stadtplanungsamt lobte ihn aus, die Förderung übernahm das Land Hessen. (siehe Beitrag Nördlich Lurgiallee) Im Vorfeld fand eine informelle Fachämterbeteiligung statt, um eine gute Informationslage zu schaffen und erste Überlegungen zur Planungsaufgabe anzustellen. Mit einem digital durchgeführten „Dialog Mertonviertel“ wurde Anfang 2022 der Kontakt zu verschiedenen Akteuren vor Ort aufgenommen und diese am Planungsprozess beteiligt. Die Veranstaltung diente dem Austausch und Sammeln wichtiger Anregungen und Hinweise. Der Wettbewerb diente dazu, Ziele und Entwicklungschancen für das Mertonviertel zu diskutieren und Maßnahmen und Handlungsempfehlungen vorzuschlagen. Diese werden im Weiteren ausgewertet und für die Erstellung des Rahmenplans aufbereitet.

### Rahmenplan Mertonviertel

**STADTTEIL** Niederursel  
**PROJEKTDAUER** 2017 – 2024  
**PROJEKTLEITUNG:** Felix Schoeler

## Südlich Frankenallee/ Hellerhofstraße



Ansicht Mainzer Landstraße © Schmidt Plöcker Architekten  
PartG mbH

15

Die Verlagsgesellschaften der Frankfurter Allgemeine Zeitung haben ihren Stammsitz an der Mainzer Landstraße aufgegeben. Dieser Umstand wird genutzt, um am bisherigen Firmensitz einen verdichteten, funktionsgemischten Stadtbaustein mit einem 60 Meter hohen Hochhaus, einem Stadtplatz und einer vierzügigen Grundschule zu entwickeln. Die städtebauliche Figur der „Hellerhöfe“ folgt hierbei dem prämierten Wettbewerbsbeitrag des Planungsbüros Schmidt Plöcker Architekten. Der Optimierung der Fassadengestalt widmete sich ein hierfür eingesetzter Gestaltungsbeirat unter Einbezug der prämierten Büros Schmidt Plöcker, O3 Architekten und KBNK. Die Projektentwicklung sieht die Realisierung von bis zu 82.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor, die sich auf etwa 75 Prozent Wohnnutzung mit zwei Kindertagesstätten und 25 Prozent Gewerbe- und Büronutzung aufteilt. Nach aktuellem Bearbeitungsstand entstehen im Zuge der Realisierung etwa 500 Mietwohnungen, hiervon 30 Prozent im ersten und zweiten Förderweg.

### Bebauungsplan Nr. 928

**STADTTEIL** Gallus  
**PROJEKTDAUER** 2018 – 2025  
**PROJEKTLÉITUNG** Tanja Peter

## Wilhelm-Leuschner-Straße 43-45



Perspektive © Collignon Architektur, Berlin

16

Das Bestandsgebäude des Hotel Intercontinental im Bahnhofsviertel soll entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße durch ein Gebäude mit Büroflächen sowie am Untermainkai durch eine Wohnbebauung ergänzt und die Blockränder damit geschlossen werden. Ein Anteil von 30 Prozent der neu entstehenden Wohnungen sollen gefördert werden. Auf Straßenniveau soll zukünftig ein für die Öffentlichkeit zugänglicher Bereich entstehen, der die Wilhelm-Leuschner-Straße mit dem Untermainkai verbindet.

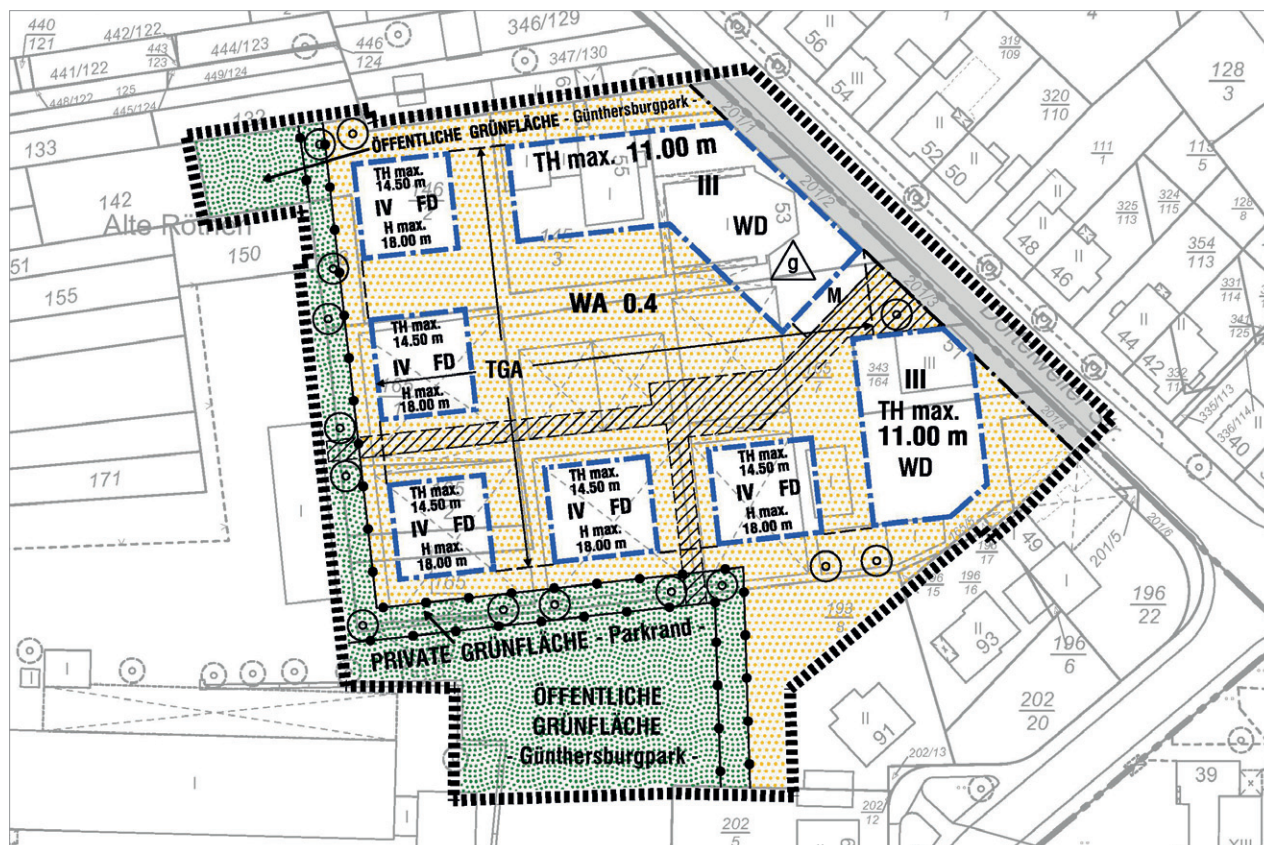
Auf Antrag der Eigentümer\*innen wurde am 17. Juni 2021 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 938 mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Die Stadt Frankfurt wird darüber hinaus mit den Eigentümer\*innen einen Durchführungsvertrag abschließen.

### Bebauungsplan Nr. 938

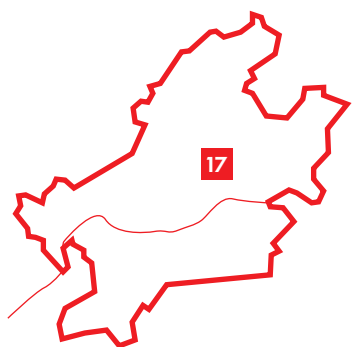
**STADTTEIL** Bahnhofsviertel  
**PROJEKTDAUER** 2020 – 2025  
**PROJEKTLÉITUNG** Ingo Weiskopf,  
Christof Klawitter



# Wohnen am nördlichen Günthersburgpark



Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 858 - Am nördlichen Günthersburgpark



**STADTEIL**  
Nordend-Ost

**PROJEKTDAUER**  
2005 – 2022

**PROJEKTLÉITUNG**  
Ingo Weiskopf, Anne Sievers

## ENTWICKLUNG EINES WOHNSTANDORTS MIT KITA AM GÜNTHERSBURGPARK

Für das über ein Hektar Größe umfassende Gelände der ehemaligen Gärtnerei Friedrich am nördlichen Günthersburgpark wurde im Jahr 2017 ein qualifizierter Aufstellungsänderungsbeschluss auf Basis eines aktualisierten städtebaulichen Konzeptes gefasst. Im Jahr 2019 wurde dazu ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Frankfurt und den Eigentümer\*innen und Vorhabenträger\*innen abgeschlossen. Am 17. Mai 2022 ist der Bebauungsplan Nr. 858 - Am nördlichen Günthersburgpark - in Kraft getreten.

Vertrag und Bebauungsplan sehen vor, dass im Satzungsgebiet zirka 100 Wohneinheiten (davon 30 Prozent gefördert), eine zweigruppige Kita, ein Kinderspielplatz im Günthersburgpark sowie eine öffentliche Rad- und Fußwegverbindung zwischen Dortelweiler Straße und Günthersburgpark entstehen.

# Wohngebiet nördlich Frankfurter Berg - Hilgenfeld



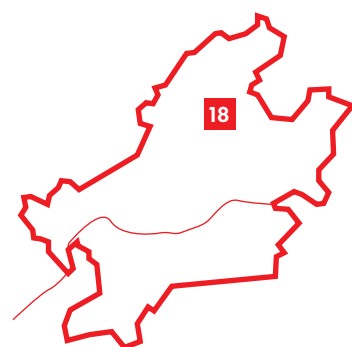
Perspektive „Klimaschutzquartier Hilgenfeld“ © ABG FRANKFURT HOLDING

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 813**

2020 kam es zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurf und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anschließend ausgewertet.

Es schloß sich eine weitere Konkretisierung der Planung an. Es wurde beispielsweise festgelegt, dass das Hilgenfeld klimafreundlich entwickelt und größtenteils mit erneuerbaren Energien versorgt werden soll.

Schließlich kam es zur Verhandlung der städtebaulichen Verträge und Ende 2022 zu dem Abschluss. Vertragsgegenstände sind unter anderem die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen, die Sicherung von gefördertem Wohnungsbau sowie die Realisierung gemeinschaftlicher und genossenschaftlicher Wohnprojekte. Weitere Inhalte sind die Herstellung von Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen. Der Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung wird damit umgesetzt.



**STADTTEIL**  
Frankfurter Berg

**PROJEKTDAUER**  
2015 – 2023

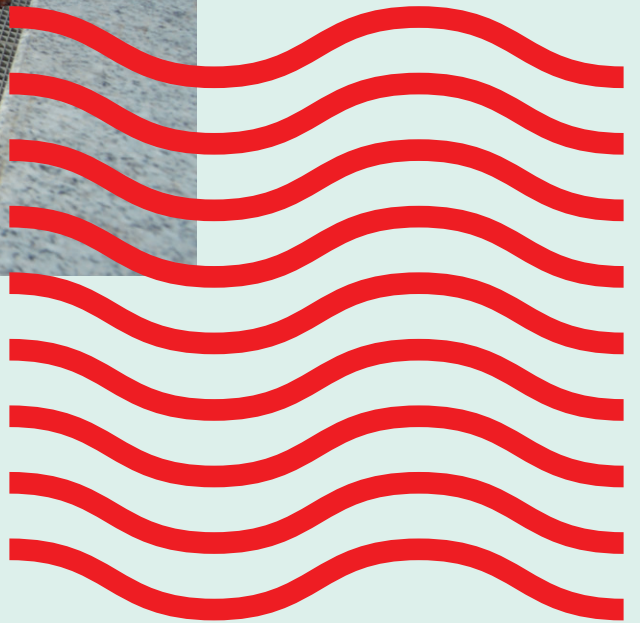
**PROJEKTLÉITUNG**  
Michael Theis

Maßnahmen im  
öffentlichen Raum/  
Ausbauprogramm  
„Schöneres Frankfurt“



Platz an der Friedberger Warte

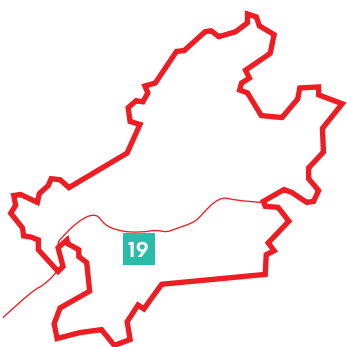
# Öffentlicher Raum



# Bruchfeldplatz



Bruchfeldplatz mit Blick auf die Kirche Mutter vom guten Rat



**STADTTEIL**  
Niederrad

**PROJEKTDAUER**  
2010 – 2024

**PROJEKTLÉITUNG**  
Petra Kanamüller

## UMGESTALTUNG DES BRUCHFELDPLATZES MIT NEUEM STADTTEILCAFÉ

Für den zentral in Niederrad gelegenen Bruchfeldplatz wurde ein klimagerechtes Freiraumkonzept entwickelt. Es soll den heutigen Freiraum in einen bürgerfreundlichen und attraktiven Quartierstreffpunkt für alle Generationen verwandeln. Der neue Platz wertet die vorhandenen Potenziale der Grünflächen wie den teilweise wertvollen Baumbestand auf und verbindet diese mit den Wünschen der Bürger\*innen aus den Planungswerkstätten. Das Konzept gliedert den Platz dabei in drei Bereiche: den schattigen, introvertierten Bereich in der Lindenallee an der Nordseite, einer grünen Mitte mit großzügigen Spielbereichen sowie einen urbanen Platzbereich im Süden, der sich mit Caféneubau und Wochenmarkt zur belebten Bruchfeldstraße öffnet. Zahlreiche Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit dem Bestand, Einsatz von Materialien als auch zur Anpassung an den Klimawandel sind in die Freiraumplanung integriert.

# Fahrgasse/ An der Staufenmauer



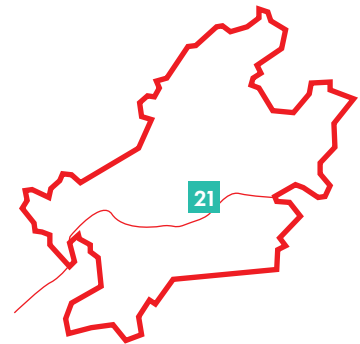
An der Staufenmauer



## MODELLHAFTE INTERIMSGESTALTUNG DES PLATZES - AN DER HISTORISCHEN STAUFENMAUER

Der Platz an dem für Frankfurt bedeutenden Kulturdenkmal „Staufenmauer“ soll im Vorgriff auf die spätere, umfassende Neugestaltung der Fahrgasse mit den Plätzen und der Straße an der Staufenmauer klimagerecht ausgebildet werden. Im Kontrast zur geschäftigen Flaniermeile „Zeil“ soll der Platz als kleine grüne Oase zum ruhigen Verweilen im Schatten mit Blick auf die historische Staufenmauer einladen.

Die anliegende Straße „An der Staufenmauer“ wird zukünftig verengt, niveaugleich ausgebildet und nur noch für Anlieger zugänglich ausgebildet. Noch in 2023 werden hier zwei Fassaden der heutigen Kurt-Schumacher-Straße 41 mit einem großformatigen „Mural“ sowie mit Bildtafeln zur Erinnerung an diesen für Frankfurt besonderen Ort des ehemaligen jüdischen Quartiers mit der großen jüdischen Hauptsynagoge (1860 bis 1938) neu gestaltet.



**STADTTEIL**  
Innenstadt

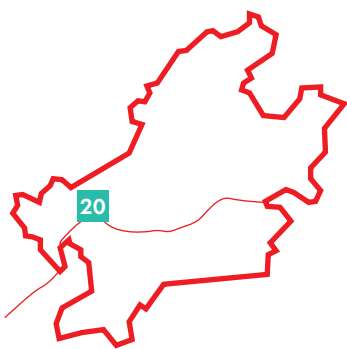
**PROJEKTDAUER**  
2020 – 2023

**PROJEKTL EITUNG**  
Petra Kanamüller

# Neugestaltung Ettinghausenplatz



Entwurfs-Perspektive von Nord-Westen © Meixner Schlüter Wendt GbR



**STADTTEIL**  
Höchst

**PROJEKTDAUER**  
2018 – offen

**PROJEKTLÉITUNG**  
Stefanie Käse

## INTERDISZIPLINÄRER REALISIERUNGSWETTBEWERB „NEUGESTALTUNG ETTINGHAUSENPLATZ“

Der Ettinghausenplatz gehört zu den ältesten, historisch relevanten Flächen der Höchst Altstadt. Bis 1938 war die Fläche der Standort der Höchst Synagoge, die in der Reichspogromnacht zerstört wurde. Die so entstandene Lücke verblieb und wurde mit Bäumen bepflanzt, die aber im Jahr 2019, aufgrund Überalterung gefällt werden mussten. Die erneut entstandene Freifläche konnte jetzt archäologisch untersucht und kartiert werden. Damit der Ort in der Zukunft eine der Geschichte angemessene Gestaltung erhält, wurde ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Aus insgesamt 12 Einreichungen ging der Entwurf des Büros Meixner Schlüter Wendt GbR als Sieger hervor. Die Verfasser schließen die Leerstelle der verlorenen Synagoge mit einem begrünten, kubischen Stahlskelett-Rankgerüst. In dessen Inneren wird die Kubatur der Synagoge als „Erinnerungsraum“ eingeschnitten und somit in seiner Dreidimensionalität unmittelbar erlebbar gemacht.

## Platz vor der Dreikönigskirche



Vogelperspektive von Nordwesten © Harald Neu, Architekt BDA, Darmstadt

22

Die Platzfläche an der Dreikönigskirche wird im Rahmen des Programms Schöneres Frankfurt wieder zu einem gestalterisch ansprechenden und dem Denkmal angemessenem Kirchenvorplatz umgestaltet. Unterstützt wird die besondere Lage in der Stadtsilhouette im direkten Gegenüber zum Dom durch eine Fassadenbeleuchtung (Illumination), die dieses wichtige Kulturdenkmal auch im Nachtbild erlebbar macht. Ein wesentlicher Bestandteil der Umgestaltung ist die Herstellung eines, in die Platzgestaltung integrierten, barrierefreien Zugangs in das höher gelegene Kirchengebäude. Dieser fehlte bisher gänzlich. Auch der Dreikönigsbrunnen am südöstlichen Platze wird wieder revitalisiert. Die Fassadenbeleuchtung wird bereits im Vorgriff zur Platzumgestaltung umgesetzt, um das aufwändige Gerüst der bis Herbst 2023 laufenden Turmsanierung mitzunutzen. Sobald die Bau- und Finanzierungsvorlage beschlossen ist, kann nach Ausschreibung der Bauleistungen mit der Platzumgestaltung begonnen werden.

### Schöneres Frankfurt

**STADTTEIL**

Sachsenhausen

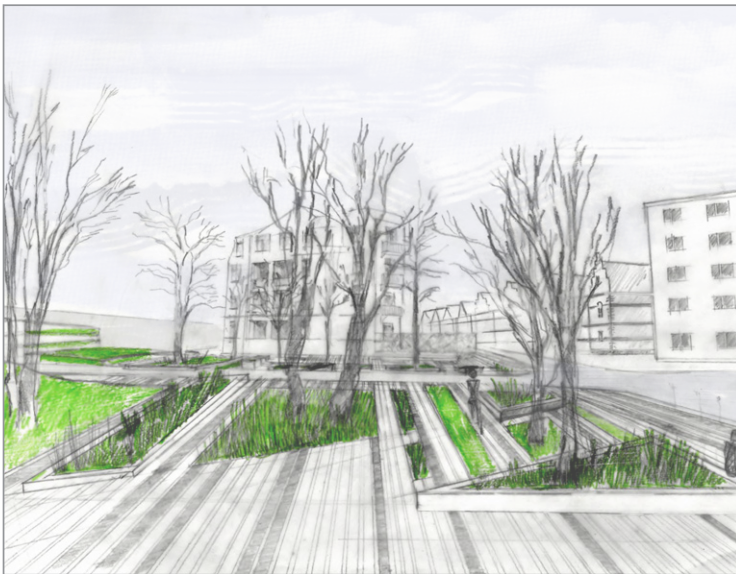
**PROJEKTDAUER**

2006 – 2023

**PROJEKTLÉITUNG**

Maïke Wollmann

## Vorplatz Durchstich Frankenallee



Perspektive von Südosten © SPA

23

Als Endpunkt der Frankenallee wird der Straßenraum im Rahmen des Programms Schöneres Frankfurt in einen Platz verwandelt. Der Platz befindet sich vor dem Eingang der geplanten Rad- und Fußverkehrunterführung Frankenallee (Durchstich) und wird im Zusammenhang mit dem Projekt Geh- und Radwegplanung Frankenallee des ASE errichtet. Die Gestaltung des neuen Platzes ist auf die neue Aufteilung des öffentlichen Raums ausgerichtet, die durch die Förderung des Rad- und Fußverkehrs entsteht. Die Aufwertung des öffentlichen Raums bezieht sich hier auch auf die gestalterischen Elemente aus der denkmalgeschützten Umgebung, schafft Aufenthaltsbereiche und integriert dabei vor allem zusätzliche Begrünung. Im Sinne der Klimaanpassung wurde die Höhenplanung so vorgenommen, dass ein großer Teil des anfallenden Regenwassers in die neu angelegten Beete fließt. Besonderes Augenmerk wurde auf die Beleuchtung des Platzes gelegt, um eine freundliche, angstfreie und einladende Wirkung des Platzes zu erzielen. Der Beginn der Bauarbeiten ist für Anfang 2024 geplant.

### Schöneres Frankfurt

**STADTTEIL**

Gallus

**PROJEKTDAUER**

2020 – 2024

**PROJEKTLÉITUNG**

Anna Yukelson



# Stadt- erneuerung/ Stadtumbau





Auffakt ISEK Sossenheim 2019 © Stadtberatung Dr. Sven Fries

## Griesheim-Mitte Stadtumbau

24



Neue Mitte rund um den Bahnhof Griesheim  
Wettbewerbsgewinner

Der Stadtumbau in Griesheim-Mitte schreitet voran. Griesheim-Mitte wurde 2016 in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau aufgenommen. Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) wurde beschlossen. Derzeit sind zirka 25 Projekte in Bearbeitung. Ein Beispiel ist die Entwicklung des ehemaligen Fiatgeländes an der Mainzer Landstraße. Ziel ist die Errichtung von Schulen, einer Kita sowie einer öffentlichen Grünfläche. Ein weiteres Projekt ist die Herstellung einer Quartiersmitte im Bereich des S-Bahnhofs. Hierzu wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Im nächsten Schritt wird die Planung überarbeitet, um 2026 mit dem Bau beginnen zu können. Im vergangenen Jahr konnte bereits ein Projekt abgeschlossen werden. An der westlichen Ahornstraße wurden Grün- und Sportflächen, ein Spielplatz sowie eine Wegeverbindung umgesetzt.

### Förderprogramm Griesheim-Mitte

**STADTEIL**

Griesheim-Mitte

**PROJEKTDAUER**

2016 – 2032

**PROJEKTLÉITUNG**

Isabell Richter, Stefanie Dichtl

## Höchst Förderprogramm Innenstadt

25



Preisverleihung des Designpreises beim  
17. Designparcours im Sommer 2022 © Peter Jülich

Das zentrale Element im Förderprogramm Innenstadt Höchst ist die Gewährung von Zuschüssen. Sie werden für Maßnahmen zur Umgestaltung gewerblich genutzter Erdgeschossflächen, für Maßnahmen im öffentlichen Raum und für Maßnahmen der Vernetzung und Aktivierung lokaler Initiativen gewährt. Mit den Investitionen soll zur Erhaltung wertvoller Bausubstanz und zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbilds der Immobilien werden. Zudem soll das Geschäftsumfeld gestärkt werden. Im Rahmen des Programms werden aktuell eine integrierte Nahmobilitäts- und Parkraumstudie, ein Parkraumkonzept für den Höchster Markt sowie Aufwertungsmaßnahmen in der Fußgängerzone Königsteiner Straße erarbeitet. Zwei Mal im Jahr findet außerdem der Höchster Designarcours statt. Dabei können Kreative für ein Wochenende in leerstehenden Räumen ihre Produkte ausstellen.

### Förderprogramm Höchst

**STADTEIL**

Höchst

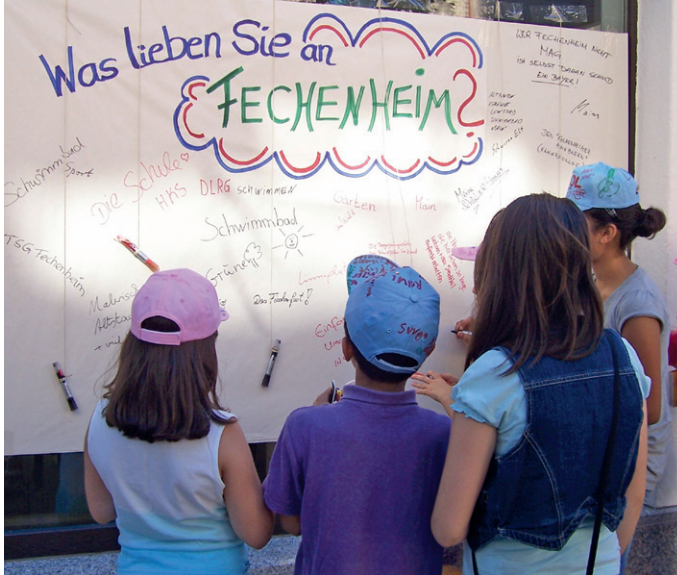
**PROJEKTDAUER**

2007 – 2023

**PROJEKTLÉITUNG**

Anne Lederer

## Lebendige Zentren Fechenheim



Liebenswertes Fechenheim

26

Fechenheims südlicher Kernbereich wurde Ende 2008 in das Förderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ (jetzt Lebendige Zentren) aufgenommen. Das letzte große (nachgemeldete) Projekt ist die Erneuerung des Spiel- und Freizeitgeländes an der Konstanzer Straße. Es handelt sich hierbei um eine bisher untergenutzte Freifläche, die jedoch durch die zentrale Lage im Stadtteil ein hohes Potenzial aufweist. Das Projekt befindet sich aktuell im Bau und wird im Herbst 2023 abgeschlossen sein. Grundlage der Planung war eine umfangreiche Beteiligung im Stadtteil. Die Fläche wird nun völlig neugestaltet und verschiedene Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche geschaffen. So entsteht ein wichtiger Treffpunkt für alle Generationen mitten im Stadtteil Fechenheims.

**Förderprogramm Fechenheim - Lebendige Zentren**  
**STADTEIL** Fechenheim  
**PROJEKTDAUER** 2008 – 2024  
**PROJEKTLÉITUNG** Heike Kuhn

## Sozialer Zusammenhalt Nied



Eröffnung der Calisthenics-Anlage in der Parkanlage Nied-Süd © ProjektStadt

27

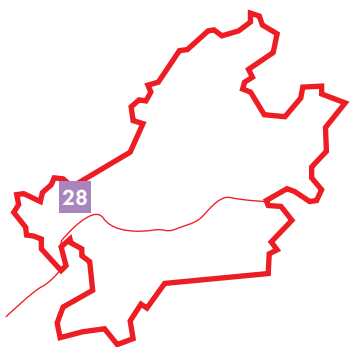
Nach der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ 2016 stand in den letzten Jahren die Fertigstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) im Vordergrund. Es wurde am 12. Mai 2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Gemeinsam mit dem Beirat wurden ein Logo und ein Corporate Design erarbeitet, um auf das Förderprogramm aufmerksam zu machen. Im Weiteren kam es zum Anschaffen mobiler Bänke, die gleichzeitig zusätzliche Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum sind und auf das Förderprogramm aufmerksam machen. Der Aufbau von Informationsvittrinen über das Programm und Angebote im Stadtteil ergänzt die Öffentlichkeitsarbeit. Zum Tag der Städtebauförderung 2021 konnten die Anwohner\*innen ihre Ideen für die Parkanlage Nied-Süd einbringen. Im September 2022 wurde dort als erste bauliche Maßnahme eine Calisthenics-Anlage eingeweiht.

**Förderprogramm Nied**  
**STADTEIL** Nied  
**PROJEKTDAUER** 2016 – 2029  
**PROJEKTLÉITUNG** Felix Scharbert, Lara Heinz

Die Stadterneuerung in  
Sossenheim nimmt Fahrt auf

# Sozialer Zusammenhalt Sossenheim

Das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt Sossenheim“ hat fast die Hälfte seiner Förderlaufzeit erreicht. Seither ist ein umfangreiches ISEK entstanden, ein Spielplatz wurde erneuert, der Beirat gegründet und lokale Netzwerke gestärkt. Darüber hinaus stehen viele weitere Einzelprojekte kurz vor der Umsetzung.



**STADTTEIL**  
Sossenheim

**PROJEKTDAUER**  
2017 – 2030

**PROJEKTLEITUNG**  
Bettina Boknecht,  
Daniela Evans



Auftakt ISEK Sossenheim 2019 © Stadtberatung Dr. Sven Fries



Vorläufiger und finaler Fördergebietsumgriff „Sozialer Zusammenhalt Sossenheim“ © Darstellung: Bierbaum.Aichele. Landschaftsarchitekten; Luftbild: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main

Der im Nordwesten von Frankfurt gelegene Stadtteil Sossenheim wurde 2017 in das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Er wurde im Rahmen der Neuausrichtung der Städtebauförderung im Jahr 2020 in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ überführt.

Als Voraussetzung für die Umsetzung des Förderprogramms wurde zunächst ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Es dient als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument für die Stadterneuerung des Programmgebietes. An der Erstellung des ISEK nahmen die Sossenheimer\*innen sowie lokale Akteure teil. Sie beteiligten sich mehrfach in unterschiedlichen Formaten. Das ISEK wurde in 2022 fertig gestellt und beinhaltet 49 Einzelprojekte mit einem Investitionsumfang von rund 32 Mio. Euro.

Das finale Fördergebiet umfasst mit seiner Größe von rund 160 Hektar und zirka 10.000 Einwohner\*innen nahezu den gesamten Siedlungsbereich des Stadtteils. Dieser Siedlungsbereich ist historisch aus einem Straßendorf entstanden, das sich entlang der von West nach Ost verlaufenden Hauptverkehrsachse Kurmainzer Straße-Alt-Sossenheim-Westerbachstraße sowie nach Norden entlang der Siegerner Straße entwickelt hat. An den Randlagen des ursprünglichen Siedlungsbereiches wurden in den 1960er und 1970er Jahren im Zuge des geförderten Wohnungsbaus vier Wohnsiedlungen errichtet. Sie prägen die bauliche und soziale Struktur des Stadtteils bis heute.



ISEK-Fest im Stadtteilbüro 2022 © Stadtberatung Dr. Sven Fries

## HERAUSFORDERUNGEN

Aus der historischen Entwicklung des Siedlungsbereiches ergeben sich zentrale Herausforderungen, für die es Lösungsansätze zu erarbeiten gilt. Sie sollen eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung des Stadtteils gewährleisten.

Städtebaulich fehlt Sossenheim aufgrund seiner Entwicklung als Straßendorf ein zentraler und wahrnehmbarer Ortskern, der als Kristallisationspunkt für das öffentliche Leben dient. Die wenigen öffentlichen Plätze innerhalb des Stadtteils bleiben in ihrer Gestaltung und Nutzbarkeit hinter ihrem Potenzial zurück. Sie verfügen über wenig Aufenthaltsqualität und sind in die Jahre gekommen. Gleiches gilt für die zahlreichen Grün-, Frei- und Spielflächen.

Weitere Herausforderungen ergeben sich aus dem hohen Verkehrsaufkommen in Sossenheim, das insbesondere auf den Hauptverkehrsachsen belastend ist. Neben den Lärm- und Schadstoffemissionen wird das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes maßgeblich durch das Verkehrsaufkommen negativ beeinflusst. Darunter leidet die Aufenthaltsqualität und die Bereitschaft zur Nutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes. Dies wird durch das Fehlen attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen zusätzlich erschwert. Darüber hinaus ist das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) aufgrund schlechter Anbindung an die Innenstadt und der aus den Siedlungen teils weiten Entfernungen zur nächsten Bushaltestelle wenig attraktiv.

Angesichts der baulichen Struktur und der geringen Attraktivität öffentlicher Plätze findet das nachbarschaftliche Zusammenleben des Stadtteils weitgehend nebeneinander herlaufend in den jeweiligen Siedlungsbereichen von Sossenheim statt. Um das durchaus aktive, soziale Stadtteileben zukunftsfähig zu halten, bedarf es geeigneter Treffpunkte, an denen das nachbarschaftliche Leben auch über die einzelnen Siedlungsbereiche hinaus stattfinden kann.

Trotz der Herausforderungen schätzen viele Sossenheimer\*innen ihren Stadtteil und ihre Mitmenschen sehr. Aufgrund der Randlage innerhalb der Stadt Frankfurt und der geringen gestalterischen und funktionalen Attraktivität des Stadtteils wird Sossenheim außerhalb wenig wahrgenommen oder mit negativen Eigenschaften assoziiert.

**„Mit dem Städtebauförderprogramm  
„Sozialer Zusammenhalt Sossenheim“ erhält  
Sossenheim mit seinen Bewohnerinnen und Be-  
wohnern die Aufmerksamkeit, die sie verdienen“**

Mike Josef, ehemaliger Planungsdezernent und jetziger Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt aus dem Vorwort zum ISEK „Sozialer Zusammenhalt Sossenheim“, 2022

## ZIELE

Aus den Herausforderungen für die zukünftige Stadtteilentwicklung lassen sich vier übergeordnete Entwicklungsziele ableiten, die bei der Umsetzung des Städtebauförderprogramms die Leitplanken bilden:

1. Durch die **Aufwertung von Grün- und Freiräumen** sowie deren Klimaanpassung soll deren Aufenthaltsqualität im Sinne einer vielfältigen Angebots- und Nutzungsstruktur erhöht werden. Zudem sollen soziale Treffpunkte beziehungsweise Orte für Sport und Spiel geschaffen werden, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern.
2. Durch die **Schaffung von Verbindungen** soll sowohl eine bessere räumliche Vernetzung der Quartiere untereinander als auch mit den umliegenden Stadtteilen ermöglicht werden. Auch die Förderung von Austausch innerhalb der Sossenheimer Bewohnerschaft soll als Verbindung gefördert werden.
3. Durch die **Attraktivierung identifikationsstiftender Orte** sollen Orte im Stadtteil in ihrer Funktion gestärkt werden, die bereits wichtige Funktionen, wie die eines Treffpunktes oder eines Wahrzeichens darstellen. Es sollen aber auch bislang fehlende Angebote ergänzt und Potenzialflächen aufgewertet werden.
4. Durch die Umsetzung der Projekte des „Sozialen Zusammenhalts Sossenheim“ und eine begleitende positive Öffentlichkeitsarbeit soll ein **positives Stadtteilimage** gefördert werden.

Um die Ziele in ihrer Wirksamkeit zu unterstützen, hat der Beirat „Sozialer Zusammenhalt Sossenheim“ einen Slogan als Leitbild entwickelt. Der Beirat ist ein ständiges Gremium, das sich aus Bewohner\*innen sowie Vertreter\*innen von lokalen Akteur\*innen und Initiativen zusammensetzt. Das Gremium tagt regelmäßig über die gesamte Programmlaufzeit.

Aus Sicht des Beirates lenkt der Slogan die Aufmerksamkeit auf die positiven Eigenschaften und das Potenzial von Sossenheim:

**„Sossenheim gewinnt mit grünem Herz und Vielfalt“**



Passend zum Slogan wurde ein Logo als Identifikations- und Wiedererkennungselement entwickelt.





Zukunftswerkstatt zum ISEK 2019  
© Stadtberatung Dr. Sven Fries

## QUARTIERSMANAGEMENT UND BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Ein besonderes Augenmerk wird im Rahmen der Städtebauförderung auf die kontinuierliche Beteiligung und Einbindung der Öffentlichkeit bei der Entwicklung und Umsetzung der Einzelprojekte gelegt. Hierzu wird die gesamte Programmlaufzeit von einem Quartiersmanagement begleitet, das in einem Stadtteilbüro vor Ort zu regelmäßigen Sprechzeiten alle Fragen und Anmerkungen rund um das Förderprogramm beantwortet und entgegennimmt. Mit einem Lastenfahrzeug besucht das Quartiersmanagement auch die einzelnen Siedlungsbereiche, sucht Personen auf, die ansonsten schwer zu erreichen sind und beteiligt sie.

Darüber hinaus bietet das Quartiersmanagement die unterschiedlichsten analogen und digitalen Beteiligungsformate und -veranstaltungen für verschiedene Zielgruppen an. Diese können von großen Outdoor-Beteiligungsaktionen am Modelltisch über Umfragen und Kindermalaktionen bis hin zu kleineren Workshop-Gruppen reichen.

Das Beteiligungsangebot wird individuell an jedes Projekt und dessen Zielgruppe angepasst, um eine möglichst hohe Beteiligungsquote zu erreichen und die tatsächlichen Bedarfe der Bewohner\*innen zu erfahren. Häufig sind an den Beteiligungen auch die Fachplaner des jeweiligen Projektes beteiligt. Zwischen 2019 und 2023 konnten im Rahmen aktuell laufender Projekte bereits vielseitige Beteiligungsformate angeboten werden.



Cäcilia-Lauth-Spielplatz vor der Neugestaltung

## AKTUELLE PROJEKTE

Der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen im Fördergebiet bietet durch eine gestalterische Aufwertung und ökologische Qualifizierung sowohl die Möglichkeit, das Wohnumfeld der Bewohner\*innen nachhaltig zu verbessern als auch Maßnahmen für deren Klimaanpassung und zum Klimaschutz durchzuführen. Vor diesem Hintergrund wurde die Neugestaltung des Cäcilia-Lauth-Spielplatzes als besonders förderungswürdiges Projekt in das Hessische Klimakontingent 2022 für mehr Grün in der Stadt, Klimaschutz und Artenvielfalt aufgenommen. Die Umgestaltung soll bis 2026 abgeschlossen sein.

Der neue Spielplatz in der Carl-Sonnenschein-Siedlung ist bereits seit 2021 fertig gestellt. Diesem sollen in diesem Jahr der Spielplatz und der Bolzplatz in der Henri-Dunant-Siedlung folgen. Bei beiden Spielplätzen steht die Erweiterung des Spielangebotes für verschiedene Altersgruppen, insbesondere auch für Kleinkinder im Fokus



Mitmach-Aktion Spielplatzgestaltung  
in der Carl-Sonnenschein-Siedlung 2019

sowie die Schaffung von mehr Sitzgelegenheiten und eine barrierefreie Verbesserung der Wege.

Derzeit fehlt eine sichtbare Ortsmitte. Dennoch weist der Bereich um die Stadtteilbibliothek mit dem angrenzenden Sossenheimer Kirchberg und dem Kirchgarten sowie dem Straßenraum Alt-Sossenheim, zwischen dem Faulbrunnen und der Siegerner Straße, das Potenzial auf, sich durch eine gestalterische Hervorhebung und Attraktivierung des öffentlichen Raumes zu einer wahrnehmbaren Ortsmitte zu entwickeln. Hierzu soll in diesem Jahr ein umfassendes kooperatives Planverfahren unter enger Beteiligung der Sossenheimer\*innen eingeleitet werden.

Ein weiterer Treffpunkt zur Belebung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens ist auf dem Gelände der SG Sossenheim denkbar. Hier könnte durch einen Neubau der Sporthalle mit Nebenräumen ein multifunktional nutzbares Gebäude entstehen. Es käme sowohl dem Verein als auch dem Stadtteil durch ein neues Raumangebot zugute. Zur Prüfung des Vorhabens soll zunächst eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden.

In 2022 hat die BERNARD Gruppe mit der Erstellung eines integrierten Verkehrskonzeptes zur stadtteilbezogenen Nahmobilität begonnen. Mit diesem sollen die Potenziale zur Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen sowie zur Verbesserung des ÖPNV untersucht werden. Aus den Potenzialen werden anschließend kleinräumige Maßnahmen zur Verbesserung des Nahmobilitätsangebotes in Sossenheim entwickelt und umgesetzt.

Flankierend zu den Städtebaufördermaßnahmen bietet die gleichzeitige Laufzeit des KfW-Programms 432 „Energetische Stadtsanierung“ die Möglichkeit, den Gebäudebestand im Fördergebiet energetisch zu ertüchtigen und somit langfristig zum Klimaschutz beizutragen. Derzeit läuft die Beantragung der Fördermittel für die energetische Sanierung der Stadtteilbibliothek von Sossenheim im Rahmen des Klimakontingents 2023 als Kooperationsprojekt zwischen dem Stadtplanungsamt, dem Klimareferat und dem ABI.



Aktion zur Drachenbemalung auf dem Spielplatz in der Carl-Sonnenschein-Siedlung



Neuer Spielplatz in der Carl-Sonnenschein-Siedlung 2019



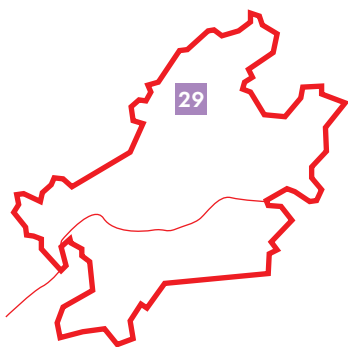
Bürgerwerkstatt zum Nahmobilitätskonzept 2023 Stadtberatung © Dr. Sven Fries



Investitionen in ein  
lebenswertes Wohnumfeld

# Sozialer Zusammenhalt Ben-Gurion-Ring

## Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme nach § 171e Baugesetzbuch



### STADTTEILE

Bonames/Nieder-Eschbach

### PROJEKTDAUER

2015 – 2030

### PROJEKTLÉITUNG

Anna Furian,  
Juliane Liebzeit

Die zwischen den Stadtteilen Bonames und Nieder-Eschbach gelegene Großsiedlung Ben-Gurion-Ring mit ihrer grünen, autofreien Mitte stand vor 50 Jahren für modernes Wohnen. Später verschlechterte sich die Lagequalität durch den Bau der angrenzenden Autobahn. Unsauberkeit, Drogenkriminalität und Gewalttaten reduzierten die Lebensqualität und schädeten dem Image. Die Siedlung wies klare städtebauliche Missstände auf, die Freiflächen sind stark abgenutzt. Daher haben sich Stadt und Wohnungsunternehmen eine Revitalisierung vorgenommen. Mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) hat die Stadtpolitik im Jahr 2020 Ausgaben von 21 Millionen Euro beschlossen.

### NEUBAU

Aktuell befindet sich das Zuhause von knapp 5.000 Menschen inmitten eines städtebaulichen Wandels mit Modernisierung und Neugestaltung des Wohnumfelds sowie Nutzungsänderungen und Ersatzneubau. Schon vor der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme hat die Stadt Frankfurt am Main die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung eines ehemaligen Bürogrundstücks von 3,3 Hektar im Nordosten der Siedlung geschaffen. Dort wurden von der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen acht Mehrfamilienhäuser mit 331 Wohnungen errichtet, davon 77 öffentlich geförderte Wohnungen und 57 geförderte Studentenappartements.

## „Gestalten wir Lebensqualität in allen Stadtteilen“

Mike Josef, ehemaliger Planungsdezernent und jetziger Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt, März 2023



Schrägluftbild der Siedlung Ben-Gurion-Ring 2022  
© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main

### MODERNISIERUNG

2018 begann die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen mit Investitionen in die Modernisierung ihres Mietwohnungsbestands, der fast vollständig aus Sozialwohnungen besteht. Bis jetzt wurden fünf Wohngebäude in Bonames und zwölf Wohngebäude in Nieder-Eschbach modernisiert. An die beiden Seniorenwohnanlagen wurden Aufzugsanlagen angebaut. Diese wurden mit einer halben Million Euro aus dem Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert. Weitere Modernisierungen werden vorbereitet.

### INNENHOF MIT MIETERGÄRTEN

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wird das Wohnumfeld verbessert. So wurde der Innenhof Ben-Gurion-Ring 20–42 neugestaltet. Entlang der Gebäude entstanden entsprechend den Wünschen der Bewohner\*innen Mieter\*innengärten mit Heckenpflanzen und Gemeinschaftsbereiche mit Hochbeeten. In der schon 2020 fertig gestellten Mitte des Innenhofs laden ein Kleinkindspielplatz, eine Boulebahn, ein kleiner Bereich mit Fitnessgeräten, Staudenbeete, Bänke und Sitzkiesel unter Bäumen zum Verweilen ein. Die hohe Nutzung des neuen Innenhofes zeigte, wie groß der Bedarf an funktionsfähigen, sauberen öffentlichen Freiflächen für alle Altersgruppen im Quartier ist. Die Maßnahme wurde aus dem Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ bezuschusst.



2018: Innenhof Ben-Gurion-Ring 20-42 vor der Umgestaltung



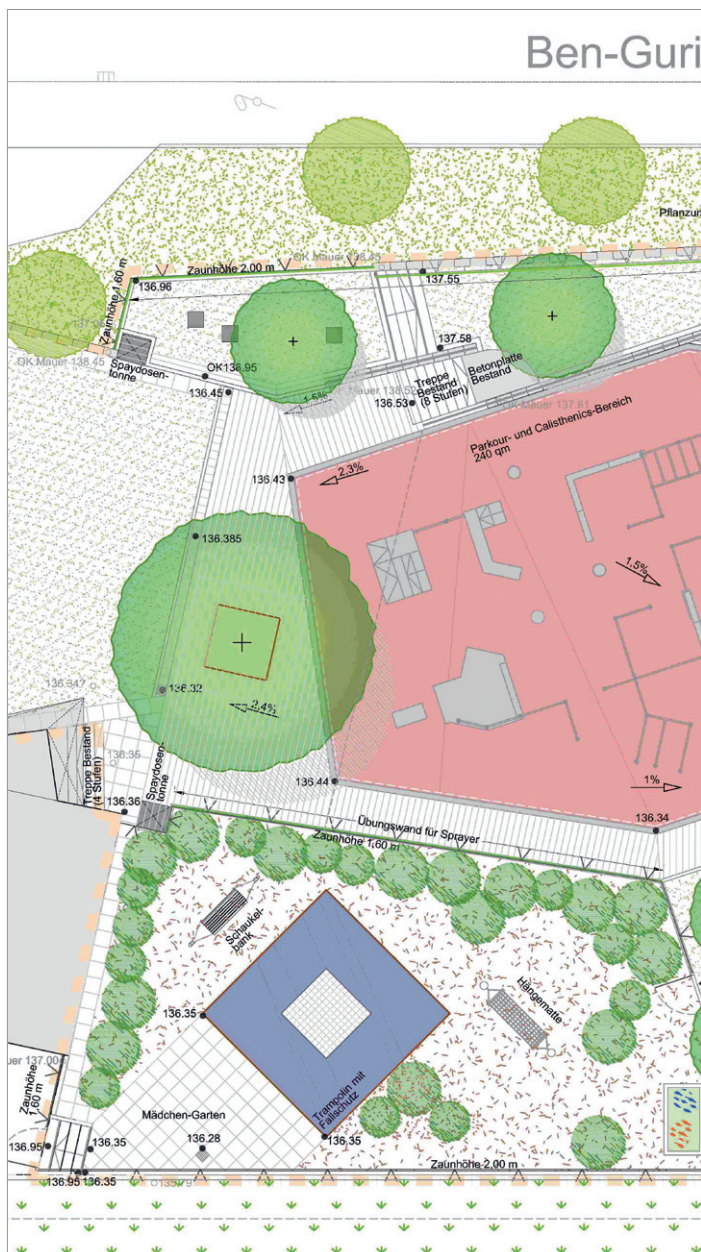
2020: Innenhof Ben-Gurion-Ring 20-42, Einweihungsfeier



2018: Standort der geplanten Parkouranlage am Jugendhaus



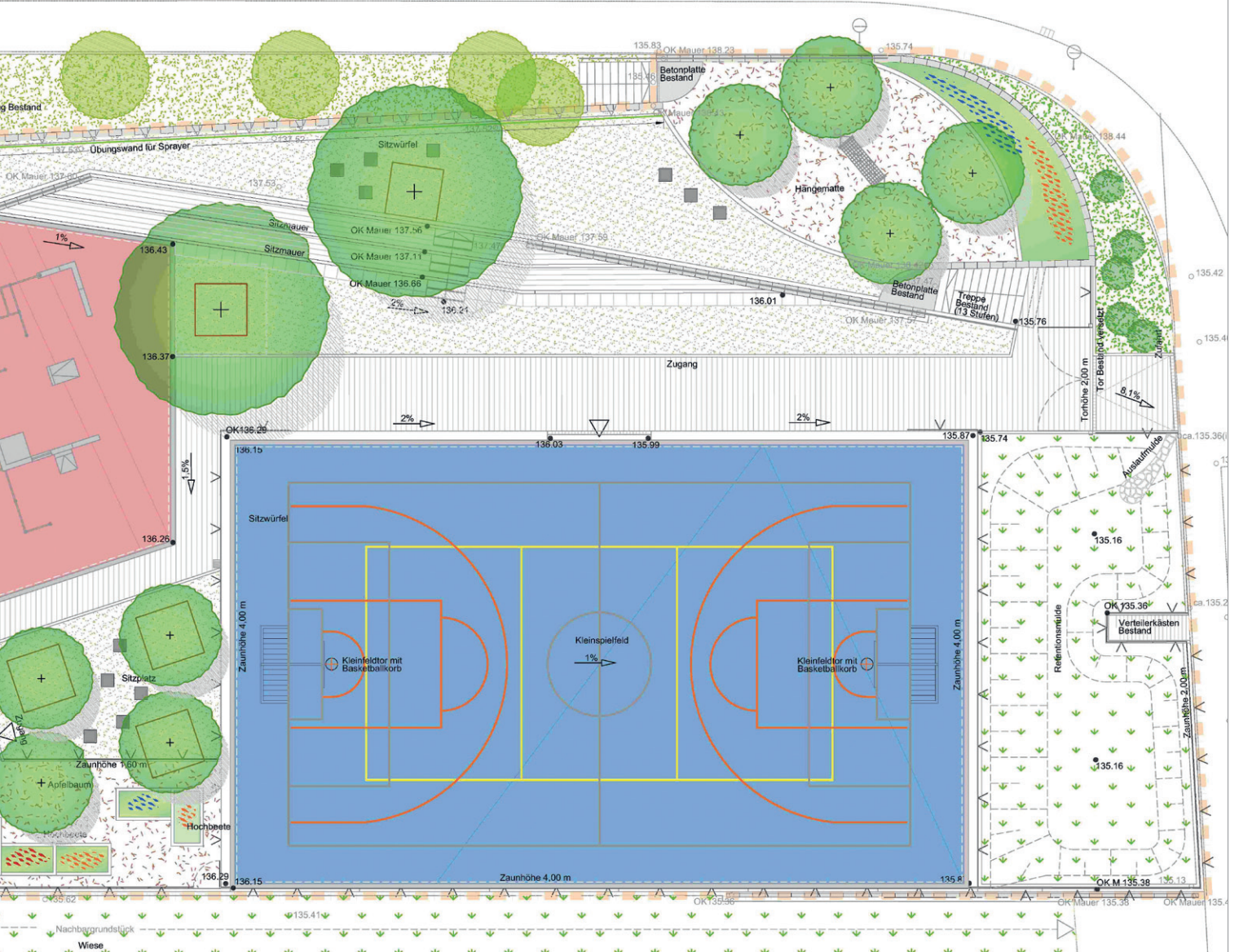
2022: Die neue Parkour- und Calisthenicsanlage am Jugendhaus  
© Ipach Mayerhofer Landschaftsarchitekten PARTGmbH



**SPORT- UND FREIZEITGELÄNDE**

Für rund eine Million Euro wurde am Jugendhaus Am Bügel das rund 2.225 m<sup>2</sup> große Sport- und Freizeitgelände erneuert. Entsprechend den Wünschen der Jugendlichen entstanden ein Ballspielfeld für Fußball, Basketball und Volleyball mit Tribüne. Zudem wurden eine 240 m<sup>2</sup> große Parkour- und Calisthenicsanlage und Übungswände für Graffiti-Sprayer gebaut. Diese Anlagen werden auch außerhalb der Öffnungszeiten des Jugendhauses rege genutzt. Der Mädchentreff erhielt einen eigenen, geschützten Garten mit Bodentrampolin, Hängeschaukel, Hängematte und Hochbeeten. Das Projekt wurde aus dem Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ finanziert. Mit der Planung war das Büro Ipach Mayerhofer Landschaftsarchitekten PARTGmbH beauftragt.

on-Ring



2018: Der Bolzplatz am Jugendhaus vor der Neugestaltung



2022: Das neue multifunktionale Ballspielfeld am Jugendhaus © Ipach Mayerhofer Landschaftsarchitekten PARTGmbH



Bügelsee



Spielplatz am Bügelsee

### GRÜNZUG BEN-GURION-RING

Ende 2022 haben die Stadtverordneten das von der Arbeitsgemeinschaft Schwarz & Koch Landschaftsarchitekten erarbeitete Rahmenkonzept zur Erneuerung des Grünzugs Ben-Gurion-Ring und die Freigabe von Planungsmitteln beschlossen. Die elf Teilräume der fast fünf Hektar großen Parkanlage mit ihrem schönen alten Baumbestand ziehen sich wie eine Perlenkette durch die Siedlung. Sie sollen abschnittsweise grundhaft erneuert werden, um dem hohen Nutzungsbedarf standzuhalten und die Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft sicherzustellen. Der Spielplatz am Bügelsee erhielt schon 2017 neue Spielgeräte und wird sehr stark frequentiert. Bei allen Freiraummaßnahmen werden die Belange von Klimaschutz und -anpassung berücksichtigt.



Parkwiese bei der U-Bahnstation Kalbach



### GESAMTKONZEPT



Rahmenkonzept für den  
Grünzug Ben-Gurion-Ring,  
Gesamtüberblick  
ARGE Schwarz & Partner  
Landschaftsarchitekten,  
Büro Sebastian Koch,  
Freiraumkonzept 2022

Vom Bügelsee im Norden bis zur Parkwiese im Süden: jeder Teilraum des Grünzugs bekommt einen eigenen Charakter. Ein weitgehend durchgehender Hauptweg mit einem einheitlichen, glatten, gut begehbaren Belag verbindet die einzelnen Orte.

- Naturnaher Teilraum mit ökologischem Entwicklungsschwerpunkt
- Teilraum mit landschaftlichem oder Parkcharakter
- Teilraum mit Nutzungsschwerpunkt
- Teilraum mit Gartencharakter





Quartierseingang Ost Ben-Gurion-Ring 102



Quartierseingang Südost

### AUFWERTUNG QUARTIERSEINGÄNGE

An erster Stelle auf der Maßnahmenliste im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept steht die Neugestaltung der Quartierseingänge. Das nächste konkrete Vorhaben ist eine Platzgestaltung am Quartierseingang Ost Ben-Gurion-Ring 102. Mit der Freiraumplanung wurde das Landschaftsarchitekturbüro Grün<sup>3</sup> aus Hanau beauftragt. Am Quartierseingang Ladenzeile wurden 2021 drei Beete neu bepflanzt. Das dortige Wohn- und Geschäftshaus wird am stärksten von Besucher\*innen von außerhalb frequentiert. Daher sind die Sanierung dieses Gebäudes sowie die Aufwertung des Quartierseingangs derzeit in Planung. Ende 2022 wurde ein architektonischer und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb zur Neugestaltung des Quartierseingangs Südost ausgelobt. Aus dem Wettbewerb erwarten sich die Stadt und die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Entwürfe für den Umbau der bestehenden eingeschossigen Parkgarage mit Parkdeck zu einem Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung – unter Vermeidung von architektonisch geförderter Anonymität. Das Gebäude soll den verschiedensten Lebensentwürfen ein Zuhause bieten und die Vernetzung der Siedlung mit der Umgebung fördern.

### PARTIZIPATION

An allen städtebaulichen Konzepten und den Planungen im öffentlichen Raum werden die Bewohner\*innen beteiligt. Seit 2017 findet alle zwei Monate eine Sitzung des Stadtteilbeirats statt, der sich aus Bewohnern\*innen und institutionellen Vertreter\*innen zusammensetzt. Er bietet die Möglichkeit, sich über aktuelle Anliegen und Planungen zu informieren und auszutauschen.

### VERNETZUNG DER AKTEURE

Neben dem Jugendhaus mit dem erneuertem Sport- und Freizeitgelände nehmen weitere integrationsfördernde Gemeinbedarfseinrichtungen im Quartier schon seit langem Aufgaben wahr, die über das Gebiet der Siedlung hinaus wichtig sind. Dazu gehören das Familienzentrum Regenbogen, fünf Kindertagesstätten, die Kinderhorte und ein Kinderhaus. Mit dem städtebaulichen Erneuerungsprozess werden diese Akteur\*innen vor Ort gestärkt und besser vernetzt. Das Quartiersmanagement engagierte sich dafür, dass die Vernetzung trotz der Kontakteinschränkungen während der Corona-Pandemie aufrechterhalten wurde. Das Ziel des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ ist es, im besten Fall sowohl erneuerte Gebäude und Freiflächen als auch langfristig tragfähige Akteurs- und Beteiligungsstrukturen zu schaffen. Als neuen Treffpunkt für die Nachbarschaft sieht das ISEK zum Beispiel ein Quartierscafé vor. Dieses befindet sich derzeit in der Planungsphase. Ein Interimsgebäude wird in Kooperation mit der TU Darmstadt und den Bewohner\*innen voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2023 vor Ort am Bügelsee errichtet.

# Verfügungsfonds für Gebiete der Städtebauförderung

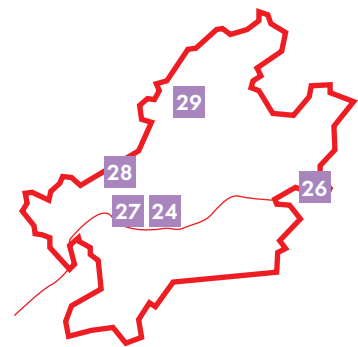


Verfügungsfondsprojekt Sossenheimer Regenbogengarten © Allendorf

## STÄRKUNG DES GEMEINWOHLORIENTIERTEN ENGAGEMENTS DURCH KLEINPROJEKTE

Seit 2018 stellt die Stadt Frankfurt am Main mit dem Verfügungsfonds ein Budget für die Durchführung lokaler, nicht-investiver Kleinprojekte in den aktuellen Stadterneuerungsgebieten zur Verfügung. Dieses Budget ermöglicht der engagierten Bewohnerschaft und lokalen Akteuren kleinere, soziale und nachbarschaftsfördernde Aktionen sowie integrativ wirkende Maßnahmen und Projekte eigenständig zu initiieren und durchzuführen. So können bürgerschaftliches Handeln gefördert und selbstständige Ideen und Initiativen zur Gestaltung des Zusammenlebens in den heterogenen Nachbarschaften konkret unterstützt werden. Dazu zählen beispielsweise Feste und Mitmachaktionen, Ferienspiele und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche, Aktionen im öffentlichen Raum, stadteilkulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen, Konzerte und Aufführungen.

Verfügungsfondsprojekt Kunstprojekt Bahnhof  
Mainkur Fechenheim © Oeser



## STADTTEIL

Bonames/Nieder-Eschbach,  
Fechenheim, Griesheim, Nied,  
Sossenheim

## PROJEKTDAUER

fortlaufend

## PROJEKTLEITUNG

Sandra Vetter,  
Marina Knippel

# Wohnungs- bauförderung





Innenhof Schwedler Carré II



## Brühlstraße 33-35

30



Ansicht nach dem Umbau des Bunkers © ABG Holding

Im Frankfurt Hedderheim konzipiert die ABG Frankfurt Holding die Umnutzung des 1942 erbauten Bunkers in ein Wohnhaus mit 14 in Förderweg 1 geförderten Wohnungen. Das Architekturbüro schneider+schumacher strebt nach einer Bestandsumgestaltung in hochwertigen Wohnraum mit erhöhtem energetischen Standard. Geplant sind Wohnungen für zwei- (zirka 60 m<sup>2</sup>), drei- (zirka 75 m<sup>2</sup>) und vier-Personen-Haushalte (zirka 82 m<sup>2</sup>), mit Landes- und städtischen Fördermitteln gefördert. Das Wohnprojekt präsentiert sich als ein Vorbild, wie in einer gegebenen Infrastruktur im Leerstand Nachhaltigkeit und Sozialverträglichkeit erfolgreich zusammengebracht werden können. Zwischen 2020 und 2022 wurden weitere 855 Wohnungen in 22 Wohnprojekte in Förderweg 1 bewilligt.

**Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1**

**STADTEIL** Hedderheim  
**PROJEKTDAUER** 2017 – 2023  
**PROJEKTLÉITUNG** Priscilla Nogueira

## Schwedler Carré II

31



Nördlicher Innenhof als Erschließungszone und öffentlicher Treffpunkt

Im Zeitraum von 2020 bis 2022 wurden insgesamt 30 Projekte mit 624 Wohneinheiten im Förderweg 2 bewilligt. Ein Beispiel dafür ist das „Schwedler Carré II“ im Frankfurter Ostend. Das Projekt liegt an der Ferdinand-Happ-Straße und grenzt östlich an die Gref-Völsing-Straße. Es wurden insgesamt 81 Wohneinheiten mit einer vierzügigen Kindertagesstätte im Erdgeschoss errichtet. Alle Wohneinheiten in diesem Projekt sind gefördert: 47 Wohneinheiten mit knapp 2.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche davon in unserem Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1 und 34 Wohneinheiten mit knapp 2.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche in unserem Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2.

**Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2**

**STADTEIL** Ostend  
**PROJEKTDAUER** 2018 – 2022  
**PROJEKTLÉITUNG** Jana Kolthoff

## Wohnheim Campus Riedberg



Studierendenwohnheim an der Riedbergallee 4  
© Architekturbüro Ferdinand Heise

32

Von 2020 bis 2022 wurden drei Projekte mit insgesamt 510 Wohnplätzen bewilligt. Darunter auch der Neubau des Studierendenwerks Frankfurt mit 361 Wohnplätzen. Die kommunale Förderung betrug rund 3,8 Millionen Euro. Das fünfgeschossige Gebäude, nach Energieeffizienz Standard 40 in Holzbauweise auf Betonsockel, ist an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen. Der vierseitige Baukörper hat in seiner Mitte einen gemeinschaftlichen grünen Freiflächenbereich. Ein kolonadenartiger Gang umschließt die Gebäudeinnenseiten im Erdgeschoss. Dort sind neun Gemeinschaftswohnungen untergebracht. Die 315 Einzelapartments sind in den Obergeschossen. Ebenso wie Waschraum, Studierzimmer, Nähstube, Yogaraum, Musikzimmer und Kinoraum. Im Untergeschoss gibt es eine Fahrradwerkstatt.

### Frankfurter Programm zur Wohnraumförderung für Studierende

**STADTTEIL** Kalbach-Riedberg  
**PROJEKTDAUER** 2018 – 2022  
**PROJEKTLEITUNG** Susanne Kreinz-Klawitter

## Wiener Straße 51-55



Modernisierungsprojekt Wiener Straße 51-55 mit Aufstockung für studentisches Wohnen © Frank Blümner

33

Das „Modernisierungsprogramm“ ist ein wichtiger Baustein bei der zukunftsorientierten Entwicklung des Frankfurter Wohnungsbestandes, sowohl in energetischer, als auch in funktionaler Hinsicht, zum Beispiel in Bezug auf Barrierefreiheit. Aber auch die Verbesserung des Wohnumfeldes und die Stadtbildpflege stehen im Fokus des Förderprogramms, in dem seit Einführung im Jahr 2010 bereits 160 Förderanträge bewilligt werden konnten. Im Zeitraum 2020 bis 2022 wurden 32 Projekte gefördert, davon 26 im Wohnungsbestand und 6 im Wohnumfeld. In der Wiener Straße 51–55 in Oberrad konnte der Bestand mit 24 Wohnungen zum einen energetisch modernisiert werden. Erreicht wurde das KfW-Effizienzhaus 115. Zum anderen wurde das Gebäude in Holzbauweise aufgestockt, um neuen Wohnraum für 14 Studierende mit angegliederten Gemeinschaftsflächen zu schaffen.

### Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes

**STADTTEIL** Gesamtstadt; Beispiel Oberrad  
**PROJEKTDAUER** seit 2010 (Beispiel: 2021–2022)  
**PROJEKTLEITUNG:** Damian Paris,  
Katharina Schnorpfeil

# Einblicke







Die neue Außendarstellung des Stadtplanungsamtes sorgt für mehr Prägnanz und größere Wiedererkennbarkeit

# Ein Corporate Design für ein Amt



Layoutmuster aus dem Corporate Design der Stadt Frankfurt am Main von 1985

Das letzte, stadtweit für alle Ämter und Betrieb verbindliche Corporate Design (CD) stammt von 1985 und hat mittlerweile eher musealen Wert. In Folge haben – einzigartig in Deutschland – die einzelnen Fachverwaltungen und städtischen Gesellschaften wie auch das Stadtplanungsamt nach und nach eigene grafische Identitäten entwickelt. Das Corporate Design des Stadtplanungsamtes stammte aus den späten 90er Jahren und war nicht mehr zeitgemäß. 2021/2022 wurde die Entwicklung eines neuen grafischen Profils für die Außendarstellung in Auftrag gegeben.

Dem eigentlichen Designprozess gingen ein Interessenbekundungsverfahren und – im Rahmen der sich anschließenden Ausschreibung – eine Entwurfsaufgabenstellung voraus, um eine für den Prozess geeignete Grafikagentur zu finden. Zeitgleich wurde ein Beratergremium – der sogenannte „Gestaltungsbeirat“ – aus Kolleg\*innen des Hauses gebildet, das den Designprozess bei wesentlichen Schritten und Meilensteinen begleiten sollte.

### MARKENKERN UND MARKENLEITSATZ

Mit dem Bestplatzierten der Ausschreibung, Büro Schramm für Gestaltung, Offenbach am Main, wurde zunächst in einem Workshop mit dem Gestaltungsbeirat der Markenkern des Stadtplanungsamtes herausgearbeitet. Er wurde in mehreren Stufen in ein Positionierungsstatement überführt: „Zukunftsorientiert, nachhaltig und bürger\*innennah planen – mehr Frankfurt wagen“. Dieser Leitsatz stellte die Basis für den weiteren Designprozess dar, ohne selber in dieser Form als Claim, das heißt Werbeslogan, Verwendung zu finden.

### DESIGNROUTEN ALS WEGWEISER

Im nächsten Schritt wurde aus alternativen grafischen Szenarien, den sogenannten „Designrouten“, eine grafisch-ästhetische Zielrichtung identifiziert. Diese Route wies bereits erste Vorgaben zur Entwicklung des Logos, der Typo, des Farbkatalogs und weiterer grafischen Basiselemente aus. Sie fiel unter anderem durch die „ungesehene“, das heißt ungewöhnliche Verwendung von grafischen Mustern auf, die ästhetisch an die Planzeichenverordnung und das Auskunftssystem planAS angelehnt sind. Auch die starke Dominanz der Frankfurt-Farbe Rot war ein Leitelement dieser Designroute. Das Logo wurde als Wort-Bild-Marke konzipiert. Das Zeichen zeigt das Initial „F“ für Frankfurt, das tonwertnegativ in einem roten Quadrat – als Zitat einer Rasterfläche aus dem Planauskunftssystem – steht.

**„Zukunftsorientiert,  
nachhaltig und  
bürger\*innennah  
planen – mehr  
Frankfurt wagen“**



Basiselemente (Typo, Farbe, Logo, Icons) der Designroute 1, die nicht weiter verfolgt wurde



Initial „F“: Frankfurt

Quadrat:  
Orte und Räume

Konstruktionsprinzip des neuen Logos



Das neue Logo des Stadtplanungsamts  
(Version mit Unterzeile)



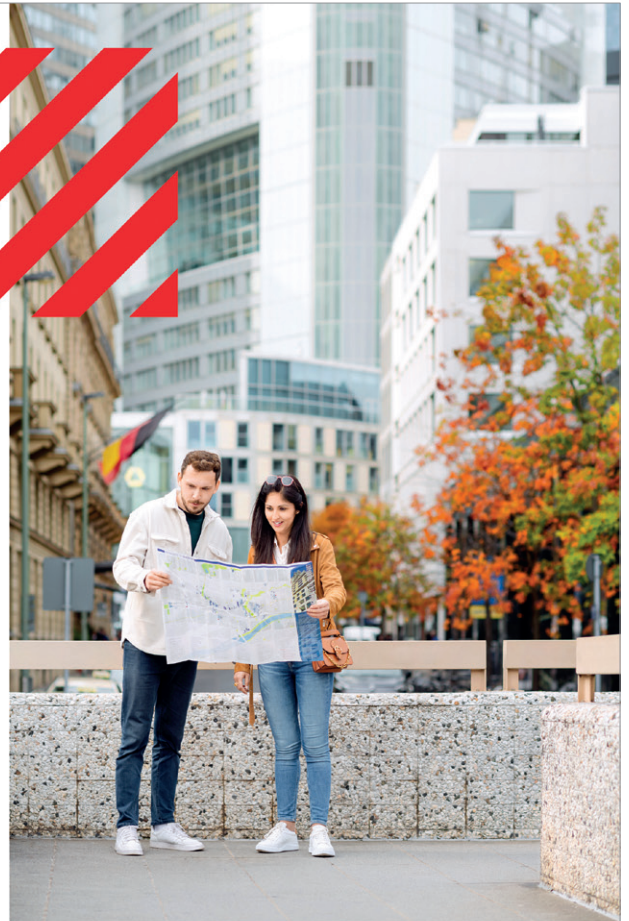
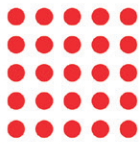
STADT-  
PLANUNGSAMT  
FRANKFURT  
AM MAIN



# Headline

Zusatztext Lorem Ipsum Dolor  
sit diam Amet Consector

Futura Now



Basiselemente der ausgewählten Designroute 2 (Vorstufe, weiter verändert)

## AUSARBEITUNG VON LOGO, GRAFISCHEN BASISELEMENTEN, LAYOUT PRINZIPIEN

Nach der Festlegung des grundsätzlichen „Look & Feel“ durch die getroffene Routenentscheidung wurden nach und nach die einzelnen Elemente des Designs in Abstimmung mit der Projektleitung und dem Gestaltungsbeirat weiter ausgearbeitet beziehungsweise neu entworfen. Neben dem Logo sind hier zu nennen:

- **Typografie (Schrift):** die klare, serifenlose Futura Now Text ist eine moderne, leichter lesbare Variante der aus den 1920er Jahren stammenden Hausschrift der Stadt Frankfurt. Sie kommt in der Außendarstellung zum Einsatz (Geschäftsschrift ist die Arial).

# Futura Now

Corporate Design Schrift Futura Now

# Arial

Systemschrift Arial

- **Muster:** die bereits erwähnten Ableitungen aus den Planzeichen visualisieren auf abstrakte Weise die Vielfalt an Orten und Räumen der Stadt. Sie sollen Titel- und Kapitelseiten – auch in Kombination mit Fotos – illustrieren und haben einen ungewöhnlichen grafisch-zeichnerischen Charme.

- **Piktogramme:** Zur visuellen Unterstützung von Informationen wurde ein umfangreiches Bildzeichenset entwickelt. Der grafische Stil der Piktogramme ist klar und minimalistisch. Sie sind visuell an den geometrischen Charakter der Futura Now sowie an die Muster angepasst und ersetzen an vielen Stellen geschriebene Begrifflichkeiten.



Piktogrammbeispiele: Bürger\*innenbeteiligung, Bebauungsplan, Beschluß, Prozess

- **Farbklima:** Das Farbklima wird durch die Primärfarben Weiß und Rot (Hausfarbe der Stadt Frankfurt) bestimmt. Die Farbe Schwarz kommt als Sekundärfarbe u.a. für Fließtext zum Einsatz, komplettiert durch die Tertiärfarben Lila, Grün, Gelb, Blau und Grau.



- **Bildsprache:** Wo redaktionell möglich und thematisch sinnvoll, wird über die Bildwelt/Fotografie die Nähe zu den Menschen dieser Stadt vermittelt. Sie ist im Reportagestil gehalten und soll nicht gestellt wirken. Initial wurde ein Fotopool beauftragt, das unter anderem Menschen in der Stadt zeigt: beim Arbeiten, Einkaufen, mobil sein, Erholen etc.



Beispiele aus dem Fotopool, Fotos: Büro Schramm für Gestaltung



Beispiele mit neuen Corporate Design

- **Layout Prinzipien:** Jedes Layout basiert auf einem quadratisch aufgebauten Raster. Innerhalb des Rasters dürfen Muster, Bilder und Typografie flexibel angeordnet werden. Das Layout ist großzügig, benötigt substanziell Weißraum und arbeitet mit einer starken Hierarchie der Typografie. Es ist crossmedial einsetzbar.

Für bestimmte Kooperationsfälle – wie bei den vielen Kommunikationen der Stadterneuerungsverfahren in den Stadtteilen – wurden sogenannte Co-Branding-Layouts entwickelt. Sie rahmen die bereits vor Ort entstandenen, meist zusammen mit der Bürgerschaft entwickelten grafischen Identitäten ein, um diese nicht zu „überfahren“.

**VORSTELLUNG UND AUSBLICK**

Im November 2022 wurde das neue Corporate Design den Mitarbeitenden in einer großen Veranstaltung präsentiert. Es kommt seitdem bei Präsentationen, Flyern, Plakaten und Broschüren des Stadtplanungsamtes zum Einsatz. Zukünftig wird es zusammen mit den einzelnen Basiselementen auch den geplanten Relaunch des Internetauftritts und die Social Media Seiten gestalterisch prägen.



Beispielplakat der Stadterneuerung Griesheim - das CD Griesheim bleibt, wird ergänzt mit der Logoleiste und dem neuen Logo des Stadtplanungsamtes

# Allgemeine Statistik

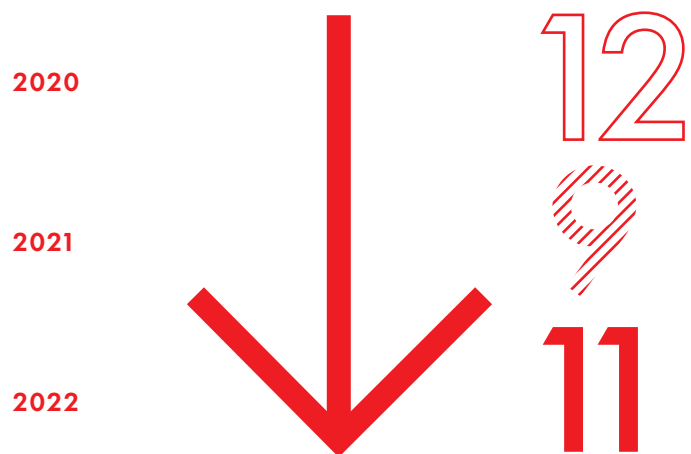
## Mitarbeiter\*innen



## Zugänge nach Kalenderjahr



## Abgänge nach Kalenderjahr



## Anteil der Frauen in % nach Kalenderjahr

2020

68

2021

68

2022

69



## Anteil der Frauen in % an Führungskräften

2020

44

2021

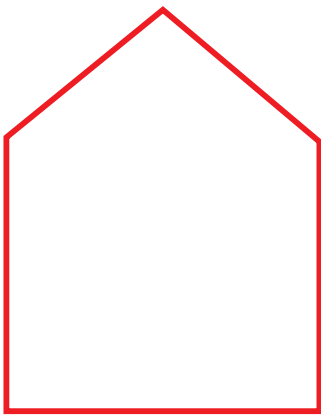
52

2022

52

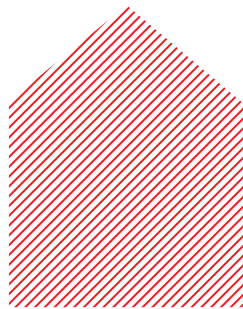


## Geförderte (bewilligte) Wohneinheiten



2020

753



2021

589



2022

682

# Impressum

## **Herausgeber**

Stadt Frankfurt am Main  
Dezernat Planen und Wohnen  
Stadtplanungsamt

## **Beiträge**

Mitarbeiter\*innen des Stadtplanungsamtes

## **Redaktion und Gestaltung**

Stadtplanungsamt, Öffentlichkeitsarbeit

## **Druck**

Thoma Druck, Dreieich

## **Auflage**

500

Frankfurt am Main, Oktober 2023

## **Abbildung Titelseite**

Testfeld Straße - Begegnungsraum und kooperativer Dialog;  
Making Frankfurt Aktionstag am Mainkai 2020  
© Moritz Bernouilly

Alle Abbildungen, soweit nicht gesondert gekennzeichnet, sind urheberrechtlich geschützt und Eigentum des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main.

Luftbilder: Copyright Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main  
Kartendarstellungen und Bebauungspläne: Geobasisdaten Copyright Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main sowie Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



# Projektdokumentation

## STADTENTWICKLUNGSPLANUNG

<b>F</b>	Frankfurt Nordwest	14
	Büroflächenkonzept	20
	Gewerbeflächenentwicklungsprogramm	20
	Städtebauliche Integration eingeschossiger Supermärkte	21

## STADTPLANUNGSPROJEKTE/ BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

<b>1</b>	Adam-Riese-Straße (ehemalige Pakethalle)	24
<b>2</b>	Am Römerhof/Zum Rebstockbad	24
<b>3</b>	Gwinnerstraße	25
<b>4</b>	Gutleutviertel - Quartier der produktiven Mischung	25
<b>5</b>	Hanauer Landstraße - Bereich um das ehemalige Neckermangelände	32
<b>6</b>	Industriepark Griesheim	26
<b>7</b>	Messeviertel/Hemmerichsweg	32
<b>8</b>	Nachverdichtung in Frankfurt	34
<b>9</b>	Nördliche Innenstadt	33
<b>10</b>	Nördlich Lurgiallee	40
<b>11</b>	Nordwestlich Auf der Steinern Straße	33
<b>12</b>	Ortsrand Alt-Nied	54
<b>13</b>	Post-Corona Innenstadt	48
<b>14</b>	Rahmenplan Mertonviertel	54
<b>15</b>	Südlich Frankenallee/Hellerhofstraße	55
<b>16</b>	Wilhelm-Leuschner-Straße 43-45	55
<b>17</b>	Wohnen am nördlichen Günthersburgpark	56
<b>18</b>	Wohngebiet nördlich Frankfurter Berg - Hilgenfeld	57

## MASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM/AUSBAUPROGRAMM „SCHÖNERES FRANKFURT“

<b>19</b>	Bruchfeldplatz	60
<b>20</b>	Fahrgasse/An der Staufenmauer	61
<b>21</b>	Neugestaltung Ettinghausenplatz	62
<b>22</b>	Platz vor der Dreikönigskirche	63
<b>23</b>	Vorplatz Durchstich Frankenallee	63

## STADTERNEUERUNG/STADTUMBAU

<b>24</b>	Griesheim-Mitte Stadtumbau	66
<b>25</b>	Höchst Förderprogramm Innenstadt	66
<b>26</b>	Lebendige Zentren - Fechenheim	67
<b>27</b>	Sozialer Zusammenhalt Nied	67
<b>28</b>	Sozialer Zusammenhalt Sossenheim	68
<b>29</b>	Sozialer Zusammenhalt Ben-Gurion-Ring	74
	Verfügungsfonds	81

## WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

<b>30</b>	Förderprogramm Neubau bezahlbare Mietwohnungen Förderweg 1	84
<b>31</b>	Förderprogramm Neubau bezahlbare Mietwohnungen Förderweg 2	84
<b>32</b>	Förderprogramm Studierendenwerk Riedberg	85
<b>33</b>	Förderprogramm Modernisierung Wohnungsbestand	85

