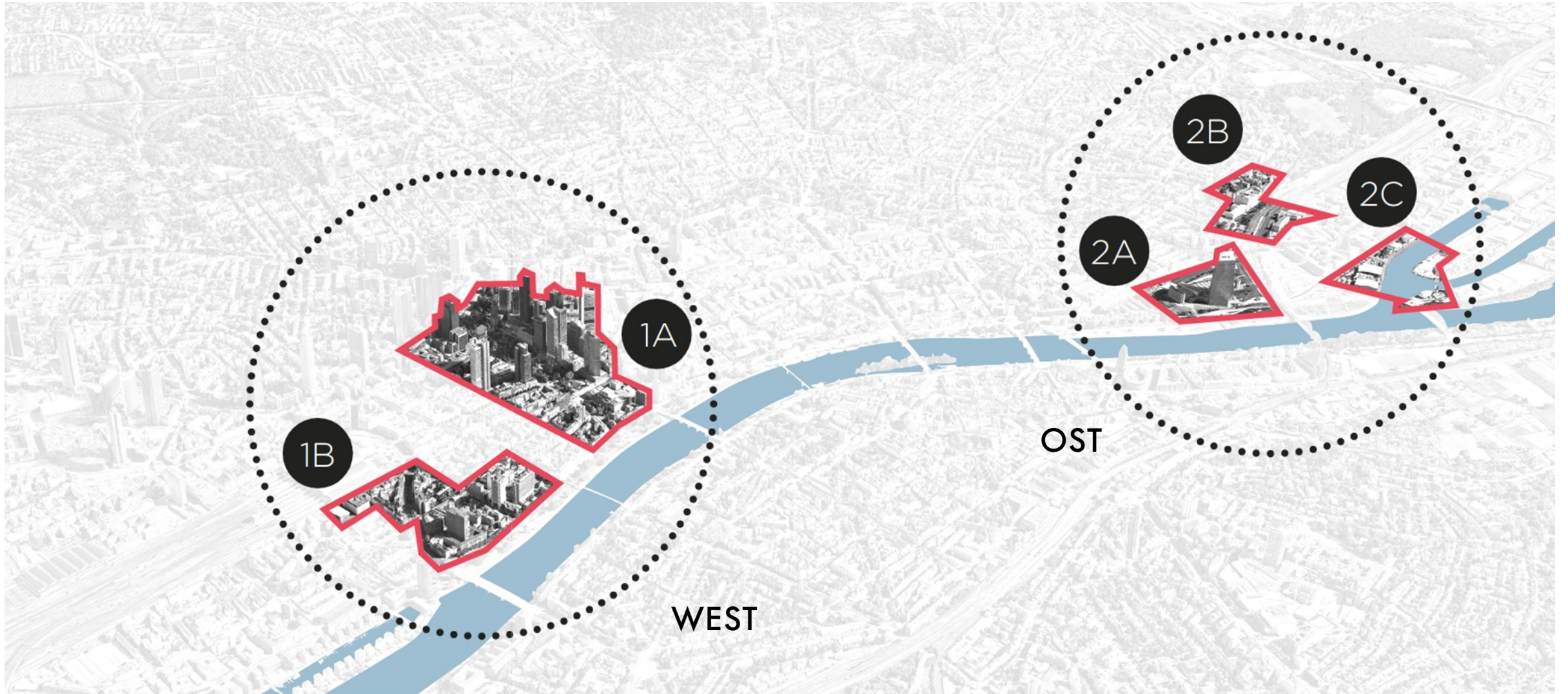


# HOCHHAUS ENTWICKLUNGS PLAN 2024 FRANKFURT AM MAIN



# UNTERSUCHUNGSRÄUME





# PLANUNGSPRINZIPIEN



STADT / QUARTIER



GEBÄUDE



ÖFFENTLICHER RAUM /  
UMWELT



MOBILITÄT

# PLANUNGSPRINZIPIEN | STADT + QUARTIER



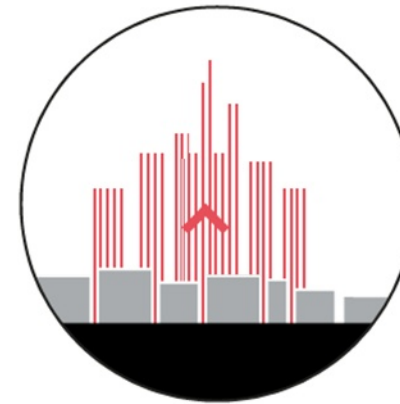
CLUSTER + SOLITÄRE  
ERHALTEN



NUTZUNGSMIX FÖRDERN



HOCHHAUSSOCKEL  
AKTIVIEREN

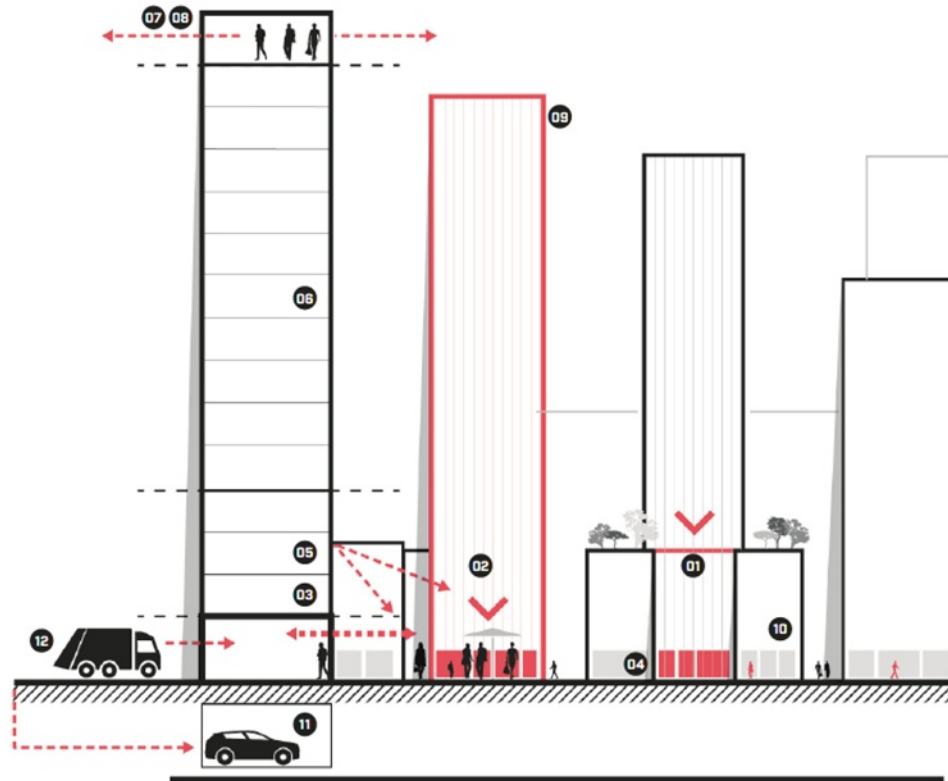


VERTIKALITÄT WAHREN



CLUSTER PUNKTUELL  
ERGÄNZEN

# PLANUNGSPRINZIPIEN | GEBÄUDE



## BLOCKRAND SCHLIESSEN

Die Baustruktur im Blockrandverbund ist in Frankfurt am Main vorherrschend. Hochhausstrukturen sowie deren Umfeld sollten sich harmonisch in die historisch gewachsene Umgebung einfügen.



## HOCHHÄUSER AUF DEN BODEN BRINGEN

Jedes Hochhaus sollte mit der EG-Zone an sein Umfeld anknüpfen, um die Attraktivität der Sockel (und Podien) zu stärken. Somit werden die Zugänglichkeit und der positive Einfluss des Hochhauses auf den öffentlichen Raum gewährleistet.



## AKTIVE EG-ZONEN SCHAFFEN

Die Erdgeschosszone trägt am stärksten zur Belebung öffentlicher Räume bei. Die Aktivierung der Erdgeschosszonen durch vielfältige Nutzungsangebote, besonders an öffentlichen Plätzen und wichtigen Wegebeziehungen, ist von zentraler Bedeutung und so zu gestalten, dass ein niederschwelliger, positiver Bezug zwischen Innen- und Außenraum entsteht.



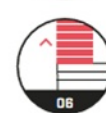
## PODIUM VERTIKAL GLIEDERN

Sollte ein Hochhaus im Bestand oder ein Neubau aus Gründen des Denkmalschutzes ein Podium besitzen, sollte sich dieses strukturell in die Umgebung einfügen. Die Verwendung von Podien entspricht nicht dem Typus des Frankfurter Hochhauses und sollte möglichst vermieden werden.



## 'EYES ON THE STREET' IMPLEMENTIEREN

Jane Jacobs Konzept der Belebung öffentlicher Räume durch visuellen Kontakt zu den Obergeschossen sollte in den Sockeln der Hochhäuser angewandt werden.



## HOCHHAUSNUTZUNGEN MISCHEN

Gemischt genutzte Hochhäuser erhöhen die Lebensqualität, indem sie verschiedene Nutzungen auf kleinem Raum zusammenbringen und Synergien schaffen. Öffentlich bzw. gemeinschaftlich genutzte Flächen stärken darüber hinaus die Interaktion von Nutzer\*innen und Bewohner\*innen im Gebäude und mit dem Quartier.



## DACHGESCHOSS ÖFFENTLICH MACHEN / DACHLANDSCHAFT MULTIFUNKTIONAL GESTALTEN

Gebäudedächer besitzen ein enormes Flächenpotential in der Stadt. Insbesondere bei Hochhausprojekten sollten die Dachflächen der Sockelbebauung möglichst nutzbar und öffentlich zugänglich sein. Neben der Sockel-Zone sollte der Hochhauskopf eine öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen.



## HOCHHÄUSER NACHHALTIG PLANEN + QUALIFIZIEREN

Die Prinzipien des nachhaltigen Bauens bei der Hochhausentwicklung gemäß der Anforderungen des HEP2024 sind über alle Planungsphasen zu berücksichtigen und demnach ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen mit einzubeziehen.



## HISTORISCHE BAUSUBSTANZ RESPEKTIEREN

Historische Bausubstanz ist das steinerne Gedächtnis der Stadt. Neue Hochhäuser müssen mit Respekt auf den Bestand reagieren und dürfen diesen nicht aushöhlen oder auf architektonische Zitate reduzieren.



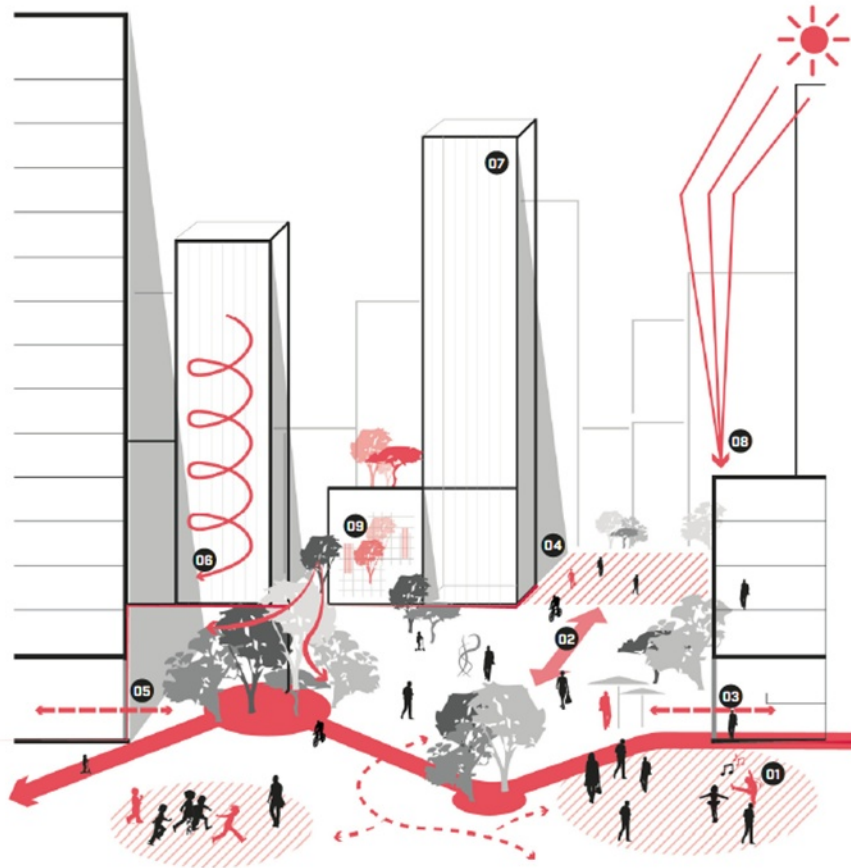
## TIEFGARAGE GEMEINSAM NUTZEN / SERVICEBEREICH BÜNDELN

Hochhäuser mit gemeinschaftlich genutzter Tiefgarage minimieren Kosten und reduzieren die Anzahl an Einfahrten im Straßenraum.



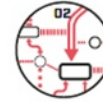


# PLANUNGSPRINZIPIEN | ÖFFENTL. RAUM + UMWELT



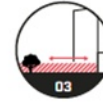
## ÖFFENTLICHE RÄUME BELEBEN

Städtisches Leben findet im öffentlichen Raum statt. Belebung durch Veranstaltungen, Kunst, Natur und Einzelhandel stärkt das Wohlbefinden in der Stadt.



## STADTRÄUME VERBINDEN

Stadträume, Plätze und Promenaden bilden ein Netz für Aktivitäten in der Stadt. Diese sollten primär für den Fuß- und Radverkehr – angemessen miteinander verbunden sein.



## INNEN UND AUSSEN VERKNÜPFEN

Gebäude sind nicht losgelöst vom Stadtraum. Insbesondere die Erdgeschosszonen sind Bestandteil des öffentlichen Raumes und sollten dementsprechend genutzt und gestaltet werden.



## STADTLICHTUNGEN ERHALTEN UND ÜBERHITZUNG VERMEIDEN

Verschattete öffentliche Räume können unattraktiv sein. Neue Hochhäuser sollten so angeordnet werden, dass sie wichtige städtische Plätze und Aufenthaltszonen nicht verschatten.



## FREMDVERSCHATTUNG LIMITIEREN

Je höher ein Gebäude, desto länger der Schattenwurf. Neue Hochhäuser sollten so verortet werden, dass eine zusätzliche Verschattung der umgebenen Bebauung minimiert wird.



## STARK- UND ABWINDE REDUZIEREN

Hochhäuser können das bodennahe Windfeld verändern und Beschleunigungseffekte erzeugen. Neue Hochhäuser sollten deshalb so orientiert und geformt sein, dass diese Windfeldmodifikationen möglichst reduziert und zum Vorteil der Aufenthaltsqualität zielgerichtet beeinflusst werden.



## BELEUCHTUNGSKONZEPT ENTWICKELN

Hochhäuser wirken besonders in der Nacht durch meist hell erleuchtete Fassaden. Sie erhellen dadurch zugleich auch den öffentlichen Raum. Im Rahmen eines Beleuchtungskonzeptes sollten architektonische Besonderheiten betont – aber die Lichtverschmutzung der Umgebung minimiert werden (hierzu: §§ 4, 35 HeNatG).



## REFLEXIONEN VERMEIDEN

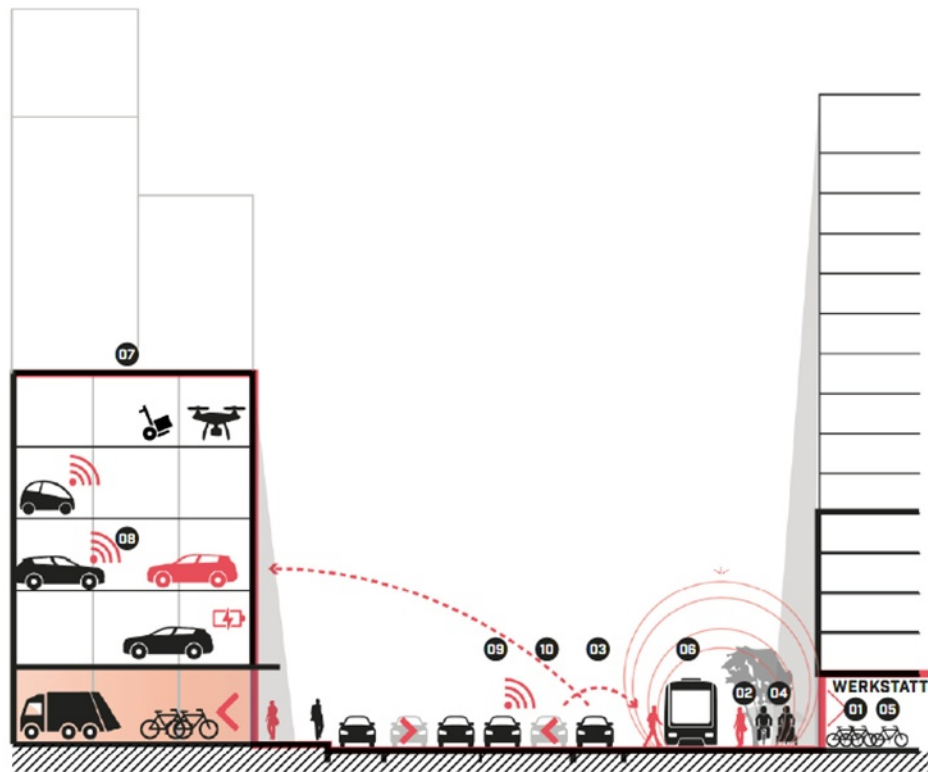
Reflektierende Fassaden führen zu Blendungen im Stadtraum und erhöhen das Risiko des Vogelschlags (hierzu: § 37 HeNatG). Zudem können konkav gekrümmte Fassaden zu gefährlichen Lichtbündelungen führen. Solche beeinträchtigenden Effekte sind generell zu vermeiden.



## BIODIVERSITÄT FÖRDERN

Gebäudebegrünungen bieten wertvolle Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Insekten und wirken sich positiv auf das Stadtklima aus. Insbesondere grüne Fassaden in den Sockelzonen können darüber hinaus zur Gestaltung des Stadtraumes beitragen.

# PLANUNGSPRINZIPIEN | MOBILITÄT



## PERSONENZUGÄNLICHKEIT OPTIMIEREN

Hochhäuser werden durch Nutzer\*innen stets zu Fuß betreten. Eingänge sollen daher in Richtung attraktiver Fußwege und ÖV-Stationen orientiert sein.



## NAHMOBILE VERBINDUNGEN SCHAFFEN

Haltepunkte des ÖPNV und öffentliche Räume sollten vom Hochhaus aus auf direktem Wege, abseits des motorisierten Straßenverkehrs, erreichbar sein.



## STRASSENBARRIEREN ÜBERWINDEN

Vielbefahrene Straßen sind Barrieren im Stadtraum. Mehr Querungshilfen für Fußgänger\*innen verbessern die sichere nahmobile Vernetzung.



## RADVERKEHRSACHSEN ERGÄNZEN

Schnelle, durchgehende und sichere Radrouten an Hauptverkehrsstraßen sind Voraussetzung für einen hohen Radverkehrsanteil.



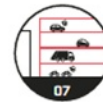
## FAHRRADPARKEN UND -SERVICE ANBIETEN

Eine ausreichende Anzahl gut zugänglicher, sicherer und wettergeschützter Radabstellanlagen sowie Service-Einrichtungen (Werkstätten, Ladebereiche, Duschen etc) ergänzen die Radverkehrsinfrastruktur am Zielort.



## ÖPNV AUSBAUEN

Der ÖPNV bildet das Rückgrat der Erschließung und muss als solcher regional ausgebaut werden. Hochhäuser sollten möglichst in der Umgebung multimodaler Verkehrsknoten verortet werden.



## PARKHÄUSER ZU MOBILITY HUBS AUSBAUEN

Innerstädtische Parkhäuser sollten für andere, insbesondere nachhaltige Mobilitätsformen geöffnet werden und zu intermodalen Umsteige- und Servicepunkten umgebaut werden.



## STELLPLÄTZE MINIMIEREN / PARKRAUMMANAGEMENT DIGITALISIEREN

Innenstädte verändern sich - Parkhäuser sind zahlreich vorhanden. Durch Änderung der Stellplatzsatzung und flächendeckende Parkraumbewirtschaftung sollten zusätzliche neue Stellplätze daher auf ein absolutes Minimum begrenzt werden. Digitale Formen der Parkraumbewirtschaftung sollten eingesetzt werden, um vorhandenen Parkraum flexibler und effizienter zu nutzen.

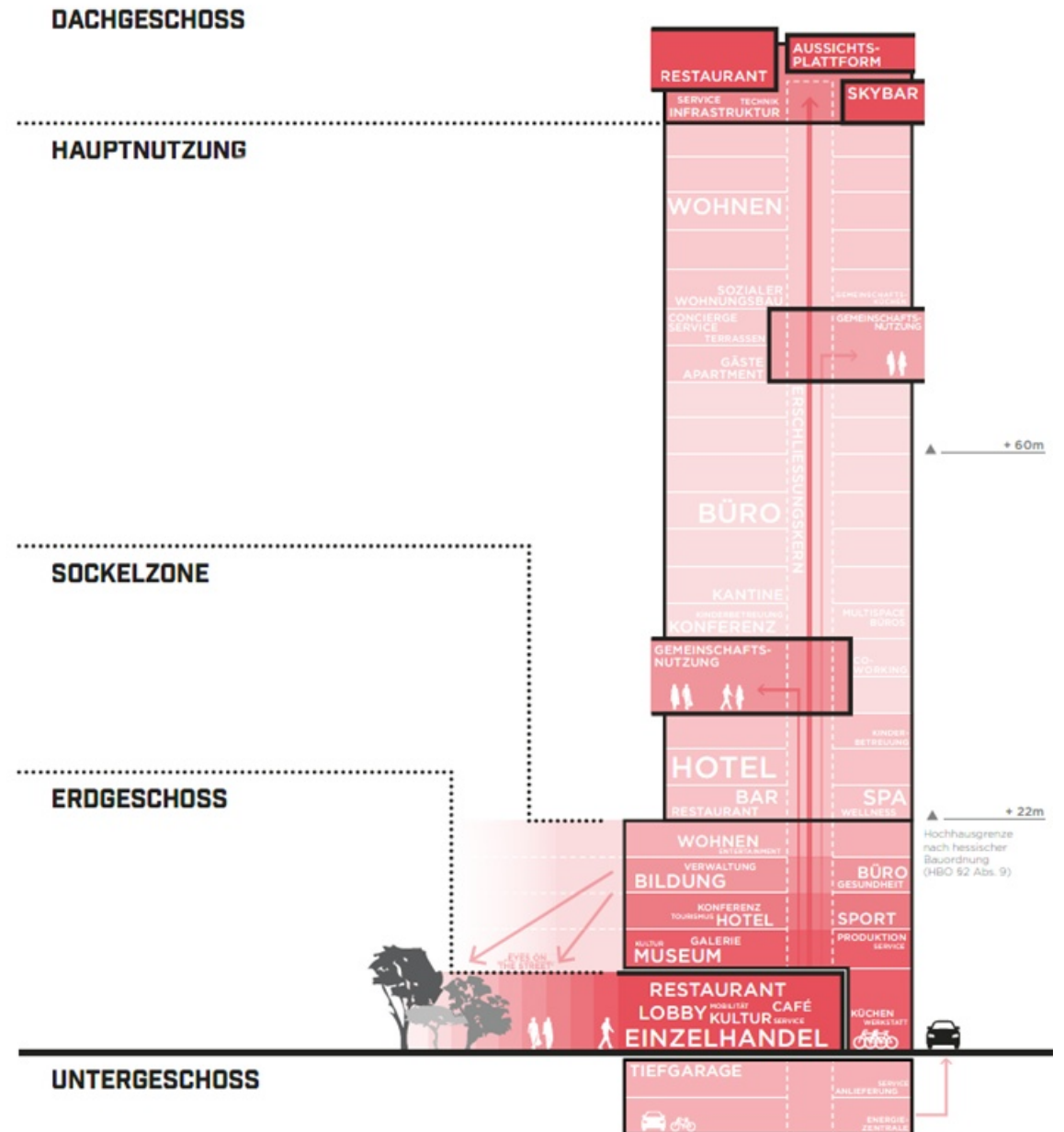


## STRASSENÄUERE NEU AUFTEILEN

Mit einer Neuaufteilung der Flächen in den Straßenräumen können Aufenthaltsqualität, Begrünung und Regenwasser-Bewirtschaftung zeitgemäß organisiert werden. Aufgrund der knappen Flächen ist dazu häufig die Reduzierung der Anzahl der Fahrstreifen und der Stellplatzkapazitäten im öffentlichen Raum erforderlich.

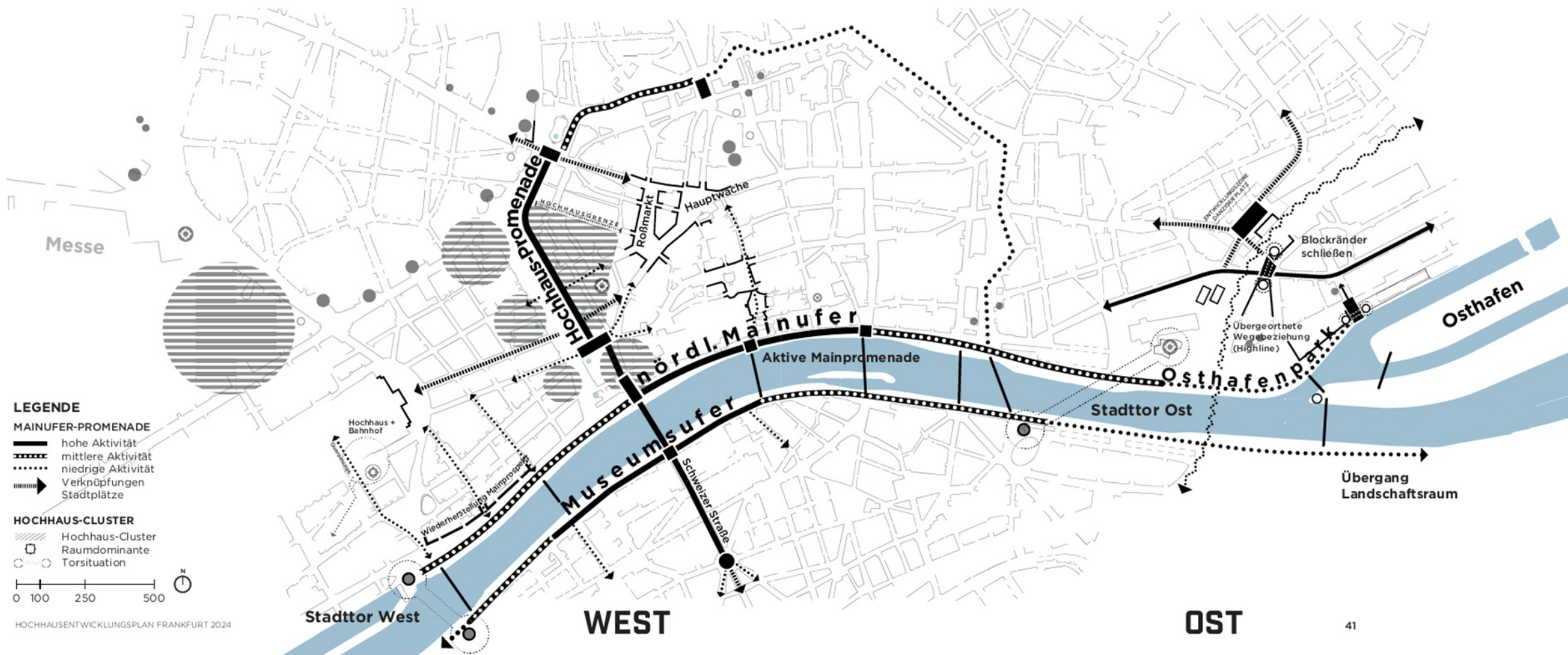
# NUTZUNGSMISCHUNG

- Öffentlichkeits-affine Einrichtungen in den obersten Stockwerken bevorzugt
- 30 % / 15 % ergänzende Nutzungen verbindlich
- Kulturelle und soziale Einrichtungen im Sockelgebäude (z. B. Museum, Kindergarten)
- Nutzbare Dachlandschaft auf dem Sockelgebäude
- Aktive Erdgeschossnutzungen entlang von Straßen, Plätzen und Grünanlagen
- Mehrere Eingänge für unterschiedliche Nutzungen erweitern die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Raum.



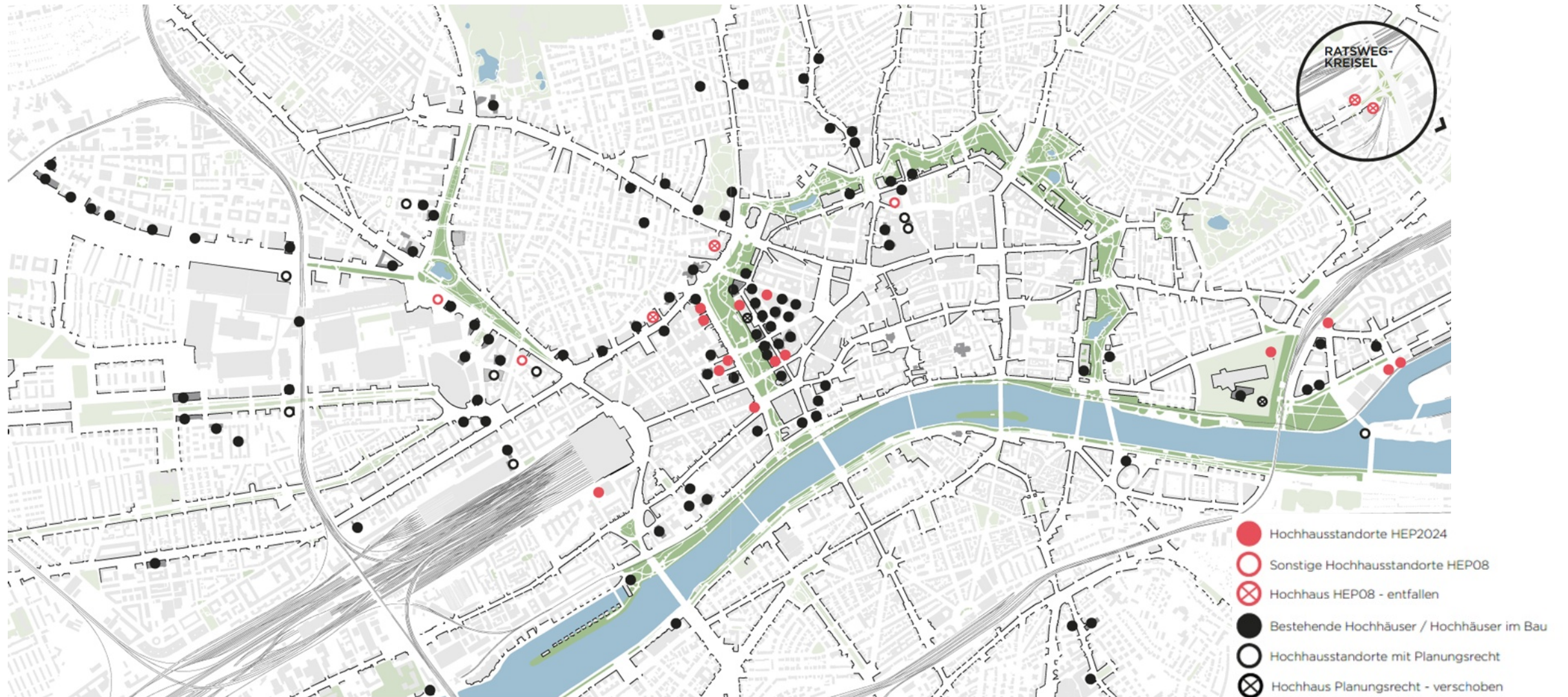


# STADTRÄUMLICHES LEITBILD



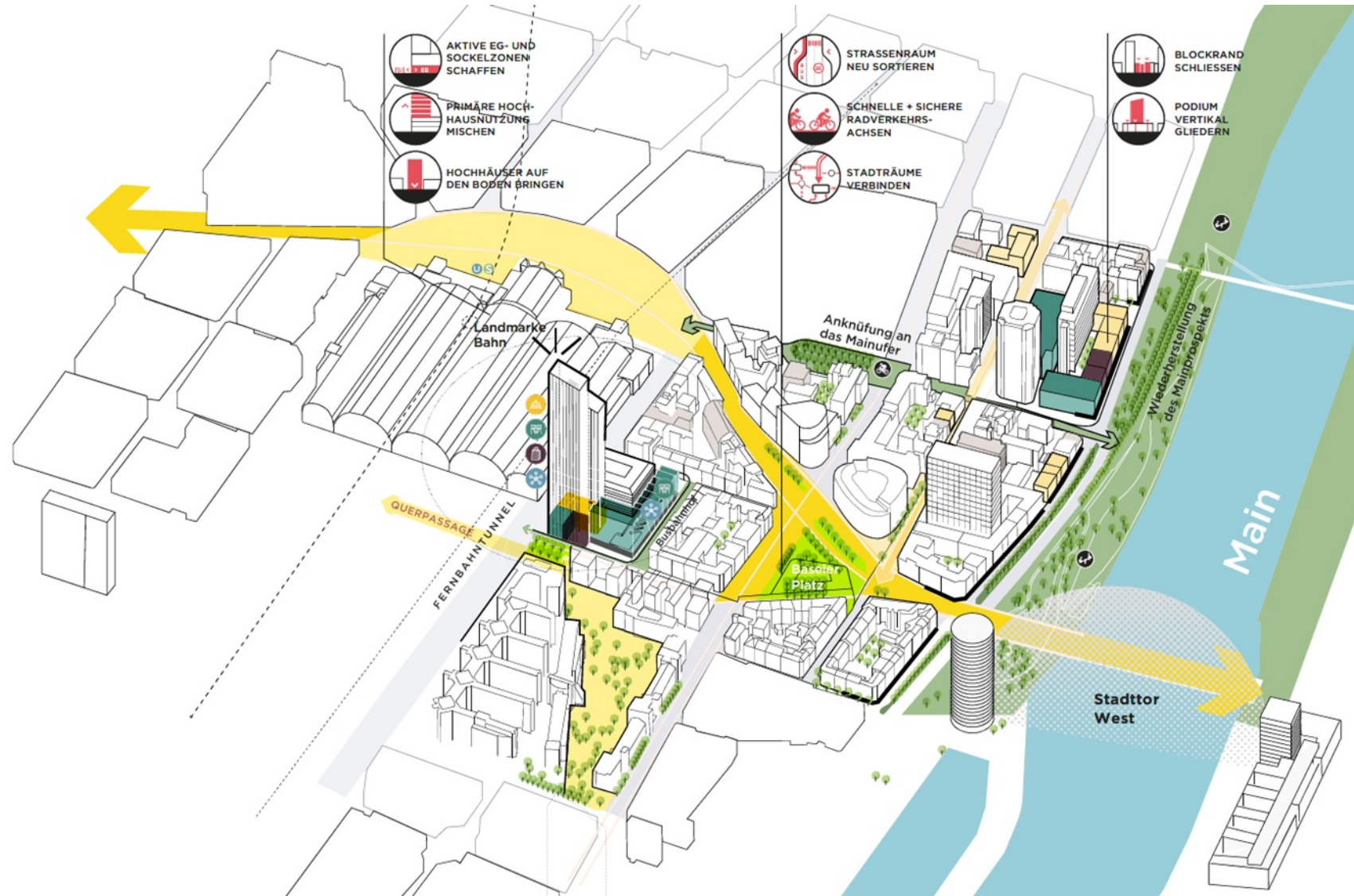


# STANDORTE ÜBERBLICK



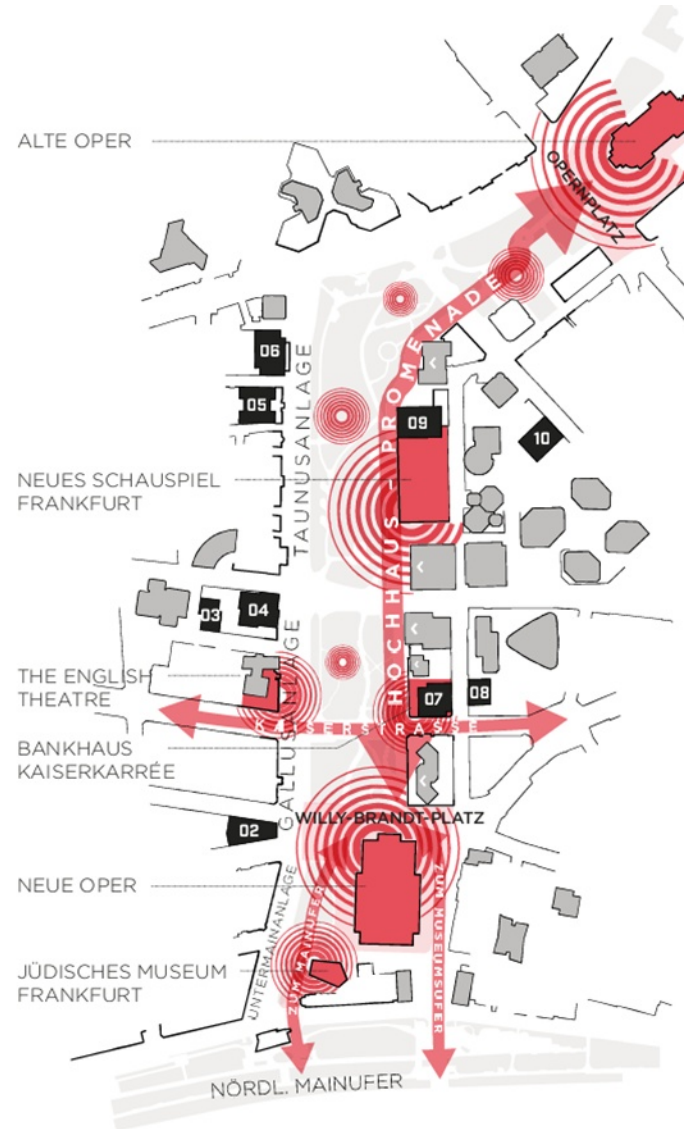


# WESTLICHES MAINUFER

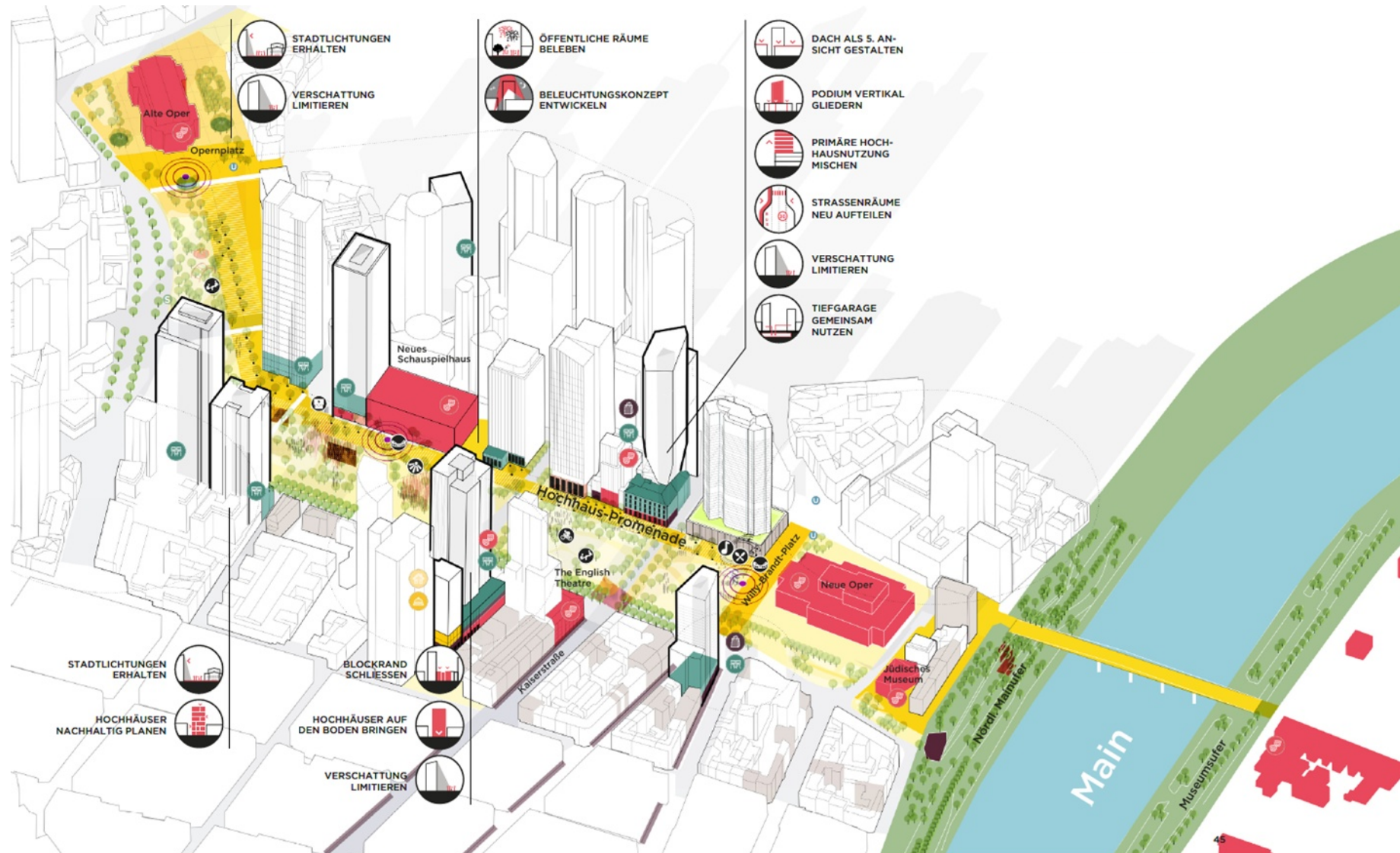




# HOCHHAUSPROMENADE

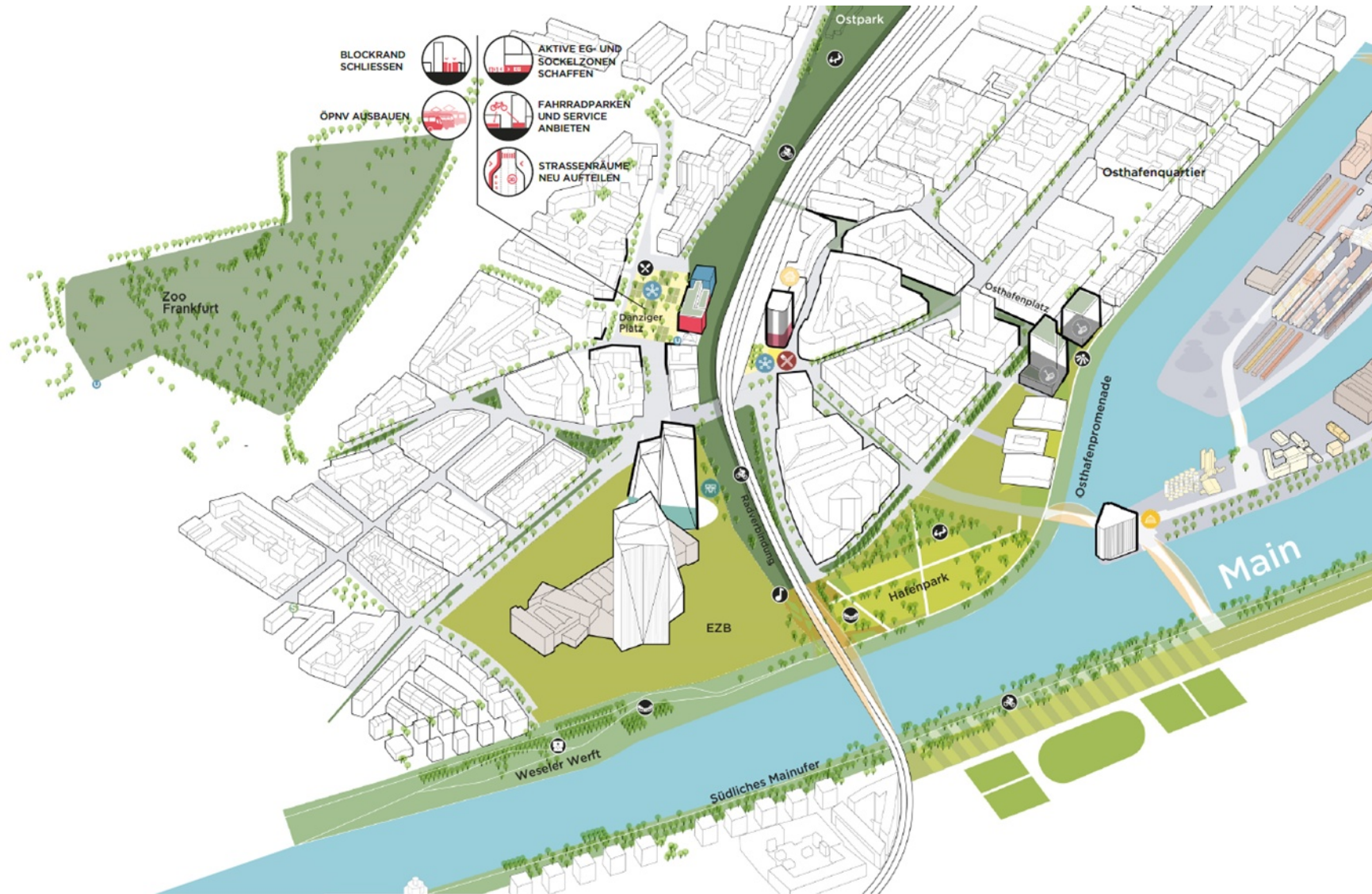


# HOCHHAUSPROMENADE



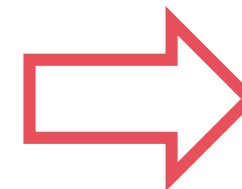
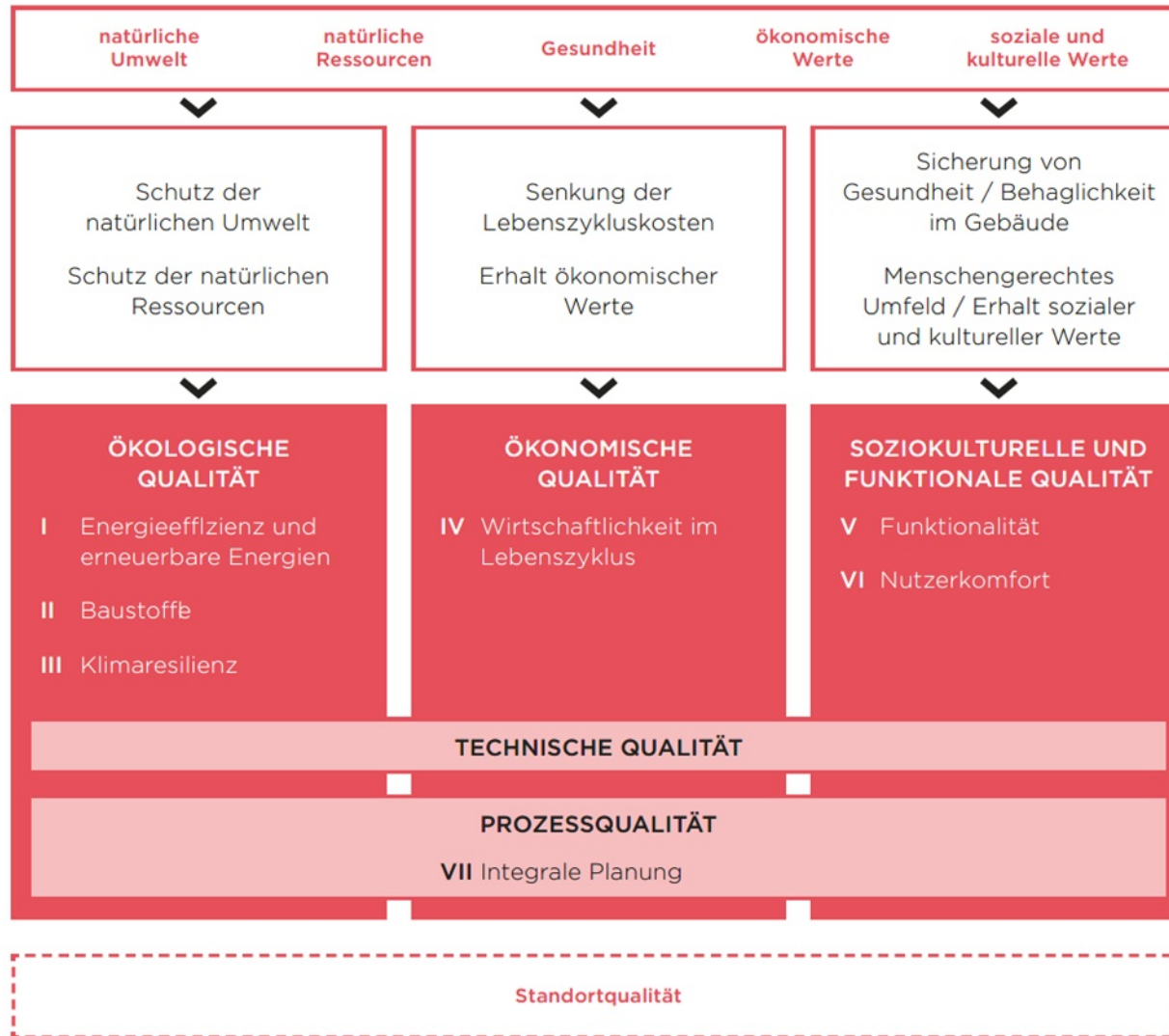


# OSTEND





# NACHHALTIGKEIT | ANFORDERUNGEN

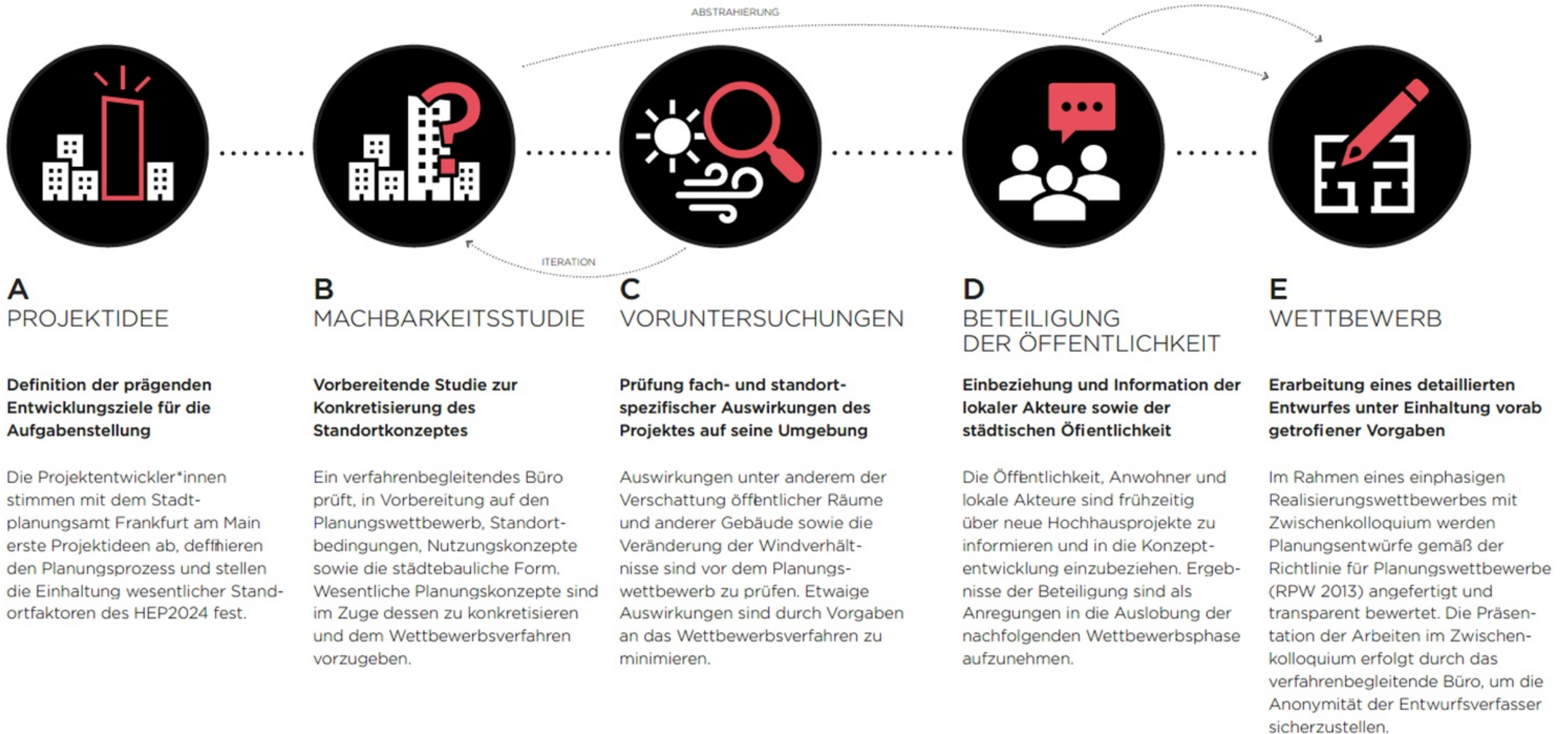


Min. **DGNB-Gold** oder gleichwertiges Zertifikat eines bei der DAkkS registrierten Nachhaltigkeitsbewertungssystems

+

Min. **KfW Effizienzgebäude 40 / Effizienzhaus 40**

# PLANUNGSPROZESS



# STANDORTE ÜBERBLICK

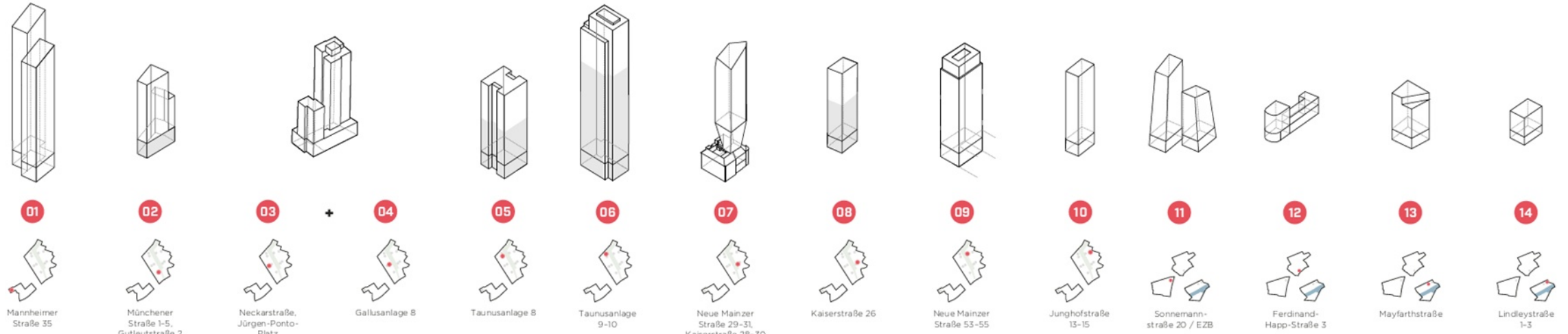
HOCHHAUSSTANDORTE

HÖHE  
(ENKL. TECHNIK)

GRUND-  
FLÄCHE\*\*

BGF\*  
NEUBAU /  
AUFSTOCKUNG

NUTZUNGS-  
AUSSCHLUSS



01	02	03	+	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
Mannheimer Straße 35	Münchener Straße 1-5, Gutleutstraße 2	Neckarstraße, Jürgen-Ponto- Platz		Gallusanlage 8	Taunusanlage 8	Taunusanlage 9-10	Neue Mainzer Straße 29-31, Kaiserstraße 28-30	Kaiserstraße 26	Neue Mainzer Straße 53-55	Junghofstraße 13-15	Sonnemann- straße 20 / EZB	Ferdinand- Happ-Straße 3	Mayfarthstraße	Lindleystraße 1-3
160 - 200 m	120 m	60 - 90 m		170 m	145 m	210 m	195 m	135 m	175 m	150 m	120 m	60 m	70 m	50 m
1.300 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>		1.550 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	1.550 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	2x 1.350 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>
62.000 m <sup>2</sup>	31.400 m <sup>2</sup>	17.250 m <sup>2</sup>		68.200 m <sup>2</sup>	24.100 m <sup>2</sup>	25.250 m <sup>2</sup>	66.300 m <sup>2</sup>	12.500 m <sup>2</sup>	63.500 m <sup>2</sup>	44.850 m <sup>2</sup>	77.000 m <sup>2</sup>	12.000 m <sup>2</sup>	25.200 m <sup>2</sup>	14.300 m <sup>2</sup>
Neubau	Aufstockung	Neubau		Neubau	Aufstockung	Aufstockung	Neubau	Aufstockung	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau	Neubau
Wohnen	Wohnen	Büro		-	Wohnen	Wohnen	-	Wohnen	-	Wohnen	Wohnen	-	Wohnen	Wohnen

\* Circa-Angabe; ohne angrenzende Sockelbebauung bzw. bestehendes Hochhaus (Aufstockung);  
Annahme Geschosshöhe: 3,80 m

\*\* Circa-Angabe; Grundfläche Regelgeschoss

Alle Flächenangaben sind Annahmen und basieren auf fiktiven Gebäudeentwürfen. Sie dienen lediglich der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Realisierbarkeit. Das Maß der baulichen Nutzung regelt ausschließlich der jeweils anzuwendende Bebauungsplan.

