



STADT
PLANUNGS
AMT
FRANKFURT AM MAIN

Produktives Quartier Gutleut-West

Ergebnis des Dialogverfahrens

Yalla
Yalla!



Fühlen Sie sich angesprochen?!

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Dokument das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Copyright

Soweit nicht anders angegeben liegen die Bildrechte bei den Verfassern.

Inhalt

VORWORT	5
DAS DIALOGVERFAHREN	6
VORBEREITUNG	8
Analyse	8
Stakeholderbeteiligung	11
Erkenntnis: Die großen Themen auf dem Weg zu einem produktiven Quartier	13
FORMULIEREN VON DREI SZENARIEN	16
Szenario Neue Urbane Mischung	16
Szenario Arbeitswelt der Zukunft	17
Szenario Produktives Wohnquartier	17
BEARBEITUNG IM DIALOG	18
DIE AUSGEARBEITETEN SZENARIEN	20
Szenario Neue Urbane Mischung (ASTOC)	20
Szenario Arbeitswelt der Zukunft (Allmannwappner)	24
Szenario Produktives Wohnquartier (Cityförster)	28
SYNTHESE DER DREI KONZEPTE	32
DER WEG ZUM ZIELBILD	40
Grundgerüst Grün- und Freiraum	40
Grundgerüst Mobilität und Erschließung	42
Abgrenzung Teilbereiche	44
<i>Rückgrat Gutleutstraße</i>	46
<i>Initialcluster</i>	48
<i>Neue Hafenkante und Wurzelquartier</i>	50
<i>Cluster Urbane Transformation</i>	52
<i>AWO-Campus im Sommerhoffpark</i>	54
<i>Kleinteiliger Potenzialraum</i>	56
<i>Auftakt Camberger Straße</i>	57
Das Zielbild	58

Produktives Quartier Gutleut-West

Ergebnis des Dialogverfahrens
Leitlinien für die weiteren Planungen

Stand: Mai 2025



Auftraggeber:
Stadt Frankfurt am Main
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main
www.stadtplanungsamt-frankfurt.de

**Yalla
Yalla!**

Verfasser:

Yalla Yalla! GbR
Hafenstraße 25
68159 Mannheim
www.yallayalla.studio



MESS Stadtplaner
Amann & Groß PartGmbH
St.-Marien-Platz 3
67655 Kaiserslautern
www.m-e-s-s.de



Vorwort

Mit dem Dialogverfahren zur Entwicklung des „Produktiven Quartiers Gutleut-West“ hat die Stadt Frankfurt am Main einen neuen Weg beschritten, der frühzeitig den Austausch mit allen relevanten Akteur:innen im Quartier ermöglichen soll. Ziel war es, die vielfältigen Perspektiven der Bewohner:innen, Gewerbetreibenden, Träger sozialer und kultureller Einrichtungen sowie Eigentümer:innen und Entwicklungsinteressierten zu erfassen und ihr wertvolles Wissen als lokale Expert:innen in die weitere Planung einfließen zu lassen.

Klassische Beteiligungsverfahren im Rahmen der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch setzen häufig erst zu einem späteren Zeitpunkt an, so dass Anpassungen nur mit erhöhtem Aufwand möglich sind. Das gewählte Dialogverfahren setzt dagegen bewusst vor der eigentlichen Planung an und verfolgt einen kooperativen Ansatz.

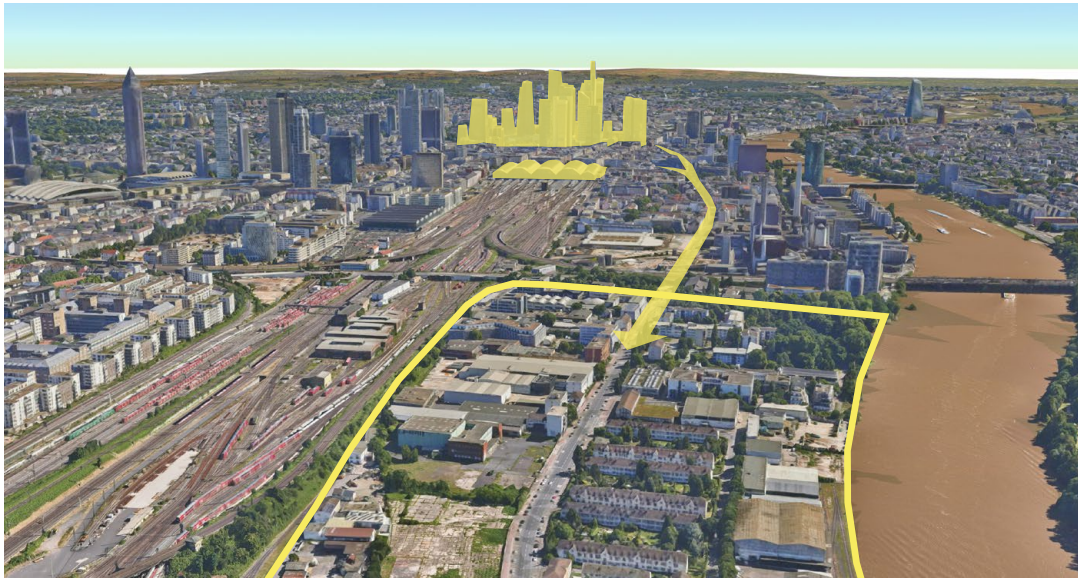
Neben dem offenen Austausch war es wichtig, anhand konkreter Entwürfe die Potenziale einer möglichen Entwicklung aufzuzeigen und auch Konflikte frühzeitig zu erkennen. Dazu wurden drei Stadtplanungsbüros beauftragt, die mit ihrer großen fachlichen Erfahrung mögliche Szenarien visualisierten und damit greifbar

machten. Der Prozess zielte jedoch nicht auf eine abschließende Festlegung der Planung ab, sondern diente vielmehr dazu, bestehende Ziele zu überprüfen, den Horizont zu erweitern und neue Möglichkeiten auszuloten.

Die vorliegende Dokumentation fasst die Ideen der Planungsbüros thematisch zusammen - etwa zu Städtebau, besonderen Orten oder Nutzungen - und leitet daraus konkrete Handlungsempfehlungen für die einzelnen Teilbereiche des Quartiers ab. Diese bilden die Grundlage für die nächsten Planungsschritte, die durch Wettbewerbe überprüft und vertieft werden können. Mit Rahmenplänen können schließlich die „Spielregeln“ für die zukünftige Entwicklung definiert und in Planungsrecht umgesetzt werden.

So entsteht das Bild eines produktiven Quartiers Gutleut-West, das ein vielfältiges Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Kultur, sozialen Einrichtungen, Bildung und Freizeit ermöglicht – und das nun gemeinsam mit den Menschen vor Ort mit Leben gefüllt werden kann.

Das Dialogverfahren



Die Lage des westlichen Gutleutviertels; Quelle Hintergrundbild: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main

Als urbane Metropole verzeichnet Frankfurt am Main seit Jahren ein steigendes Bevölkerungswachstum, die Nachfrage nach Wohnraum aber auch Gewerbeflächen ist hoch, das Angebot knapp.

In einer Aufhebung der immer noch üblichen räumlichen Trennung von Wohnen und Gewerbe liegt ein möglicher Weg, dieser Knappheit zu begegnen und zeitgleich die Stadt nachhaltig weiterzuentwickeln.

Denn die Prozesse der Digitalisierung und Automatisierung ermöglichen inzwischen ein neues Verhältnis von urbaner Produktion und städtischem Raum. Das Quartier kann zur neuen Fabrikationsstätte kleiner und mittelständischer Betriebe werden, die lokal entwickeln, produzieren und auf die lokale Nachfrage und den Bedarf der Stadt ausgerichtet sind. Es besteht hierdurch die Chance, dass sich Gewerbe und Wohnen wieder verstärkt annähern, idealerweise sogar durchdringen. Eine Mischung der Funktionen in einer „Stadt der kurzen Wege“, die sich auch in den traditionellen Stadtstrukturen der Gründerzeit fand, erscheint heute wieder möglich.

Diese Idee der Stadtentwicklung durch neue Formen der Mischung zwischen Wohnen und Arbeiten wird unter dem Leitbild der „Produktiven Stadt“ zusammengefasst. Verankert ist dieses Leitbild in der „Neuen Leipzig-Charta 2020“, welche seit November 2020 das Leitdokument für eine zeitgemäße Stadtpolitik in Deutschland und Europa bildet.

Das westliche Gutleutviertel wird von der Stadt Frankfurt am Main vor den genannten Hintergründen als grundsätzlich geeignet für eine solche ortsspezifische und wohldosierte Mischung aus Gewerbe, Wohnen sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen angesehen und soll zu einem produktiven Quartier transformiert werden.

Als Grundlage für die hierzu notwendigen planerischen Schritte hat die Stadt Frankfurt am Main grundlegende Rahmenparameter erarbeitet. Diese setzen sich mit folgenden Leitfragen auseinander:

- Wie sieht eine räumliche und nutzungsbezogene Identitätsbildung der Teilräume/Quartiere aus?
- Wie lässt sich Urbanität durch Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro, stadtverträglichem produzierendem Gewerbe, Bildung, Kultur, Forschung und Entwicklung erreichen?
- Welche städtebaulichen Parameter - wie Dichtewerte, Qualitäten, Höhenentwicklung von Baukörpern (Hochpunkte bis max. 60 m Höhe), Gebäudetypologien für eine hohe Flexibilität, Durchmischung und Vielfalt unterschiedlicher Wohn- und Gewerbenutzungen - sind dem Standort angemessen?
- Wie lassen sich hochwertige Freiräume und die Förderung urbaner Ökosysteme unter Berücksichtigung der Aufwertung der Uferzone und der Einbindung der Wasserflächen realisieren?

- Wie soll mit (denkmalgeschützten) Bestandsgebäuden (Wurzelsiedlung) und bestehenden Raumstrukturen umgegangen werden?
- Wie lässt sich vor dem Hintergrund einer kleinteiligen Eigentümerstruktur und verschiedener zeitlicher Entwicklungshorizonte eine prozessuale Umsetzungsstrategie entwickeln?

Die Erarbeitung der Entwicklungsprinzipien und Planungsziele erfolgte in einem wegweisenden Dialogverfahren unter intensiver Beteiligung der relevanten Stakeholder. Der Prozess wurde gemeinsam mit den drei Planungsbüros Allmannwappner (München), ASTOC (Köln) und Cityförster (Hannover) durchgeführt, die konzeptionelle Ideen für die Zukunft des Gutleut-West entwickelten. Darüber hinaus bereicherten der Stadtforscher Professor Dieter Läßle (HafenCity Universität Hamburg) und der Stadtplaner Professor Stefan Werder (FH Aachen) durch ihren fachlichen Input und die inhaltliche Begleitung den Prozess. Organisatorisch begleitet, moderiert und dokumentiert wurde das Verfahren durch die Planungsbüros MESS (Kaiserslautern) und YallaYalla! (Mannheim).

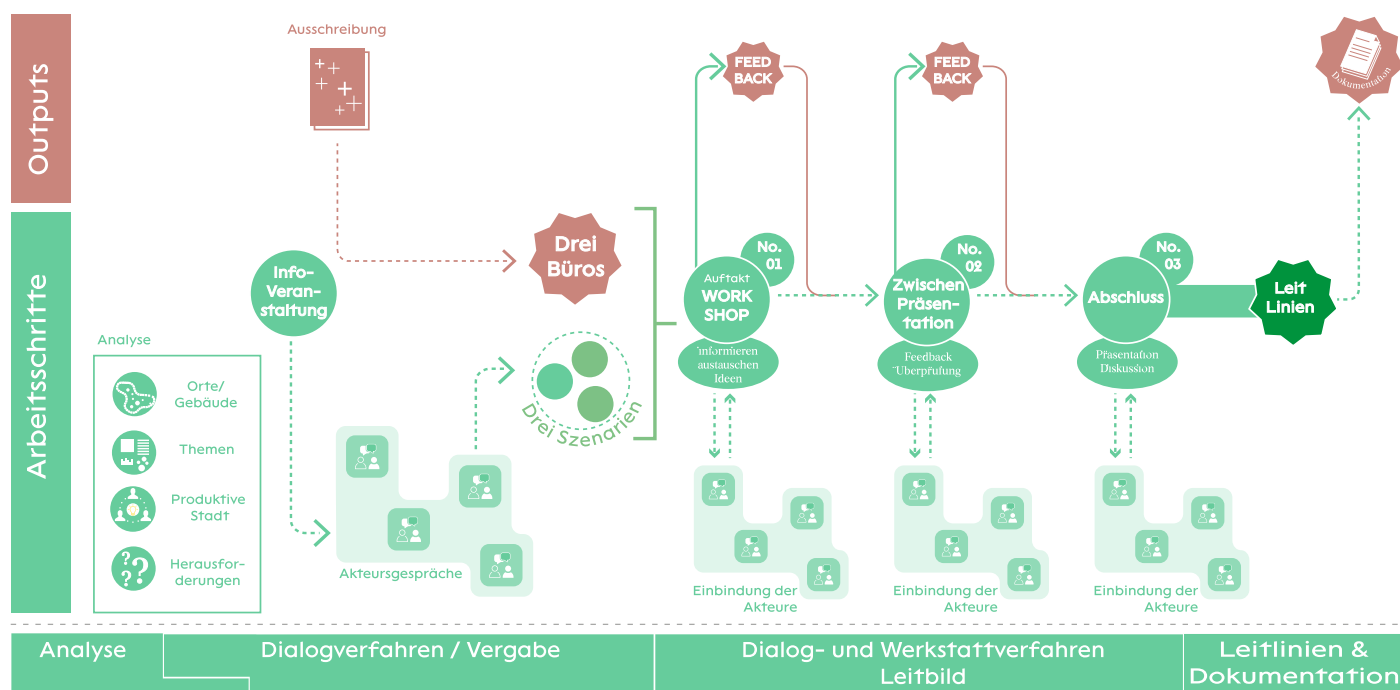
Das Dialogverfahren durchlief mehrere Stufen. Auftakt und zugleich wesentliche Grundlage für das Verfahren waren eine intensive Stakeholderbeteiligung und eigene, städtebauliche Analysen, um erste Ansätze für

die relevanten Themen und Orte zu gewinnen. Aus den gewonnenen Erkenntnissen wurden drei verschiedene Szenarien formuliert, die jeweils einen differenzierten Ansatz verfolgen.

Mit der Ausarbeitung der Szenarien wurden die Planungsbüros beauftragt. Die Auswahl der Büros erfolgte dabei im Rahmen eines vorgeschalteten Bewerbungsverfahrens. Im Zuge von drei Workshops entwickelten die Büros unter intensiver Beteiligung der Stakeholder und der Öffentlichkeit in einem iterativen Prozess jeweils ein eigenes Bild des zukünftigen Gutleut-West. Im Ergebnis standen drei sehr unterschiedliche Ideen in Form von Plänen, Bildern, Skizzen und Texten, mit jeweils eigener Schwerpunktsetzung und einer Vielzahl unterschiedlicher Ideen und Ansätze.

Die in einer Synthese aus den drei erarbeiteten Ansätzen abgeleiteten Entwicklungsprinzipien und Planungsziele werden als Grundlage für weitere städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerbe bzw. andere adäquate Planungsschritte dienen.

Der vorliegende Bericht fasst die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis des Dialogverfahrens zusammen. Detaillierte Dokumentationen einzelner Verfahrensbestandteile finden sich im separaten Anhangband.



Prozessgrafik des Dialogverfahrens

Vorbereitung



ANALYSE

Als Grundlage für das Dialogverfahren wurden die für das Quartier bestehenden Vorstellungen, Planungen und Konzepte gesichtet, ausgewertet und zusammengefasst. Das Quartier wurde städtebaulich analysiert. Aus dieser fachlichen Auseinandersetzung mit dem Quartier wurden folgende Themen für das Dialogverfahren identifiziert und gesetzt.

DICHTE UND MASSSTÄBLICHKEIT: MUT ZUR GRÖSSE VS. WAHRUNG DES BESTANDES

Eine zentrale Frage ist, welche bauliche Dichte im Quartier sinnvoll und verträglich ist. Hier stehen sich zwei wesentliche Ansätze gegenüber: Einerseits könnte eine hohe Verdichtung im Sinne eines „Muts zur Größe“ urbane Qualitäten stärken und Raum für eine Vielzahl von Nutzungen bieten. Andererseits ist die Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung und die Rücksichtnahme auf bestehende Strukturen und die Anwohner von Bedeutung. In diesem Spannungsfeld gilt es, die richtige Balance zu finden, die sowohl der Nachfrage nach Wohnraum und Infrastrukturen gerecht wird, als

auch eine langfristig tragfähige und ästhetische Einbindung in die Umgebung sichert.

DOPPELTE INNENENTWICKLUNG: DICHTER VS. FREIRAUM

Ein wesentliches Spannungsfeld in der Stadtentwicklung stellt die „doppelte Innenentwicklung“ dar, bei der sowohl eine bauliche Verdichtung als auch der Erhalt und die Qualifizierung von Freiräumen berücksichtigt werden müssen. Eine zunehmende Bebauung darf nicht zulasten von Grün- und Freiflächen gehen, die maßgeblich zur Lebensqualität eines Quartiers beitragen. Entscheidend ist daher die Frage nach einer ausgewogenen Flächenverteilung, die nicht nur den Bestand schützt, sondern auch eine gezielte Aufwertung und Weiterentwicklung der bestehenden Grünstrukturen ermöglicht. Diese erfüllen eine zentrale Funktion als Orte der Begegnung, Erholung und Freizeitgestaltung für alle Altersgruppen. Gleichzeitig tragen sie wesentlich zur Verbesserung des Stadtklimas bei und fördern die Biodiversität, indem sie Lebensräume für Flora und

Fauna schaffen und ökologische Ausgleichsfunktionen übernehmen.

AUFENTHALTSQUALITÄT UND KLIMAGERECHTIGKEIT

Ein attraktives Quartier mit vernetzten Grün- und Freiräumen zu schaffen, die zugleich einen wesentlichen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung leisten, ist das zentrale Ziel für Gutleut-West. Die vorteilhafte Lage entlang des Mainufers bietet hierbei großes Freiraumpotenzial, das derzeit jedoch nur im Bereich des Sommerhoffparks genutzt wird. Hier gibt es zahlreiche Möglichkeiten zur gestalterischen und klimagerechten Aufwertung sowie zur besseren Anbindung an das Mainufer. Eine Herausforderung stellt die fehlende Durchwegung in den westlichen Gewerbe- und Hafenbereichen dar, die das Quartier strukturell trennen. Südlich der Gutleutstraße liegt der Fokus daher auf Aufwertung, Vernetzung und der Einbindung bislang informeller Freiräume.

Nördlich der Gutleutstraße sind Grün- und Freiflächen kaum vorhanden, weshalb hier die Schaffung neuer Freiräume im Vordergrund steht. Es gilt, Potenziale für neue Freiräume zu erkennen und sie gezielt mit bestehenden Flächen im Umfeld zu vernetzen.

Frei- und Sportflächen spielen eine entscheidende Rolle für das soziale Miteinander im Quartier. Sie dienen

nicht nur der Bewegung, sondern auch als Orte der Begegnung und stärken damit den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Ihre Integration in die Planung ist essenziell, da sie maßgeblich zur Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Quartiers beitragen.

DIE MISCHUNG: PLANBARKEIT UND POTENZIELLE KONFLIKTE

Die Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitangeboten ist ein Ziel zeitgemäßer Quartiersentwicklung. Es stellt sich jedoch die Frage, inwieweit diese Mischung tatsächlich planbar ist und welche wertvollen Synergien aber auch potenziellen Konflikte sich daraus ergeben könnten. Unterschiedliche Nutzungen können gegenseitige Beeinträchtigungen verursachen, wie beispielsweise Lärmemissionen oder vermehrtes Verkehrsaufkommen. Es gilt, Konzepte zu entwickeln, die eine tragfähige Mischung ermöglichen, ohne dass die Lebensqualität der Bewohner beeinträchtigt wird.

ROLLE DER GUTLEUTSTRASSE UND DER STRASSENBAHNFÜHRUNG

Die Gutleutstraße spielt eine zentrale Rolle im Quartier – sowohl hinsichtlich ihrer Funktion als Erschließungsachse als auch hinsichtlich ihrer Gestaltung. Die Linieneinführung der Straßenbahn und die Positionierung von Haltestellen sind hier wesentliche Aspekte, die nicht



Informeller Freiraum am Mainufer (links); Sommerhoffpark als prägender Grünraum (rechts)

nur die Erreichbarkeit, sondern auch die Aufenthaltsqualität entlang der Straße beeinflussen. Eine durchdachte Gestaltung könnte das Straßenbild neu prägen und sowohl die bessere Verknüpfung des nördlichen und südlichen Teilbereichs als auch die Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren fördern.

BILDUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die Standortwahl für eine neue Grundschule stellt eine weitere Herausforderung dar. Schulwege müssen sicher und kurz gehalten werden, und der Standort sollte auch die sozialen Begegnungsräume im Quartier stärken. Zudem ergeben sich aus der Nachverdichtung und neuen städtebaulichen Strukturen zusätzliche Anforderungen an die soziale Infrastruktur – von Kindertagesstätten über Freizeitangebote bis hin zu Einrichtungen der Nahversorgung.

BARRIEREFREIHEIT UND SOZIALE INFRASTRUKTUREN

Barrierefreiheit ist ein wesentliches Ziel für das Quartier, insbesondere im Hinblick auf die bereits vorhandenen

und perspektivisch hinzukommenden sozialen Infrastrukturen und den ÖPNV. Diese Anforderungen sind nicht nur aus sozialen, sondern auch aus stadtplanerischen Gründen entscheidend, da barrierefreie Zugänge eine grundlegende Voraussetzung für eine inklusive Stadt darstellen.

PHASIERUNG UND NÄCHSTE PLANUNGSSCHRITTE

Abschließend stellt sich die Frage, welche Planungsschritte in welcher Reihenfolge erfolgen sollen. Eine klare Phasierung der Bauabschnitte und Infrastrukturmaßnahmen ist notwendig, um den Entwicklungsprozess des Quartiers geordnet und zukunftsorientiert voranzutreiben.

Die schlüssige Integration dieser Themen in die jeweiligen Konzepte der Büros sowie alle darauffolgenden planerischen Schritte werden maßgeblich zur Qualität des zukünftigen Quartiers beitragen.



STAKEHOLDERBETEILIGUNG

IM VORFELD: HAFENGESPRÄCHE

Im Zuge der Überlegungen zur Weiterentwicklung des Gutleut-West rückten die konkreten Wünsche und Bedürfnisse der vor Ort ansässigen Nutzer und Bewohner, der Eigentümer und Gewerbetreibenden in den Fokus. Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Jahr 2021 das Format der „Hafengespräche“ durch das AWO-Quartiersmanagement ins Leben gerufen. Hierbei fanden in regelmäßigen Abständen Dialogformate zwischen der Stadt Frankfurt sowie eines breiten Stakeholder-Kreises zu zukünftigen Entwicklungsbedarfen und -möglichkeiten statt. Der Input aus diesen Gesprächen floss sowohl in die Konzeption des weiteren Prozesses sowie in die Aufgabenstellung an die Büros ein.

AUFTAKTVERANSTALTUNG MIT STAKEHOLDERN (EIGENTÜMER UND NUTZER)

Am 08.05.2024 fand - als öffentlich wahrnehmbarer Auftakt des Dialogverfahrens - eine Veranstaltung im lokalen sozio-kulturellen Zentrum der Milchsackfabrik statt, zu der gezielt Anwohner, Eigentümer und Nutzer des Quartiers geladen wurden. Neben einer Erläuterung des Dialogverfahrens wurde hier offen über die jeweiligen Entwicklungsvorstellungen des Quartiers diskutiert.

Die Anwohner wünschen sich mehr Nutzungen im Gutleut-West, um ein lebendiges Quartier der kurzen Wege zu schaffen, das unabhängig vom Auto funktioniert. Dazu zählen Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangebote, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine bessere ärztliche Versorgung, etwa durch ein solidarisches Gesundheitszentrum. Die Ansiedlung einer Grundschule und/oder KiTa soll zusätzlich Leben ins Quartier bringen. Hierbei muss neben der Frage nach dem „Wie“ vor allem die Standortsuche im Fokus stehen, so wurde bspw. das Mainufer als Standort diskutiert. Begrünte Plätze,

Spiel- und Sportanlagen sowie sichere und attraktive Grün- und Freiräume für Begegnung und Austausch werden ebenfalls angestrebt.

Zudem werden alternative Wohnformen wie geförderter Wohnraum für Studierende und Azubis sowie genossenschaftliches Wohnen gefordert. Ein markanter Stadteingang im Westen des Quartiers könnte die Identität des Gebiets stärken. Die Integration des Gutleuts in benachbarte Stadtteile ist zentral, einschließlich besserer ÖPNV-Anbindungen, der Durchfahrt der Buslinie 37 und bestehender Planungen zu einer Straßenbahnlinie. Verbesserungen bei Fuß- und Radwegen, ein durchgehender Mainuferweg, eine Verbindung zum Niederräder Ufer und die Schaffung von attraktiven Straßenräumen mit Grün- und Aufenthaltsqualität insbesondere entlang der Gutleutstraße werden gewünscht.

Das Quartier soll seinen historischen Charme bewahren, gleichzeitig urbaner werden und durch Nutzungsmischung sowie Raum für Begegnungen belebt werden.



Sammlung Input Hafengespräche (oben); Auftaktveranstaltung Dialogverfahren (unten)

STAKEHOLDERINTERVIEWS

Im Rahmen des Dialogverfahrens ergänzten Interviews mit einer Vielzahl an Stakeholdern und Akteuren die städtebauliche Analyse und lieferten wichtige Aspekte und Erkenntnisse zum Quartier. In insgesamt 23 persönlichen Interviews konnte mit 38 Personen gesprochen werden. Als Grundlage diente ein standardisierter Leitfaden. Dieser ermöglichte es, eine Vergleichbarkeit zwischen den Gesprächen herzustellen und gleichzeitig diese entsprechend inhaltlicher Schwerpunkte der jeweiligen Gesprächspartner flexibel zu gestalten.

Im Folgenden sind die Aspekte und Erkenntnisse aus den Interviews zusammengeführt, welche akteursübergreifend eine relevante Rolle in den Gesprächen gespielt haben.

CHARAKTER DES VIERTELS UND NUTZUNGSMISCHUNG

An vielen Stellen wird festgehalten, dass das Gutleut sich durch eine starke historische Prägung als Viertel mit gemischten Nutzungen auszeichnet, die neben sozialen und Bildungseinrichtungen sowohl Wohnraum als auch Gewerbe umfasst. Diese Mischung wird als wertvoll angesehen, da sie den Charakter des Viertels ausmacht und auch für wirtschaftliche Stabilität sorgt. Zukünftig soll eine Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung beibehalten werden, die Anreize für innovative Projekte bietet und Raum für Start-ups und kleine Handwerksbetriebe schafft. Die Anwohner sprechen sich klar dafür aus, die bestehenden Strukturen zu schützen, ohne eine Dominanz einzelner Nutzungsarten zu fördern.

VERKEHR UND MOBILITÄT

Die Verkehrsanbindung und -führung, insbesondere entlang der Gutleutstraße, wird in den Interviews als einer der größten Mängel des Viertels hervorgehoben. Die Gutleutstraße trennt das Viertel in zwei Teile und ist stark von PKW- und LKW-Verkehr geprägt, was für Fußgänger und Radfahrer problematisch ist und die Aufenthaltsqualität entlang des Straßenraums minimiert. Eine Umgestaltung der Straße könnte die Aufenthaltsqualität erhöhen und eine bessere Verbindung inner-

halb des Viertels schaffen. Dazu zählen verbreiterte Gehwege, neue Radwege und eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine mögliche Straßenbahnerweiterung und der Ausbau von Quartiersgaragen sollen den motorisierten Individualverkehr besser regulieren und Entlastung schaffen.

NAHVERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR

Ein zentrales Problem ist der Mangel an Nahversorgungsmöglichkeiten im westlichen Gutleut. Einkaufsmöglichkeiten und grundlegende Dienstleistungen wie Apotheken, Arztpraxen oder Supermärkte fehlen gänzlich. Diese Situation wird vor allem für ältere Anwohner und Familien als belastend beschrieben. Die Schaffung neuer Einzelhandelsflächen und ein verbessertes Nahversorgungskonzept sind dringend erforderlich, um die Lebensqualität für die Bewohner sicherzustellen. Hierbei gilt es zu beachten, dass für solche Angebote ein Mindestmaß an Bewohner:innen im Quartier vorhanden sein muss.

FREIRÄUME UND GRÜNFLÄCHEN

Der Bedarf an Grünflächen und öffentlichen Erholungsräumen ist ein häufig angesprochener Punkt. Der Sommerhoffpark gilt als wichtiger grüner Ort im Viertel. Bemängelt wird jedoch die schlechte Anbindung und Sichtbarkeit. Gleichzeitig wird eine notwendige qualitative Aufwertung mehrfach genannt. Auch das Mainufer soll besser integriert und als öffentlicher Freiraum gestaltet werden. Weitere Grünflächen und Spielplätze werden als wichtig für das Stadtklima und die Aufenthaltsqualität betrachtet. Diese Maßnahmen sollten auch dazu beitragen, das Viertel gegen die Auswirkungen des Klimawandels zu wappnen und das Mikroklima zu verbessern.

SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Mehrere Interviewpartner heben die Notwendigkeit hervor, konsumzwangfreie Räume für Begegnungen und Veranstaltungen zu schaffen. Gemeinschaftsflächen, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern offenstehen, sind bisher kaum vorhanden. Auch die Einrichtung von kulturellen und sozialen Treffpunkten wird als wichtig angesehen, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken und das Viertel für unterschiedliche Bevöl-

kerungsgruppen attraktiv zu machen. Insbesondere die Milchsackfabrik wird als Kulturzentrum und Raum für künstlerische Nutzungen erwähnt, der Potenzial für weitere Veranstaltungen und kreative Projekte bietet. Zusätzliche Einrichtungen für soziale und kulturelle Aktivitäten, etwa eine Quartiersbibliothek, könnten das Angebot sinnvoll ergänzen.

SORGE VOR GENTRIFIZIERUNG

Ein großer Teil der Gesprächspartner äußert Bedenken bezüglich der fortschreitenden Gentrifizierung und ihrer Folgen für das soziale Gefüge des Viertels. Sollten die Mietpreise langfristig steigen, besteht die Gefahr, dass langjährige Bewohner verdrängt werden könnten. Mietpreisbindungen und der Erhalt preisgünstiger Mietwohnungen sind wichtige Anliegen der Anwohnerinnen und Anwohner, um die soziale Mischung zu wahren. Genossenschaftliche Wohnformen und langfristige Mietverträge werden als Maßnahmen genannt, um eine stabile und durchmischte Bevölkerung zu erhalten.

KLIMAGERECHTE STADTENTWICKLUNG

Klimaschutz und Klimaanpassung sind ebenfalls von grundsätzlicher Bedeutung für die Entwicklung des

Viertels. Begrünte Fassaden, Baumpflanzungen und die Integration von Dachgärten sollen das Mikroklima verbessern und den Bewohnern Aufenthaltsqualität bieten. Eine nachhaltige Infrastruktur wird angestrebt, die auch CO₂-arme Lieferkonzepte und den Ausbau erneuerbarer Energien umfasst.

VISION FÜR DAS GUTLEUTVIERTEL

Die Interviews zeigen eine klare Zielsetzung für die Zukunft des Viertels. Das Gutleutviertel soll zu einem integrativen und lebendigen Stadtteil wachsen, der soziale und kulturelle Vielfalt mit wirtschaftlicher Aktivität vereint. Die Priorität liegt dabei auf einer moderaten und sozial ausgewogenen Entwicklung, die den Charakter des Viertels bewahrt und bezahlbaren Wohnraum sowie eine hohe Lebensqualität gewährleistet. Durch ein langfristiges Quartiersmanagement und regelmäßige Partizipationsmöglichkeiten sollten die Anwohner aktiv in die Planungen einbezogen werden, um die Akzeptanz der Maßnahmen zu fördern und eine enge Bindung zum Viertel zu schaffen.

ERKENNTNIS: DIE GROSSEN THEMEN AUF DEM WEG ZU EINEM PRODUKTIVEN QUARTIER

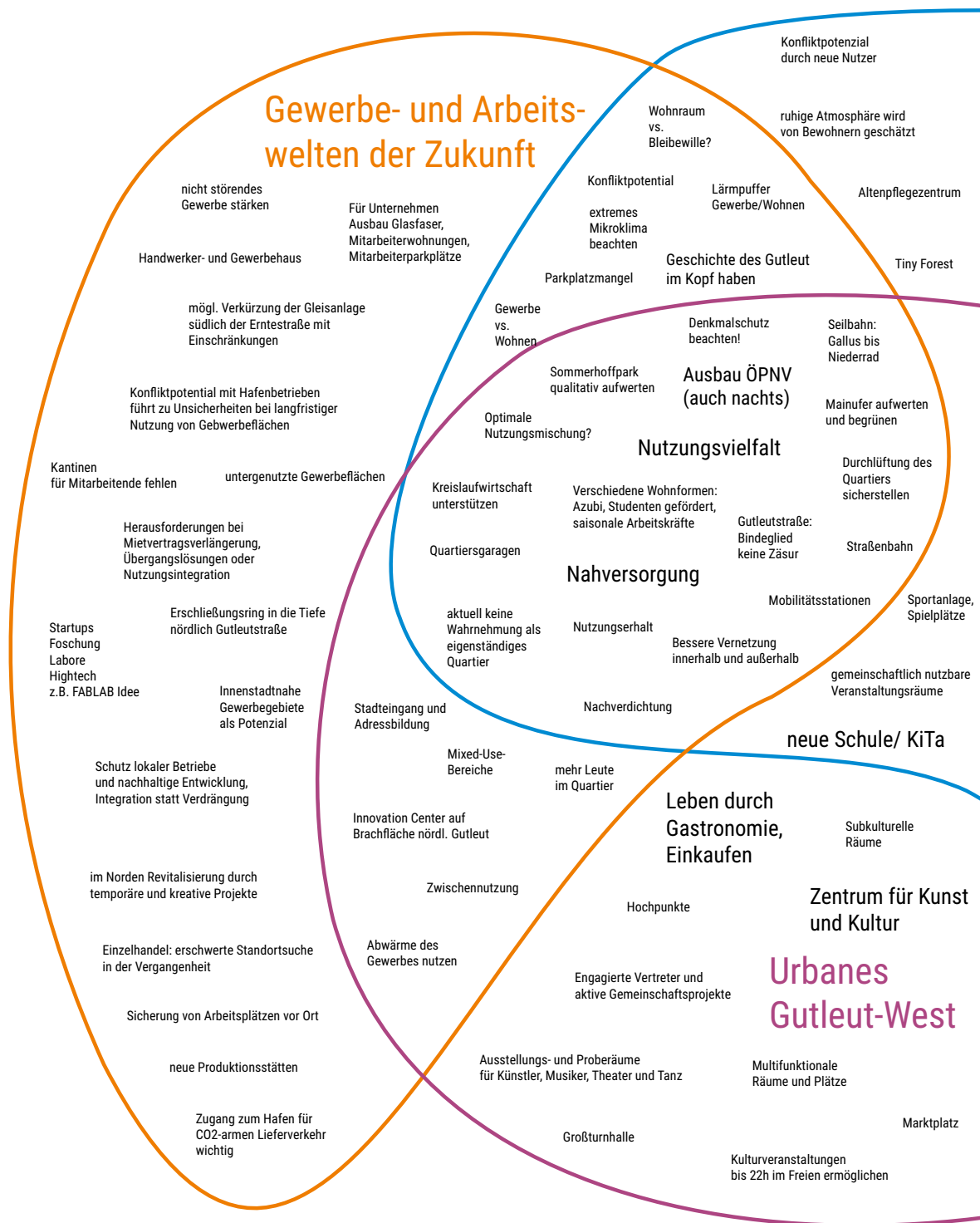
Der Stakeholder-Input bestätigte zahlreiche bereits gesetzte Themenfelder aus der Analyse wie bspw. die Notwendigkeit zur Verbesserung der Nahversorgungssituation, den Wunsch nach einer Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, der Aufwertung des Mainufers, der Schaffung eines einheitlichen Quartierscharakters oder auch der Aufhebung der trennenden Wirkung der Gutleutstraße. Darüber hinaus konnten auch vielfältige neue Themen gesetzt und Ideen zur Entwicklung des Gutleut-West gesammelt werden.

In Zusammenschau lassen sich drei übergeordnete Themenfelder identifizieren, die jeweils eigene Entwicklungsprinzipien begründen:

URBANES GUTLEUT-WEST

Grundlegende Prinzipien hierbei liegen in der effizienten Nutzung des verfügbaren Raums durch höhere Dichten

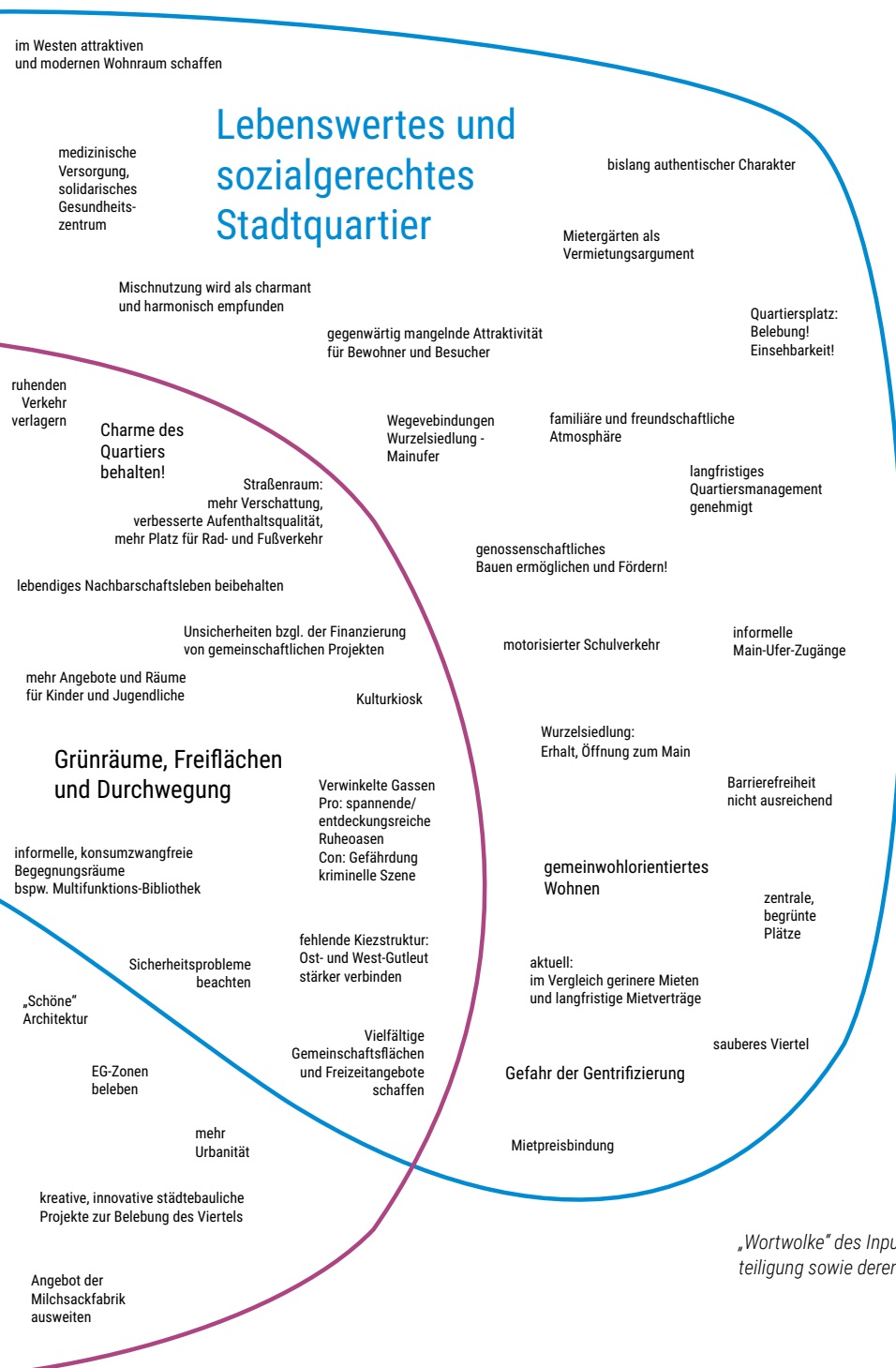
bei gleichzeitiger Verbesserung der Freiraumqualitäten. Dies erfordert eine weitestgehende Durchmischung der nachgefragten Nutzungsarten auf den Grundstücken, sodass Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verknüpft werden. Dabei spielen Konzepte wie Stapelung und Nachverdichtung eine zentrale Rolle. Hybride Raumprogramme, die verschiedene Funktionen wie Wohnen, Start-ups, Kreativwirtschaft und Kultur miteinander verbinden, fördern eine lebendige, resiliente Stadtstruktur. Ein weiteres wesentliches Prinzip ist die Berücksichtigung klimagerechter Stadtentwicklung, die der Klimakrise durch nachhaltige Planung und Bauweise aktiv begegnet sowie die Lebensqualität verbessert.



Diese sollen für möglichst viele Nutzergruppen attraktiv sein und hierdurch Begegnung, Interaktion und Innovation fördern. Zudem wird die klimagerechte Stadtentwicklung fest im Quartier verankert.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Schaffung lebendiger und nachhaltiger Nachbarschaften. Hierbei sollen räumliche Nutzungsschwerpunkte gestärkt und sinnvoll ergänzt werden, etwa durch die Kombination von Wohnraum und Versorgungseinrichtungen. Brachflächen und Entwicklungspotenziale werden genutzt, um ein Quar-

tierszentrum zu schaffen. Verschiedene Nutzungen wie Wohnen, urbane Produktion, soziale Infrastrukturen, Versorgung und Gastronomie werden miteinander kombiniert, um ein vielfältiges und funktionales Umfeld zu schaffen.



„Wortwolke“ des Inputs aus der ersten Phase der Stakeholder-Be teiligung sowie deren thematische Abgrenzung

Formulieren von drei Szenarien

Um ein möglichst breites Spektrum an Ideen und Konzeptansätzen sicherzustellen, wurden aus den Erkenntnissen der Stakeholder-Beteiligung und der planerischen Analyse drei unterschiedliche Szenarien für ein produktives Stadtquartier Gutleut-West entwickelt. Mit der Ausarbeitung der Szenarien war jeweils ein Planungsbüro „beauftragt“ worden. Auf diese Weise sollte die Diskussion über das Leitbild eines produktiven und vielseitig nutzbaren Quartiers auf eine breite Basis gestellt werden.

Die Szenarien unterschieden sich durch jeweils andere Nutzungsschwerpunkte und gaben eine klare Perspektive für mögliche zukünftige Zustände vor. Mittels

eines „Blicks in die Zukunft“ wurden dabei die zentralen Inhalte und grundlegenden Aufgaben beschrieben, auf welche die Büros mit kreativen und praxisorientierten Konzepten Antworten entwickeln sollten.

Ein zentrales Element in der Struktur des Quartiers stellte dabei die Gliederung in einen nördlichen und einen südlichen Teil dar, wobei die Gutleutstraße als verbindendes und zugleich trennendes Element fungierte. Diese Zweiteilung sollte dabei helfen, den jeweiligen spezifischen Bedürfnissen und Potenzialen beider Teilbereiche gerecht zu werden, während gleichzeitig ein kohärentes Gesamtkonzept verfolgt wurde.

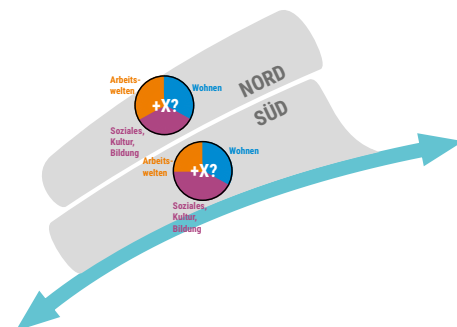
SZENARIO NEUE URBANE MISCHUNG

Ausarbeitung: ASTOC (Köln)

Der Blick in die Zukunft:

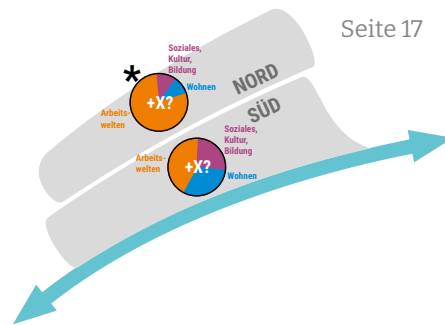
Das Gutleut-West hat sich zu einem innovativen und attraktiven Arbeits- und Wohnstandort entwickelt, der ein gut sichtbares und eingebundenes Stück Frankfurt darstellt.

Das Quartier konnte als bestehender innenstadtnaher Gewerbestandort, der große Potenziale durch seine Marktnähe, seine Sichtbarkeit sowie seine gute Erschließung bietet, gesichert und nachhaltig weiterentwickelt werden. Die Chancen der Innenstadtnähe wurden als Basis für ein städtisches Gründer- und Start-up-Ökosystem genutzt.



Ganz im Sinne des Leitbilds der „Produktiven Stadt“ fand die Entwicklung in Ergänzung weiterer quartiersrelevanter Nutzungen sowie im verträglichen Zusammenspiel mit Wohnnutzungen statt. Gleichzeitig konnte auch ein qualitativ hochwertiges Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen werden.

Insbesondere die intensive Auseinandersetzung mit den Schwerpunktthemen „Stadtquartiere der Zukunft“ und „Adressbildung“ hat zur erfolgreichen Entwicklung des Gutleut-West beigetragen!



SZENARIO ARBEITSWELT DER ZUKUNFT

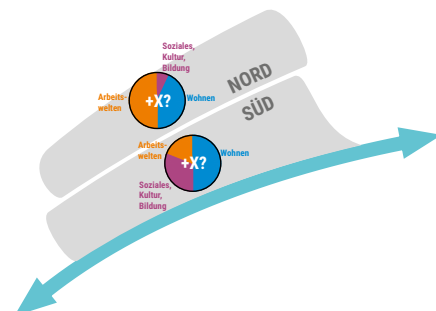
Ausarbeitung: Allmannwappner (München)

Der Blick in die Zukunft:

Im Zuge zahlreicher Neuentwicklungen konnte das Gutleut-West erfolgreich in ein urbanes, vielfältiges und nutzungsgemischtes Quartier transformiert werden. An das Gutleut-West mit seinen wertvollen innenstadtnahen Lagen wurden in der Vergangenheit vielfältige Nutzungs- und Flächenansprüche gestellt, denen durch die neue urbane Mischung Rechnung getragen werden konnte. Auf die Herausforderungen der Bestandsentwicklung zur Bewältigung der Flächennachfrage in den

Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freiraum, Gemeinbedarf wurde durch Nachverdichtung, Stapelung und kleinteilige Nutzungsmischung sowohl im nördlichen als auch südlichen Teilbereich reagiert.

Neben der Auslotung neuer Wege der Nutzungsmischung war die Entwicklung maßgeblich durch die erfolgreiche Auseinandersetzung mit den Themenbereichen Architektur, Stadtgestalt und Klimagerechtigkeit in der Bestandsentwicklung geprägt!



SZENARIO PRODUKTIVES WOHNQUARTIER

Ausarbeitung: Cityförster (Hannover)

Der Blick in die Zukunft:

Mit dem Gutleut-West hat sich in den vergangenen Jahren ein gut funktionierendes Quartier der Nachbarschaften entwickelt, dass sich durch eine funktionierende Nutzungsmischung, hohe Wohnqualität, attraktive und gut vernetzte Freiräume sowie eine gute sozialen Durchmischung auszeichnet.

Die bereits seit längerem stattfindende Transformation des Quartiers hin zu einem Mehr an Wohnnutzungen, Sozial-, Bildungs- und Kultureinrichtungen wurde aufgegriffen sowie mit der gleichzeitigen Herausbildung

neuer Gewerbeschwerpunkte zusammengedacht. Räumliche Entwicklungspotenziale wurden zur Schaffung einer neuen Quartiersmitte genutzt.

Die Stärkung der Wohnnutzung und wohnungsnaher Infrastrukturen bei gleichzeitiger Orientierung an dem Leitbild der „Produktiven Stadt“, welches auch den Erhalt innenstadtnaher Gewerbestrukturen zum Ziel hat, bildete den Schwerpunkt der erfolgreichen Weiterentwicklung!

Bearbeitung im Dialog

Der erste Workshop am 27. und 28. Juni 2024 markierte den Auftakt der Konzepterstellung. Im Mittelpunkt standen das Kennenlernen der Beteiligten sowie die Klärung der Aufgabenstellung, des Plangebiets und des geplanten Prozesses. Nach einer Einführung durch Professor Dieter Läßle (HafenCity Universität Hamburg), der mit einem Impulsvortrag zur thematischen Einordnung und Schärfung der Ziele beitrug, diskutierten die Teilnehmenden erste Ideen und Szenarien. Ein gemeinsamer Rundgang durch das Plangebiet half, die räumlichen Gegebenheiten und Herausforderungen besser zu verstehen. Am zweiten Tag lag der Schwerpunkt auf der Zusammenarbeit mit Stakeholdern. Im Dialog wurden die entwickelten Ideen intensiv diskutiert, bevor diese in Form von Grobszenarien zur Weiterbearbeitung an die jeweiligen Teams verteilt wurden.

Der zweite Workshop fand am 19. Juli 2024 auf dem Milchsackgelände statt und wurde von Professor Stefan Werrer (FH Aachen) begleitet. Hier präsentierten

die Teams ihre ersten Arbeitsstände, die aus den Ergebnissen des Auftaktworkshops hervorgegangen waren. Dabei wurden Leitideen, Potenziale und städtebauliche Herausforderungen dargestellt. Im Fokus standen die Diskussion der Konzepte und die Festlegung der nächsten Schritte. Ergänzt wurde der Workshop durch ein „Open-House“-Format, das interessierten Bürgern Einblick in die Planungen gab. In der anschließenden Arbeitsphase konzentrierten sich die Teams auf die Weiterentwicklung ihrer Konzepte zu einem städtebaulichen Leitkonzept, das als Grundlage für die weiteren Planungsphasen dienen sollte. Neben der Verfeinerung der Szenarien wurden zentrale Themen wie Städtebau, Mobilität, Freiraumgestaltung und Klimaschutz/Klimaanpassung ausgearbeitet.

Der dritte und letzte Workshop am 29. August 2024 in der Alten Schmelze der Milchsackfabrik bildete den Abschluss des Dialogverfahrens. Erneut begleitet durch Professor Stefan Werrer nahmen zahlreiche



Impulsvortrag Prof. em. Dieter Läßle im Rahmen des 1. Workshops

Der Stadtforscher Professor Dieter Läßle von der HafenCity Universität Hamburg plädierte im Rahmen seines Impulsvortrags für eine Neuausrichtung der Stadtentwicklung hin zum Leitbild der „Produktiven Stadt“.

Er kritisierte hierbei zunächst die in Deutschland vorherrschende einseitige Fokussierung der Stadtpolitik auf das Wohnen und betont die Notwendigkeit einer stärkeren Integration von Produktion und städtischen Arbeitswelten in den urbanen Raum. Ziel muss es sein, Städte als lebendige Orte zu gestalten, in denen Wohnen, Arbeiten und Freizeit eng verknüpft sind.

Ein zentrales Anliegen Läßles ist hierbei die Stärkung der lokalen Ökonomie. Stadtteile sind demnach nicht nur neutrale Standorte, sondern dynamische Wirkungsräume mit Chancen und Herausforderungen. Projekte wie der „Weltgewerbehof“ in Hamburg zeigen, wie innovative Konzepte Kleinbetrieben und Existenzgründern neue Perspektiven bieten. Eine „Produktive Stadt“ verbessert laut Läßle nicht nur die Lebensqualität der Bewohner, sondern trägt auch dazu bei, soziale und ökologische Herausforderungen nachhaltig zu bewältigen.

Stakeholder, Auftraggeber und Bürger teil. Die Teams präsentierten ihre finalen Konzepte, die im Anschluss gemeinsam diskutiert und hinsichtlich zentraler Fragestellungen weiterentwickelt wurden. Wichtige Themen und Herausforderungen für die Finalisierung der Kon-

zepte standen dabei im Mittelpunkt. Abschließend wurden Thesen für das weitere Vorgehen erarbeitet, bevor die interessierte Öffentlichkeit in einem „Open-House“-Format erneut die Möglichkeit hatten, sich über den Stand der Arbeiten zu informieren.

Impressionen aus den Workshops



Die ausgearbeiteten Szenarien

SZENARIO NEUE URBANE MISCHUNG

Ausarbeitung: ASTOC (Köln)

Der Grundansatz aus dem ersten Workshop wurde kontinuierlich weiterentwickelt und das Konzept gemäß des Szenarios „Neue Urbane Mischung“ ausgestaltet. Grundsätzlich sieht das Konzept hierbei die Clusterung in Teilflächen mit unterschiedlichen Eigenlogiken vor, die sich zu einem Ganzen zusammenführen lassen!

Das Prinzip „Petrishale“ sieht, im Zusammenspiel mit kurzfristig realisierbaren Starterprojekten wie bspw. der Neunutzung des ehemaligen Kita-Gebäudes am Sommerhoffpark oder erster Entwicklungsschritte auf der Brachfläche westlich des ehemaligen Aktenlagers, die Schaffung eines robusten Grundgerüsts für die weitere Entwicklung des Quartiers vor. Aus den vorhandenen Begabungen und Potenzialen heraus wird so eine qualifizierte Basis geschaffen, die im weiteren

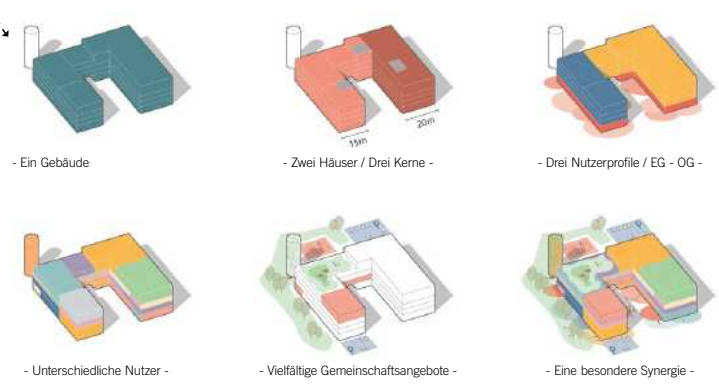
Verlauf schrittweise ergänzt wird. Das Ziel ist eine ganzheitliche, übergeordnete urbane Mischung, die verschiedene Aspekte des Quartiers harmonisch vereint. Schwerpunktthemen wie Hochpunkte und Eingangssituationen spielen dabei ebenso eine Rolle wie eine kleinteilige, prozesshafte Entwicklung. Dabei ist jedes Teilprojekt als individuelles „Puzzlestück“ zu betrachten, mit seinen eigenen Herausforderungen, Qualitäten und Chancen.

Die unterschiedlichen Ausgangssituationen erfordern angepasste Entwicklungsmöglichkeiten, um das volle Potenzial jedes Bereichs zu entfalten. Insgesamt soll eine lebendige und dynamische Quartiersentwicklung gefördert werden, die auf einer soliden Basis aufbaut und gleichzeitig Raum für Innovationen und Wachstum bietet.

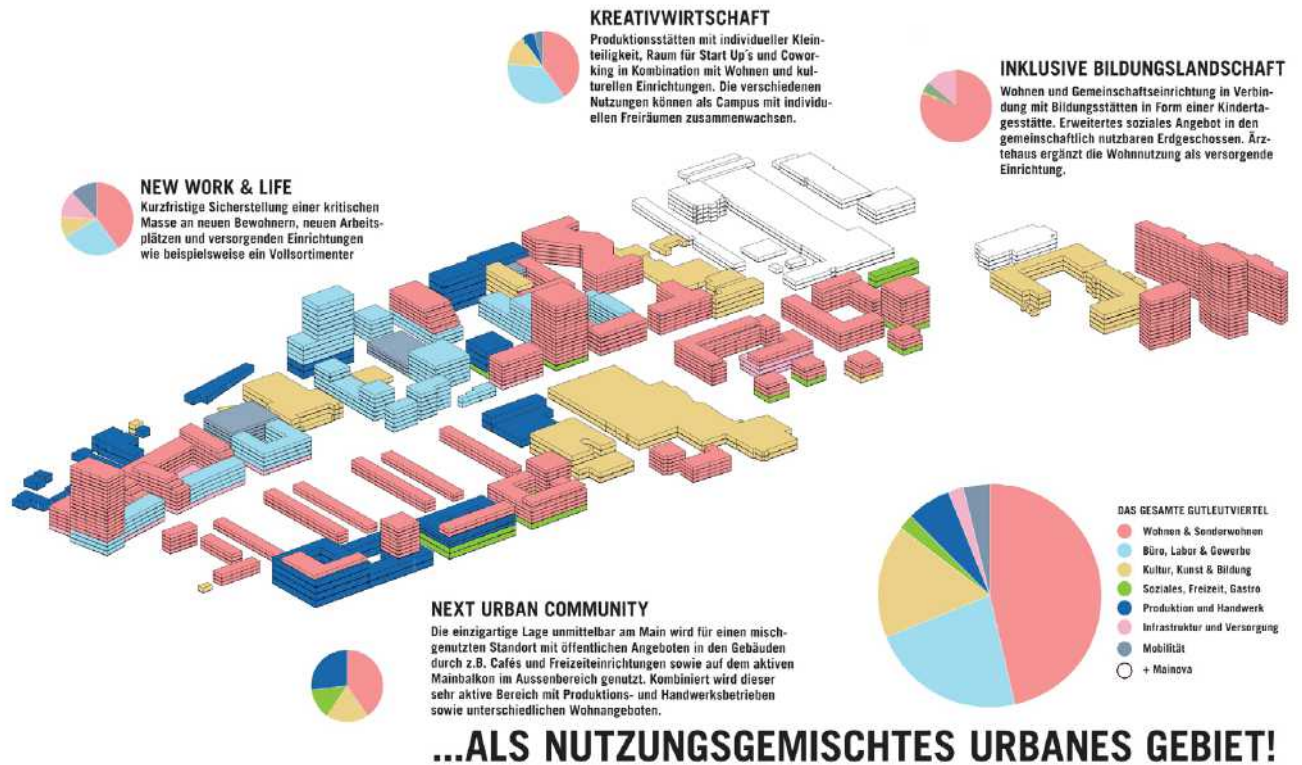
Arbeitsmodell Konzept ASTOC



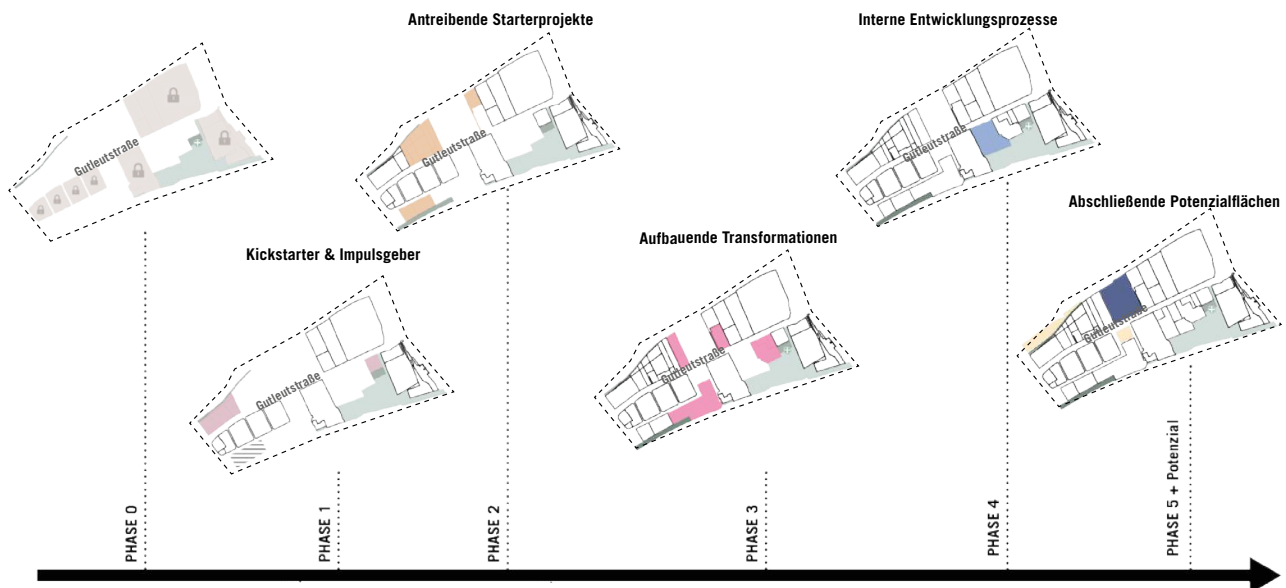
Gutleut- West als nutzungsgemischtes Urbanes Gebiet gemäß Konzept ASTOC (unten); kleinteilige Nutzungsmischung auf Gebäudeebene (rechts)



DAS GUTLEUTVIERTEL...



Realisierungsphasen gemäß Prinzip Petrischale







SZENARIO ARBEITSWELT DER ZUKUNFT

Ausarbeitung: Allmannwappner (München)

Das Konzept empfiehlt zur Stärkung des Gewerbe- und Arbeitsstandorts den gezielten Ausbau starker Nutzungskluster sowie die Entwicklung verschiedener Gravitationspunkte. Diese umfassen unter anderem Forschung, Arbeiten, Nahversorgung, Kultur, Gründerzentren, Bildung, Erholung und soziale Einrichtungen.

Ein zentraler Aspekt ist die bessere Vernetzung des Standorts, um seine bisherige Insellage aufzulösen und ihn zu einer zentralen Drehscheibe zu transformieren. Dabei spielen insbesondere die Erdgeschosszonen eine entscheidende Rolle für die Weiterentwicklung des Quartiers.

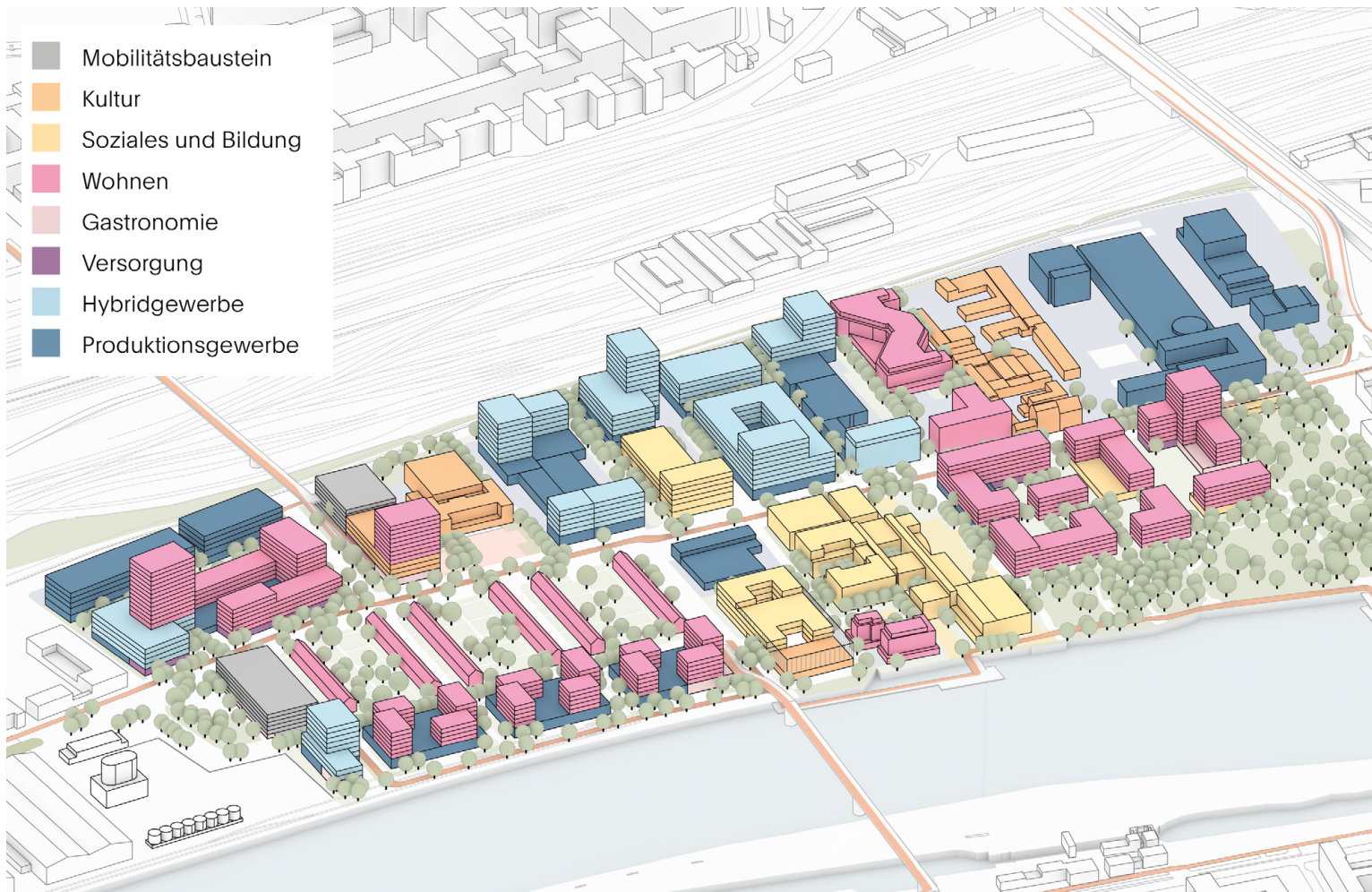
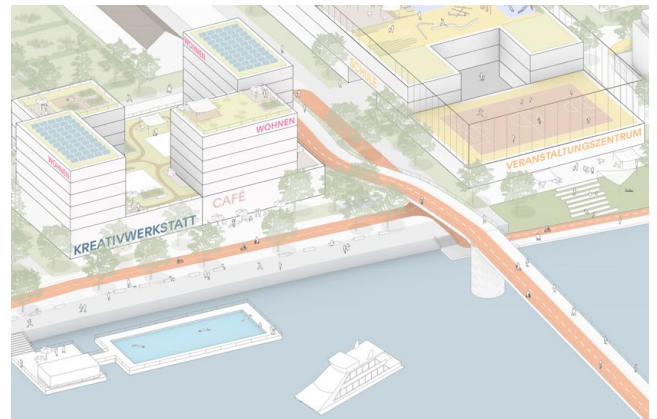
Der Entwicklungsprozess gliedert sich in vier Phasen, wobei kurzfristige „Quick-Wins“ gezielt eingesetzt werden, um bestehende Qualitäten des Quartiers schnell und effizient zu stärken.

Somit prägen zusammenfassend zwei zentrale Bausteine den gesamten Prozess: die optimale Nutzung und Verteilung der verschiedenen Funktionen sowie eine durchdachte Anbindung innerhalb des Quartiers und an sein Umfeld. Dies schafft nicht nur starke interne Verbindungen, sondern fördert auch externe Synergien, die den Standort insgesamt vielseitiger und attraktiver machen.

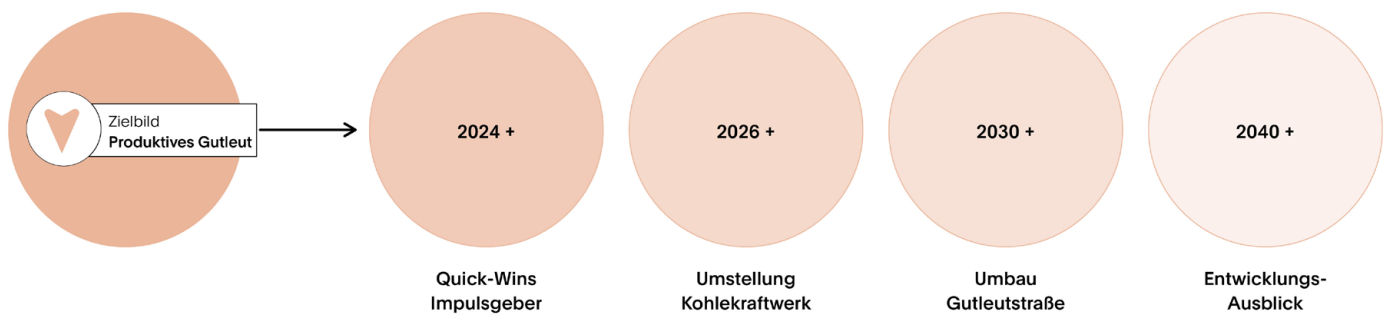
Arbeitsmodell Konzept Allmannwappner



Isometrie neue Hafenkante mit Badeschiff, Schulneubau sowie neuer Brücke über den Main (rechts); angestrebte Nutzungsverteilung im neuen Gutleut- West (unten)



Vier Entwicklungsphasen hin zum „Produktiven Gutleut“







SZENARIO PRODUKTIVES WOHNQUARTIER

Ausarbeitung: Cityförster (Hannover)

Das Büro hat mit seiner konsequenten Umstrukturierung des Gutleut-West unter den Prämissen eines lebenswerten und produktiven Quartiers mit Wohnschwerpunkt einen mutigen Konzeptansatz ausgearbeitet.

Die Vision „Gutleut-West kommt zusammen“ sieht dabei ein Quartier vor, das sich in drei Bereiche gliedert: den „GleisRaum“, den „Klima-Strip“ und den „FlussRaum“. Die Gutleutstraße wird zum Klima-Strip, einem linearen Freiraum, der den Norden und Süden des Quartiers miteinander verbindet. Hier sorgen öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kitas für eine hohe Frequenz und kurze Wege. Quer dazu verbinden sogenannte KlimaFugen das Quartier mit dem Mainufer, das als Sport- und Erholungsraum neu gestaltet wird. Zusammen mit dem

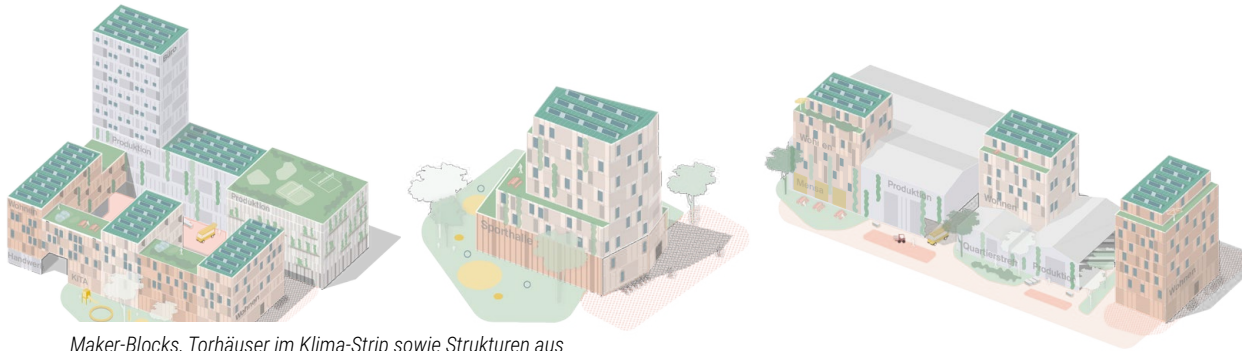
Klima-Strip prägt es den neuen blau-grünen Charakter des Quartiers.

Clusterbildung, sowohl thematisch als auch prozessual, beispielsweise durch „Initialcluster“ oder „Maker-Blocks“, unterstützt diesen Entwicklungsprozess. Der Wandel von linearen, monofunktionalen Infrastrukturen, die früher als Barrieren wahrgenommen wurden, hin zu multifunktionalen, vernetzten Räumen verdeutlicht die neue Rolle von Infrastruktur. Sie wird zum adressbildenden Element, das nicht nur funktionale, sondern auch soziale und ökologische Aufgaben übernimmt.

Diese Entwicklungsebenen fördern die Entstehung eines ganzheitlichen, koproduktiven Wohnquartiers, das den Anforderungen an moderne Lebens- und Arbeitsräume entspricht, den Klimaschutz integriert und soziale Interaktionen unterstützt.

Arbeitsmodell Konzept Cityförster





Maker-Blocks, Torhäuser im Klima-Strip sowie Strukturen aus Bestand und Neubau an der Hafenkante (rechts); Nutzungsverteilung im produktiven Wohnquartier (unten)

- Wohnen
- Großformatige urbane Produktion
- Kleinteilige urbane Produktion
- Büro & Dienstleistung
- Gemeinschaft, Kultur, Gastronomie
- Bildung
- KiTa
- Mobilität



Schnitt durch das Plangebiet in Nord-Süd- Richtung





Wasserspeicher



Synthese der drei Konzepte

Die drei beauftragten Büros haben die durch Szenarien vorgegebenen Ansätze konsequent umgesetzt und jeweils in ein stimmiges mögliches Zukunftsbild für das Gutleut-West übersetzt. Gemäß des Ziels des Dialogverfahrens galt es nun, aus den drei vorliegenden Konzepten übergeordnete Planungsziele und Rahmenparameter abzuleiten, die als Basis für weitere städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerbe oder andere Planungsschritte dienen können.

Durch die vergleichende Bewertung der drei Konzepte anhand eines einheitlichen Kriterienkatalogs entstand eine umfassende Synthese. Die wichtigsten Inhalte und Kernaussagen wurden analysiert, verbal erläutert und gegenübergestellt. Ergänzt durch vertiefende Diskussionen mit verschiedenen städtischen Fachstellen sowie einen ämterübergreifenden Workshop konnten die stärksten Teilaspekte identifiziert werden, um eine fundierte Grundlage für die nächsten Planungsschritte zu schaffen.

In der Gesamtschau wurden die herausgearbeiteten Entwicklungspotenziale zu Prinzipien verdichtet, die eine Transformation des Gutleut-West zu einem produktiven Modellquartier ermöglichen – mit Mehrwert für die gesamte Umgebung. Diese Prinzipien orientieren sich an zentralen Themen, die Grundlage der vergleichenden Konzeptbewertung waren:

BESONDERE ORTE

Gutleutstraße

Alle drei Konzepte sehen die bauliche Realisierung der kommenden Tramlinie als Chance zur gestalterischen Aufwertung des gesamten Straßenraums. Ein Ansatz setzt dabei auf eine durchgehende Verkehrsberuhigung der Gutleutstraße und ihre Umgestaltung zum „Klima-Strip“, einem ökologisch hochwertigen öffentlichen Raum. Allerdings stellt die hierzu erforderliche Norder-schließung sowie die großflächige Nutzung privater Flächen eine kaum realisierbare Herausforderung dar. Die anderen beiden Konzepte verfolgen ebenfalls eine gestalterische Aufwertung, behalten jedoch die Funktion als Durchgangsstraße bei.

Grundprinzip: Realisierung Tramlinie und Reduzierung Straßenrandparken werden zur Aufwertung des

gesamten Straßenraums sowie zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten genutzt. Die Entwicklung zusätzlicher Grün- und Freiraumqualitäten im Zusammenspiel mit dem neuen Straßenraum soll auf privaten Grundstücken entlang des Straßenraums punktuell angestrebt werden.

Sommerhoffpark

Erhalt und behutsame Aufwertung der denkmalgeschützten Parkfläche, die bessere Anbindung und Öffnung des Parks zur Gutleutstraße sowie die Aufwertung der Uferzone lagen allen drei Konzeptansätzen zugrunde. Vor diesem Hintergrund waren die drei konzeptionellen Ansätze zur Zukunft des Sommerhoffparks ganz ähnlich. Die Kombination aus gezielter Reaktivierung, neuer Infrastruktur und sanften Eingriffen fördert die soziale Nutzung und stärkt die Außenwirkung des Parks.

Grundprinzip: Aufwertung Parkanlage sowie Ausbau Zuwegung und Anschluss an die Gutleutstraße; Sanierung und Neunutzung des Kita-Gebäudes für kulturelle Zwecke/ Nachbarschaftspavillon/ Gastronomie inkl. Nutzung Außenbereich; Verbesserung Anbindung an das weitere Freiraumnetz (Ausbau Mainuferweg) und Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsqualitäten (Neugestaltung Uferbereich).

Wasserkante Hafen

Für die bislang ungestaltete, durch ehemalige Hafennutzung geprägte westliche Uferzone sehen alle drei Ansätze die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Sinne einer öffentlichen Uferpromenade, die bessere Durchgänglichkeit/ Anbindung an die Wurzelsiedlung sowie die Schaffung mischgenutzter Bebauung entlang des Mainufers vor. Insbesondere den Erdgeschosszonen als Bereiche für belebende Nutzungen kommt hierbei große Bedeutung zu.

Ein Konzept schlägt eine Weiterentwicklung unter Erhalt der bestehenden Gewerbehallen durch Aufstockung und teilweisem Durchbruch an zentralen Stellen vor. Dieser Ansatz sollte weiter geprüft werden. Die ebenfalls in einem Konzept vorgeschlagene Nutzung der Wasserfläche bspw. durch ein Badeschiff und einen Fähranleger kann nur unter Berücksichtigung der davon betroffenen wasser- und schifffahrtsrechtlichen Belange abschließend beurteilt werden.

Grundprinzip: *Verbesserung Aufenthaltsqualität durch öffentliche Uferpromenade; bessere Durchgängigkeit/Anbindung Wurzelsiedlung; Zeile aus mischgenutzter Bebauung entlang Uferpromenade; Prüfung (teilweiser) Bestandserhalt und Entwicklung durch Aufstockung.*

Wasserkante Park

Die Konzepte haben vertiefende Aussagen zum gewünschten durchgehenden Ausbau des Mainufers sowie der stärkeren Verknüpfung des Sommerhoffparks mit dem Mainufer getroffen. Ein Konzept hat durch die teilweise Verlagerung des Uferwegs auf eine Steganlage mit Versprüngen und Aussichts-/Aufenthaltspunkten auf dem Wasser einen attraktiven Weg zur besseren Inszenierung und Erlebbarkeit der Lage am Fluss aufgezeigt.

Neben der aufgewerteten Durchwegung entlang des Mains sieht ein weiteres Konzept ergänzend bspw. ein Badeboot vor, um die Lage am Wasser zu stärken. Alle diese Ansätze können eine, über die Neugestaltung des Uferwegs hinausgehende, zielführende Aufwertung dieses Bereichs darstellen.

Grundprinzip: *Aufwertung Durchwegung entlang des Mains; Erlebbarkeit Wasser verbessern durch ergänzende Nutzungsbausteine am und auf dem Wasser (Stege, Plattformen, Badeschiff etc.); Umsetzung je nach wasser- und schifffahrtsrechtlicher Zulässigkeit sowie unter Berücksichtigung Denkmalschutz.*

Neuer Identifikationsort

Als zentralen Identifikationsort haben alle drei Konzepte das als Theater neugenuzte ehemalige Aktenlager mit seiner vorgelagerten Platzfläche definiert. Darüber hinaus wird in unterschiedlicher Ausprägung Identifikation insbesondere durch die Markierung besonderer Orte durch bauliche Hochpunkte sowie Systeme aus öffentlichen Räumen mit besonderen Qualitäten vorgeschlagen.

Grundprinzip: *An der Gutleutstraße sollen sowohl die neugenuzten ehemaligen KiTa mit ihrem Freibereich als auch das als Theater neugenuzte ehemalige Aktenlager mit seiner vorgelagerten und als Quartiersplatz genutzten Freifläche zentrale Identifikationsorte bilden. Weitere Identifikationsorte werden in der neuen Uferpromenade mit neuer Bauungskante entlang*

des westlichen Mainufers sowie in der östlichen neuen Uferzone zusammen mit dem Sommerhoffpark gesehen.

Quartierseingänge West/Ost

Die deutliche „Markierung“ der Quartierseingänge durch prägende Hochpunkte ist zentrales Erkennungsmerkmal eines vorliegenden Konzepts, das viel Zuspruch erfahren hat. Auch die beiden anderen Konzepte sehen im Bereich der Brachfläche am westlichen Quartierseingang einen idealen Standort für eine bauliche Markierung durch einen Hochpunkt/ ein Torhaus. Zur Unterstreichung schlägt ein Konzept die Akzentuierung der westlichen Eingangssituation durch die Neugestaltung eines „Hirtenplatzes“ vor, ergänzt durch eine große Quartiersgarage. Dieser Ansatz wurde verworfen.

Nach eingehender Auseinandersetzung wird die Realisierung einer städtebaulichen Dominante/ eines Hochpunkts (max. 60m) am westlichen Quartierseingang empfohlen. Im Osten wird sowohl die Öffnung/ Sichtbarmachung des Sommerhoffparks als auch die Idee eines Hochpunktes zum östlichen Auftakt als zielführend betrachtet.

Grundprinzip: *Schaffung Eingangssituationen durch städtebauliche Dominante/ Hochpunkt auf der Brachfläche im Westen sowie an prägender Stelle im Osten.*

Integration Wurzelsiedlung

Die Wurzelsiedlung als bedeutender Wohnstandort mit wertvoller, denkmalgeschützter Bausubstanz soll in allen drei Konzepten erhalten bleiben. Ebenfalls sehen alle Konzepte in der besseren Anbindung der Siedlung an das Mainufer sowie der abgestimmten Bau- und Nutzungsstruktur entlang der Hafenkante gute Wege zur besseren Integration in das Quartier. Ein Konzept sieht behutsame bauliche Ergänzungen zur Gutleutstraße hin vor mit dem Ziel, durch soziale und gastronomische Infrastrukturen das Quartiersleben zu stärken. Für die westlich der Wurzelsiedlung gelegene Fläche mit Wohnbebauung, Spielplatz und Hirtenkapelle werden unterschiedliche Lösungen gesehen. Von der Bebauung mit einer großen Quartiersgarage bis zur schwerpunktmäßigen Entwicklung als Grünraum reicht die Spanne. Hier wird eine Mischung aus Neubebauung und Aufwertung der Grün- und Freiräume favorisiert.

Grundprinzip: Erhalt und ggf. behutsame Ergänzung durch soziale und/oder gastronomische Nutzungen; bessere Anbindung ans Mainufer; Neuentwicklung Bereich Spielplatz Erntestraße/Hirtenkapelle mit Rücksicht auf Wurzelsiedlung.

MOBILITÄT

Zukünftige Mobilität

Ein Konzept schlägt einen grundsätzlichen Umbau des Mobilitäts- und Erschließungssystems im Gutleut-West vor, inklusive der Schaffung eines verkehrsberuhigten Stadtboulevards entlang der Gutleutstraße mit vollständiger Verlagerung des Durchgangs- und Schwerlastverkehrs in den Norden entlang des Gleiskörpers oder der Ergänzung des ÖPNV durch eine Seilbahn, die in Nord-Süd-Richtung das Gutleut-West mit anderen Stadtbereichen verbindet. Diesen visionären Ansätzen stehen große Hemmnisse hinsichtlich Realisierbarkeit entgegen, weshalb nur Teilaspekte übernommen werden können.

Insgesamt soll die Entwicklung der Mobilität im Quartier und den Prämissen der Verkehrsreduzierung durch Ausbau des ÖPNV (Tramlinie) sowie intensiver Förderung der Mikromobilität im Quartier, des Ausbaus des Rad- und Fußwegenetzes sowie der stärkeren Verknüpfung mit den umgebenden Stadtbereichen im Vordergrund stehen.

Grundprinzip: Nutzung der Stärkung des ÖPNV durch neue Tramlinie und Haltestellen an der Gutleutstraße; Verknüpfung mit Mobilitätspunkten an zentralen Stellen (ÖPNV-Haltestellen und Quartiersgaragen) zur Stärkung der Mikromobilität im Quartier; Ausbau Rad- und Fußwegenetz und Verknüpfung in die Umgebung.

Parken

Quartiersgaragen zur (teilweisen) Aufnahme des ruhenden Verkehrs ist ein Grundansatz aller drei Konzepte; Ein Konzept schlägt hierbei eine große Quartiersgarage zum westlichen Auftakt des Quartiers vor, die den ruhenden Verkehr direkt „zu Beginn“ aufnimmt und gleichzeitig die angrenzende Wohnbebauung vom Lärm des Betonwerks abschirmt. Dieser Ansatz mit einer Großgarage ist jedoch hinsichtlich des Verhältnisses zur Wurzelsiedlung sowie der städtebaulichen Wirkung problematisch. Vielmehr wird in den Ansätzen zur Inte-

gration mehrerer kleinerer Quartiersgaragen ein zielführenderer Ansatz gesehen. Ein Konzept sieht ergänzend Tiefgaragenlösungen auf der Brachfläche westlich des ehem. Aktenlagers sowie unter der Neubebauung an der Uferzone. Aufgrund absehbar mangelnder Realisierbarkeit (Hochwasser) wird von Tiefgaragenlösungen abgesehen. Das Straßenrandparken wird in allen Konzepten aus der Gutleutstraße verbannt.

Grundprinzip: Weitestmögliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs in mehreren Quartiersgaragen bei gleichzeitiger Reduzierung des Parkens im Straßenraum; lediglich Erhalt eines Anteils an Straßenrandparken für Anwohner im Bereich der Wurzelsiedlung. Ergänzend hierzu Aufbau der Quartiersgaragen als Mobilitätshubs als zielführender Ansatz.

Urbane Logistik

In jedem der drei Konzepte wird der nördlichen Erntestraße eine wichtige Rolle zur Abwicklung der Anlieferverkehre nördlich der Gutleutstraße zugesprochen; Varianz entsteht hierbei durch den Grad des Ausbaus sowie der angedachten Fortführung auch unter Nutzung von Gleisflächen. Eine komplette Verlagerung der LKW-Verkehre sowie eines Großteils der Durchgangsverkehre im Sinne einer nördlichen Schleife, wie in einem Konzept angedacht, wird hierbei als nicht umsetzbar eingestuft. Generell wurde zur Reduzierung der LKW-Verkehre der Aufbau eines quartiersinternen Logistiksystems mit Mobilitätshubs an zentralen Stellen (Quartiersgaragen) angeregt.

Grundprinzip: für die Bereiche nördlich Gutleutstraße weitestmögliche Verlagerung der LKW-Verkehre und Anlieferzonen nach Norden an die Gleise. Wesentliche Zufahrt über die nördliche Erntestraße. Zufahrt Gewerbenutzungen im südlichen Bereich ebenfalls über Erntestraße, dort nach Möglichkeit Schwerpunkt der Verkehre direkt am westlichen Ende und An- wie Auslieferung lärmgeschützt innerhalb Gewerbestrukturen (bspw. Einhausungen oder Hofbereich Handwerkerhof).

Verknüpfung Fuß/Rad in die Umgebung

Über alle drei Konzepte hinweg stand die verbesserte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer in die westlichen und östlichen Stadtbereiche über Gutleutstraße und Mainuferweg im Fokus. Hinsichtlich der besseren

Anbindung nach Norden (Gallus) und Süden (Niederrad) wurden unterschiedliche Ansätze präsentiert, die von Brückenlösungen über den Main und den nördlichen Gleiskörper bis hin zu einer durchgehenden Seilbahnlösung reichten.

Der Ansatz einer Seilbahn zwischen Niederrad im Süden und dem Gallus im Norden wird aufgrund fehlender Realisierbarkeit nicht weiter berücksichtigt. Ebenfalls als nicht realisierbar wurde die Idee einer Brücken- oder Tunnellösung über die Bahnanlagen nach Norden in Richtung Gallus eingestuft.

Grundprinzip: Ausbau Verknüpfung in Ost-West-Richtung durch Ausbau Gutleutstraße sowie Schaffung eines durchgehenden Mainuferwegs (Erweiterung nach Westen nur perspektivisch möglich); Prüfung Anbindung über den Main nach Süden (Niederrad) mittels einer Brückenlösung oder den Aufbau einer Fährverbindung.

Quartiersinterne Durchwegung Fuß/Rad

Alle drei Büros verfolgen zur quartiersinternen Verknüpfung der Fuß- und Radwegeverbindungen ähnliche Ansätze; ein durchgehender Mainuferweg sowie ein neugestalteter Straßenraum Gutleutstraße mit hoher Qualität für Fußgänger und Radfahrer sind hierbei die wichtigsten Elemente, Verknüpft untereinander an zentralen Stellen. Allgemein wurde die Notwendigkeit betont, die Fuß- und Radwegeanbindungen nicht nur entlang der genannten West-Ost-Achsen, sondern davon ausgehend auch in nördlicher und südlicher Richtung auszubauen und damit mit den zentralen West-Ost-Durchwegungen zu verknüpfen.

Grundprinzip: Schaffung zweier gut ausgebauter Durchwegungen in West-Ost-Richtung entlang Mainufer und Gutleutstraße, die in regelmäßigen Abständen (Sommerhoffpark, Wurzelstraße etc.) miteinander verknüpft sind und das Quartier auch in die Tiefe erschließen.

STÄDTEBAU

Bebauung

Die Herausforderung für die Büros lag, bezogen auf die gezeigte Bebauung, in der Schaffung eines einheitlichen Quartierscharakters und der Herausbildung einer spezifischen Adresse, die aber gleichzeitig den grund-

legend unterschiedlichen Teilbereichen des Quartiers sowie den komplexen Rahmenbedingungen vor Ort Rechnung tragen. Die beste Balance zwischen übergeordneter Idee einerseits sowie Varianz und Flexibilität andererseits zeigt hinsichtlich der vorgeschlagenen Bebauung ein Konzept, das die unterschiedlichen Teilbereiche ganz klar voneinander getrennt hat und die bauliche Entwicklung konsequent an die Möglichkeiten in den jeweiligen Bereichen angepasst hat. Die Spanne reicht hierbei von großflächiger Neuentwicklung mit Blockstrukturen auf der Brachfläche westlich des ehem. Aktenlagers bis zu kleinteiligen, schrittweisen baulichen Interventionen bspw. in den bestehenden Gewerbestrukturen nördlich der Gutleutstraße.

Grundprinzip: Bebauungsprinzipien an klar abgegrenzte Teilbereiche und den dort vorherrschenden Rahmenbedingungen angepasst; von Neubebauung hoher Dichte und prägnanten Hochpunkten bis zu kleinteiligen baulichen Interventionen; Einbettung in eine übergeordnete Idee zur Ausbildung von Bebauungskanten, Standorten von Hochpunkten etc.

Hochpunkte

Hochpunkte sollten eine wichtige Rolle bei der zukünftigen Sichtbarkeit und Adressbildung im Gutleut-West spielen. Insbesondere Hochpunkte zur „Markierung“ des westlichen und östlichen Quartiersauftakts sollen im Fokus stehen. Während der westliche Hochpunkt in allen Konzepten in unterschiedlicher Ausprägung auf der möglichst kurzfristig zu entwickelnden Brache gesehen wird, sind für den östlichen Hochpunkt mehrere Standorte denkbar, wobei ein Standort direkt im Kreuzungsbereich Gutleutstraße und Camberger Straße als am vielversprechendsten gesehen wird.

Weitere Standorte für Hochpunkte werden entlang des Bahndamms zur Ausbildung einer Silhouette zur Bahn gesehen sowie zur Akzentuierung der neuen Hafenkante vorgeschlagen.

Grundprinzip: „Markierung“ des westlichen und östlichen Quartiersauftakts durch Hochpunkte (max. 60m); weitere Hochpunkte in geringerer Höhe und als Teil jeweils einer Bebauungskante zum Bahndamm sowie zur Uferkante.

NUTZUNGEN/ ANGEBOTE

Ansatz zur Mischung der Nutzungen

Alle drei Konzepte haben gemäß ihrer Aufgabe die Gesamtentwicklung zu einem produktiven Quartier unter Berücksichtigung der komplexen Gegebenheiten vor Ort zum Ziel. In Abgrenzung zu übergeordneten Ansätzen zur Nutzungsmischung besteht hier die deutliche Favorisierung eines Konzeptes mit klar definierten und abgegrenzten Teilbereichen mit jeweils angepasster baulicher und nutzungsbezogener Ausprägung. Insbesondere die Möglichkeit zur kleinteiligen und zeitlich wie räumlich grundsätzlich flexiblen Mischung wird hierbei als Chance gesehen.

Grundprinzip: *Als Grundlage für die weiteren planerischen Schritte soll ein Ansatz zur Nutzungsmischung definiert werden, der sich an den im Rahmen des favorisierten Konzepts herausgebildeten Teilbereichen orientiert und ein jeweils angepasstes Mischungsverhältnis für besagte Teilbereiche vorgibt. Hierbei wird in den westlichen Teilbereichen rund um die Wurzelsiedlung ein Wohnschwerpunkt gesehen, während in den Bestandsbereichen nördlich der Gutleutstraße der Schwerpunkt auf Produktion- und Gewerbe liegen soll. Rund um die AWO wird als Nutzungsschwerpunkt ebenfalls das Wohnen (insbesondere betreutes Wohnen) und soziale Nutzungen gesehen. Dieses im Rahmen des Zielbildes vorgeschlagene Mischungsverhältnis soll dabei Orientierung bieten und hinsichtlich Anpassungen im Zuge weiterer konzeptioneller Konkretisierungen flexibel sein.*

Integration neue Grundschule

Zwei Konzepte schlagen den Neubau einer Grundschule auf bislang gewerblich genutzten Grundstücken an der Wurzelstraße mit direkter Orientierung zum Mainufer vor. Ein Konzept sieht die Integration einer Grundschule in neue mischgenutzte Blockstrukturen auf der Brachfläche westlich des ehemaligen Aktenlagers vor. Der Schulhof soll hierbei im Blockinnenbereich untergebracht werden. Insbesondere die Möglichkeit der Öffnung zum Mainufer, die gute und sichere Erreichbarkeit für Schüler über den Mainuferweg sowie die möglichen Synergien mit den weiteren Schulnutzungen in diesem Bereich beeinflussten die Entscheidung zugunsten des Standorts an der Wurzelstraße.

Grundprinzip: *Neubau der Grundschule auf bislang gewerblich genutzten Flächen östlich der Wurzelstraße. Gebäude zum Wasser orientiert mit Schulhof als Teil der neu gestalteten Uferzone.*

Integration neue KiTa(s)

Zwei Konzepte sehen eine Kita als Teil des neuen AWO-Areals zur Gewährleistung der Generationenmischung sowie zur Ausnutzung der Nähe zum Sommerhoffpark mit seinen Freiraumqualitäten. Davon abweichend wird in einem Konzept die Integration in neu entstehende Blockstrukturen auf der Brachfläche westlich des ehem. Aktenlagers gesehen.

In der Lösung, die KiTa als Teil des neuen AWO-Areals zu realisieren, werden aus den oben genannten Gründen sowie der zu erwartenden weiteren Synergien mit den anderen Nutzungen (Sport/Freizeit, Soziales) die größten Potenziale gesehen.

Grundprinzip: *Standort neue KiTa auf dem neuen AWO-Areal unter Nutzung der Nähe zum Sommerhoffpark und Nutzung von Synergien mit weiteren sozialen Nutzungen vor Ort.*

Angebot Nahversorgung

Alle drei Planungsbüros betrachten den Ausbau der Nahversorgung als einen entscheidenden Aspekt zur zukünftigen Aufwertung des Quartiers. Bei zwei Konzepten wird ein Nahversorger in die Neubebauung der Brachfläche westlich des ehem. Aktenlagers integriert und bildet einen Teil einer gemischt genutzten Gesamtstruktur, der bereits zu Beginn des Transformationsprozesses umgesetzt werden soll. Ein Konzeptansatz sah die Realisierung eines Nahversorgers an anderer Stelle sowie zu einem späteren Zeitpunkt vor. Aufgrund der hohen Bedeutung der möglichst schnellen Realisierung sowie der guten Eignung als belebender Baustein im Zuge der Neuentwicklung der Brachfläche wird diese Lösung empfohlen.

Grundprinzip: *Integration Nahversorger in Erdgeschosszone der Neubebauung Brachfläche westlich ehem. Aktenlager als wichtiger Teil der gemischt genutzten Gesamtstruktur mit kurzfristiger Realisierungsmöglichkeit.*

Angebot Kunst/ Kultur

Alle drei Arbeiten verfolgen das Ziel, das Milchsackareal zu erhalten und zu stärken sowie die kommende Nutzung des ehemaligen Aktenlagers als Theaterstandort zu flankieren, indem ein vorgelagerter öffentlicher Raum geschaffen und ergänzende Maßnahmen zur Stärkung der Kulturnutzungen im direkten Umfeld vorgeschlagen werden. Vor diesem Hintergrund können hinsichtlich der Stärkung sowie der Ausgestaltung des Angebots an Kunst und Kultur alle drei Konzepte als Grundlage zur weiteren Bearbeitung herangezogen werden.

Grundprinzip: Erhalt und Stärkung des Milchsackareals als prägende Nutzung; Einbindung ehemaliges Aktenlager als Theaterstandort mit vorgelagertem zentralem öffentlichen Raum für Veranstaltungen und kulturelle Bespielung, ergänzt um weitere kulturelle Angebote im direkten Umfeld.

Sicherung und Entwicklung Bestandsgewerbe

Insbesondere die langfristige Perspektive zum schrittweisen, kleinteiligen und flexiblen Umbau der bestehenden Gewerbestrukturen hin zu einer neuen urbanen Mischung scheint gut geeignet, um unter den komplexen Rahmenbedingungen im Gutleut-West erfolgreiche Umstrukturierungsprozesse anstoßen zu können.

Weitere Aspekte bspw. zur Steuerung des Umzugs von Gewerbegebieten in einen neuen Gewerbehof etc. sollen ebenfalls berücksichtigt werden.

Grundprinzip: bestehende Gewerbestrukturen nördlich der Gutleutstraße zunächst erhalten; hier langfristige Strategie zum schrittweisen, kleinteiligen und flexiblen Umbau der bestehenden Gewerbestrukturen anstreben; südlich der Gutleutstraße Ansatz für Gewerbe- und Handwerkerhof mit Priorisierung bereits ansässiger Betriebe bei Umzug nutzen.

QUALITÄTEN

Angebot an Grün- und Freiräumen

Ein Konzept schlägt hierbei die grundlegende Umstrukturierung des Quartiers vor, bei der neue Grün- und Freiraumstrukturen bspw. in Form eines durchgehenden und großzügigen „Klima-Strips“ eine zentrale Rolle spielen. Auch wenn dieser Konzeptansatz als nicht realisierbar angesehen wird, sollen zentrale Elemente des

Ansatzes weiterverfolgt werden, so bspw. die intensive Vernetzung der Grün- und Freiräume mittels sog. Grünfugen (Kombination aus Wege- und Grünverbindungen). Besonders die Freiräume entlang des Mainufers sollen auch Ansätze der beiden weiteren Konzepte enthalten, so bspw. die Ausprägung der Uferzone als Aktivband. Generell zielen die beiden letztgenannten Konzepte ebenfalls auf eine flächendeckende Erhöhung der Freiraumqualitäten ab, indem bestehende Räume vernetzt und aufgewertet sowie neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. So soll in jedem Fall eine nachhaltige und lebenswerte Quartiersentwicklung gefördert werden.

Grundprinzip: flächendeckende Erhöhung der Freiraumqualitäten; Aufwertung bestehender Räume sowie Schaffung neuer Freiräume durch intensivere Nutzung Mainufer sowie neue Freiräume nördlich der Gutleutstraße; Vernetzung der Räume durch sog. Grünfugen.

Qualität als Wohnstandort

Gemäß der jeweiligen Szenarien haben die Büros dem Wohnen unterschiedlichen Stellenwert eingeräumt und sind zu einer breiten Spanne an Lösungen gelangt. Zusammenfassend sollen bestehende Wohnstandorte südlich der Gutleutstraße (Wurzelsiedlung, AWO-Bereich) erhalten werden und möglichst konfliktarm um mischgenutzte Strukturen mit ebenfalls Wohnschwerpunkt ergänzt werden. Nördlich der Gutleutstraße wird ein Wohnschwerpunkt auf der neu zu entwickelnden Brachfläche gesehen. Hier soll das Wohnen vornehmlich in den Obergeschossen untergebracht und hinsichtlich weiterer Infrastrukturen insbesondere in den Erdgeschosszonen belebt werden. Eingebunden werden sollen die Wohnnutzungen in ein qualitativvolles Grün- und Freiraumsystem.

Grundprinzip: konfliktarme Integration bestehende Wohnnutzungen und Schaffung mischgenutzter Strukturen mit gut integrierten Wohnflächen; Sicherung einer adäquaten Grün- und Freiraumversorgung im unmittelbaren und mittelbaren Wohnumfeld.

Umgang mit Emissionen/ Nachbarschaftskonflikten

In unterschiedlicher Konsequenz und Ausprägung haben alle drei Konzepte auf Konfliktminimierung durch sinnvolle Nutzungsverteilungen („Puffernutzungen“

zwischen Wohnen, Verkehr und störendem Gewerbe; Schwerpunkt störendes Gewerbe in den Norden an den Bahndamm etc.), die Neuordnung der Erschließung (Anliefer- und Durchgangsverkehre), großzügige Grün- und Freiräume zwischen den baulichen Einheiten sowie städtebauliche Lösungen (Ausbildung Bebauungskante zur Bahn etc.) gesetzt.

Grundprinzip: die oben genannten Ansätze zur Konfliktminimierung sollen im Zielbild ablesbar sein.

Umgang mit dem Thema Klimaschutz/ -anpassung

Ein Konzept hat sich im Zuge der grundsätzlichen Neuordnung des Quartiers hin zu einem Wohnstandort der Zukunft intensiv mit den Themen Klimaschutz und -anpassung im öffentlichen Raum auseinandergesetzt (Klimaachse und Klimafugen). Ein weiteres Konzept hat den Fokus neben öffentlichen Räumen (Grünfugen, klimaaktive PocketParks) auch auf klimagerechtes Bauen mit den Themen graue Energie, Kreislaufwirtschaft, Bauteilbörse etc. gelegt.

Grundprinzip: Schaffung eines Netzes aus klimaangepassten Freiräumen; Nutzung Möglichkeiten zur Entsiegelung in Bestandsbereichen; Nutzung graue Energie bei der Bestandsentwicklung; Einrichtung Bauteilbörse; Forcierung klimaangepasstes Bauen mit Dach- und Fassadenbegrünungen, PV-Anlagen etc..

Orte der Gemeinschaft und des informellen Zusammentreffens

Trotz der unterschiedlichen Szenarien, die den Konzepten zugrunde liegen, hat sich jede Arbeit mit der Bedeutung von Orten der Gemeinschaft für das zukünftige Quartiersleben auseinandergesetzt. Schwerpunkte werden dabei jeweils rund um die neuen Kulturnutzungen und deren Vorplatz im Bereich des ehem. Aktenlagers gesehen. Ebenso am Mainuferbereich, wo die Uferzone zu einem Ort der Begegnung werden soll, der eng mit dem weiteren Quartier verknüpft ist. Weitere „Hot-Spots“ des Quartierslebens werden auf dem AWO-Areal, der Milchsackfabrik und dem Sommerhoffpark gesehen.

Grundprinzip: Schwerpunkte gemeinschaftlichen Lebens rund um die neuen Kulturnutzungen und Vorzone im Bereich ehem. Aktenlager, Mainuferbereich mit Uferpromenade, neues AWO-Areal, Milchsackfabrik und Sommerhoffpark.

Umsetzbarkeit (vorgeschlagener Prozess/ Bauabschnitte)

Alle drei Konzepte haben die Entwicklung des Gutleut-West in aufeinander aufbauende Schritte untergliedert. Hierbei dient die Neuentwicklung der Brachfläche westlich des ehemaligen Aktenlagers in allen drei Konzepten als Auftakt (Starterprojekt, Impulsgeber, Initialcluster), mit dessen Entwicklung bereits zentrale Weichenstellung für den zukünftigen Charakter des Gebiets vorgegeben werden sollen. Ebenfalls zentrales Element aller Konzepte ist die gestalterische Aufwertung des Straßenraums der Gutleutstraße. Sie wird jeweils mittelfristig im Zusammenhang mit dem Ausbau der Tramlinie gesehen.

Zusammenfassend weist eine Strategie zur schrittweisen Umsetzung auf grundsätzlich unabhängig voneinander zu entwickelnden Bausteinen/Teilbereichen, die größten Potenziale auf. Die Spanne reicht hierbei von möglichst kurzfristig zu initiiierenden Starterprojekten bis hin zu Bausteinen mit mittel- bis langfristigem Zeithorizont, die große Flexibilität aufweisen und fortlaufende Anpassungen an sich ändernde Raum- und Nutzungsansprüche ermöglichen.

Grundprinzip: Herausbildung klar abgegrenzter Teilbereiche mit unterschiedlichen Begabungen, Entwicklungsmöglichkeiten und -horizonten. Teilbereiche eingebettet in ein übergeordnetes Grundgerüst hinsichtlich Mobilität und Erschließung sowie Grün- und Freiraumsystem. Zunächst kurzfristig zu realisierende Starterprojekte im Fokus (Neunutzung ehemalige Kita am Sommerhoffpark, Entwicklung Brachfläche westlich ehem. Aktenlager etc.); weitere Transformation mit je nach Teilbereich angepasstem Zeithorizont.



Freiraumsystems ist der Sommerhoffpark als prägender und schützenswerter Grünraum. Er bildet das Bindeglied zwischen den linearen Räumen der Gutleutstraße sowie des ausgebauten Mainuferwegs.

Für Klimaschutz und -anpassung wird, neben der Aufwertung bestehender Flächen, die Schaffung neuer klimagerechter Freiräume notwendig. Hierbei sollen auch in den stark versiegelten Bestandsstrukturen nördlich der Gutleutstraße neben Dach- und Fassadenbegrünungen auch Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden. Es sollen Hofbereiche als gemeinschaftlich genutzte Flächen sowie klimatisch wirksame Grünräume entstehen, eng verknüpft und angebunden an die Gutleutstraße.

Zusammen mit zentralen öffentlichen Räumen wie bspw. dem Quartiersplatz am ehemaligen Aktenlager bildet sich insgesamt ein Netz aus Aufenthalts- und Platzräumen aus. Hierbei spielt auch die Aufwertung des Mainufers - je nach wasser- und schiffahrtsrechtlicher Zulässigkeit - mit neuen Plattformen, Steganlagen und eines Schwimmschiffs im Bereich des Sommerhoffparks eine gewichtige Rolle. Sie soll den Zugang und die Erlebbarekeit des Wassers verbessern sowie den Sommerhoffpark und die Hafenpromenade als zentrale Orte in einem harmonischen Grün- und Freiraumsystem stärken.

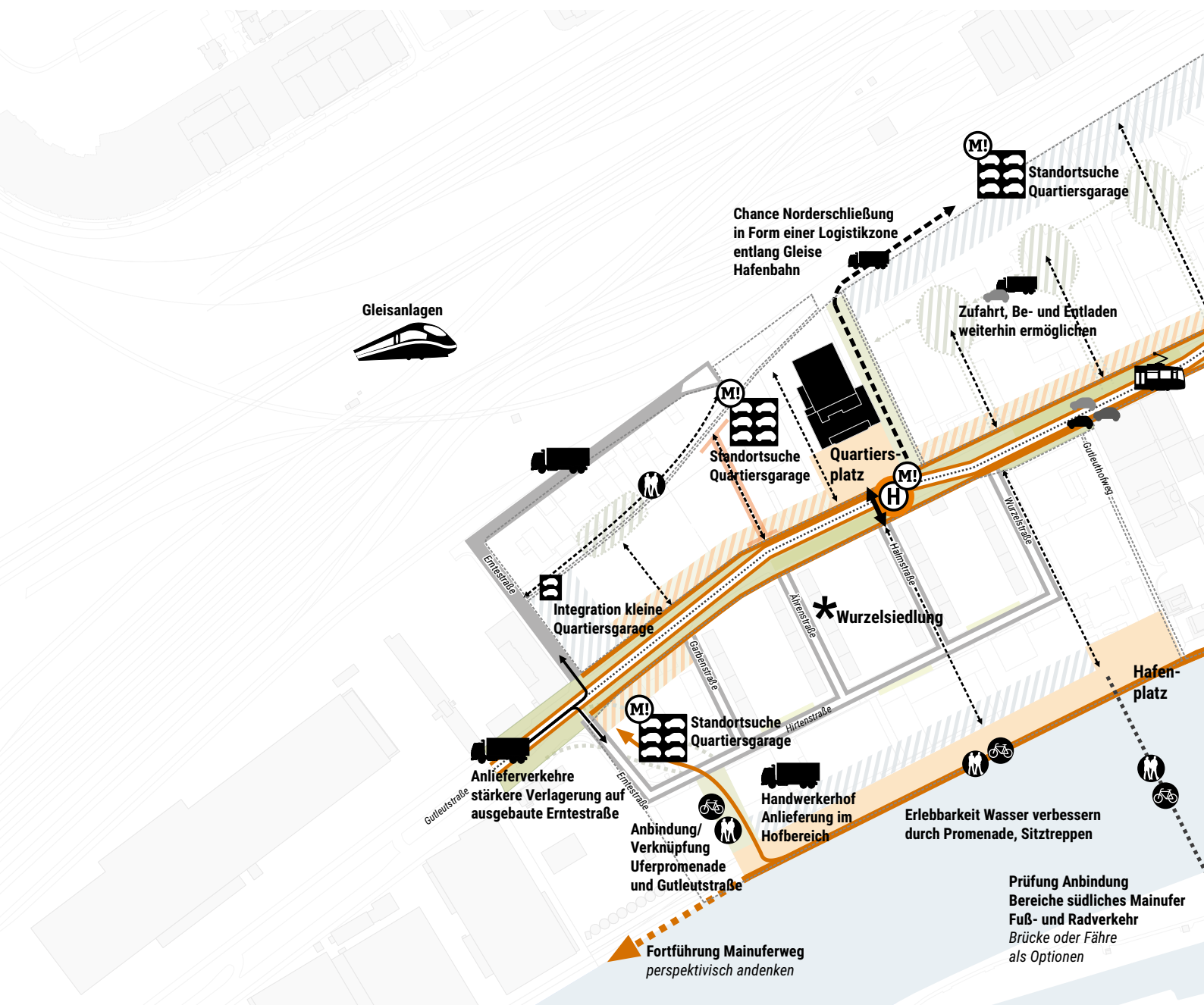


GRUNDGERÜST MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

Hinsichtlich der zukünftigen Mobilität im Quartier spielen die generelle Verkehrsreduzierung sowie die Reduzierung des oberirdischen Parkens im öffentlichen Straßenraum eine wichtige Rolle. Quartiersgaragen an strategisch günstigen Stellen im Gebiet sollen hierbei einen Großteil des ruhenden Verkehrs aufnehmen. Neben Bewohnern und Mitarbeitern der ansässigen Betriebe sollen insbesondere auch die Berufsschüler dort parken. Ergänzt wird das Angebot durch den Erhalt eines Anteils an Anwohnerparken im Straßenraum im Bereich der Wurzelsiedlung.

Gleichzeitig ist die Stärkung des Umweltverbunds im Zusammenspiel aus ÖPNV und weiteren Angeboten zur Mikromobilität sowie der Qualitäten für Fußgänger und Radfahrer essentiell. Der ÖPNV wird insbesondere durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie entlang der Gutleutstraße sowie zwei neuen Haltestellen gestärkt. Dies wird ergänzt um ein Netz aus Mobilitätspunkten an Haltestellen und Quartiersgaragen zur Förderung der Mikromobilität im Quartier.

Durch die Neuordnung und räumliche Konzentration des ruhenden Verkehrs ergeben sich zahlreiche räum-



liche Entwicklungspotenziale insbesondere zur Verbesserung der Grün- und Freiraumstruktur im Gebiet.

Schwerpunkte des Fußgänger und Radverkehrs in Ost-West Richtung sind die neu gestaltete Gutleutstraße sowie der durchgehende Mainuferweg, der an zahlreichen Stellen durch Nord-Süd-Verbindungen sowohl mit der Gutleutstraße sowie den nördlichen Bereichen verknüpft ist. Bezüglich der stärkeren Verknüpfung des nördlichen und südlichen Teilbereiche spielen die neuen Straßenbahnhaltestellen mit großzügigen, gut gestalteten Querungsmöglichkeiten eine zentrale Rolle. Um die angrenzenden Stadtbereiche südlich des Mainufers besser anzubinden, besteht die zu prüfende

Option einer Brückenlösung oder der Aufbau einer Fährverbindung über den Main.

Um die vielfältigen Ansprüche und Entwicklungsrichtungen hinsichtlich der zukünftigen Mobilität zielgerichtet und effektiv steuern zu können, bedarf es eines strategischen Mobilitätskonzeptes für das Gutleut-West. Hierbei sollen insbesondere Themen wie der Umgang mit dem zukünftig erwartbaren Verkehrsaufkommen, die Organisation des ruhenden Verkehrs sowie die Rolle des ÖPNV und der Mikromobilität im Quartier im Fokus vertiefender strategischer Auseinandersetzung stehen.



ABGRENZUNG TEILBEREICHE

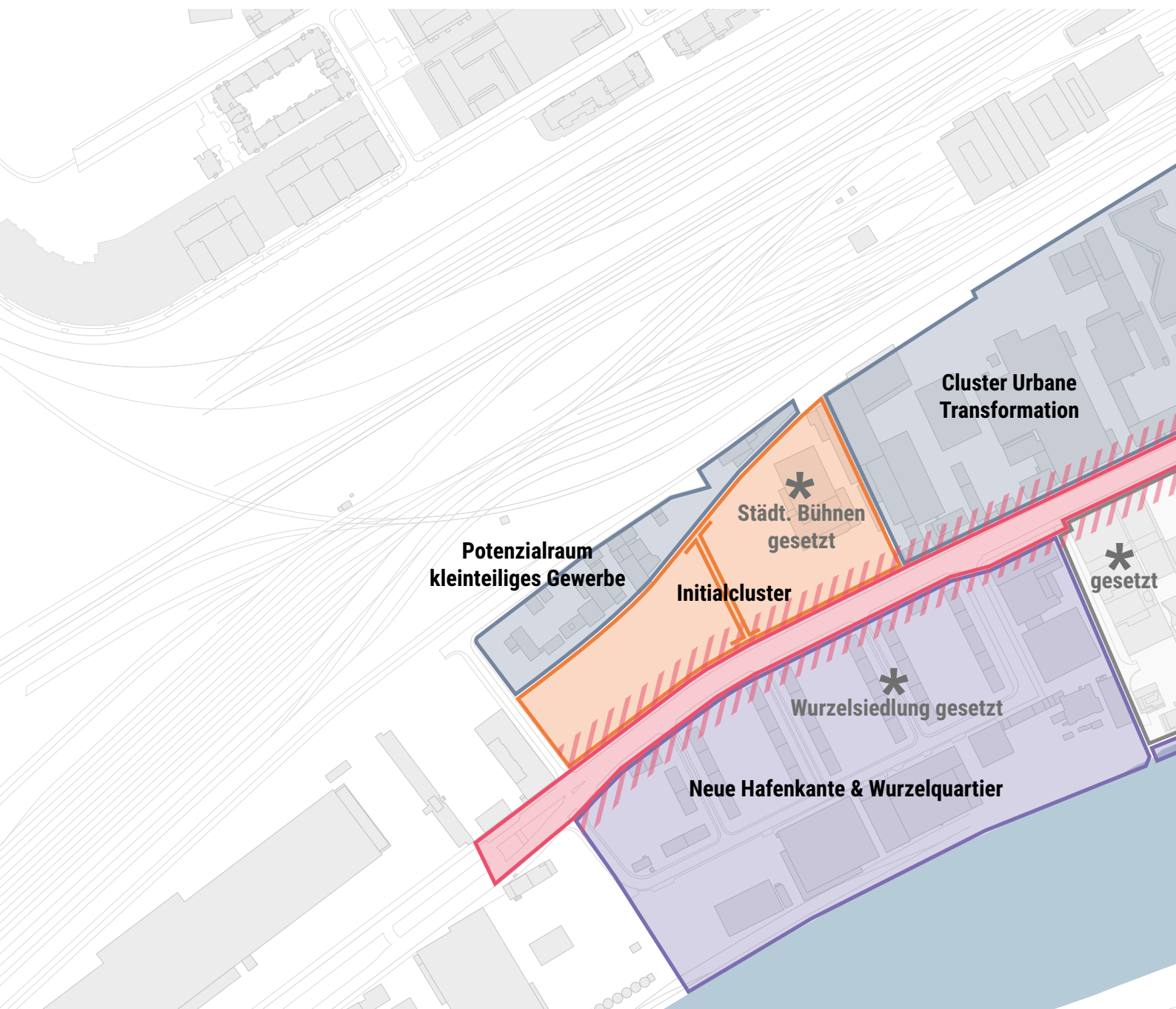
Über alle drei Konzepte hinweg hat sich die Notwendigkeit zur differenzierten Betrachtung der einzelnen Teilbereiche des Gutleut-West mit ihren jeweiligen, ganz eigenen Begabungen, Entwicklungsmöglichkeiten und Zeithorizonten gezeigt. Vor diesem Hintergrund soll die Definition von klar abgegrenzten Teilbereichen auch Grundlage für das Zielbild sein. Neben den gesetzten Bausteinen ohne Entwicklungspotenzial, wie bspw. dem Mainova-Areal, lassen sich aufgrund von bekannten Entwicklungsinteressen und Eigentümerstrukturen folgende Teilbereiche mit Entwicklungspotenzial abgrenzen:

Rückgrat Gutleutstraße

Die Neugestaltung der Gutleutstraße zu einem Straßenraum mit Aufenthaltsqualität, der von einem trennenden zu einem verbindenden Element zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Gutleut-West werden kann.

Initialcluster

Die unbebaute Brachfläche sowie das ehemalige Aktenlager mit seinem Umfeld bildet ein großes, zusammenhängend zu entwickelndes Cluster mit kurzfristigen



Entwicklungsmöglichkeiten und großem Potenzial, die gesamte Quartiersentwicklung anzustoßen.

Neue Hafenkante & Wurzelquartier

Ein zentraler Baustein der Gesamtentwicklung mit der Chance zur Ausbildung einer neuen Uferkante unter Erhalt von Bestandsstrukturen sowie zur Integration der denkmalgeschützten Strukturen der Wurzelsiedlung.

Cluster Urbane Transformation

Bestehende Gewerbestrukturen mit großer Chance für einen dynamischen Transformationsprozess mit Raum für Flexibilität und kleinteilige Entwicklungen, die den Stadtteil nachhaltig prägen können.

AWO-Campus im Sommerhoffpark

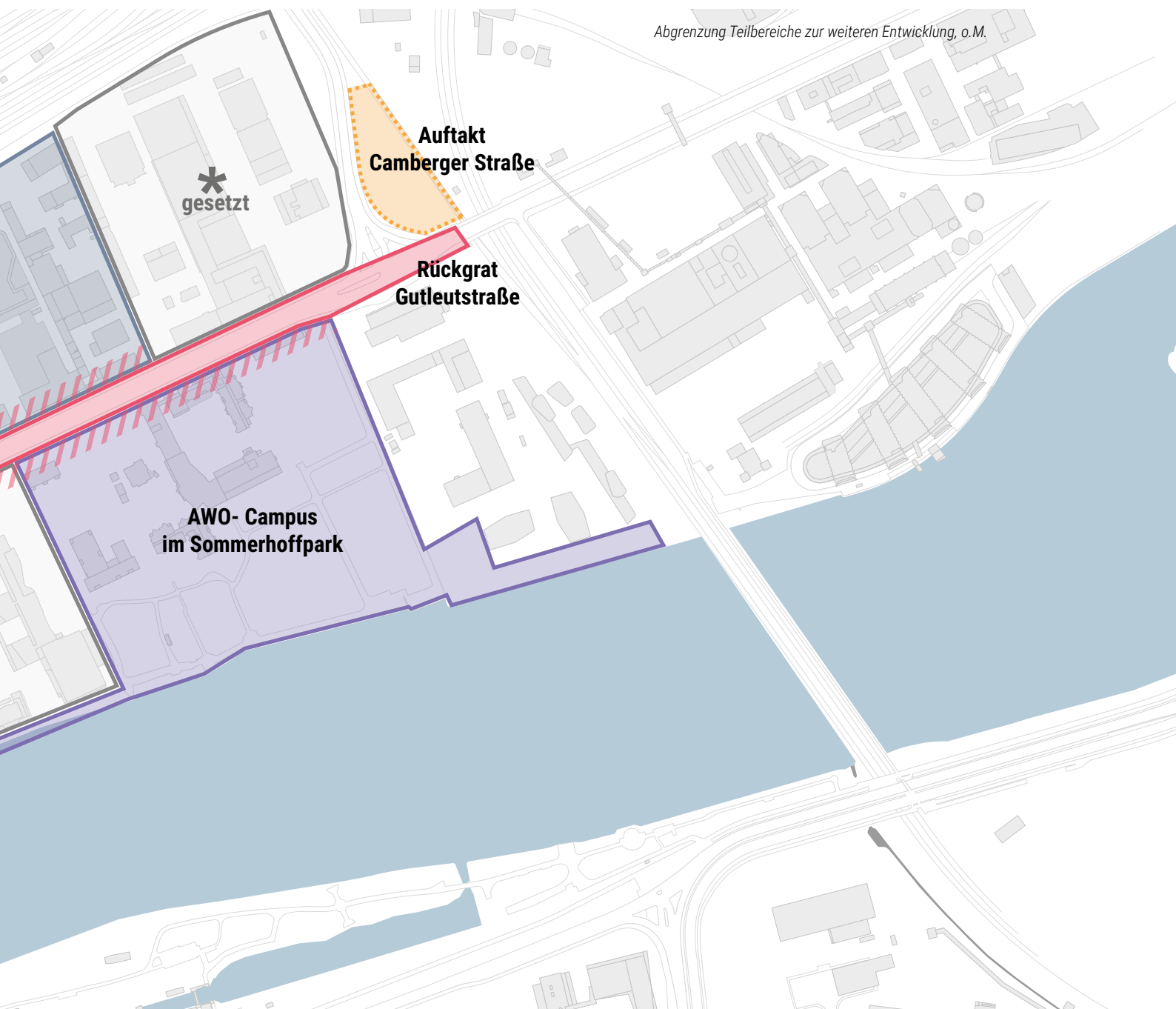
Die Entwicklung eines integrativen AWO-Campus kombiniert mit einer Aufwertung des Sommerhoffparks als grünes Herz des Quartiers.

Auftakt Camberger Straße

Optionaler Baustein eines markanten Hochpunkts an der Kreuzung Gutleutstraße/Camberger Straße als Auftakt zum neuen Gutleut-West.

Potenzialraum kleinteiliges Gewerbe

Gewerbeflächen im Nordwesten des Quartiers, die zukünftige Entwicklungsspielräume bieten, ohne dabei die bestehenden Nutzungen zu verdrängen.





stützt. Hier sollen auf privatem Grund wertvolle Freiräume geschaffen werden, die auch unter klimatischen Gesichtspunkten konzipiert werden sollen. In Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern könnte bspw. im Gegenzug für Möglichkeiten des Bauens in die Höhe das Gebäude um einige Meter zurückspringen und somit Freiraumentwicklungen ermöglicht werden.

Mobilität und Erschließung

Die Gutleutstraße bleibt das verkehrliche Rückgrat im Gutleut-West. Neben der weiterhin hohen Bedeutung für den MIV sorgt insbesondere die kommende Tramlinie mit ihren beiden Haltestellen im Gutleut-West für eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung im Quartier. Im Sinne des Ziels der besseren Verknüpfung der nördlich und südlich angrenzenden Bereiche liegt der Fokus auf der Verbesserung der Querungsmöglichkeiten insbeson-

dere im Bereich der Tram-Haltestellen, wenn möglich auch an anderen Stellen.

Großzügige Rad- und Fußwege beiderseits des Straßenraums bilden eine wichtige Durchwegung in Ost-West-Richtung mit zahlreichen Anschlusspunkten in die nördlichen und südlichen Bereiche des Gutleut-West.

Parken

Die Reduktion des Straßenrandparkens entlang der Gutleutstraße begründet Entwicklungsmöglichkeiten im Straßenraum; der ruhende Verkehr soll in den Quartiersgaragen bzw. auf den Privatgrundstücken untergebracht werden. Gleichzeitig soll die verbesserte ÖPNV-Anbindung in Verbindung mit weiteren Maßnahmen zur Stärkung der Mikromobilität im Quartier (bspw. Mobilitätspunkte an Haltestellen und Quartiersgaragen) den Verkehr im Quartier reduzieren.

LEGENDE

zentrale Räume Fußgänger/Radfahrer

Flexzone entlang Gutleutstraße

Bebauungskante mit Vor- und Rücksprünge

Fuß- und Radwegeverbindungen

Hauptquerungen Gutleutstraße

Haltestelle Tram

Mobilitätspunkt

neue Tramlinie

Quartiersgarage

LKW-Verkehre/ Anlieferung

Plangebiet

INITIALCLUSTER



Schwerpunkt:
Wohnen
wohnverträgliches Gewerbe*
Kultur & Bildung
 ergänzt um:
Versorgung
Soziales & Gemeinschaft
Handwerk & Produktion

Gleisanlagen



* wohnverträgliches Gewerbe:
 Flächen für Büronutzung und Dienstleistung
 (bspw. Praxen, Ateliers, „stille“ Handwerksbetriebe)

Ausgangslage und Entwicklungspotenziale

Das Initialcluster besteht einerseits aus der zusammenhängenden Brachfläche Gutleutstraße 330-332 sowie aus dem ehemaligen Aktenlager mit seiner unmittelbaren Umgebung.

Die unbebaute Brachfläche bietet die Chance zur kurzfristigen Entwicklung aus einem Guß. Für den Bereich des Aktenlagers bestehen ebenfalls kurzfristige Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Nachnutzung des Aktenlagers durch die städtischen Bühnen. Vor dem Hintergrund dieser kurzfristigen Entwicklungsmöglichkeiten bietet sich in diesem Cluster die Chance, den gesamten Transformationsprozess im Gutleut-West anzustoßen.

Nutzungen

Es wird vorgeschlagen, den Schwerpunkt im Zuge der Neuentwicklung der Brachfläche auf die Wohnnutzung zu legen. Zusammen mit der benachbarten Wurzelsiedlung werden hierdurch gute Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen sowie sozialen und gastronomischen Einrichtungen geschaffen. Ein neben dem Wohnen zweiter Schwerpunkt liegt in der Schaffung von Flächen für wohnverträglichem Gewerbe. Zusammen mit dem kulturellen Schwerpunkt der Entwicklungen im und am ehemaligen Aktenlager ergibt sich so ein quartiersprägendes Zusammenspiel unterschiedlicher Nutzungen.

Städtebau

Die Entwicklung des Initialclusters zielt im Bereich der Brachfläche auf eine hohe bauliche Dichte mit horizontal gestapelten, nutzungsgemischten Strukturen ab. Es sollen mischgenutzte Blöcke mit Wohnschwerpunkt sowie wohnverträglichem Gewerbe in den Obergeschossen entstehen. Die Erdgeschosszonen sollen mit einem lebendigen Mix aus Nahversorgungseinrichtungen, Dienstleistung, Gastronomie und sozialen Einrichtungen bespielt werden.

Die Realisierung einer städtebaulichen Dominante/ eines Hochpunkts (max. 60m) wird am westlichen Quartierseingang empfohlen. Zur Adressbildung sowie zur Abschirmung der Blockstrukturen vor Verkehrslärm sollen die Gebäudeteile zur Gutleutstraße die höchsten Geschossigkeiten aufweisen. Dies im Zusammenspiel mit Vor- und Rücksprüngen im Bereich der Flexzonen (vgl. Rückgrat Gutleutstraße), die gleichzeitig auch Raum für Freiräume bieten sollen.

Auf die Emissionsbelastungen durch Bahndamm und Gewerbestrukturen im Norden soll durch angepasste Nutzungsverteilung und Grundrisorientierung in den Blöcken reagiert werden.

Grün- und Freiraumsystem

Aufgrund des hohen Wohnanteils ist trotz der hohen baulichen Dichte darauf zu achten, ausreichend Freiräume zu schaffen.

Ein Quartiersplatz vor dem ehemaligen Aktenlager soll zusammen mit der Neunutzung durch die städtischen Bühnen sowie weitere angrenzende gastronomische und sonstige belebende Nutzungen zu einem prägenden Ort für Aktionen und Veranstaltungen des Quartiers werden. Zur Gutleutstraße bietet die Flexzone Möglichkeiten zur Schaffung von Grün- und Aufenthaltsbereichen im Zusammenspiel mit dem Straßenraum. Für die Bewohner und Arbeitenden sollen Blockinnenbereiche und Dachgärten mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Anbindungen und Durchwegungen sollen als Grünfugen angelegt werden.

Klimaschutz und -anpassung

PV-Anlagen, Dach- und Fassadenbegrünung, weitestmöglich entsiegelte Blockinnenbereiche, klimatisch hochwertige Freiraumelemente im Bereich der Flexzonen sowie klimatisch wirksame Grünfugen sollen auch in diesem Bereich hoher Bebauungsdichte zu einem klimagerechten Quartier beitragen.

Mobilität und Erschließung

Die Lage des Clusters an der Gutleutstraße als Haupteinschließung des Quartiers bietet sowohl gute MIV-Erreichbarkeit als auch eine gute ÖPNV-Anbindung. So entsteht eine neue Haltestelle der geplanten Tramlinie direkt am Quartiersplatz. Ebenfalls bildet die Gutleutstraße die zentrale Fuß- und Radwegeverbindung im Quartier, von der Querverbindungen auch in den südlichen Bereich zur benachbarten Wurzelsiedlung bis zum Mainufer führen.

Der ruhende Verkehr soll in einer zentralen Quartiersgarage untergebracht werden, die im nördlichen Bereich des Clusters liegt und über die Erntestraße erschlossen wird. Sowohl die Tram-Haltestelle sowie die Quartiersgarage werden ergänzt um Mobilitätspunkte zur Förderung der Mikromobilität innerhalb des Quartiers.

LEGENDE

-  prägende Frei- und Platzräume
-  prägende Grünbereiche
-  Schaffung grüner Hofbereiche
-  Flexzone entlang Gutleutstraße
-  Bereich zur Realisierung städtebaulicher Ziele



Hochpunkt



Orte für Produktion und Handwerk



gastronomische Einrichtungen



kulturelle Einrichtungen



Nahversorgung



Schwerpunkt Klimaanpassung



Gemeinschaft/ soziales Miteinander



Sport und Spiel



Fuß- und Radwegeverbindungen



wichtige Wegeverbindungen



Hauptquerungen Gutleutstraße



Haltestelle Tram



Mobilitätspunkt



Quartiersgarage



LKW-Verkehre/ Anlieferung



Plangebiet

NEUE HAFENKANTE UND WURZELQUARTIER



Schwerpunkt:
Wohnen
wohnverträgliches Gewerbe*
Handwerk & Produktion
 ergänzt um:
Soziales & Gemeinschaft
Kultur & Bildung

Gleisanlagen



Niederräder
Ufer

* wohnverträgliches Gewerbe:
 Flächen für Büronutzung und Dienstleistung
 (bspw. Praxen, Ateliers, „stille“ Handwerksbetriebe)

Ausgangslage und Entwicklungspotenziale

Ein kurz- bis mittelfristig zu entwickelnder Teilbereich liegt unmittelbar südlich des Initialclusters. Seine Entwicklung beinhaltet die Ausbildung einer neuen Bebauungskante zum Mainufer und der vorgelagerten Uferpromenade im Zusammenspiel mit der Integration der bestehenden Wurzelsiedlung sowie dem zukünftigen Umgang mit dem Bereich Spielplatz Erntestraße/Hirtenkapelle. Insbesondere der Umgang mit den denkmalgeschützten Strukturen der Wurzelsiedlung sowie Fragen der Flächenverfügbarkeiten, des Umgangs mit bestehenden Hallenstrukturen entlang des Mainufers sowie Nutzungskonflikten mit angrenzenden industriellen Nutzungen bestimmen hier die weitere Strategiefindung.

Nutzungen

Aktuell ist der Teilbereich durch Wohnen in der Wurzelsiedlung sowie Gewerbestrukturen entlang des Uferbereichs sowie östlich der Wurzelstraße geprägt. Im Zuge der Neuentwicklung entlang der Uferkante steht die Stärkung der Wohnfunktion im Fokus. Neben der anteiligen Mischung der Wohnnutzungen mit wohnverträglichem Gewerbe soll die Integration von Produktion und Handwerk räumlich konzentriert in Form eines Handwerkerhofs am westlichen Ende der Uferbebauung entstehen.

Die Qualitäten der Uferpromenade sollen durch ergänzende, belebende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Soziales und Kultur in den Erdgeschosszonen gestärkt werden. Mit dem Neubau einer Grundschule auf aktuell gewerblich genutzten Flächen an der Wurzelstraße werden die bereits im Gutleut-West vorhandenen Bildungseinrichtungen ergänzt. Für die Wurzelsiedlung ist die behutsame Ergänzung bspw. durch ein Gemeinschaftshaus denkbar.

Städtebau

Die Neuentwicklung der Uferkante bietet die Möglichkeit, die bislang trennende Wirkung der Hallenbauten aufzuheben und insbesondere die Wurzelsiedlung besser einzubinden sowie zum Mainufer zu öffnen. Die Uferkante soll, wenn möglich, durch (Teil-) Erhalt einzelner Hallenstrukturen und deren Aufstockung erfolgen und insgesamt eine neue „Silhouette“ ausbilden, innerhalb derer Hochpunkte zentrale Stellen wie bspw. den Hafenplatz baulich akzentuieren.

Im Bereich der denkmalgeschützten Wurzelsiedlung soll sich, wenn überhaupt, die bauliche Entwicklung auf behutsame Ergänzungen zur Gutleutstraße hin beschränken. Die angestrebte Neubebauung im Bereich westlich Garbenstraße könnte unter Integration der Freiraumbedarfe und Flächenbedarfe einer Quartiersgarage erfolgen. Die Bebauung an dieser Stelle könnte zudem die Funktion des Lärmschutzes für die angrenzende Wurzelsiedlung übernehmen. Ebenfalls soll der Hand-

werkerhof unter Lärmschutzgesichtspunkten am westlichen Ende der Uferkante und somit zum angrenzenden Betonwerk angesiedelt werden.

Grün- und Freiraumsystem

Den zentralen Freiraum in diesem Teilbereich stellt die neue Uferpromenade mit einem kleinen Hafenplatz als Teil des durchgehenden Mainuferwegs dar. Aktuell nicht realisierbares Fernziel ist es hierbei, den Mainuferweg in westlicher Richtung fortzuführen. Am westlichen Ende der Promenade erfolgt die Anbindung der Gutleutstraße für Fußgänger und Radfahrer über qualitativ gestaltet Grünfugen, wobei insbesondere der neugestaltete Bereich Spielplatz und Hirtenkapelle eine wichtige Rolle spielen muss. Darüber hinaus soll an mehreren Stellen die bessere Anbindung und Verknüpfung von der Uferkante nach Norden zur Wurzelsiedlung sowie darüber hinaus zum Quartiersplatz nördlich der Gutleutstraße erfolgen. Die Hirtenstraße soll hierbei gestalterisch aufgewertet werden.

Klimaschutz und -anpassung

Der Erhalt privater Gärten in der Wurzelsiedlung sowie der weitestmögliche Erhalt des wertvollen Baumbestands vor Ort leisten zusammen mit der klimatischen Aufwertung der Hirtenstraße einen Beitrag zu klimagerechten Freiräumen. Im Zuge der Neubebauung entlang der Uferkante stehen Aspekte wie die Nutzung grauer Energie durch Erhalt bestehender Hallenstrukturen sowie die Einrichtung einer Bauteilbörse bspw. im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden, fortbestehenden und kommerziell genutzten Gutleuthafen im Fokus. Begrünte Fassaden und Dächer fördern die Verdunstung und Versickerung im Gebiet und beugen Überwärmungstendenzen vor. Ebenso wird mit der Verwendung von erneuerbaren Energien durch PV-Anlagen ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Mobilität und Erschließung

Durch die geplante Tram-Haltestelle direkt an der Wurzelsiedlung wird die ÖPNV-Anbindung substantiell verbessert. Fuß- und Radwegeverbindungen sowohl entlang des Uferbereichs als auch entlang der Gutleutstraße sind in Nord-Süd-Richtung gut miteinander verknüpft. Die Option der Anbindung der Stadtbereiche südlich des Mains für Fußgänger und Radfahrer mittels einer Brückenlösung würde die Attraktivität weiter steigern.

Parken

Eine Quartiersgarage an der westlichen Einfahrt des Teilbereichs sowie ein Anteil Bewohnerparken im Straßenraum der Hirtenstraße soll die Bedarfe des ruhenden Verkehrs abdecken.

LEGENDE

-  prägende Frei- und Platzräume
-  zentrale Räume Fußgänger/Radfahrer
-  prägende Grünbereiche
-  Flexzone entlang Gutleutstraße
-  Bereich zur Realisierung städtebaulicher Ziele



Bebauungskante mit Hochpunkten



bestehende/ bereits geplante Hochpunkte



denkmalgeschützte Struktur



bedeutende Sichtachse



Orte für Produktion und Handwerk



gastronomische Einrichtungen



Bildung



Fitnessstudio



Aufenthaltsqualität



Gemeinschaft/ soziales Miteinander



Sport und Spiel



Fuß- und Radwegeverbindungen



wichtige Wegeverbindungen



Mobilitätspunkt



Quartiersgarage



LKW-Verkehr/ Anlieferung



Plangebiet

CLUSTER URBANE TRANSFORMATION



Schwerpunkt:
Handwerk & Produktion
wohnverträgliches Gewerbe*
Kultur & Bildung
 ergänzt um:
Soziales & Gemeinschaft
Wohnen

Gleisanlagen



Prüfung Anbindung
 Bereiche südliches Mainufer
 Fuß- und Radverkehr
 Brücke oder Fährverbindung
 als Optionen

Niederrader
 Ufer

* wohnverträgliches Gewerbe:
 Flächen für Büronutzung und Dienstleistung
 (bspw. Praxen, Ateliers, „stille“ Handwerksbetriebe)

Ausgangslage und Entwicklungspotenziale

Aufgrund der vielfältigen Eigentümer- und Nutzerstruktur ist in diesem Teilbereich mit vielen unterschiedlichen Entwicklungsvorstellungen und -geschwindigkeiten zu rechnen. Mit den bestehenden Nutzungen als Ausgangspunkt soll hier ein kleinteiliger, zeitlich und räumlich flexibler Transformationsprozess angestrebt werden, der schrittweise im Sinne der Zielsetzungen hin zu einem produktiven Stadtbaustein erfolgen soll. Eine wichtige Rolle im Zuge der qualitativen Aufwertung kommt hier den in die Tiefe reichenden Erschließungen der einzelnen Grundstücke zu.

Nutzungen

In diesem Teilbereich steht der Erhalt und die Neuentwicklung gewerblich genutzter Strukturen und somit die schrittweise Transformation mit einem Anteil Produktion und Handwerk im Vordergrund. Hier kann ein Labor für neue Formen urbaner Produktion und lebendige Arbeitswelten der Zukunft im Zusammenspiel mit Kultur-, Kreativ- und Digitalwirtschaft entstehen. Gleichzeitig soll der Teilbereich als bedeutender Kulturstandort (Milchsackfabrik) gesichert und ggf. weiterentwickelt werden sowie einem Wohnanteil (bspw. Auszubildenden-Wohnheim) Platz geboten werden.

Städtebau

In städtebaulicher Hinsicht soll hier nur ein grober Rahmen für die zukünftigen Entwicklungen aufgespannt werden, der sich flexibel an geänderte Rahmenbedingungen, Nutzungsbedarfe etc. anpassen lässt. Besonders Augenmerk liegt hier auf der Bebauung zur südlich verlaufenden Gutleutstraße sowie zum nördlich angrenzenden Gleisbereich. In nördlicher Richtung soll die Ausbildung einer Bebauungskante mit Hochpunkten angestrebt werden, die neben Lärmschutzfunktionen auch die Ausbildung einer „Silhouette“ zur Bahn zum Ziel hat. Zur Gutleutstraße soll im Sinne der

Flexzone eine aufgelockerte Bebauungskante mit Vor- und Rücksprüngen entstehen.

Grün- und Freiraumsystem

Zentrale Elemente des Grün- und Freiraumsystems sind die angestrebten Hofbereiche als teilweise entsiegelte Grünbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität sowie deren Erschließung über Zuwegungen von der Gutleutstraße aus und der Verbindung der Hofbereiche untereinander.

Klimaschutz und -anpassung

Als hochversiegeltem und überwiegend gewerblich genutztem Bereich kommt dem klimaangepassten Bauen (Dach- und Fassadenbegrünungen, PV-Nutzung; Nutzung grauer Energie; Etablierung Bauteilbörse) große Bedeutung zu. Entsiegelungsmöglichkeiten werden insbesondere in den angestrebten Hofbereichen gesehen. Auch hier können Entwicklungsmöglichkeiten in die Höhe die Chance für Entsiegelungsmaßnahmen erhöhen.

Mobilität und Erschließung

Unter den aktuellen Rahmenbedingungen sind die tiefen Grundstücke dieses Teilbereichs von der Gutleutstraße aus erschlossen. Vor diesem Hintergrund muss die Zufahrt sowie das Be- und Entladen weiterhin von der Gutleutstraße aus möglich sein. Perspektivisches Ziel ist die Norderschließung zur Verlagerung insbesondere der LKW-Verkehre weg von der Gutleutstraße. Der Ausbau der internen Durchwegungen ist das Ziel hinsichtlich des Fußwegenetzes.

Parken

Die Reduktion der Stellplätze im Straßenraum Gutleutstraße soll durch die Realisierung einer Quartiersgarage erfolgen. Hier bietet sich der nördliche Bereich zum Gleiskörper, anfahrbar über die perspektivische Norderschließung, an.

LEGENDE

 Schaffung grüner Hofbereiche

 Flexzone entlang Gutleutstraße

 Bebauungskante mit Vor- und Rücksprüngen

 Bereich zur Realisierung städtebaulicher Ziele

 Bebauungskante mit Hochpunkten

 Orte für Produktion und Handwerk

 gastronomische Einrichtungen

 kulturelle Einrichtungen

 Schwerpunkt Klimaanpassung

 Aufenthaltsqualität

 Gemeinschaft/ soziales Miteinander

 wichtige Wegeverbindungen

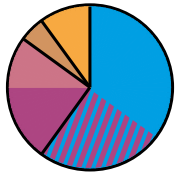
 Mobilitätspunkt

 Quartiersgarage

 LKW-Verkehre/ Anlieferung

 Plangebiet

AWO- CAMPUS IM SOMMERHOFFPARK



Schwerpunkt:
Wohnen (betreut)
Soziales & Gemeinschaft
ergänzt um:
Kultur & Bildung
wohnverträgliches Gewerbe*

Ausgangslage und Entwicklungspotenziale

Aufgrund bestehender Entwicklungserfordernisse und Sanierungsnotwendigkeiten der vor Ort mit verschiedenen Einrichtungen ansässigen Arbeiterwohlfahrt bietet sich die Chance zur Realisierung eines AWO-Campus mit kurz- bis mittelfristigem Zeithorizont. Gleichzeitig besteht die Zielsetzung, den Sommerhoffpark als zentralen Grünraum des Quartiers weiter zu qualifizieren, zur Gutleutstraße zu öffnen sowie die Wasserkante nachhaltig aufzuwerten. Die Entwicklung eines integrativen AWO-Campus, dessen Einbindung in den Grünraum des ebenfalls aufzuwertenden Sommerhoffparks sowie die Neunutzung der ehemaligen Kita und ihrer Freiflächen macht diesen Teilbereich zu einem zentralen Baustein der Gesamtentwicklung.

Nutzungen

Die Schwerpunktnutzung im Bereich des AWO-Campus liegt auf dem Wohnen, hier auf dem Wohnen im Seniorenheim sowie weiteren Formen des betreuten Wohnens. Um Synergien hinsichtlich ergänzender sozialer Infrastrukturen, medizinischer Dienstleistungen oder auch Versorgungseinrichtungen (Bäcker etc.) zu erzeugen, könnte ein weiterer Schwerpunkt auf Familienwohnen gelegt werden. Ein KiTa-Standort könnte im direkten Übergang zum Sommerhoffpark liegen.

Im Zuge der Aufwertung des Sommerhoffparks kommt der Neunutzung des Gebäudes der ehemaligen KiTa (zeitnahe Unterschutzstellung als Kulturdenkmal gemäß HDSchG angestrebt) an der Gutleutstraße besondere Bedeutung zu. Kulturelle und gastronomische Nutzungen sollen hier zu einem lebendigen Auftakt in den Park beitragen.

Städtebau

Der Campus-Gedanke bietet die Chance zur Entwicklung aus einem Guss. Ziel ist die Ausbildung einer prägnanten Bebauung zur Gutleutstraße im Bereich der Flexzone, mit Vor- und Rücksprüngen, die auch auf die Sichtbarkeit des prägenden Gebäudes der ehemaligen KiTa Rücksicht nimmt. Die Höhenentwicklung

soll zum Park abfallend sein und im Übergang zum Park die enge Verzahnung von Bau- und Freiraumstrukturen maßgeblich sein.

Grün- und Freiraumsystem

Der denkmalgeschützte Sommerhoffpark ist der zentrale Grünraum im Quartier, dessen bislang versteckte Lage sowohl durch die Anbindung und Öffnung zur Gutleutstraße als auch durch den Ausbau und die Aufwertung des Mainuferwegs aufgehoben werden soll.

Die Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Wassers mittels neuer Plattformen, Steganlagen und/oder eines Schwimmschiffs ist, vorbehaltlich wasser- und schifffahrrechtlicher Bestimmungen, ein zentraler Aspekt im Zuge der Neugestaltung des Uferbereichs.

Klimaschutz und -anpassung

Im Zuge der Neuentwicklung eines AWO-Campus sollen Prinzipien des klimagerechten Bauens sowie die Idee eines durchgrünten Campus zum Tragen kommen.

Zusammen mit dem Sommerhoffpark und seinem wertvollen Baumbestand sowie der gezielten Ausbildung weiterer klimatisch wertvoller Bereiche im Sommerhoffpark (bspw. Blühwiesen, Nistplätze für Insekten) kann hier insgesamt ein wichtiger Beitrag zu Klimaschutz und -anpassung geleistet werden.

Mobilität und Erschließung

Es soll eine zentrale Einfahrt in den AWO-Campus realisiert werden. Die unmittelbare Nähe der neuen Tram-Haltestelle sowie das attraktive Rad- und Fußwegenetz zwischen Gutleutstraße, AWO-Campus und Sommerhoffpark inklusive der direkten Anbindung an den Mainuferweg bieten große Qualitäten hinsichtlich der Erschließung.

Parken

Der AWO-Campus soll autoarm konzipiert werden. Der ruhende Verkehr wird in einer Quartiersgarage mit Lage an der Gutleutstraße untergebracht.

Hochpunkte zur Adressbildung entlang Bahndamm



perspektivisch andeuten

Niederrader Ufer

* wohnverträgliches Gewerbe:
 Flächen für Büronutzung und Dienstleistung
 (bspw. Praxen, Ateliers, „stille“ Handwerksbetriebe)



LEGENDE

- prägende Frei- und Platzräume
- zentrale Räume Fußgänger/Radfahrer
- prägende Grünbereiche
- Schaffung grüner Hofbereiche
- Flexzone entlang Gutleutstraße

- Bebauungskante mit Vor- und Rücksprüngen
- Bereich zur Realisierung städtebaulicher Ziele
- Bebauungskante mit Hochpunkten

- denkmalgeschützte Struktur
- gastronomische Einrichtungen
- kulturelle Einrichtungen
- Nahversorgung
- medizinische Dienstleistung
- Schwerpunkt Klimaanpassung
- Aufenthaltsqualität
- Gemeinschaft/ soziales Miteinander

- Sport und Spiel
- Fuß- und Radwegeverbindungen
- wichtige Wegeverbindungen
- Hauptquerungen Gutleutstraße
- Haltestelle Tram
- Mobilitätspunkt
- Quartiersgarage
- Plangebiet

POTENZIALRAUM KLEINTEILIGES GEWERBE

Ausgangslage und Entwicklungspotenziale

Die bestehende Gewerbestrukturen im Nordwesten des Quartiers sollen in ihrer bisherigen Funktion erhalten bleiben. Mögliche zukünftige Entwicklungen sollen zeitlich und räumlich flexibel gehalten werden.

Nutzungen

Ausgangspunkt ist der Erhalt der bestehenden Gewerbestrukturen sowie der aktuellen Nutzungen; im Zuge eventueller Entwicklungsmöglichkeiten sollen bevorzugt weitere Nutzungen aus dem Bereich Produktion und Handwerk angesiedelt werden.

Städtebau

Ziel ist der Erhalt kleinteiliger Gewerbestrukturen; Neuentwicklungen können baulich insbesondere auch hinsichtlich Lärmschutz optimiert werden, bspw. durch Ansiedlung lärmintensiver Nutzungen Richtung Bahnanlagen.

Grün- und Freiraumsystem

Perspektivisches Ziel ist die verbesserte Anbindung an das südlich anschließende und neu entwickelte Initialcluster, bspw. durch einen gemeinsamen grünen Hofbereich zusammen mit einer Fußwegeverbindung an der Nahtstelle der beiden Teilbereiche.

Mobilität und Erschließung

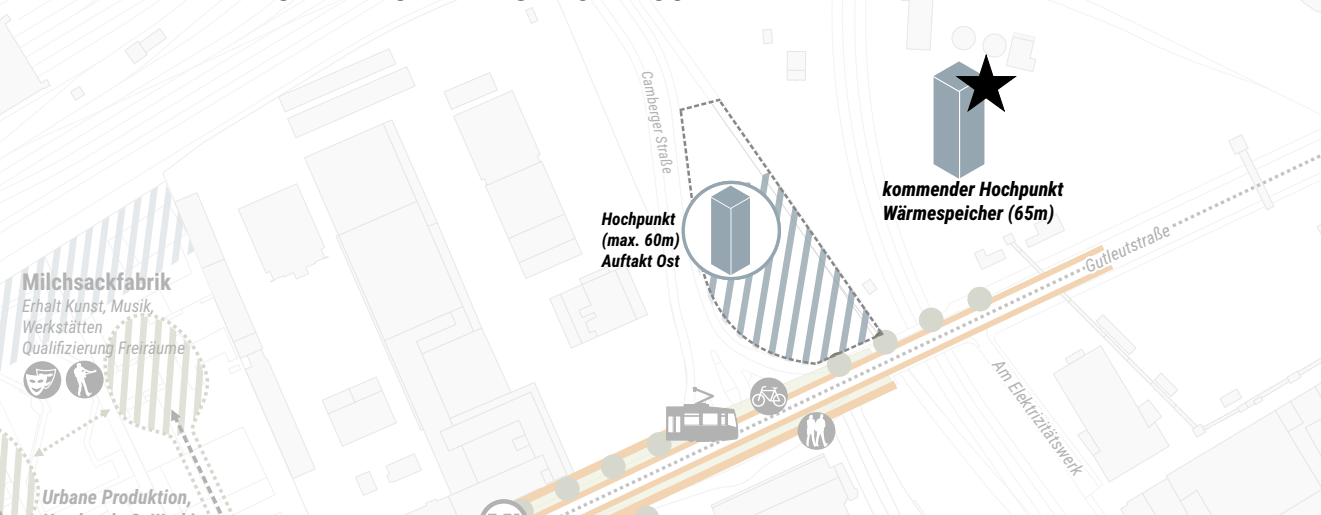
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die nördlich verlaufende Erntestraße. Ziel ist der Ausbau einer attraktiven Fußwegeverbindung entlang der südlichen Kante im Übergang zum Initialcluster sowie die Vernetzung nach Süden.

Parken

Bei erhöhtem Stellplatzbedarf in diesem Bereich wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen bzw. in der nahegelegenen Quartiersgarage angestrebt.



AUFTAKT CAMBERGER STRASSE



Ausgangslage und Entwicklungspotenziale

Ein bislang unbebautes Grundstück im Kreuzungsbereich Gutleutstraße und Camberger Straße kann als optionaler Baustein der Gesamtentwicklung mit mittel- bis langfristigem Zeithorizont gesehen werden. Die Bebauung mit einem prägenden Hochpunkt kann einen wesentlichen Beitrag zur Adressbildung und Sichtbarkeit des Gutleut-West leisten.

Nutzungen

Aufgrund der direkten Lage an einem Verkehrsknoten mit hohen Belastungen durch Straßen- und Schienenlärm sowie die durch Energieinfrastrukturen geprägte unmittelbare Umgebung muss ein geeigneter Nutzungsmix für ein Gebäude an dieser Stelle Gegenstand vertiefter Überlegungen und Konzeptionen sein. Denkbar wäre an diesem Standort bspw. die Errichtung eines Verwaltungsbaus der Mainova.

Städtebau

Realisierung als Solitärgebäude im Zusammenspiel mit dem neuen Wärmespeicher unmittelbar östlich sowie unter Bezugnahme auf die weiteren östlich anschließenden Energieinfrastrukturen.

Grün- und Freiraumsystem

Aufgrund der geringen Flächengröße sowie der durch Verkehrsräume und Industrieareale geprägten Umgebung ergeben sich kaum Möglichkeiten zur Ausbildung eines Freiraumsystems. Der weitestmögliche Erhalt des bestehenden Baumbestandes ist essentiell. Ebenfalls im Fokus stehen muss die bestmögliche Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz entlang der Gutleutstraße. Die Nähe zum Auftakt des Sommerhoffparks ist als Potenzial zu sehen.

Mobilität und Erschließung

Das Grundstück befindet sich zwischen der Gleisanlage und dem Knotenpunkt Gutleutstraße/ Camberger Straße. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen gute Anbindungsmöglichkeiten an die Gutleutstraße. Die ÖPNV-Anbindung ist nicht zuletzt durch die kommenden Tram-Haltestellen sehr gut.

Parken

Die geringe Flächengröße legt die Prüfung einer Tiefgaragenlösung nahe. Auch hier bedarf es vertiefter konzeptioneller Überlegungen.

LEGENDE

- Schaffung grüner Hofbereiche
- Bereich zur Realisierung städtebaulicher Ziele

Hochpunkt

bestehende/ bereits geplante Hochpunkte



Orte für Produktion und Handwerk



Fuß- und Radwegeverbindungen



wichtige Wegeverbindungen



Mobilitätspunkt



Quartiersgarage



LKW-Verkehre/ Anlieferung



Plangebiet

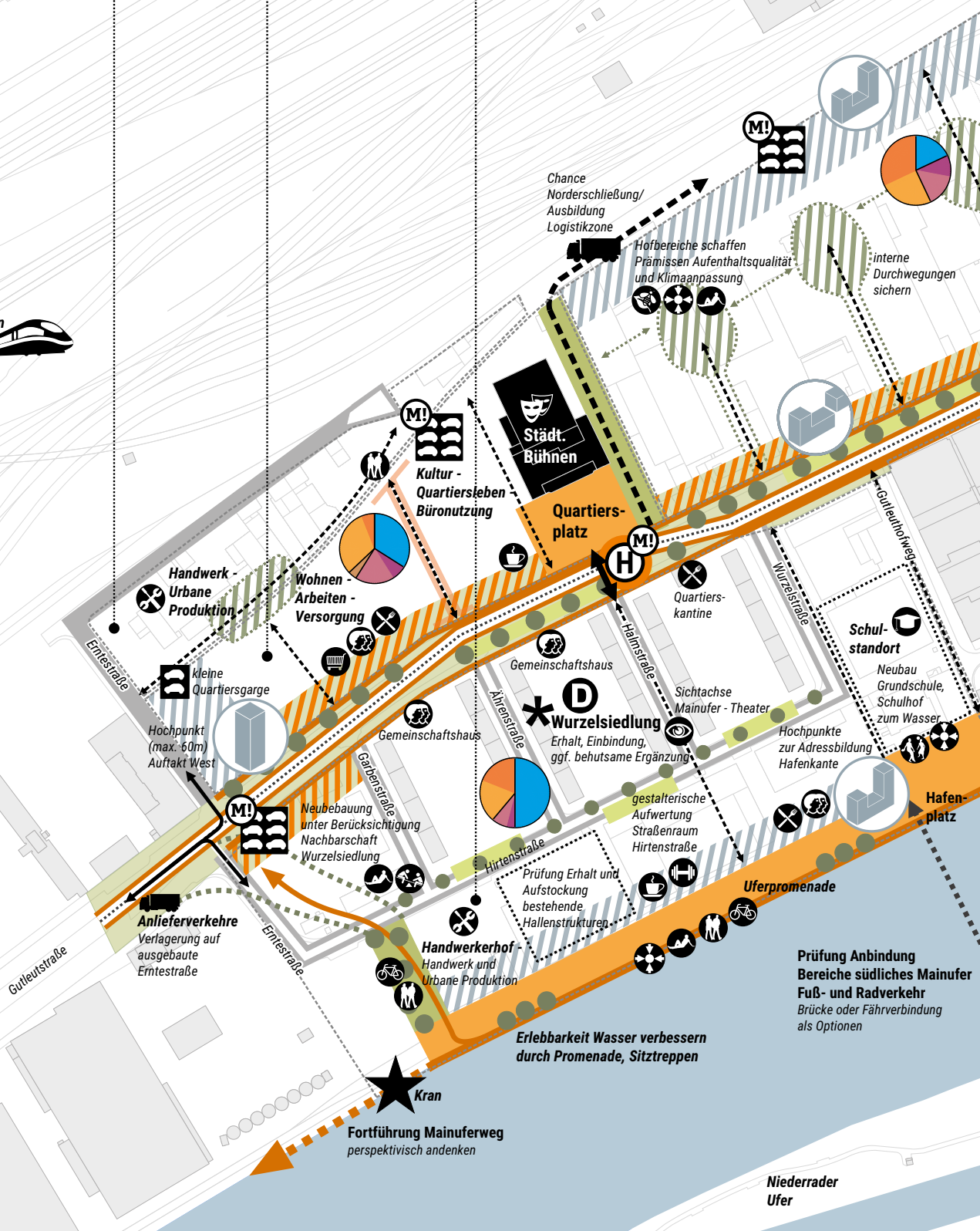
DAS ZIELBILD

Potenzialraum
kleinteiliges
Gewerbe

Initialcluster

Neue Hafenkante & Wurzelquartier

Gleisanlagen



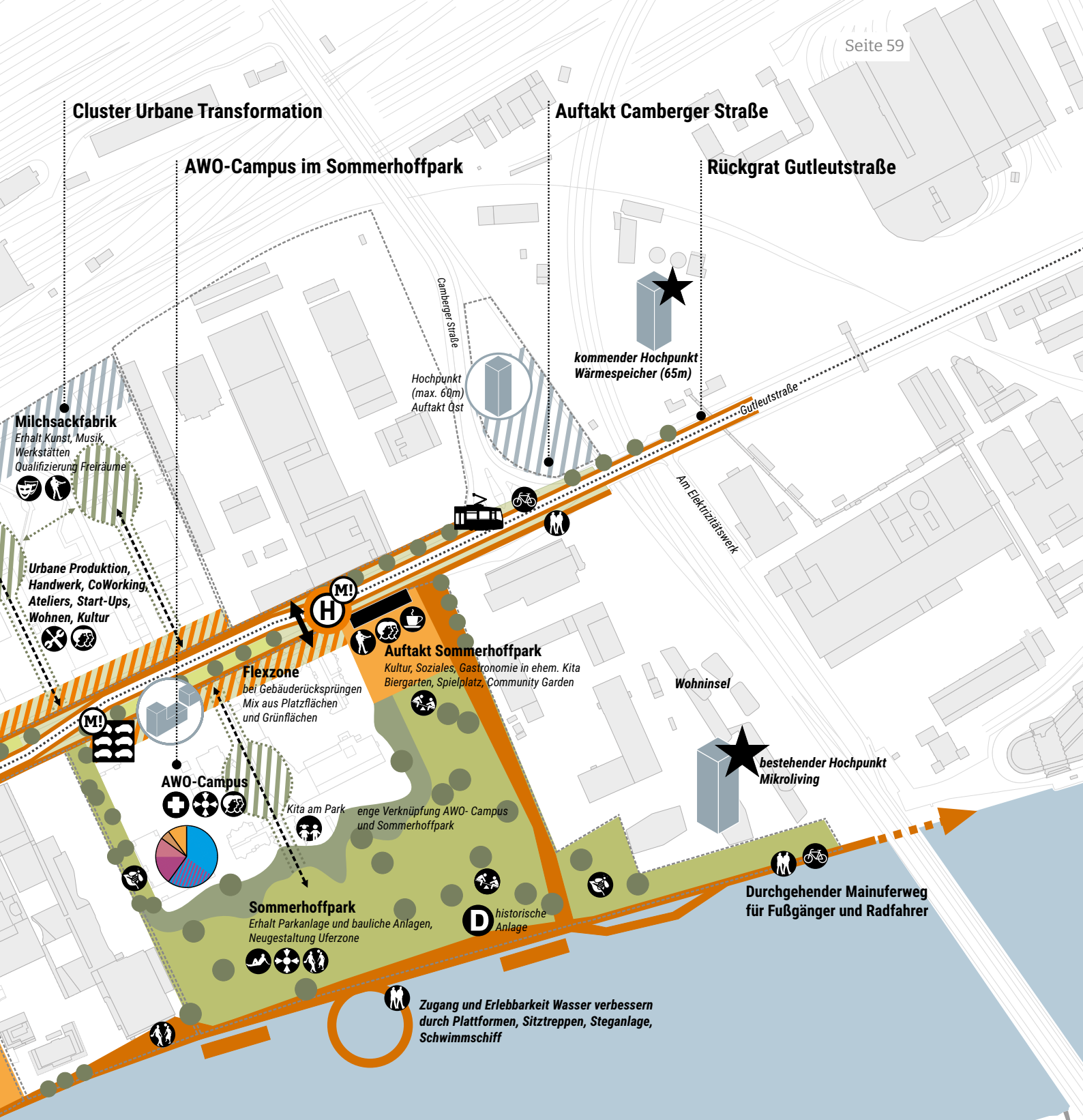
Niederrader
Ufer

Cluster Urbane Transformation

AWO-Campus im Sommerhoffpark

Auftakt Camberger Straße

Rückgrat Gutleutstraße



LEGENDE

- prägende Frei- und Platzräume
- zentrale Räume Fußgänger/Radfahrer
- prägende Grünbereiche
- Schaffung grüner Hofbereiche
- Flexzone entlang Gutleutstraße

- Bebauungskante mit Vor- und Rücksprünge
- Bereich zur Realisierung städtebaulicher Ziele
- Hochpunkt
- Bebauungskante mit Hochpunkten

- bestehende/ bereits geplante Hochpunkte
- denkmalgeschützte Struktur

- bedeutende Sichtachse
- Orte für Produktion und Handwerk
- gastronomische Einrichtungen
- kulturelle Einrichtungen
- Bildung
- Nahversorgung
- medizinische Dienstleistung
- Fitnessstudio
- Schwerpunkt Klimaanpassung
- Aufenthaltsqualität
- Gemeinschaft/ soziales Miteinander

- Sport und Spiel
- Fuß- und Radwegeverbindungen
- wichtige Wegeverbindungen
- Hauptquerungen Gutleutstraße
- Haltestelle Tram
- Mobilitätspunkt
- neue Tramlinie
- mögl. Standort Quartiersgarage
- LKW-Verkehre/ Anlieferung
- Plangebiet

