



STADT
PLANUNGS
AMT
FRANKFURT AM MAIN

Produktives Quartier Gutleut-West

Sammelband Anlagen

Yalla
Yalla!





Dieser Sammelband enthält die Anlagen zum Bericht zum Dialogverfahren Produktives Quartier Gutleut-West

Anlagen

1 Dokumentation planerische Grundlagen 4

1.1	LAGE UND EINBINDUNG	4
1.2	BESTEHENDE PLANUNGEN GUTLEUT-WEST	7
1.3	STÄDTEBAULICHE KURZANALYSE GUTLEUT-WEST	13

2 Dokumentation Beteiligung Stakeholder 24

2.1	HAFENGESPRÄCHE IM GUTLEUT-WEST	24
2.2	STAKEHOLDER-AUFTAKT IM DIALOGVERFAHREN	25
2.3	STAKEHOLDER-INTERVIEWS IM DIALOGVERFAHREN	28

3 Dokumentation Workshops 30

3.1	DER 1. WORKSHOP, 27. & 28. JUNI 2024	30
3.2	DER 2. WORKSHOP, 19. JULI 2024	35
3.3	DER 3. WORKSHOP, 29. AUGUST 2024	40

4 Dokumentation Synthese 44

4.1	BESONDERE ORTE	45
4.2	MOBILITÄT	53
4.3	STÄDTEBAU	58
4.4	NUTZUNGEN/ANGEBOTE	60
4.5	QUALITÄTEN	67

1 Dokumentation planerische Grundlagen

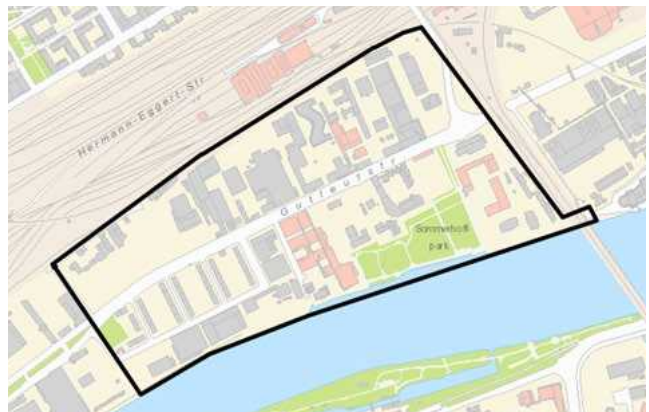
1.1 Lage und Einbindung

Das Gutleutviertel liegt im Stadtbezirk 15 innerhalb des Ortsbezirks Innenstadt I der Stadt Frankfurt am Main und umfasst eine Fläche von ca. 32 ha. Es befindet sich in einer Entfernung (Luftlinie) von ca. 2 km zum Hauptbahnhof.

Das westliche Gutleutviertel zwischen Main-Neckar-Brücke im Osten und Briefzentrum der Deutschen Post im Westen stellt sich als Quartier der Brüche, Widersprüche und Kontraste dar: Als Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen, Typologien und Zustände, von hochrangigem baukulturellem Erbe der 1920er Jahre bis zu gesichtslosen Rechenzentren, von überwucherten Gewerbebrachen bis zu historischen Parkanlagen, von Jung und Alt in Berufsschule und Seniorenwohnanlage, von Kunst und Subkultur in der ehem. Milch-sackfabrik. Hier werden Schiffe, Züge und LKW be- und entladen mit Schrott und Baustoffen – direkt neben der beschaulichen Idylle im kleinen Garten hinter den Wohnzeilen einer Baugenossenschaft. All das aufgereiht wie Perlen entlang einer Schnur, entlang der Gutleutstraße, eingezwängt zwischen Main im Süden und Gleisfeld des Frankfurter Hauptbahnhofs im Norden.



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



Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung); Geobasisdaten: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand: 25.04.2024

GEWERBENUTZUNGEN

Die Flächen südlich der Hirtenstraße und östlich der Wurzelstraße bilden einen Teil des 1968 in Betrieb genommenen Flusshafens Gutleuthof (Gutleuthafen). Dieser wird durch die stadteigenen Hafenbetriebe verwaltet und von deren Mietern größtenteils als Logistik- und Lagerstandort genutzt. Dabei weisen einige Liegenschaften Leerstände auf oder sind untergenutzt. Die derzeit noch ansässigen Betriebe sind nicht auf eine Hafenanbindung angewiesen. Die Mietverträge laufen – aufgrund der Beschlusslage zum Städtebaulichen Rahmenplan SR 9 „Sommerhoffpark“ – in Kürze aus.

Im Westen grenzt der auf einen längerfristigen Fortbestand und Erhalt der Bestandsgebäude und -nutzungen ausgelegte Teil des Gutleuthafens an, welcher geprägt ist von gewerblich-industriellen und teilweise auch hafenabhängigen Nutzungen (z. B. Beton- bzw. Asphaltherstellung, Stahlhandel, Entsorgungsbetrieb). Planungsrechtlich sind Teile dieser Flächen durch einen Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) festgesetzt und gesichert.

Der ursprünglich rein gewerblich geprägte Bereich nördlich der Gutleutstraße wird heute bestimmt durch ein heterogenes Nutzungsbild, geringe stadträumliche Qualitäten und untergenutzte bzw. brachgefallene Liegenschaften. Allein der Betriebshof des städtischen Energieversorgers Mainova – mit dem denkmalgeschützten Elektrizitätswerk von 1928/29 – bildet hier eine Ausnahme. Der Standort der ehem. Druckfarbenfabrik Dr. C. Milchsack konnte durch Ankauf durch die Stadt Frankfurt am Main als kulturelles Zentrum und für die Kreativwirtschaft langfristig gesichert werden. Die weiteren punktuell erhaltenen und meist kleinteiligen Gewerbebetriebe, Büro- und Lagergebäude zeugen von einem voranschreitenden Transformationsprozess im gewerblich-industriellen Sektor. Das bereits erfolgte „Eindringen“ eines Rechenzentrums und eines Beherbergungsbetriebs in das Gewerbegebiet sind dabei als klares Indiz für die wachsende Flächenkonkurrenz zur bisher dominierenden, klassischen Produktion in horizontal organisierten Hallen zu werten.

WOHNNUTZUNG

Nördlich angrenzend an die Flächen des Hafens befindet sich die aufgrund ihrer Lage an der Wurzelstraße als „Wurzelsiedlung“ bezeichnete Wohnsiedlung Gutleutstraße aus den frühen 1920er Jahren, welche von einer Wohnungsbaugenossenschaft im Erbbaurecht auf städtischen Flächen errichtet wurde. Die Siedlung steht seit 2020 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Im westlichen Bereich wurde Anfang der 1950er Jahre weiterer Geschosswohnungsbau ergänzt.

Im Osten des Plangebietes, unmittelbar neben den Bahngleisen zur Main-Neckar-Brücke gelegen, befindet sich das abgeräumte Gelände eines ehemaligen Kraftwerks der Deutschen Bahn, auf dem derzeit zwei Wohnhochhäuser und ein Gebäude mit Mikroapartments gebaut werden. In diesem Rahmen wird ein Zugang zum Mainuferaum entstehen.

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Östlich angrenzend an die heutigen Hafenanlagen befinden sich die Liegenschaften der berufsbildenden Werner-von-Siemens-Schule und des Johanna-Kirchner-Altenhilfezentrums, einer Seniorenwohnanlage, sowie das aufgegebene Kinderzentrum Gutleutstraße, einer Kindertagesstätte der Stadt Frankfurt am Main.

Im Osten des Plangebietes finden sich auch die Liegenschaften der Schule am Sommerhoffpark, einer Einrichtung mit dem Förderschwerpunkt Hören unter der Trägerschaft des Landeswohlfahrtsverbands Hessen. In direkter Nachbarschaft hierzu hat zu Beginn des Schuljahres 2020/2021 die Hermann-Herzog-Schule, eine Ganztagschule zur Versorgung sehbehinderter Kinder den Betrieb in einem Neubau aufgenommen.

GRÜNFLÄCHEN

Im Südosten des Planungsgebietes, direkt am Main gelegen verbirgt sich eine der herausragenden Qualitäten des Plangebietes: Der historische und zudem denkmalgeschützte Sommerhoffpark. Dieser Park ist von der Gutleutstraße nur durch einen schmalen und schlecht wahrnehmbaren Zugang zwischen Kindertagesstätte und angrenzendem Umspannwerk zu

erreichen. Südlich der Kindertagesstätte grenzt ein Lagerplatz des Grünflächenamtes an, dessen Fläche perspektivisch wieder dem Park zugeschlagen werden soll.

Mit der Fortführung der vom Westhafen kommenden Promenade entlang des Ufers bis zum Gutleuthafen und der Einbindung der Parkanlage soll das Naherholungsangebot für die Allgemeinheit deutlich gestärkt werden. Im Sinne des bereits in den 1990er Jahren formulierten Leitgedankens „Stadtraum Main“ soll der durchgehend gestaltete öffentliche Freiraum entlang des nördlichen Mainufers um einen weiteren Baustein ergänzt werden.

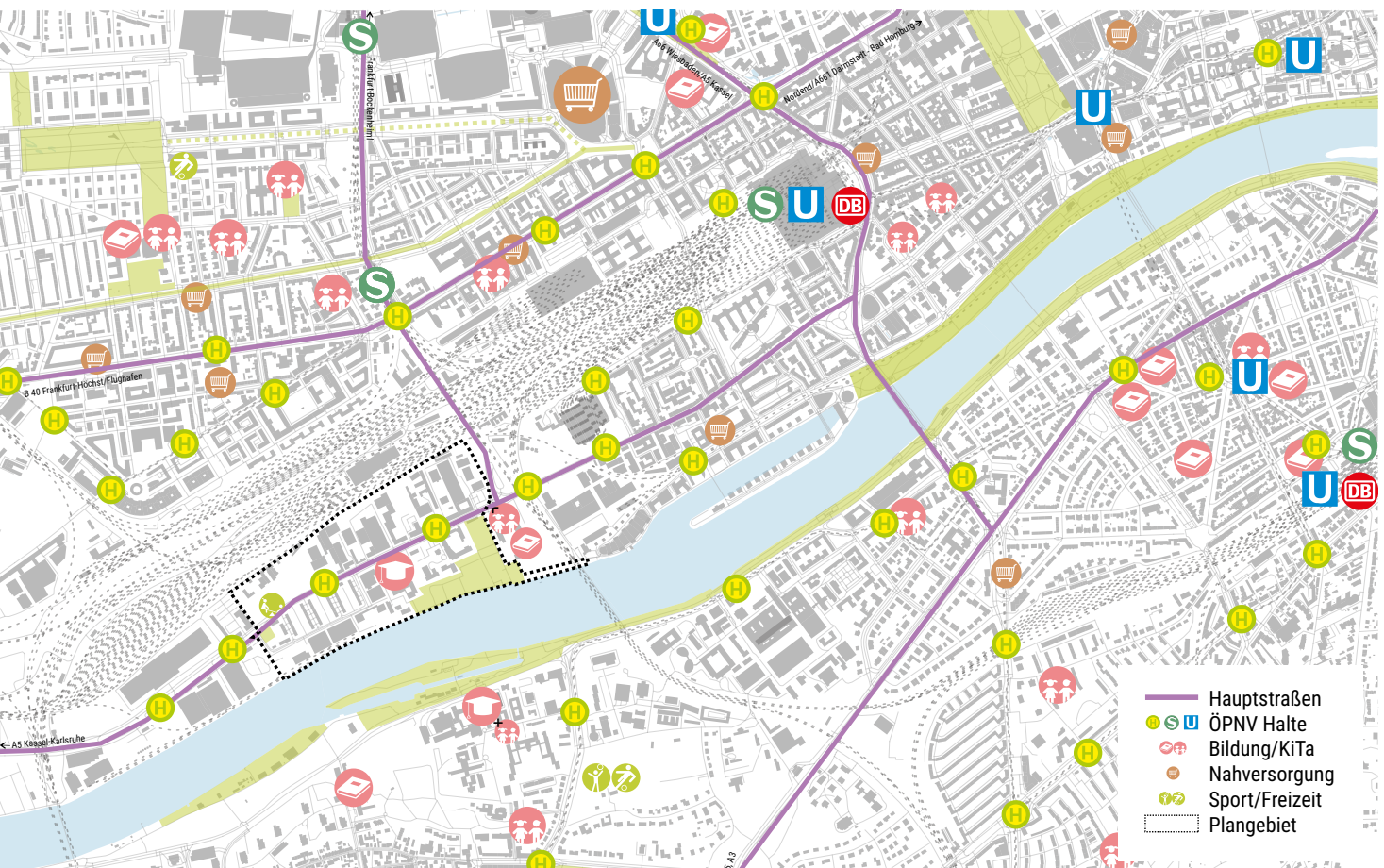
zeitig die direkte Anbindung an die westlich des Areals verlaufende A5 und das Frankfurter Kreuz als zentraler Drehscheibe des Fernstraßennetzes. Ihr kommt somit eine wichtige verkehrsleitende Funktion im Stadtgebiet Frankfurts zu.

Das Areal ist durch die Buslinien 37 und 87 erschlossen und gut in das weitere ÖPNV-Netz integriert mit Haltestellen der S-Bahn (Galluswarte) in der unmittelbaren Umgebung. Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. zwei Kilometern Entfernung.

Gemäß Nahverkehrsplan ist derzeit eine Straßenbahnerschließung über die Gutleutstraße in der Vorplanung.

VERKEHRLICHE EINBINDUNG

Die Gutleutstraße als Hauptverkehrsader und Zufahrt in die östlich gelegene Innenstadt gewährleistet gleich-



1.2 Bestehende Planungen Gutleut-West

Zur Erreichung der Entwicklungsziele für den Gutleuthafen wurde die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen (Bebauungsplan Nr. 929 – Nördlich Gutleutstraße / südlich Erntestraße – und Bebauungsplan Nr. 934 – Südlich Gutleutstraße / Hirtenstraße / Wurzelstraße) beschlossen.

Um im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens ein hohes Maß an Qualität und Umsetzbarkeit zu gewährleisten, wird mit dem Dialogverfahren ein kooperatives Planungsverfahren angestrebt. Im Rahmen dieses

Verfahrens, das als Basis für die weiteren vertiefenden Planungen dient, sollen gemeinsam mit Eigentümern, Bewohnern und Nutzern vor Ort sowie unterstützt durch Experten aus verschiedensten Disziplinen (Städtebau, Architektur, Verkehrsplanung, Soziales), gemeinsam mögliche Entwicklungsszenarien erstellt werden.

Für die konzeptionelle Arbeit maßgebliche bestehende Planungen sind im Folgenden kurz schlaglichtartig dargestellt.



Aufstellungsbeschlüsse Bebauungspläne Gutleut-West;

Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

1.2.1 RAHMENPLAN SOMMERHOFFPARK 2010

Basierend auf einem bereits im Jahr 2005 gefassten Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung mit dem Betreff „Sommerhoffpark vernetzen“, entstand in den folgenden Jahren auf Grundlage der Entwicklungsstudie „Nördliches Mainufer“ der städtebauliche Rahmenplan Sommerhoffpark.

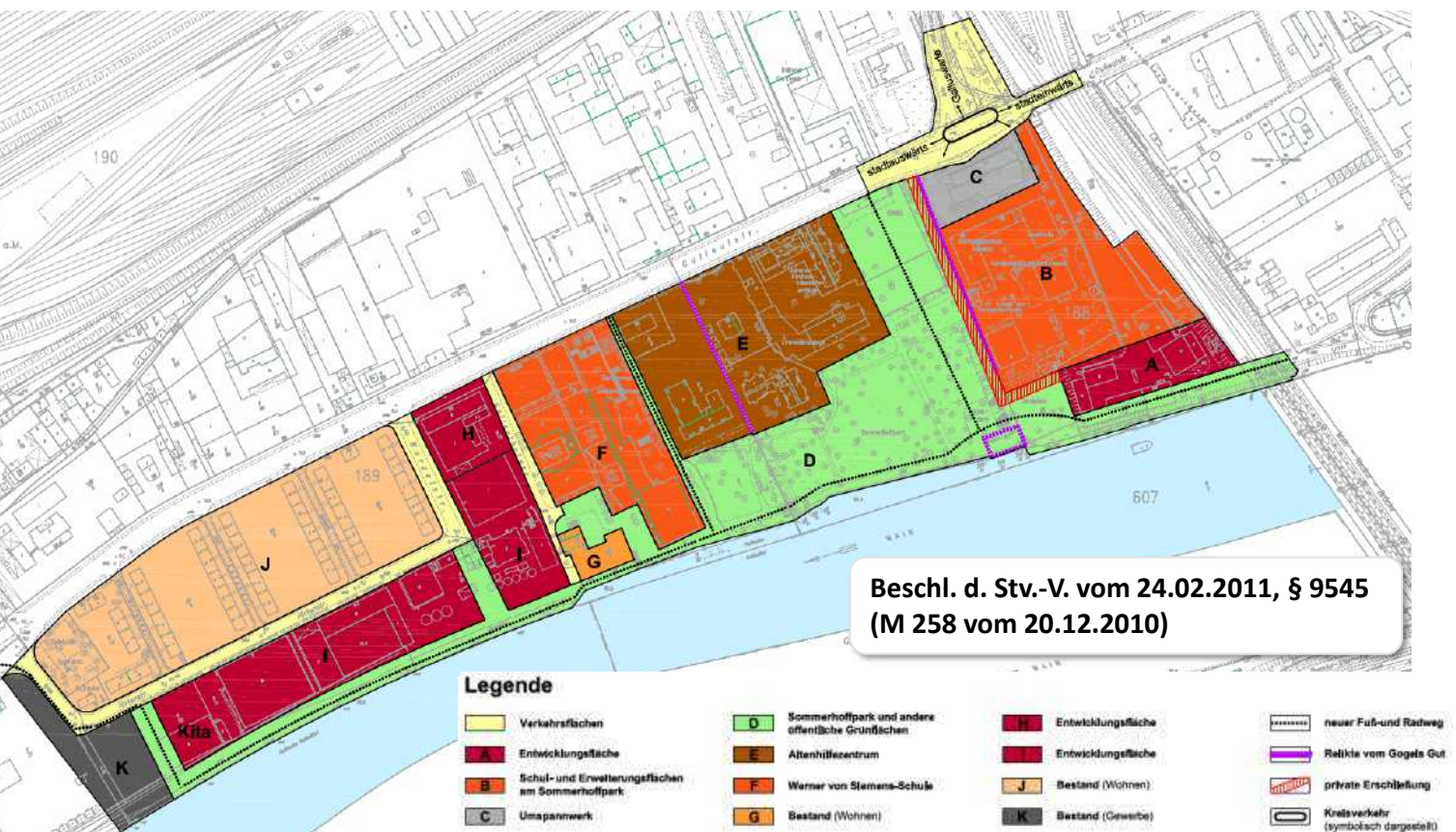
Dieser Rahmenplan wurde bis 2010 erarbeitet und Anfang 2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Hauptziel des Rahmenplans war es, den Naherholungsraum „Nördliches Mainufer“ über den Westhafen hinaus nach Westen zu verlängern und mit dem Sommerhoffpark zu verbinden. Innerhalb des Plangebiets sollte eine stärkere stadträumliche Vernetzung mit dem Mainufer erfolgen und der Haupteingang des Sommerhoffparks an der Gutleutstraße sollte stärker herausgearbeitet und erkennbar gemacht werden. Für ehemals und derzeit noch gewerblich genutzte Bereiche und Grundstü-

cke wurde eine städtebauliche Neuordnung vorgeschlagen. Zusätzlich sollte eine Nachverdichtung in den Bereichen des Johanna-Kirchner-Seniorenzentrums und des ehemaligen DB-Heizkraftwerks entstehen, um damit ein eigenständiges Wohnquartier mit eigener Infrastruktur zu ermöglichen.

Die Baustrukturen innerhalb des ergänzend erstellten Bebauungsvorschlags zum Rahmenplan stellten dabei lediglich ein beispielhaftes Szenario auf Grundlage der damaligen Rahmenbedingen dar, welches an heutige Entwicklungen anzupassen ist. Die Durchführung eines Ideenwettbewerbs im Jahr 2013 führte schließlich zur Auswahl eines Entwurfes zur Neubebauung der Flächen „A“ und „B“ mit zwei Wohntürmen und einem Gebäude für Mikroapartments.

(Quelle: stadtplanungsamt-frankfurt.de; Zugriff: 06.06.2024)



Rahmenplan Sommerhoffpark. o.M: Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

1.2.2 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT FRANKFURT 2030+

In einem dialogischen Planungsprozess wurde von 2014 bis 2017 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+ (iSTEK) erarbeitet. Im November 2019 hat es die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

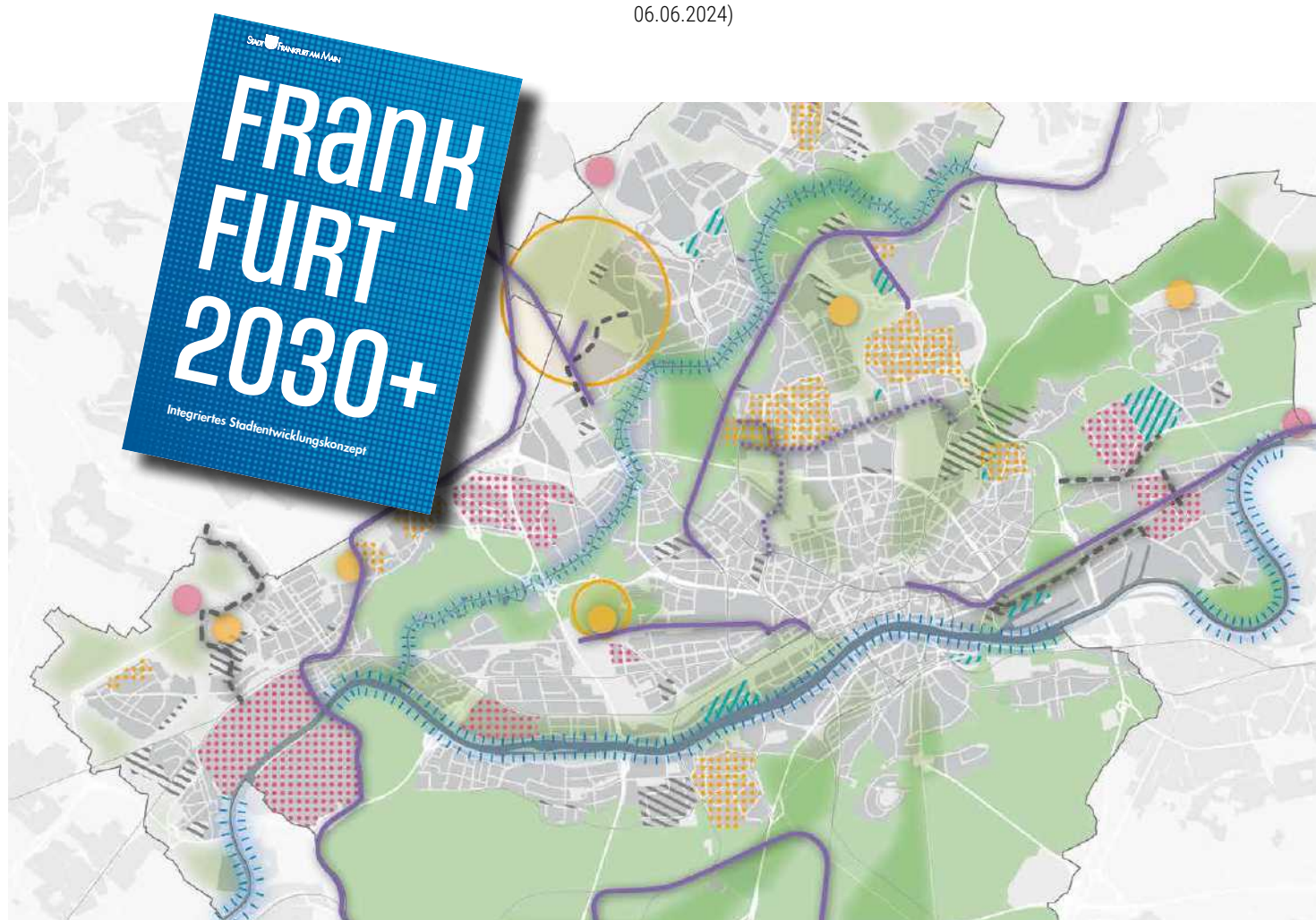
Als Ausgangspunkt und Anlass für die Erstellung des iSTEK wurde definiert: „die Zahl der Einwohner und die Zahl der Beschäftigten in der Stadt wächst, die Stadtgesellschaft wird vielfältiger und vernetzter. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept spannt Frankfurt am Main für wesentliche daraus entstehende Aufgaben einen Rahmen auf: Mit Blick auf 2030 geht es darum, das Stadtwachstum nachhaltig zu gestalten und die urbanen Qualitäten der Stadt zu stärken“ (Quelle: Broschüre iSTEK Frankfurt 2030+; Seite 6).

Anhand von sechs Zielvorstellungen und Entwicklungsstrategien wird eine Perspektive für die Stadtentwicklung Frankfurts aufgezeigt:

- Frankfurt für Alle
- Dynamische Wirtschaftsmetropole
- Mehr Frankfurt
- Umwelt- und klimagerechtes Frankfurt
- Die Region ist die Stadt
- Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe

Ein Strategieplan zeigt die räumlich darstellbaren Inhalte der Zielvorstellungen. Acht Gebiete wurden als Schwerpunkträume festgelegt, da sie besonders hohe Potenziale für die weitere Stadtentwicklung bieten.

(Quelle: stadtplanungsamt-frankfurt.de; Zugriff: 06.06.2024)

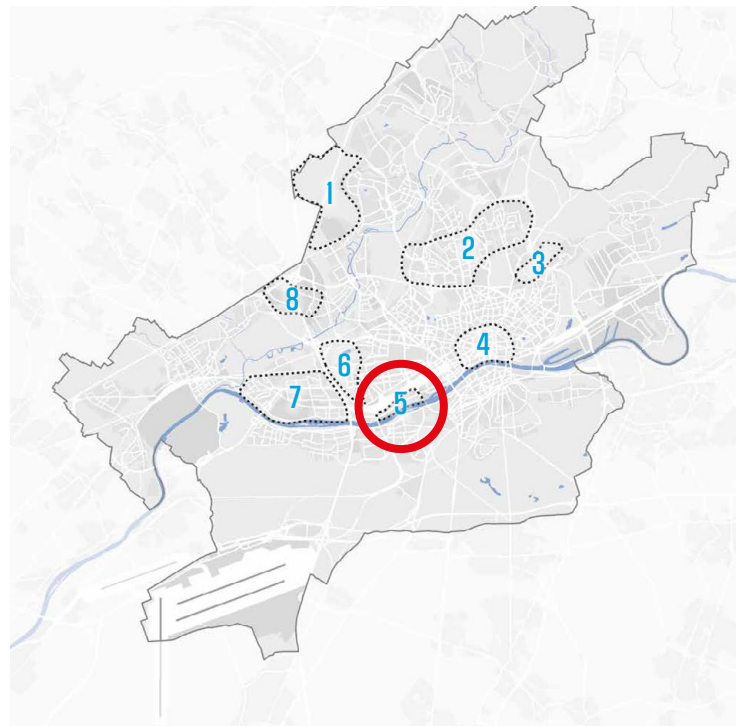


Strategiekarte iSTEK Frankfurt 2030+, o.M.; Quelle: Broschüre iSTEK Frankfurt 2030+; Seite 69

Der Gutleuthafen bildet hierbei den Schwerpunktraum Nummer 5. Die zentralen Zielsetzungen für diesen Bereich sind:

- Verlängerung der Mainuferwegs,
- Entwicklung nutzungsgemischter Stadtquartiere unter Berücksichtigung des Gewerbebestands,
- Erhöhung des Wohnanteils,
- Verbesserung der Nahversorgungssituation in der westlichen Teilfläche,
- Verlängerung der Straßenbahn auf der Gutleutstraße bis zum Klärwerk.

(Quelle: Broschüre iSTEK Frankfurt 2030+; Seite 68)



- 1 Neuer Stadtteil Frankfurter Nordwesten
- 2 Mittlerer Norden
- 3 Stadträumliche Verflechtung Bornheim-Seckbach
- 4 Innenstadt
- 5 Gutleuthafen
- 6 Am Römerhof
- 7 Griesheim-Nied
- 8 Gewerbebestandort Sossenheim-Rödelheim

Schwerpunkträume iSTEK Frankfurt 2030+, o.M.;

Quelle: Broschüre iSTEK Frankfurt 2030+; Seite 66



1.2.3 GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSPROGRAMM 2021

Das aktuelle Gewerbeflächenentwicklungsprogramm wurde Anfang 2021 beschlossen und 2022 hinsichtlich des städtebaulichen Umgangs mit Rechenzentren in Gewerbe- und Industriegebieten fortgeschrieben. Im Zuge der Erstellung wurde den aktuellen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, ökologischen sowie urbanen Entwicklungen in Frankfurt am Main und den dazugehörigen Herausforderungen Rechnung getragen. Das Konzept leistet Vorarbeit für die langfristige Entwicklung und Sicherung von Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk. Grundlagen sind das Gewerbeflächenkataster, die gewerblichen Bauflächen des Regionalen Flächennutzungsplanes und das „Räumlich-funktionale Entwicklungskonzept Gewerbe“ des Masterplans Industrie.

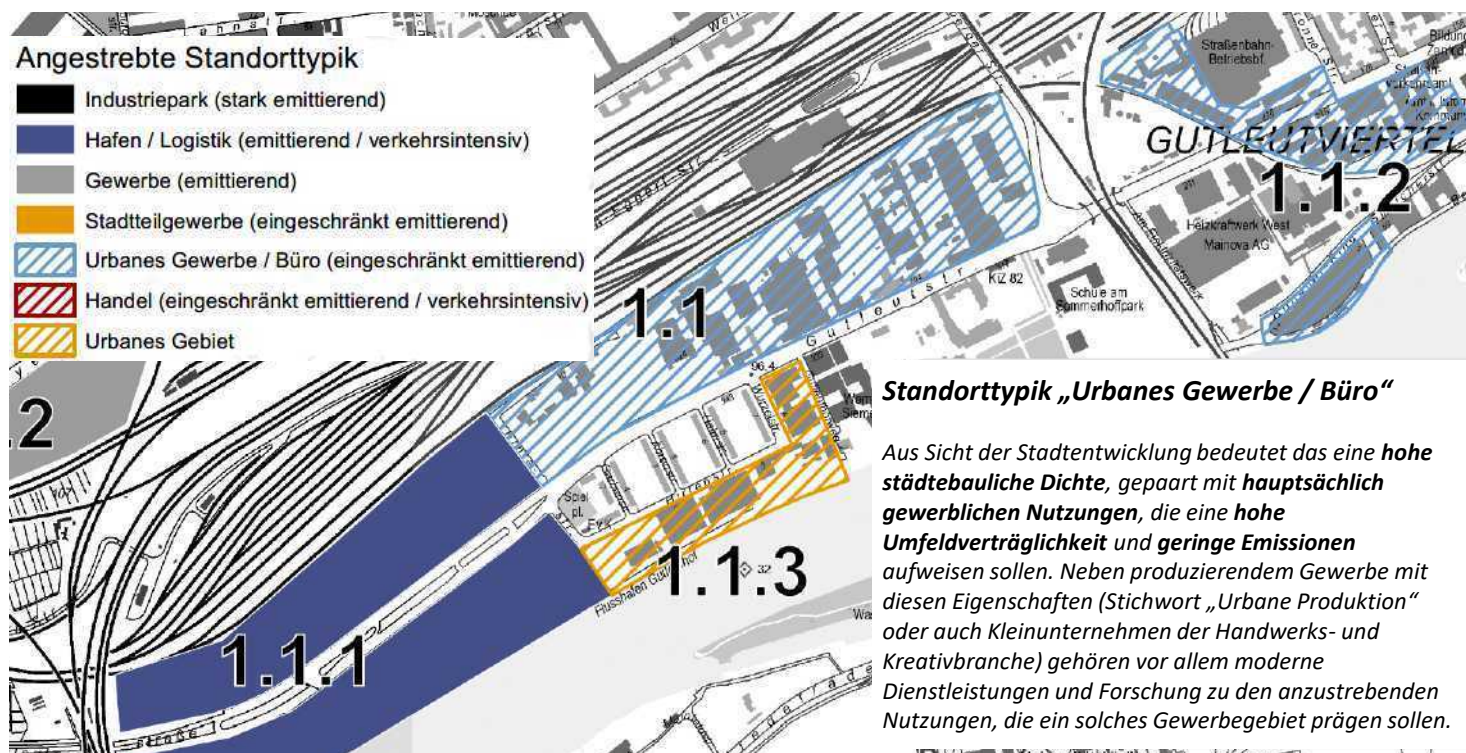
Die im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm definierten Standorttypiken konkretisieren die Erhaltungs-

bzw. Entwicklungsziele für die gewerblichen Bauflächen inhaltlich und räumlich. Sie dienen als Leitlinien für die Ansiedlungs- und Bauberatung sowie die Bauleitplanung. Es werden acht Standorttypiken unterschieden:

- Industriepark (stark emittierend)
- Gewerbe (emittierend)
- Hafen / Logistik (emittierend / verkehrsintensiv)
- Stadtteilgewerbe (eingeschränkt emittierend)
- Urbanes Gebiet
- Urbanes Gewerbe / Büro (eingeschränkt emittierend)
- Handel (eingeschränkt emittierend / verkehrsintensiv)
- Datapark (emittierend)

(Quelle: stadtplanungsamt-frankfurt.de; Zugriff: 06.06.2024)

Für Gutleut-West werden hierbei die Typiken Hafen/Logistik, Urbanes Gewerbe/Logistik sowie Urbanes Gebiet im Fokus (siehe folgende Kartendarstellung).



1.2.4 STRUKTURKONZEPT STADTPLANUNGSAMT

Ausgehend von den im Rahmen des gesamtstädtischen iSTEK für Gutleut-West definierten Entwicklungszielen und Handlungsansätzen sowie orientiert am maßgeblichen Leitbild der „Produktiven Stadt“ wurde seitens des Stadtplanungsamtes ein grobes Strukturkonzept erar-

beitet (Beschluss mit Grundsatzbeschluss M69-2024). Es definiert Nutzungsschwerpunkte und zentrale Handlungsfelder, identifiziert Impulsgeber für weitere Entwicklungen und setzt zentrale Leitplanken hinsichtlich Freiraum- und Vernetzung sowie Baustrukturen fest.

Zeichenerklärung

--- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 929

■■■■■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 934

NUTZUNGSSCHWERPUNKTE

- Schwerpunkt Wohnen + Arbeiten
- Schwerpunkt Wohnen
- Schwerpunkt Urbanes Gewerbe + Büro
- Schwerpunkt Arbeiten
- Schwerpunkt Soziale Infrastruktur
- Versorgung / technische Infrastruktur

IMPULSGEBER

- Kultur- & Kreativwirtschaft
- Altenhilfezentrum



Schule (Bestand)



Potenzialbereiche



(Urbanes) Handwerk



Urbane Produktion / Manufakturen



Grundschule (Planung)



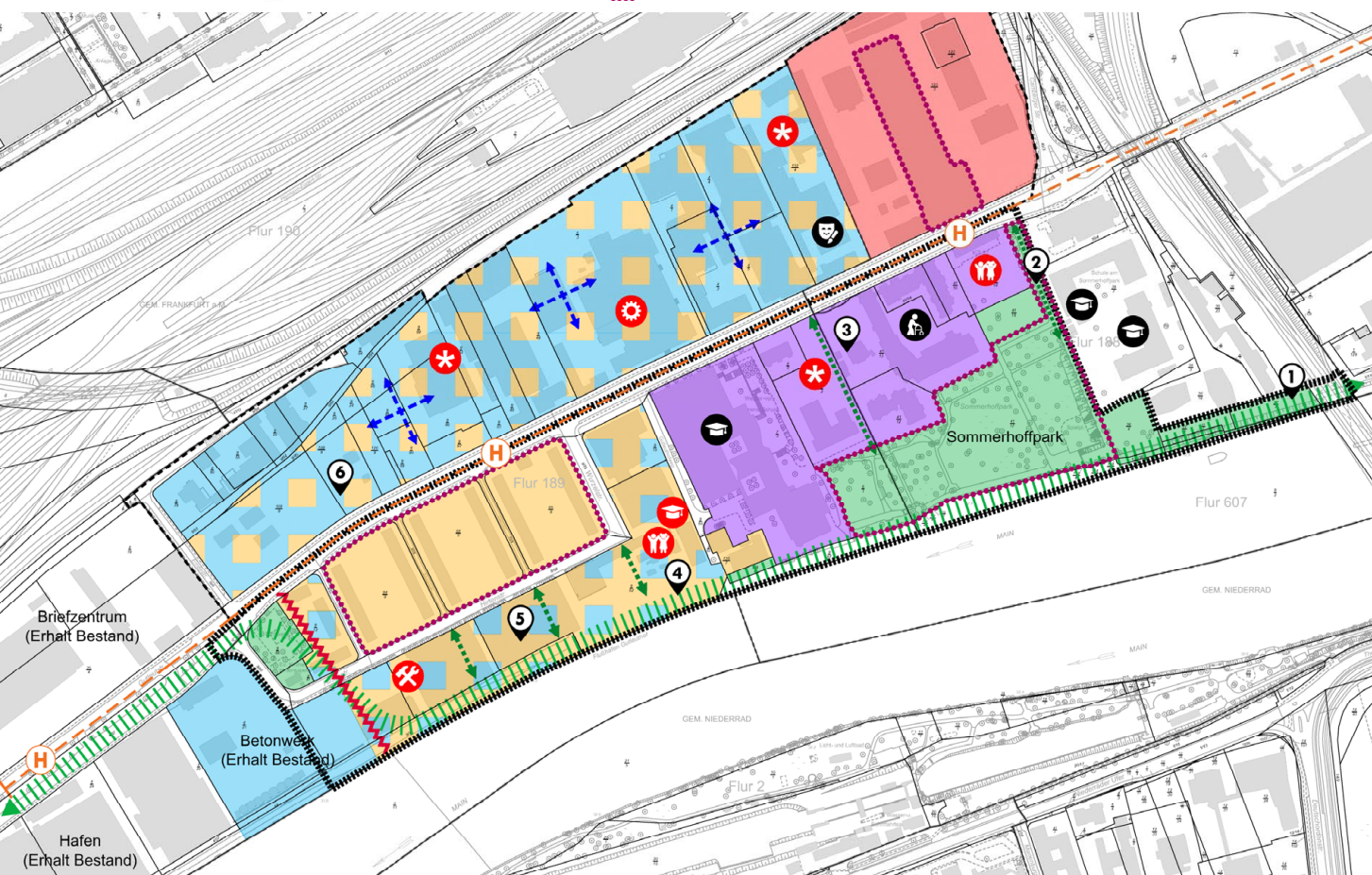
Kita (Planung)

FREIRAUM + VERNETZUNG

- Grün- und Freiflächen inkl. Infrastruktur
- Übergeordnete Freiraumverbindung
- Lokale Freiraumverbindung
- Quartiersdurchwegung
- Straßenbahn, geplant

VORGABEN

- Lärmschirmende Baustruktur
- Denkmalschutz



Strukturkonzept Gutleut-West, o.M.; Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main; Bearbeitungsstand 29.04.2024

1.3 Städtebauliche Kurzanalyse Gutleut-West

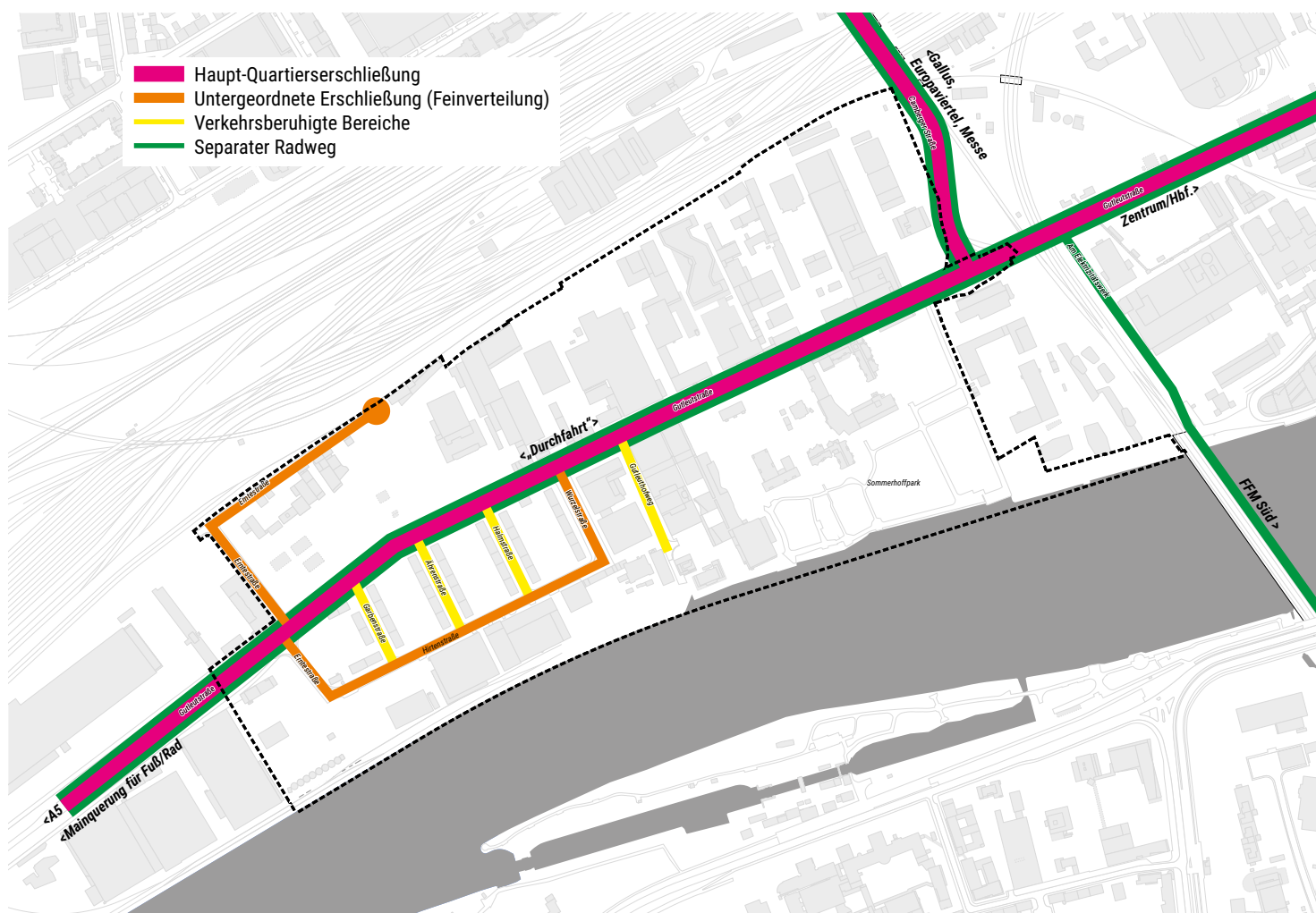
ERSCHLIESSUNG (MIV UND RAD)

Haupteerschließung und zentrale Quartiersachse ist die in Ost- West- Richtung durch das Areal verlaufende Gutleutstraße. Als klassische Ein- und Ausfallstraße ist sie die direkte Verbindung zwischen bspw. der A5 und der Frankfurter City. Die weitere Verteilung des MIV erfolgt über die Erschließungsstraßen der Wurzelsiedlung und die Erntestraße. Die an die Gutleutstraße angrenzenden Grundstücke sind auf privatem Grund in die Tiefe erschlossen.

Radwegeverbindungen bestehen auf separaten Radwegen beidseitig der Gutleutstraße. Neben der weiteren Anbindung in Richtung City bestehen Radwegeverbindungen entlang der Camberger Straße in nördlicher Richtung sowie über die Main-Neckar-Brücke in südlicher Richtung und dort am südlichen Mainufer die Anbindung an das (über-) regionale Radwegenetz.



Gutleutstraße als Hauptverkehrsader



Karte Erschließung (MIV und Rad), o.M.

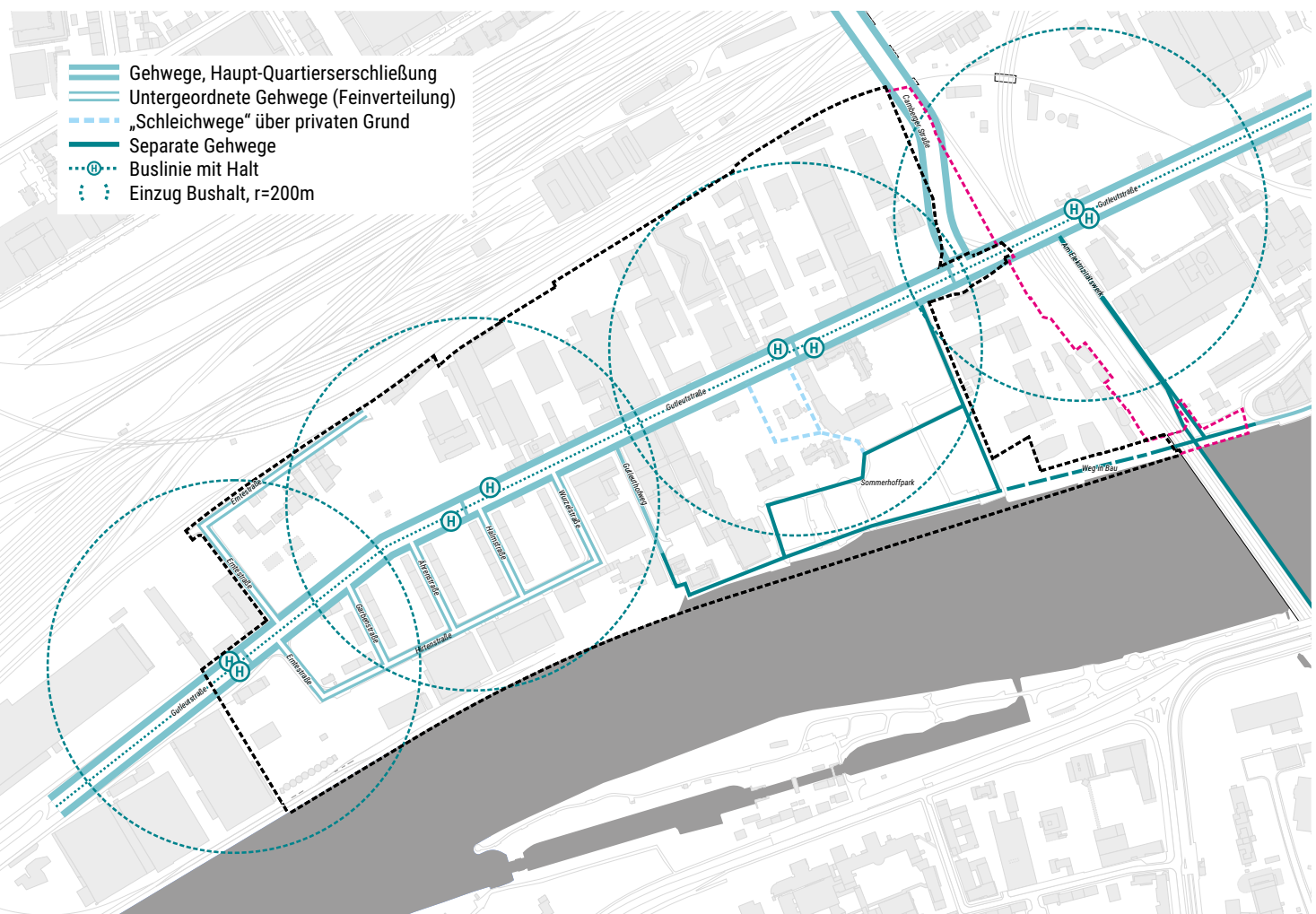
ERSCHLIESSUNG (FUSSWEGE UND ÖPNV)

Die Erschließung des Areals für Fußgänger erfolgt über Gehwege entlang der Gutleutstraße sowie entlang der Erschließungsstraßen der Wurzelsiedlung und der Ernststraße. Im Bereich des Sommerhoffparks existiert ein Netz aus separaten Fußwegen. Der Uferweg entlang des Mains befindet sich aktuell im Ausbau zur Anbindung an die östlich des Areals gelegenen Bereiche. Die direkte Anbindung des Parks sowie des Uferbereichs an die Gutleutstraße erfolgt lediglich an einer Stelle in Höhe Mainova, was Schleichwege begünstigt.

Das Areal ist mit mehreren Bushaltestellen entlang der Gutleutstraße erschlossen und an die Gesamtstadt mit ihren weiteren ÖPNV- Angeboten angebunden. Gemäß Nahverkehrsplan ist derzeit eine Straßenbahnerschließung über die Gutleutstraße in der Vorplanung.



Fußwegeanbindung zum Main



Karte Erschließung (Fußwege und ÖPNV), o.M.

ZUGÄNGLICHKEIT

Die Spannweite hinsichtlich der Zugänglichkeiten reicht im Gutleut-West von abgeschotteten, mit Sicherheitszäunen und Mauern umgebenen Gewerbearealen bzw. Einrichtungen der Energieversorgung, über (eingeschränkt) zugängliche Privatgrundstücke bis hin zu uneingeschränkt zugänglichen öffentlichen Räumen. Während sich die klar abgeschotteten Bereiche vornehmlich nördlich der Gutleutstraße befinden, bietet sich bezüglich Zugänglichkeiten vornehmlich im Bereich südlich der Gutleutstraße und insbesondere rund um den Sommerhoffpark ein offeneres Bild.



klare Trennung privat und öffentlich



Karte Zugänglichkeit, o.M.

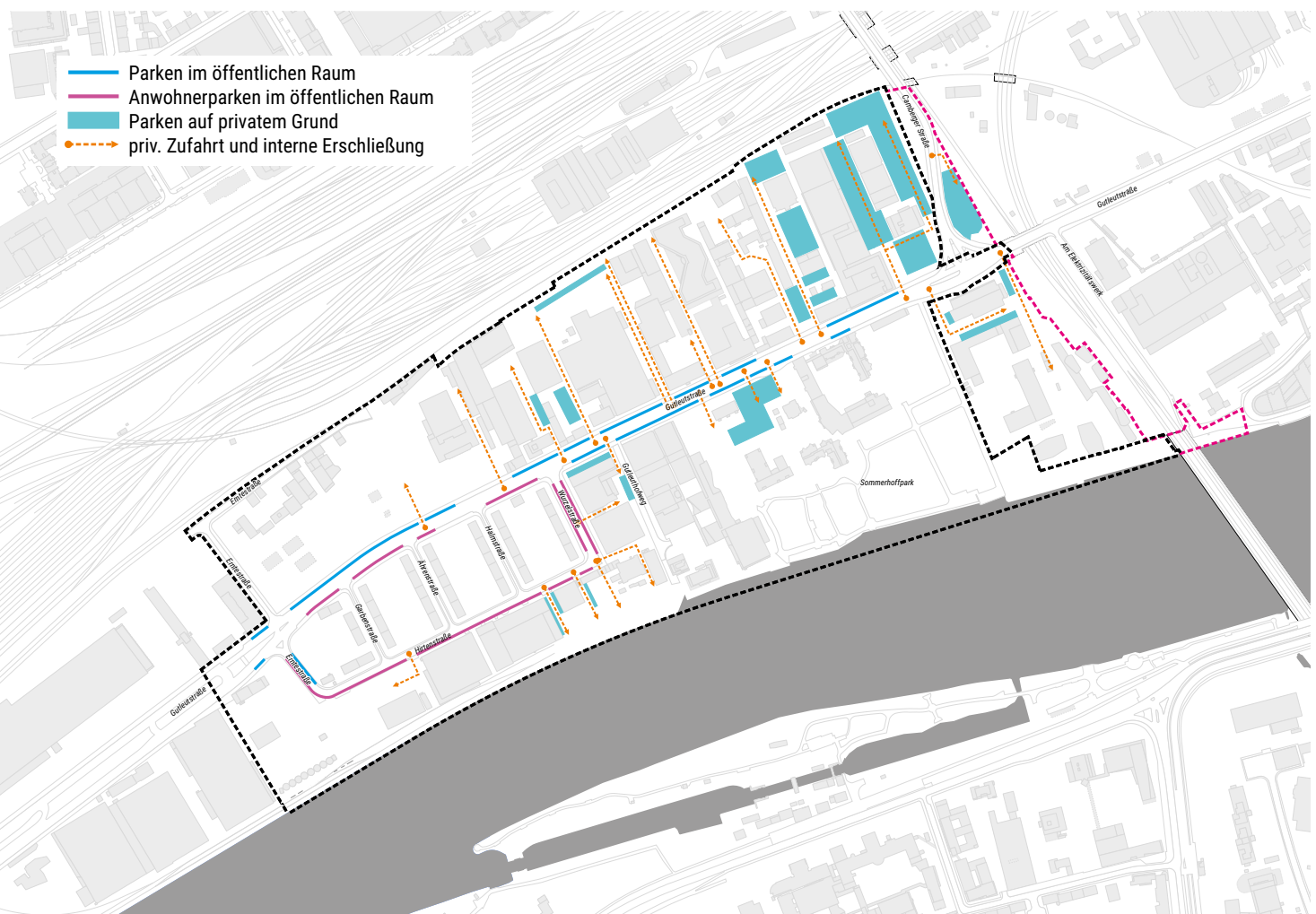
PARKEN

Hinsichtlich des Kfz-Parkens kommt dem Gutleut-West aufgrund seiner Citynähe eine Funktion als Entlastungsraum für die angespannte Parkraumsituation in der Innenstadt zu. Die aktuelle Situation geht deutlich zulasten der Aufenthalts- und Gestaltqualitäten im Areal.

Während im Bereich der Wurzelsiedlung das Anwohnerparken im öffentlichen Raum stattfindet und mittels Anwohnerparkausweisen geregelt ist, findet das Parken für Belegschaften, Angestellte und Besucher der ansässigen Firmen und Einrichtungen zu einem Großteil auf den jeweiligen Privatgrundstücken statt. Zentrale Parkierungsanlagen bestehen nicht.



Parkraum Gutleutstraße



Karte Parken, o.M.

ADRESSE / WAHRNEHMUNG

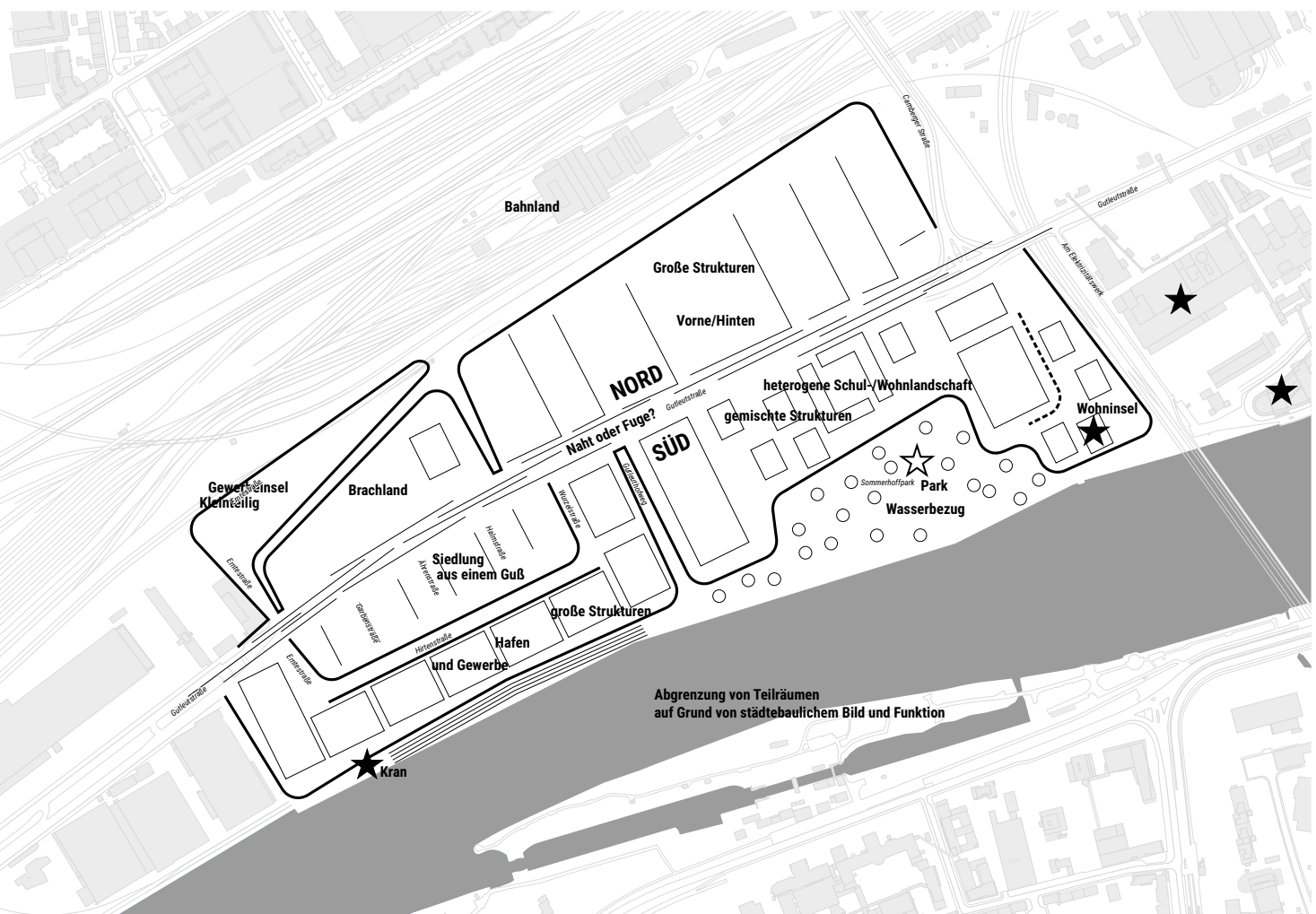
STÄDTEBAULICHER CHARAKTER

Aufgrund der charakteristischen Entwicklungslinien für überwiegend gewerblich genutzte Mischgebiete hat sich über die Jahrzehnte ein vielfältiges Mosaik herausgebildet mit zahlreichen Strukturbrüchen und Insellagen sowie brachliegenden Flächen. Ein homogenes städtebauliches Bild ist allein in der Wurzelsiedlung zu sehen. Große bauliche Strukturen finden sich insbesondere nördlich der Gutleutstraße sowie im südwestlichen Teil mit seinen Hafennutzungen. Rund um den Sommerhoffpark finden sich heterogene Strukturen in Form einer Schul- und Wohnlandschaft.

Die Gutleutstraße stellt das Bindeglied der aktuell nicht zusammenspielenden nördlichen und südlichen Bereiche dar. Dieser Rolle der Gutleutstraße muss im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung Rechnung getragen werden.



Gutleut- Mosaik



Karte städtebauliche Charakterisierung, o.M.

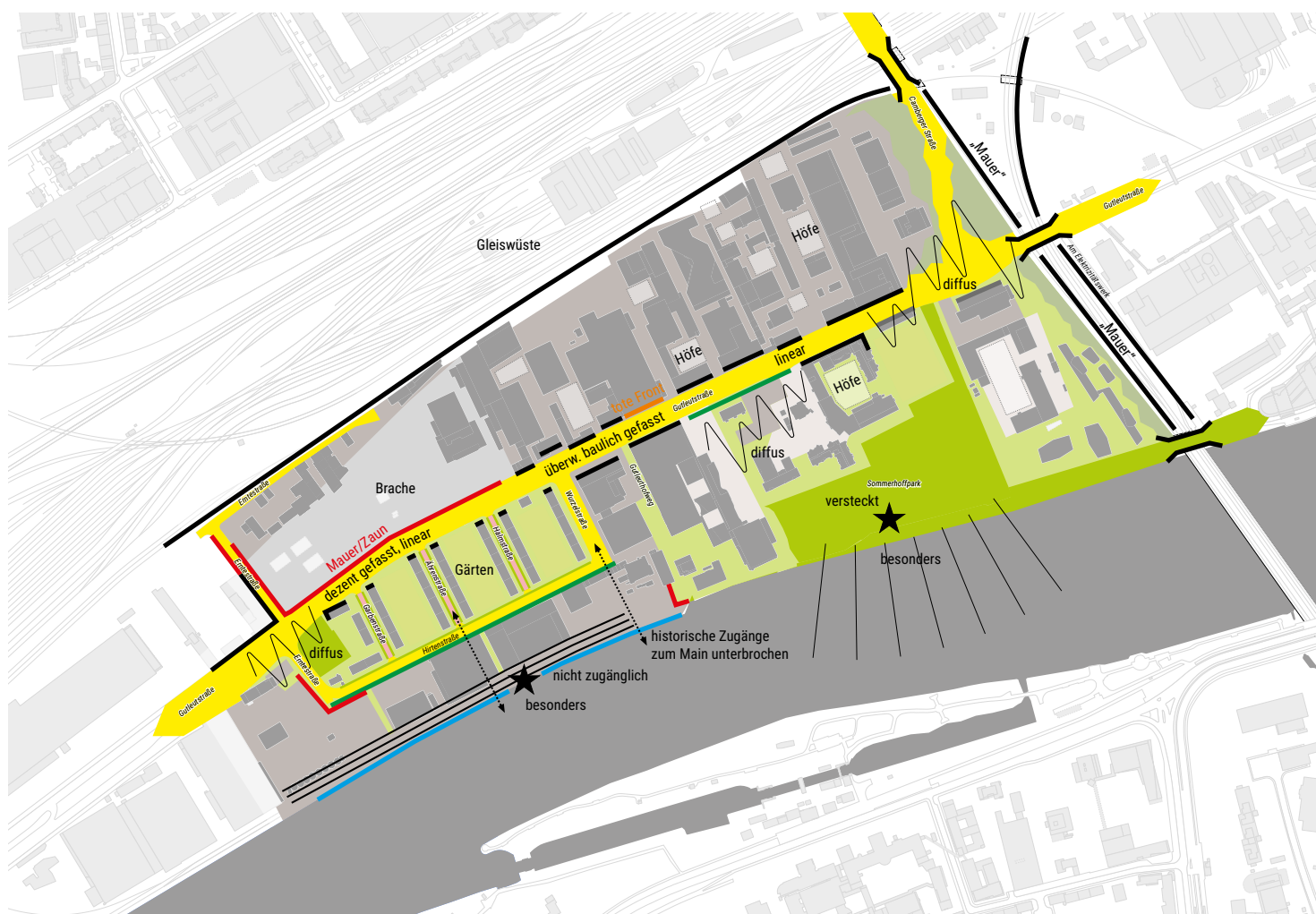
FREIRÄUME

Das Freiraumpotenzial der grundsätzlich attraktiven Lage des Gutleut-West entlang des Mainufers wird bislang lediglich im Bereich des Sommerhoffparks genutzt, wobei auch hier zahlreiche Möglichkeiten zur gestalterischen Aufwertung sowie zur Öffnung hin zum Ufer und Wasser bestehen. Die westlichen Gewerbe- und Hafenbereiche stellen hierbei aufgrund fehlender Durchwegbarkeiten eine deutlich Zäsur da. Insgesamt liegen die Aufgaben südlich der Gutleutstraße insbesondere in den Themenfeldern Aufwertung, Vernetzung sowie Einbindung informeller Freiräume.

Nördlich der Gutleutstraße finden sich nahezu keine Grün- und Freiräume, hier steht somit die Schaffung neuer Qualitäten im Vordergrund. Wo bieten sich Möglichkeiten zur Schaffung und deren Vernetzung bzw. deren Verbindung mit Freiräumen im Umfeld an.



informelle Freiräume am Mainufer



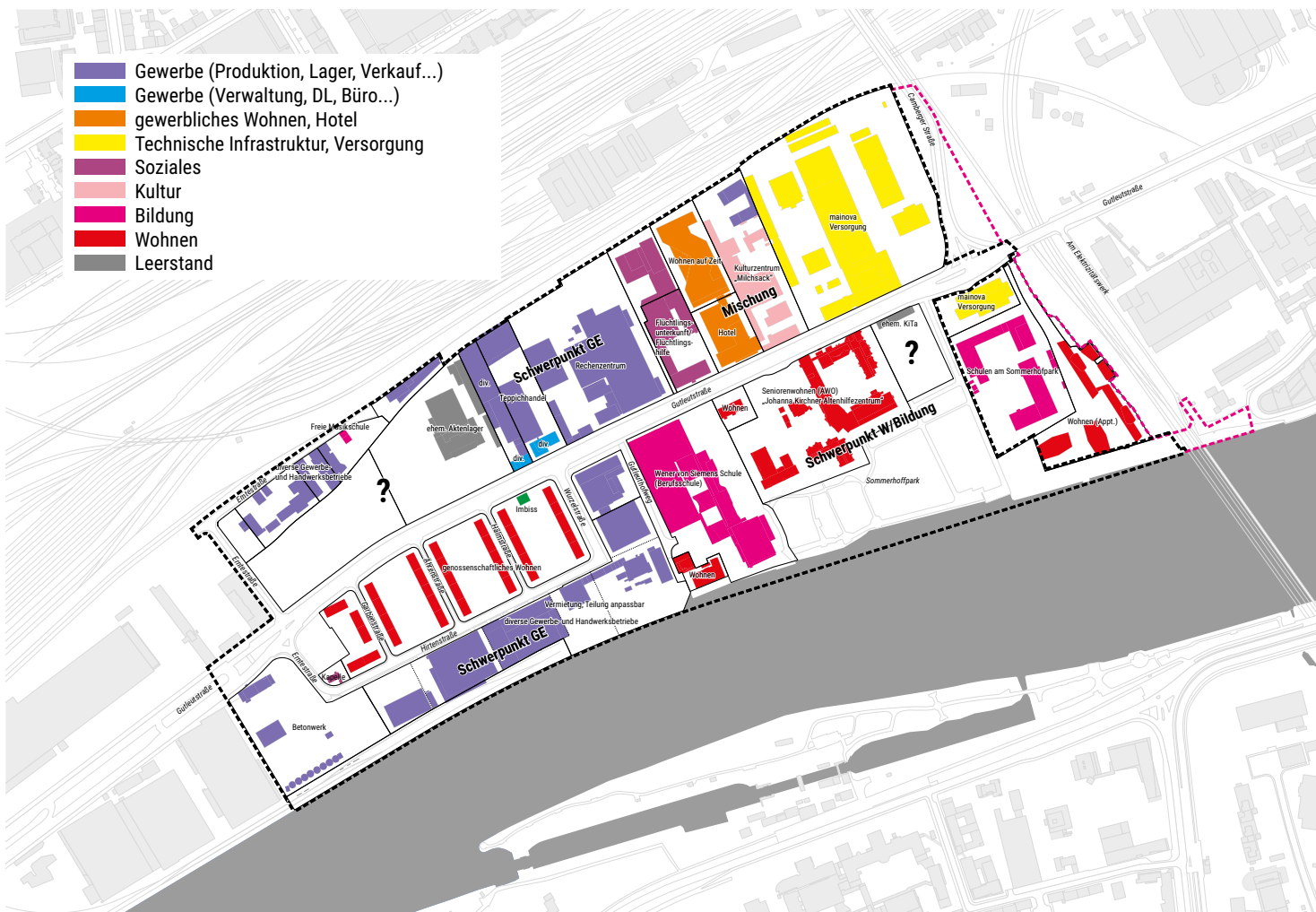
Karte Freiräume, o.M.

NUTZUNG

In Verfeinerung der vorangegangenen Nutzungseinheiten lässt sich an der aktuellen Nutzungsstruktur bereits die bestehende Mischung innerhalb des Areals deutlich ablesen. Die Schwerpunktbereiche Gewerbe liegen nördlich der Gutleutstraße und südlich der Wurzelsiedlung, die ihrerseits gemeinsam mit der Seniorenwohnanlage sowie den Neuentwicklungen rund um den Sommerhoffpark durch Wohnnutzungen dominiert werden. Weitere Schwerpunktbereiche bilden die Energieinfrastrukturen sowie die Schulareale am Sommerhofpark. Für die nachhaltige Weiterentwicklung ist es nun essentiell, eine tragfähige und verträgliche Nutzungsmischung für das Quartier zu finden und das kleinräumige Nebeneinander auch konfliktträchtiger Nutzungen behutsam vorzubereiten und zu steuern.



Gutleut-West - mehr als ein Gewerbestandort



Karte Nutzung, o.M.

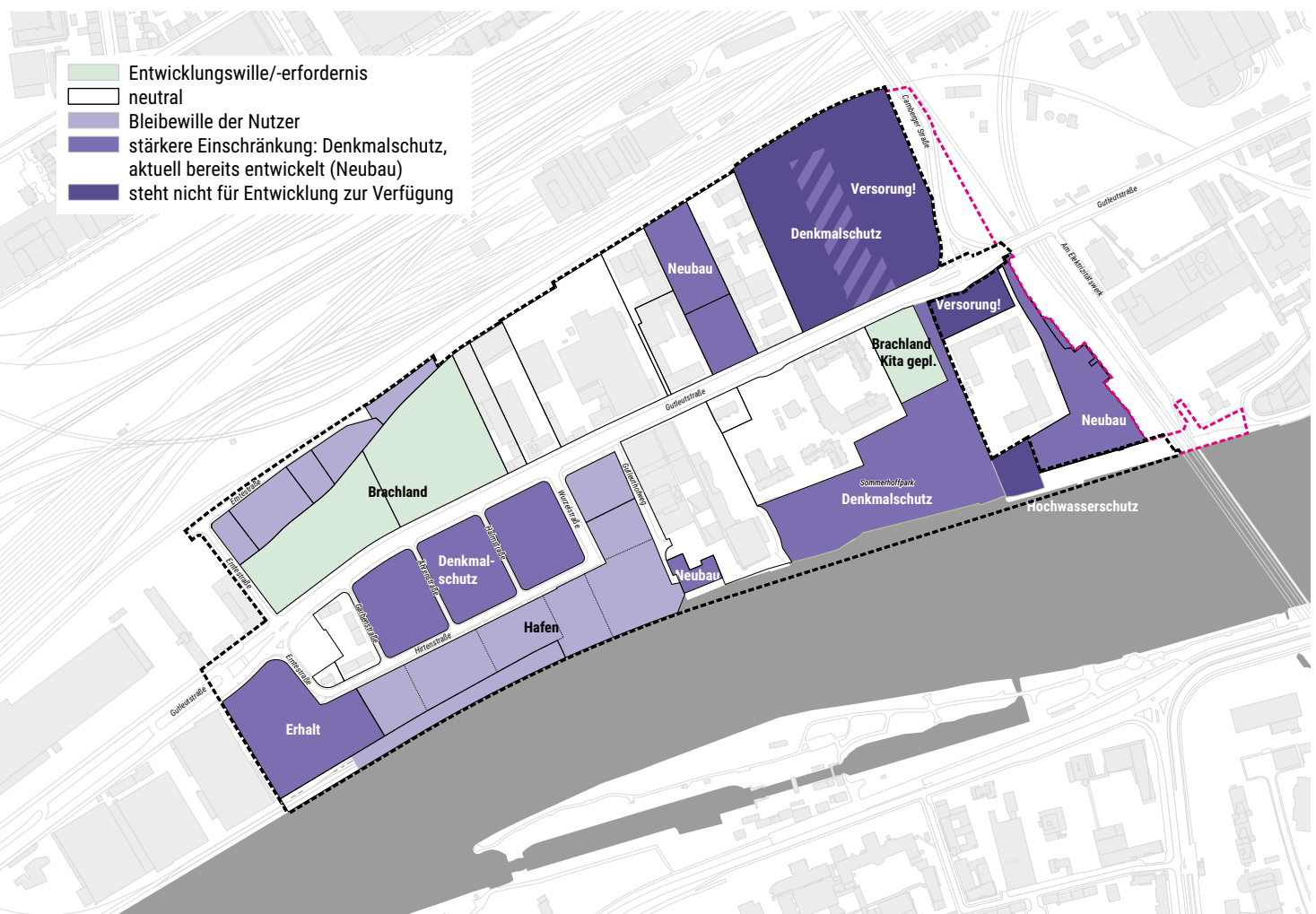
VERÄNDERUNGSSCHANCEN

Neben denkmalgeschützten Bereichen oder Arealen bspw. der Energieinfrastruktur, welche nicht für Entwicklungen zur Verfügung stehen, ergeben sich in Gutleut-West zahlreiche Chancen zur Neudefinition einzelner Teilbereiche. Dieser Prozess wurde bereits vor Jahren begonnen, bspw. durch die Neuentwicklungen östlich des Sommerhoffparks.

Die offensichtlichsten Potenziale zur zukünftigen Weiterentwicklung des Areals liegen auf den Brachflächen mit dringender Entwicklungserfordernis. Diese können als Impulsgeber genutzt werden, um auch Veränderungen auf Grundstücken anzustoßen, deren Eigentümer aktuell eine diesbezüglich neutrale Haltung beziehen.



Platz für Neues



Karte Veränderungschancen, o.M.

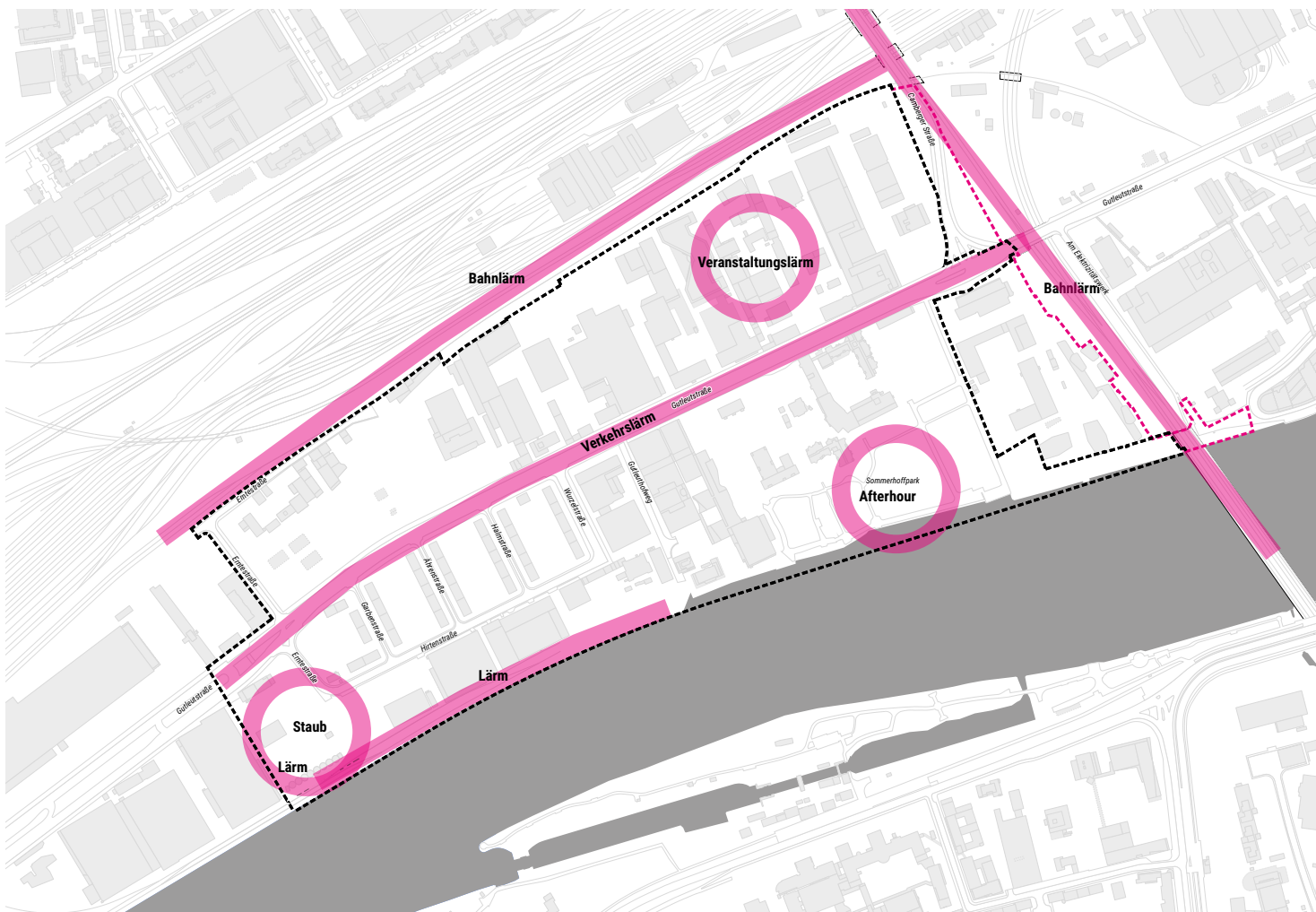
KONFLIKTE

Gemäß des Leitziels der „Produktiven Stadt“ sollen für das Gutleut-West neue Formen der nachhaltigen Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten gefunden werden.

Hier gilt es, bestehende Konflikte zu reduzieren und die Entstehung neuer Konflikte zu vermeiden. Neben dem Verkehrslärm steht hier insbesondere der Gewerbelärm und weitere Emissionen des produzierenden Gewerbes im Fokus. Gewerbebetriebe sehen die Gefahr, dass durch Stärkung der Wohnfunktion und anderer Nutzungen Konflikte und Verdrängungsprozesse ausgelöst werden. Ebenfalls konfliktträchtig ist das Nebeneinander von Wohnen, Seniorenzentrum und Veranstaltungszentrum sowie intensiv genutztem Sommerhoffpark. Im Zuge des Dialogverfahrens gilt es, Antworten für ein mögliches Miteinander zu finden.



Mischung als Chance und Risiko



Karte Konflikte, o.M.

2.1 Hafengespräche im Gutleut-West

schen 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 die Aufgabenstellung an die Büros ein.

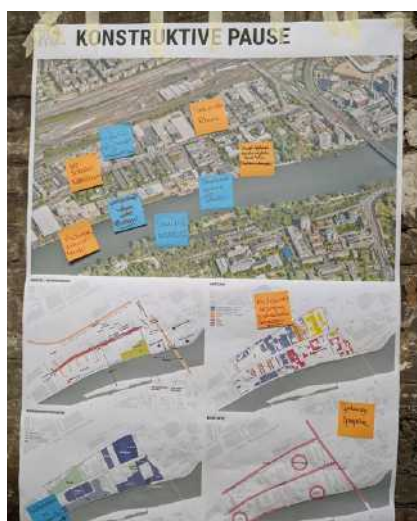
[illegible]

2.2 Stakeholder-Auftakt im Dialogverfahren

Zusammenfassend hat die Beteiligung am 08.05.2024 folgendes ergeben. Die Anwohnenden wünschen sich mehr Nutzungen innerhalb des Quartiers. Beispielsweise für Freizeitaktivitäten, Restaurant- oder Kulturbesuche, Arztbesuche sowie zum Einkaufen müsse zum jetzigen Zeitpunkt das Quartier verlassen werden. Besonders für Menschen ohne Auto sei das eine Herausforderung. Weswegen der Wunsch geäußert wurde neue Nutzungen anzusiedeln, sodass ein lebendiges Quartier entstehen kann. Es soll ein Quartier der kur-

zen Wege sein, in dem die Anwohnenden nicht auf ein Auto angewiesen sind. Zudem ist es der Wunsch mehr Lebendigkeit und Urbanität im Gutleut Quartier anzustreben, was durch die Ansiedelung neuer Nutzungen möglich ist. Durch die Ansiedelung einer Grundschule bzw. Kita wird sich ebenfalls mehr Leben im Quartier erhofft. Die Ansiedelung der Grundschule wurde am Mainufer vorgeschlagen, dort hätte sie jedoch keine direkte Anbindung an die Hauptstraße. Aufgrund der fehlenden ärztlichen Versorgung wurde ein solidari-

Stakeholder-Auftakt in der Alten Schmelz



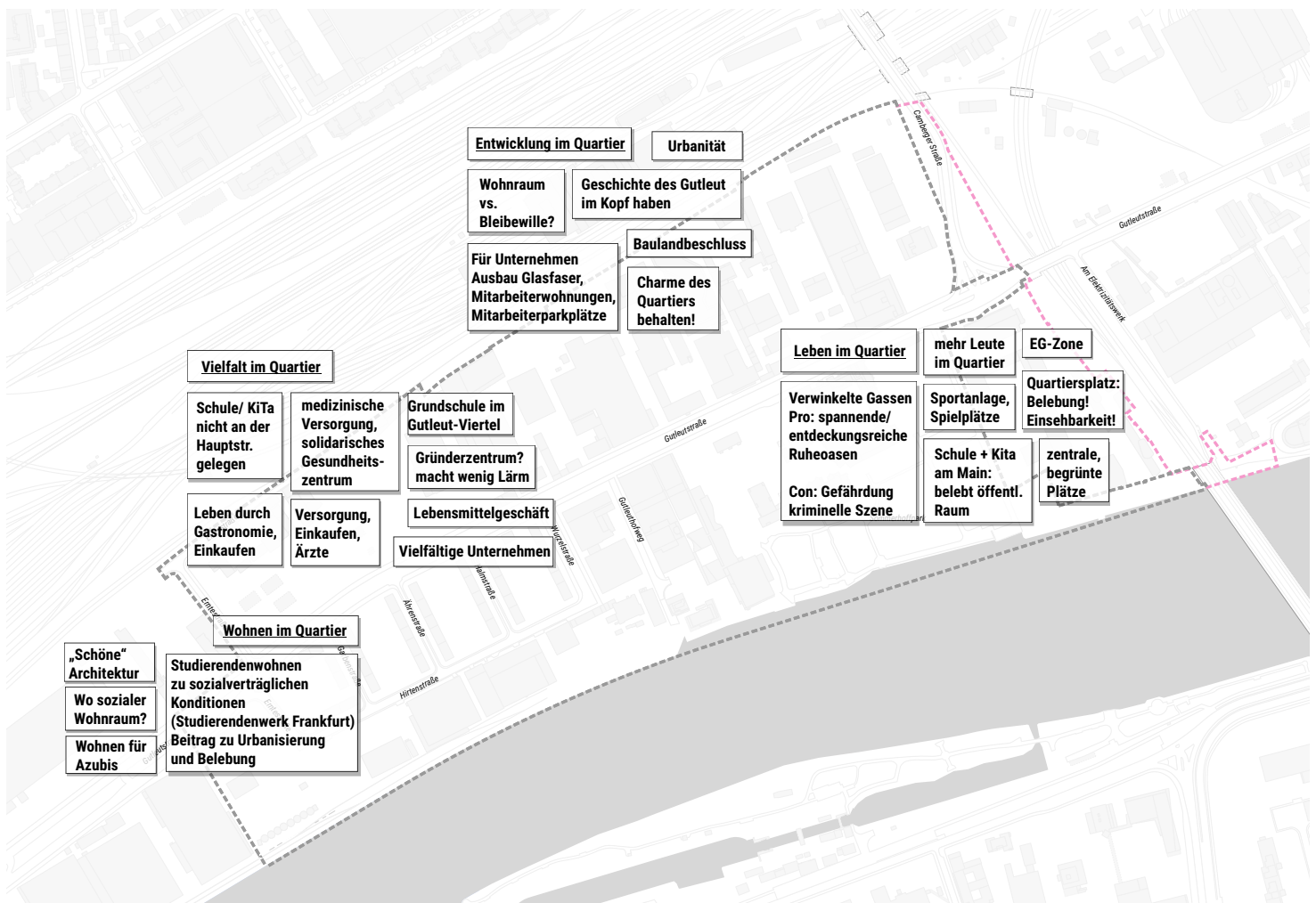
sches Gesundheitszentrum vorgeschlagen. Räume der Begegnung im Form von begrünten Plätzen, Spiel- und Sportplätzen wurden mehrfach genannt. Den Beteiligten war die Sicherheit innerhalb des Quartiers wichtig, diese sollte auch nach der Ansiedelung von neuen Nutzungen gewährleistet sein.

Neben der Etablierung neuer Nutzungen ist es zudem gewünscht alternative Wohnformen im Gebiet entstehen zu lassen. Dazu gehören geförderter Wohnraum für Studierende in Zusammenarbeit mit dem Frankfurter Studentenwerk, sowie passender Wohnraum für Azubis. Außerdem wird das genossenschaftliche Wohnen in der Wurzelsiedlung als positiv wahrgenommen und sollte weiter gefördert werden.

Frankfurt hat keinen markierten Stadteingang, wenn aus Richtung der A5 durch das Gutleut Quartier in die

Stadt eingefahren wird. Deswegen wurde im Westen des Quartiers ein markanter Stadteingang vorgeschlagen, um eine „Visitenkarte“ für die westliche Innenstadt zu etablieren.

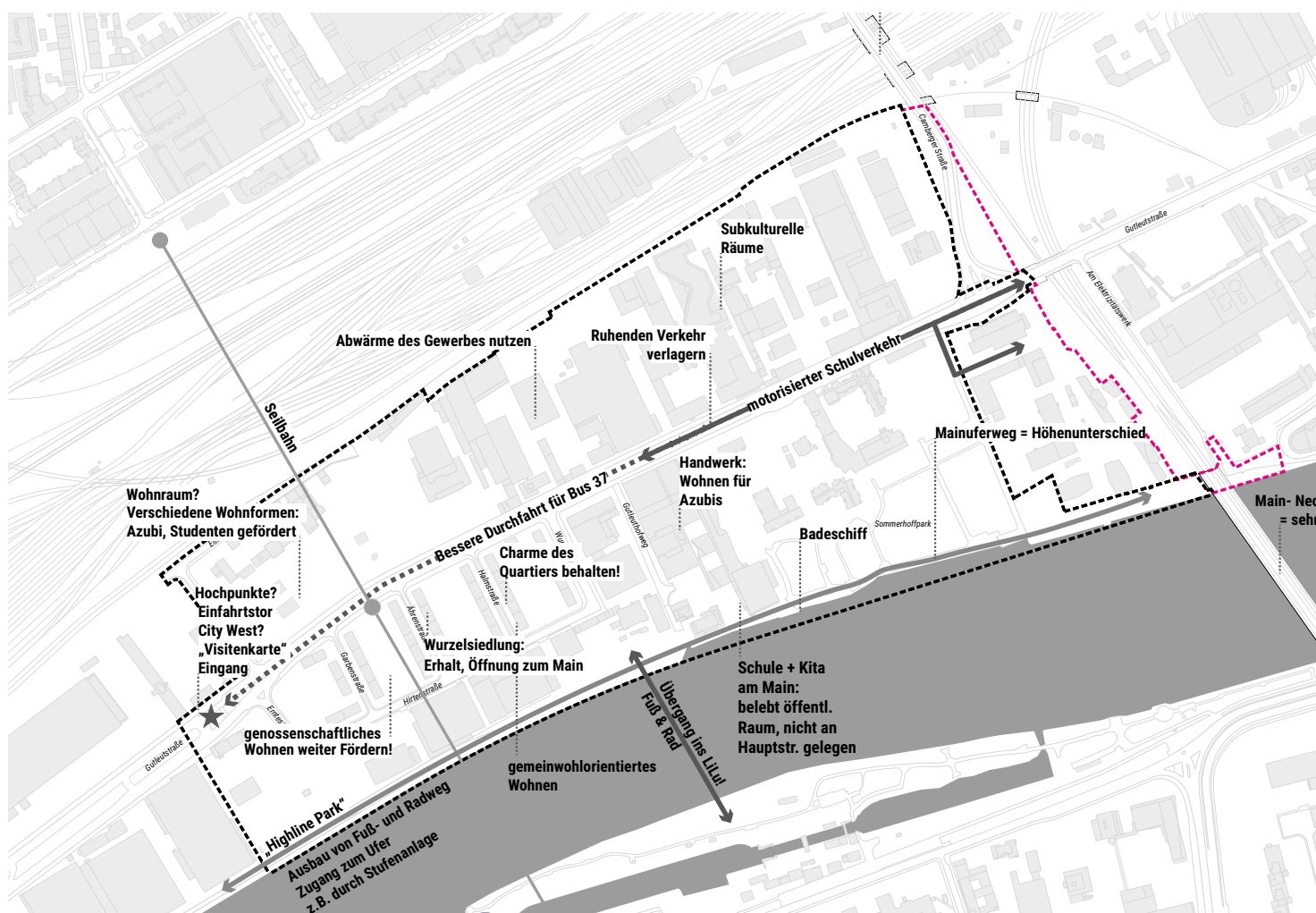
Es sei wichtig das Gutleut nicht als Insel zu betrachten und an andere Stadtteile anzubinden, auch mit Hinblick auf die gewünschte Nutzungsmischung. Besonders die Camberger-Brücke und die Main-Neckar-Brücke seien ausschlaggebend für die Zufahrt des Quartiers. Außerdem wurde eine bessere ÖPNV-Anbindung gewünscht. Dazu zählt auch die Anregung die Durchfahrt der Buslinie 37 zu verbessern. Zudem wurde die Frage gestellt, ob eine Straßenbahn durch das Gebiet realistisch wäre. Auch die Idee eine Seilbahn von der Weilburger Str. im Norden bis zum Niederräder Ufer mit einem Halt an der Gutleutstraße wurde genannt. Für eine verbesserte Fuß- und Radwegeanbindung wurden verschiedene



Zusammenfassung übergeordnete Ideen, o.M.

Vorschläge geäußert. Der Mainuferweg solle ausgebaut werden und durchgehend verlaufen. Gleichzeitig solle das Mainufer mit Stufen, die den Höhenunterschied ausgleichen, zugänglich gemacht werden. Zusätzlich wurde eine Fuß- und Radwegeverbindung über den Main zum Licht- und Luftbad Niederrad vorgeschlagen. Für die Aufwertung des Straßenraums sei es wünschenswert den ruhenden Verkehr von den Straßen in Quartiersgaragen zu verlagern und im Anschluss Straßenbegleitgrün an den Straßen vorzusehen.

Generell wurde eine Entwicklung des Gutleut Quartiers gewünscht, die den Charme der bestehenden Gebäude der Wurzelsiedlung aufnimmt und die Geschichte des Gutleuts im Kopf behält. Gleichzeitig solle das Gebiet einen urbanen Charakter bekommen und durch eine Vielzahl an Menschen zu einem belebten Ort werden, der Raum für Begegnungen schafft.



Karte denkbare Entwicklungsmaßnahmen, o.M.

2.3 Stakeholder-Interviews im Dialogverfahren

Im Rahmen des Dialogverfahrens ergänzten die 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 vorher abgestimmter 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 Gutleutviertel 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. Das Viertel hat einen gewachsenen, unverfälschten Charakter und verbindet Wohnen und Arbeiten seit jeher. Diese Mischung soll in den Augen vieler Stakeholder erhalten und weiter ausgebaut werden, um den einzigartigen Charme zu bewahren.

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 Fuß-

gänger und Radfahrer problematisch ist und die Aufenthaltsqualität entlang des Straßenraums minimiert.

Oftmals wurde vorgeschlagen, eine Umgestaltung der Straße vorzunehmen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und eine bessere Verbindung innerhalb des Viertels zu 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.

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 Bevölkerungsgruppen 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

Die Klimaanpassung und der Erhalt des Stadtklimas sind ebenfalls von Bedeutung für die Entwicklung des Viertels. Begrünte Fassaden, Baumpflanzungen und die Integration von Dachgärten sollen das Mikroklima verbessern und den Bewohnern Erholungsräume 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.



3 Dokumentation Workshops

3.1 Der 1. Workshop, 27. & 28. Juni 2024

Der 1. Workshop bildete gleichzeitig den Arbeitsauftakt für die mit der Konzepterstellung beauftragten Büros. So stand der Auftakt zunächst im Zeichen des gegenseitigen Kennenlernens sowie der Information über und Konkretisierung von Aufgabenstellung, Plangebiet und Prozess.

Ein anschließender Rundgang durch das zu bearbeitende Gebiet ermöglichte es den Beteiligten, sich vor Ort einen Eindruck von den räumlichen Gegebenheiten und Herausforderungen zu verschaffen.

Ein besonderer Programmpunkt war der Vortrag von Professor Dieter Läpple (HafenCity Universität Hamburg), der in einem einführenden Input zur Aufgabenschärfung und Zielsetzung beitrug. Dieser Vortrag diente als Ausgangspunkt, um im Team erste Ansätze zu diskutieren und mögliche Szenarien für die Quartiersentwicklung zu skizzieren. Während dieser Phase wurden Ideen präzisiert und Szenarien geschärft. Diese ersten Überlegungen wurden in einer Zwischenpräsentation vorgestellt, um die Diskussion im Plenum anzuregen. Der Austausch ermöglichte es den Teilnehmenden,

unterschiedliche Perspektiven kennenzulernen und aufkommende Fragen oder Anregungen gemeinsam zu besprechen. Der Tag klang mit einer offenen Diskussion aus, in der sich die Teilnehmenden frei über erste Ansätze und persönliche Eindrücke austauschen konnten.

Am zweiten Tag lag der Schwerpunkt auf dem Dialog mit den Stakeholdern. Nach einem Wrap-Up von Tag 1 und einem AMA-Meeting (Ask Me Anything) konnten die Teilnehmenden Fragen klären und in Einzelarbeit Szenarien für die weitere Roadmap ausarbeiten. Anschließend wurden die Ideen in Tischpräsentationen vorgestellt und gemeinsam mit den Stakeholdern intensiv diskutiert. Der Tag endete mit einem Wrap-Up, das die nächsten Schritte und Erwartungen klärte.

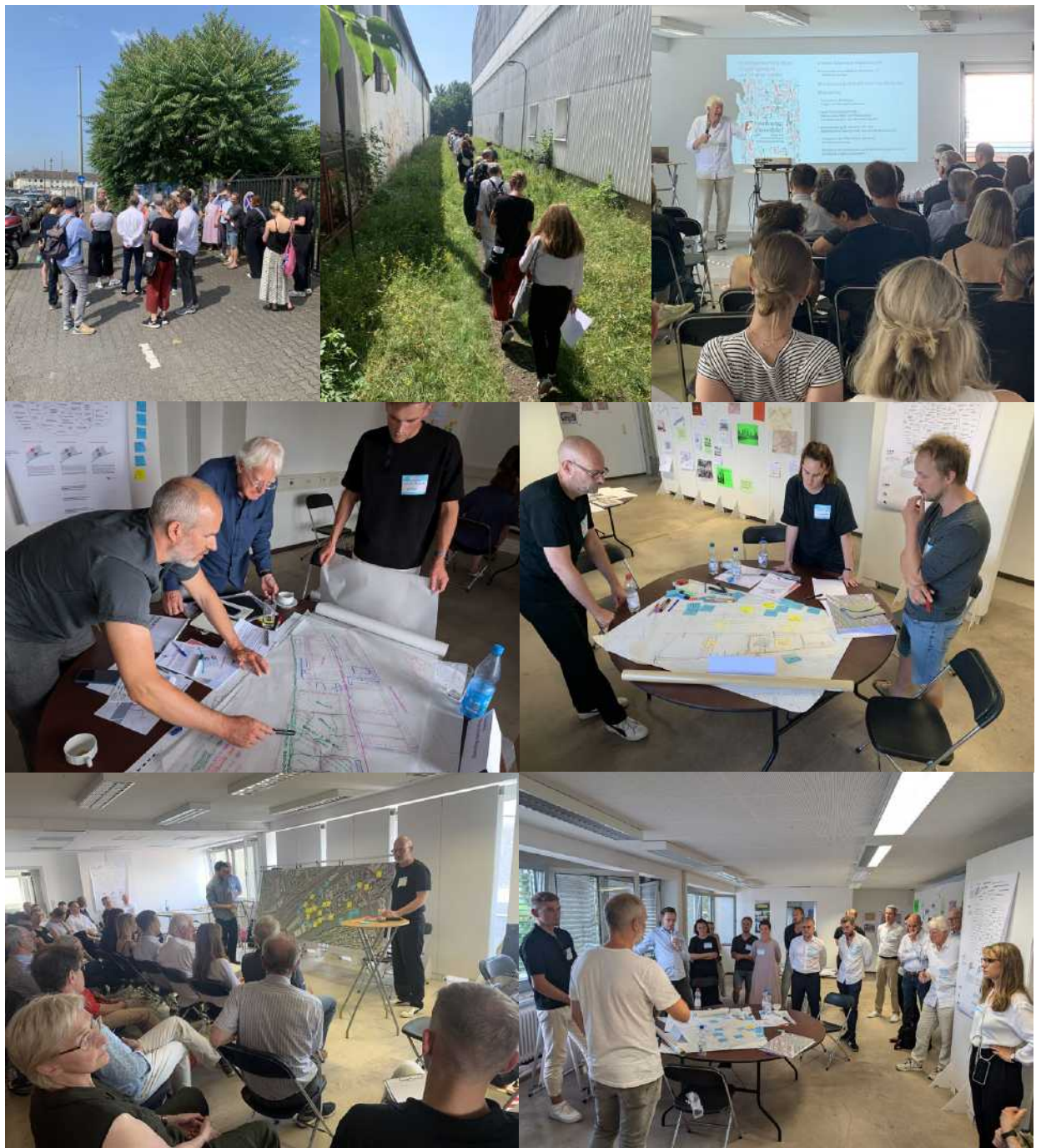
Ergebnisse des Workshops waren ein vertieftes Verständnis der Aufgabenstellung, eine Abstimmung auf die Erwartungen der Stakeholder und eine erste Schärfung von Leitbildideen für das Quartier. Abschließend wurden die Grobszenarien auf die Büros verteilt, die diese weiterentwickeln sollen.

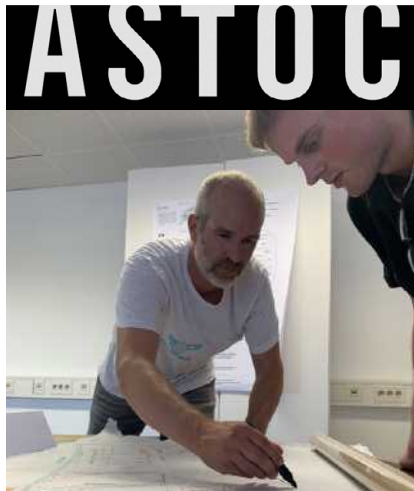
Die Arbeitsphase 1 diente der intensiven Auseinandersetzung mit den Erkenntnissen aus dem Auftaktworkshop.

Die dort entwickelten Szenarien, ersten Ideen und Ansätze sollten vertieft und weiterentwickelt werden

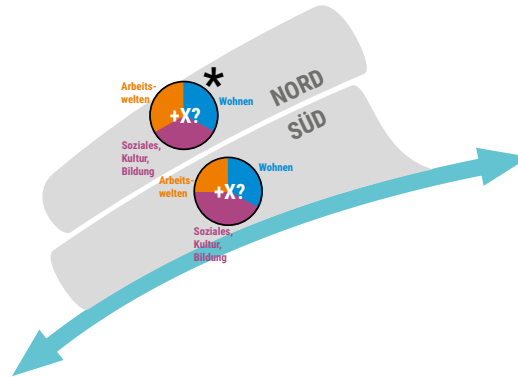
und so aufgearbeitet werden, dass sie am Ende der Arbeitsphase im 2. Workshop-Termin präsentiert und mit Auftraggeber und Stakeholdern diskutiert werden können.

Impressionen aus dem 1. Workshop





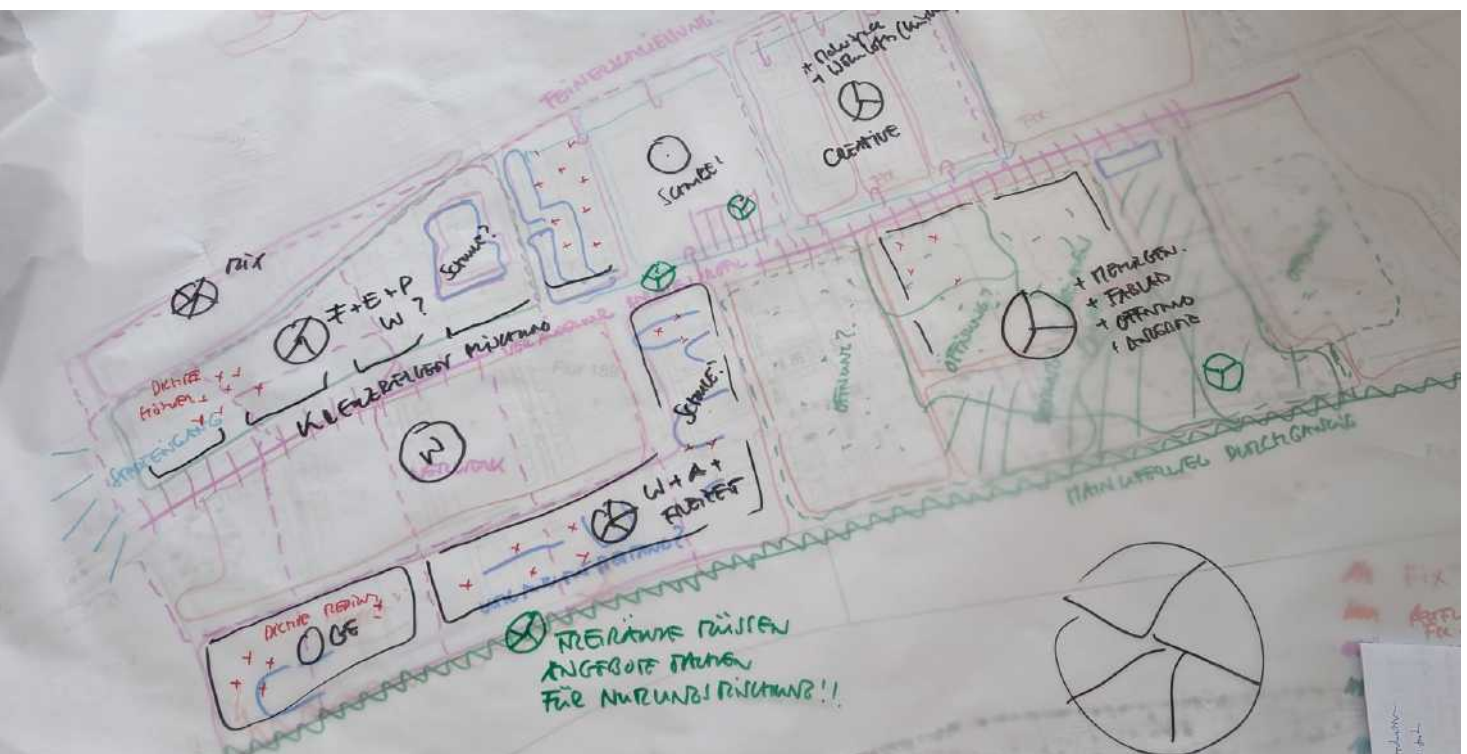
Szenario: Neue urbane Mischung!



ERSTE ANSÄTZE ASTOC IM RAHMEN DES 1. WORKSHOPS:

Die bestehenden Nutzungsstrukturen und Mischungen im Quartier sollen ergänzt und weiterentwickelt werden, um kleinteilige Cluster zu schaffen, die den individuellen Begabungen und Bedürfnissen der Bewohner und Nutzer entsprechen. Eine hohe Dichte gilt dabei als grundlegende Voraussetzung für funktionierende, gemischt genutzte Strukturen. Besonders im nordwestlichen Bereich, der als Stadteingang fungiert, ist eine hohe Bebauungsdichte als prägendes Element vorgese-

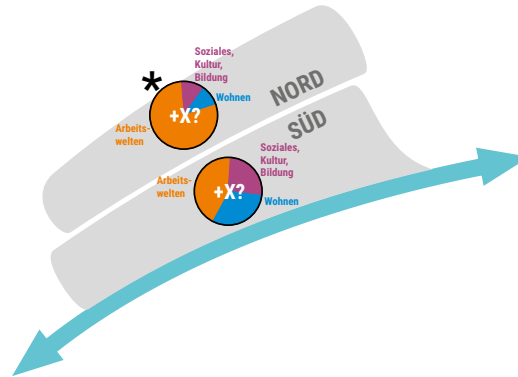
hen. Das Erschließungssystem wird von einer linearen Bandstruktur zu einem engmaschigen Netz transformiert, das eine bessere Zugänglichkeit und Vernetzung ermöglicht. Die Freiräume werden flexibel gestaltet und passen sich den spezifischen Nutzungsmischungen in den jeweiligen Bereichen an.



allmannwappner



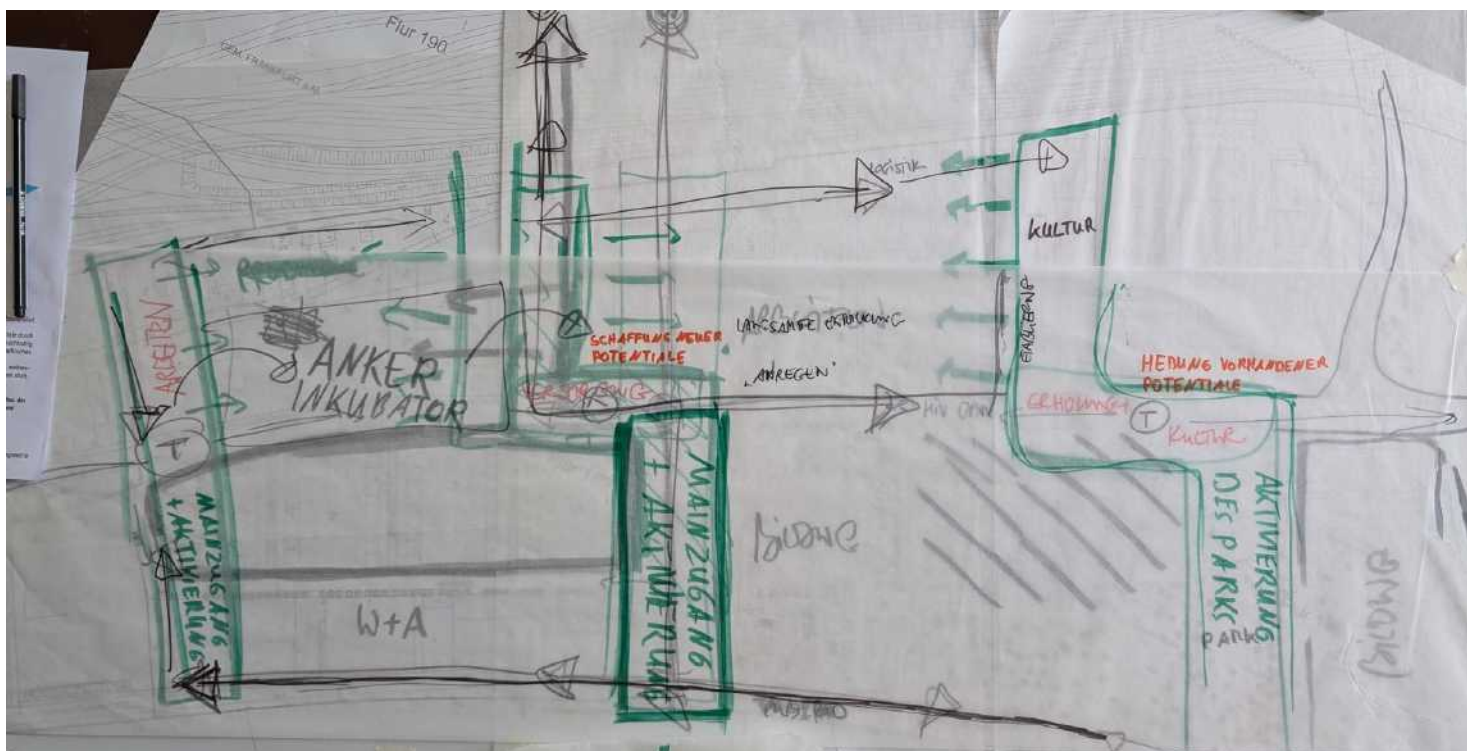
Szenario: Arbeitswelt der Zukunft!



ERSTE ANSÄTZE ALLMANNWAPPNER IM RAHMEN DES 1. WORKSHOPS:

Das Quartier soll durch gezielte Nutzungsschwerpunkte, vor allem unter dem Motto „Produktiv im Zentrum“, neu belebt werden. Die Verknüpfung von Bildung, Kultur und Arbeit fördert dabei wertvolle Synergien und schafft eine frische, zukunftsorientierte Identität. Die Mobilitätsstruktur wird von straßenbasierten Lösungen zu einem engmaschigen Netz umgewandelt, das verkehrsgeprägte Ost-West-Achsen und nutzungsori-

enterte Nord-Süd-Verbindungen vereint. Eine partielle Entsiegelung wird durch das Zusammenlegen von Mobilitätsinfrastruktur möglich. Dabei ist auch Raum für flexible Entwicklungsgeschwindigkeiten vorgesehen, sodass verschiedene Quartiersbereiche sich nach ihren jeweiligen Erfordernissen entfalten können.

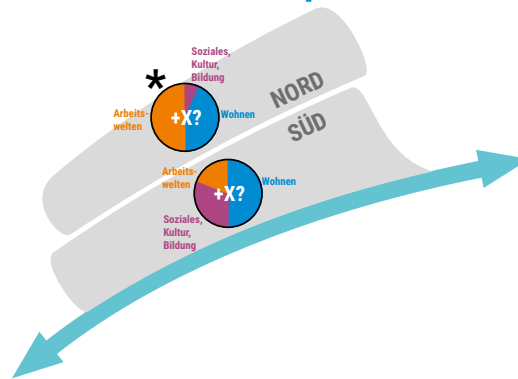


cityförster

architecture + urbanism



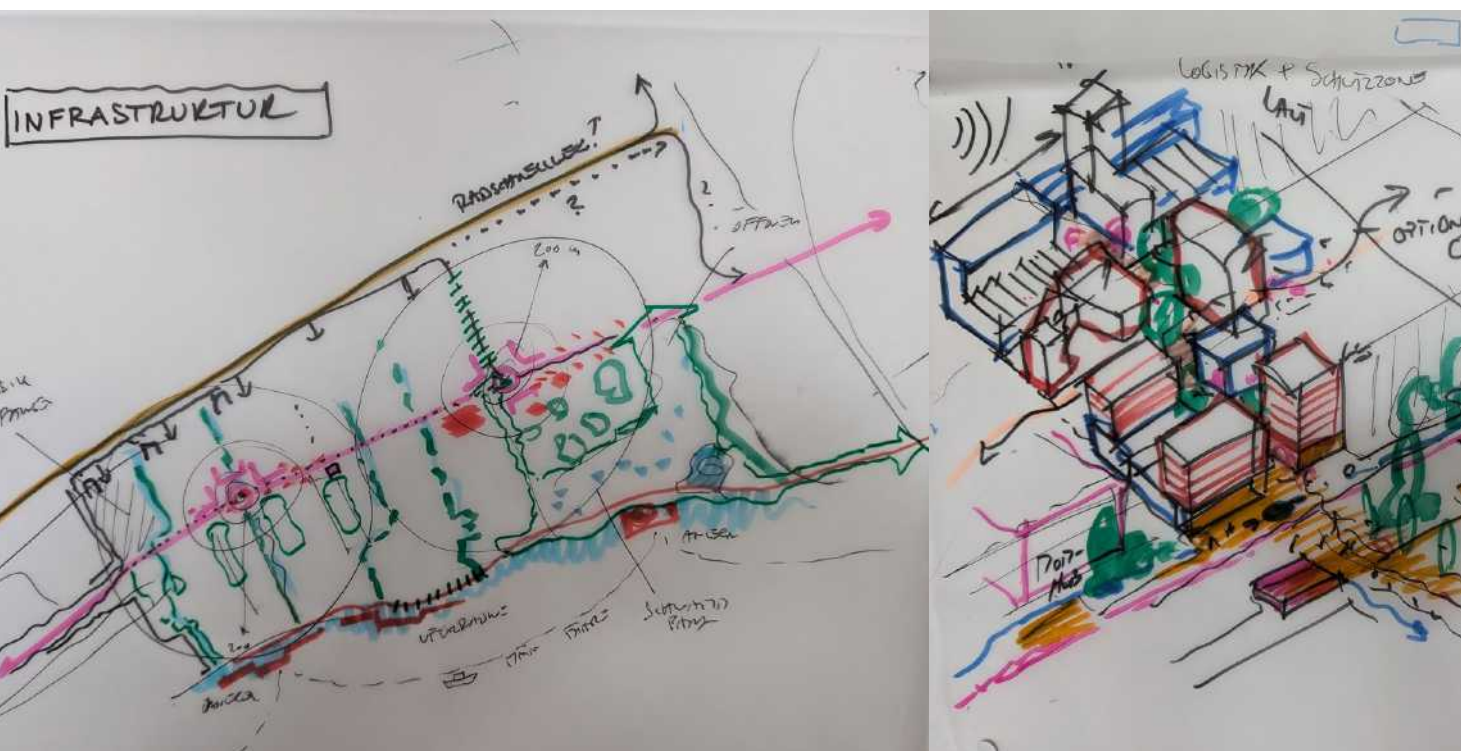
Szenario: Produktives Wohnquartier!



ERSTE ANSÄTZE CITYFÖRSTER IM RAHMEN DES 1. WORKSHOPS:

Die Gutleutstraße soll durch gestalterische Maßnahmen und gezielte Verkehrsberuhigung auf bestimmten Teilabschnitten von einer reinen Durchgangs- zu einer lebendigen Quartiersstraße umgestaltet werden. Geplante Haltepunkte der Tram werden mit städtebaulichen Aufwertungen kombiniert, wodurch zentrale Bereiche entstehen, die die Nord-Süd-Verbindung stärken. Diese neue Infrastruktur setzt Impulse für pro-

duktive Stadtbausteine und schafft attraktive Anreize für vielfältige Nutzungen im Quartier. Der gesamte Entwicklungsprozess wird als lernendes System angelegt, das flexibel auf neue Anforderungen reagieren kann und somit jederzeit anpassbar bleibt.



3.2 Der 2. Workshop, 19. Juli 2024

Der 2. Workshop fand auf dem Milchsackgelände statt. Neben einer erneut großen Zahl an Stakeholdern, Vertretern der Stadtverwaltung sowie dem Projektteam übernahm Professor Stefan Werrer von der Fachhochschule Aachen die inhaltliche Begleitung dieses Workshops. Er übernahm diese Rolle in Vertretung von Professor Dieter Läßle.

Im Rahmen des Workshops präsentierten die Teams zunächst ihren aktuellen Arbeitsstand zu den ihnen zugewiesenen Szenarien. Ziel dieser Präsentation war es, die bisherigen Ergebnisse der ersten Arbeitsphase vorzustellen, eine fundierte Grundlage für den weiteren Entwicklungsprozess zu schaffen und die Ideen zur Diskussion zu stellen. Jedes Team erläuterte in digitaler Form die Kernpunkte seines Szenarios. Dazu gehörten die Leitidee, die Darstellung der Potenziale des jeweiligen Szenarios und ein detaillierter Übersichtsplan. Außerdem stellten sie sogenannte „Fokusräume“ vor – besondere Bereiche innerhalb des Szenarios, in denen bestimmte städtebauliche Herausforderungen und Lösungsideen anschaulich dargestellt wurden. Die Präsentation beinhaltete zudem Ansätze zur Beantwortung der zentralen Leitfragen, die dem Projekt zugrunde liegen. Ergänzend zur digitalen Präsentation brachten die Teams eine Auswahl wesentlicher Planinhalte in Papierform mit, um eine übersichtliche und anschauliche Darstellung der Inhalte zu gewährleisten.

Nach den Präsentationen erfolgte eine Diskussion der vorgestellten Ansätze im Plenum, in der die Ideen der Teams kritisch beleuchtet und miteinander verglichen wurden. Dieser Dialog zwischen den Teams und den Anwesenden bot die Möglichkeit, eine gemeinsame Basis für die folgenden Arbeitsschritte zu schaffen. Auf Grundlage dieser Diskussion wurden die nächsten Arbeitsschritte festgelegt, um die Ergebnisse gezielt weiterzuentwickeln. Ziel war es, eine kohärente und effiziente Weiterarbeit sicherzustellen.

Den Abschluss des Workshoptages bildete ein Open-House-Format, in dessen Rahmen interessierte Bürgerinnen und Bürger sich auch nach Abreise der Büros noch durch das Projektteam über den Stand der Arbeiten informieren konnten.

Die zweite Arbeitsphase startete direkt nach dem Workshop und verfolgte das Ziel, die erarbeiteten Konzepte basierend auf dem erhaltenen Feedback weiterzuentwickeln und zu verfeinern. In dieser Phase konzentrierten sich die Teams auf die detaillierte Ausarbeitung des Leitkonzepts, das als Grundlage für die weiteren Planungsschritte dienen soll. Dieses Leitkonzept sollte in Form eines städtebaulichen Zielbildes im Maßstab 1:1000 erstellt werden und dabei die jeweiligen Rahmenbedingungen sowie die Anforderungen, die zuvor mit der Verfahrensbetreuung abgestimmt worden waren, berücksichtigen.

Die Inhalte dieser Phase umfassten mehrere wichtige Aufgaben: So sollten die Teams das Konzept im Maßstab 1:5000 verorten, um eine Einbindung in das umliegende städtische Umfeld darzustellen und eine städtebauliche Kontextualisierung zu ermöglichen. Darüber hinaus wurden die im Konzept entwickelten Antworten zu spezifischen Leitfragen erarbeitet, die als Orientierung für die Planung dienten. Ein weiteres zentrales Element war die Phasierung des Projekts, welche eine zeitliche Einordnung der geplanten Entwicklungsschritte ermöglicht.

Zusätzlich zu den konzeptionellen Aspekten wurden übergeordnete Themen wie Städtebau, Mobilität, ruhender Verkehr, Freiraumgestaltung sowie Klimaschutz und Klimaanpassung behandelt. Diese Themenbereiche sollten in Form von Plandarstellungen visualisiert und durch kurze erläuternde Texte ergänzt werden. Ziel war es, für jedes dieser Themen eine systematische Aussage zu treffen, die das städtebauliche Leitkonzept unterstützt.

Am Ende der zweiten Arbeitsphase sollten die Teams ein städtebauliches Konzept vorlegen, das die Anforderungen des Projekts erfüllt und die jeweiligen städtischen Potenziale optimal nutzt. Durch die zusätzliche Ausarbeitung und Visualisierung sollte das Konzept greifbar und verständlich für alle Beteiligten sein. Ziel war es, ein überzeugendes städtebauliches Gesamtbild zu präsentieren, das sowohl funktional als auch ästhetisch den Anforderungen gerecht wird und einen nachhaltigen städtebaulichen Mehrwert bietet.

Impressionen aus dem 2. Workshop



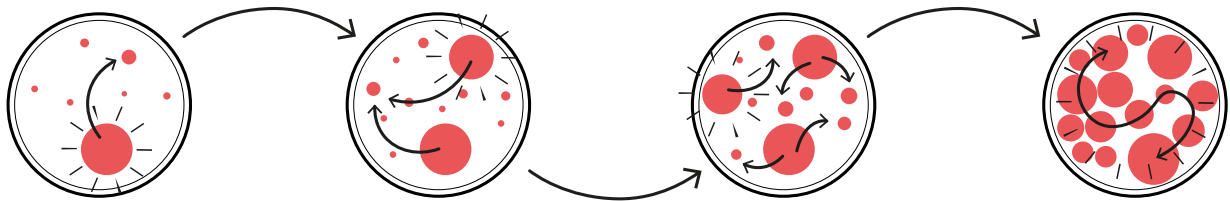
ASTOC

Ausgehend von den ersten Ansätzen, welche die Ergänzung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen und Mischungen im Quartier zum Ziel hatten, folgte die Neuprogrammierung vom Quartier über den Block in das Gebäude!

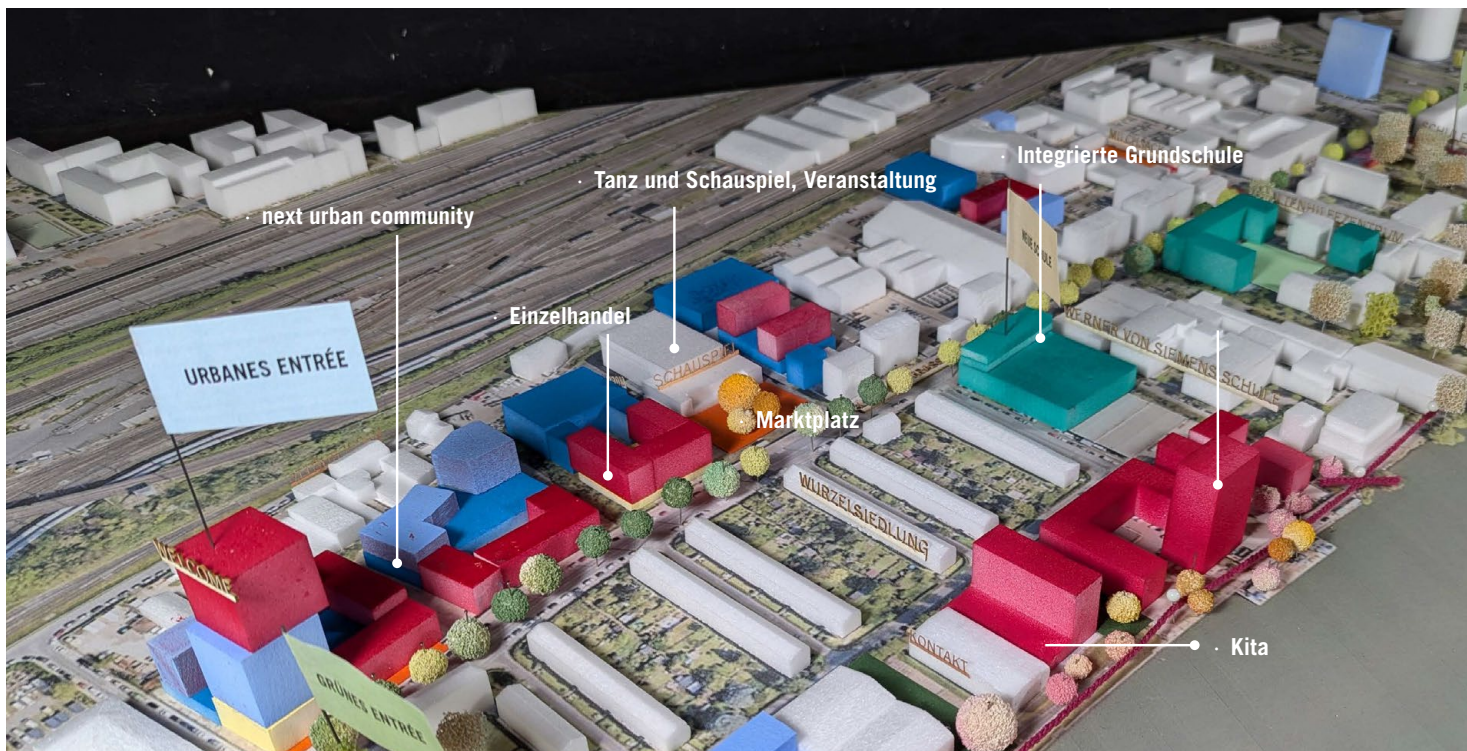
Es wurde ein Basisprofil mit spezifischen Add-Ons identifiziert. Im Ergebnis stand die Clusterung des Quartiers in Teilflächen mit unterschiedlichen Eigenlogiken, die sich zu einem Ganzen zusammenführen lassen.

Als grundlegende Entwicklungsstrategie wurde das „Prinzip Petrischale“ vorgestellt, in dessen Rahmen wenige Starterprojekte mit Strahlkraft den Ausgangspunkt für eine schrittweise, zeitlich wie räumlich flexible flächendeckende Entwicklung bilden sollten.

Als ein solches Starterprojekt wird die Neuentwicklung der Brachfläche nördlich der Gutleutstraße gesehen. Zentrales städtebauliches Merkmal ist hier die Schaffung eines Hochpunktes, dessen Positionierung und Höhe Gegenstand zahlreicher Diskussionen während des Workshops war.



Das Prinzip Petrischale (oben); Arbeitsmodell mit Hochpunkt als „Urbanes Entrée“ (unten)



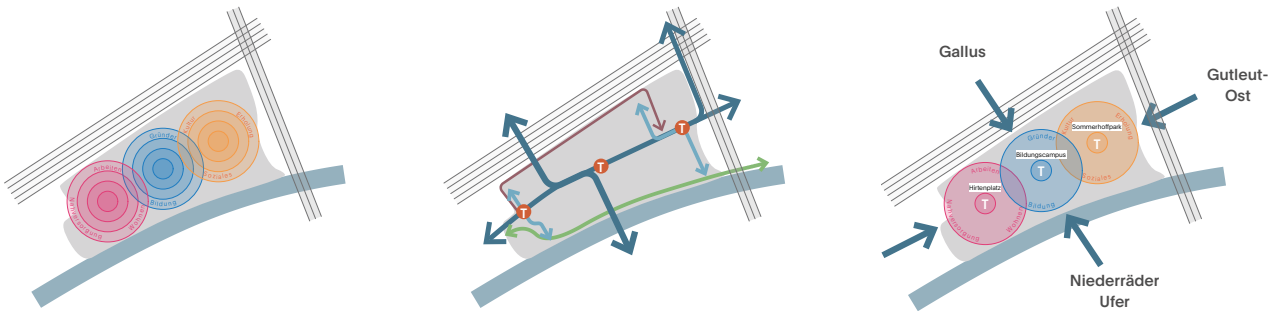
allmannwappner

Die im ersten Workshop definierten Ansätze hinsichtlich Bildung von Nutzungsschwerpunkten, Bildung eines engmaschigen Erschließungsnetzes etc. wurden konkretisiert weiter ausgearbeitet.

Ein zentraler neuer Aspekt war das Ziel der Aufhebung der bisherigen Insellage durch interne und externe Vernetzung. Gemeinsam mit dem Ausbau starker Nutzungscluster soll sich das Gutleut-West von der Insel

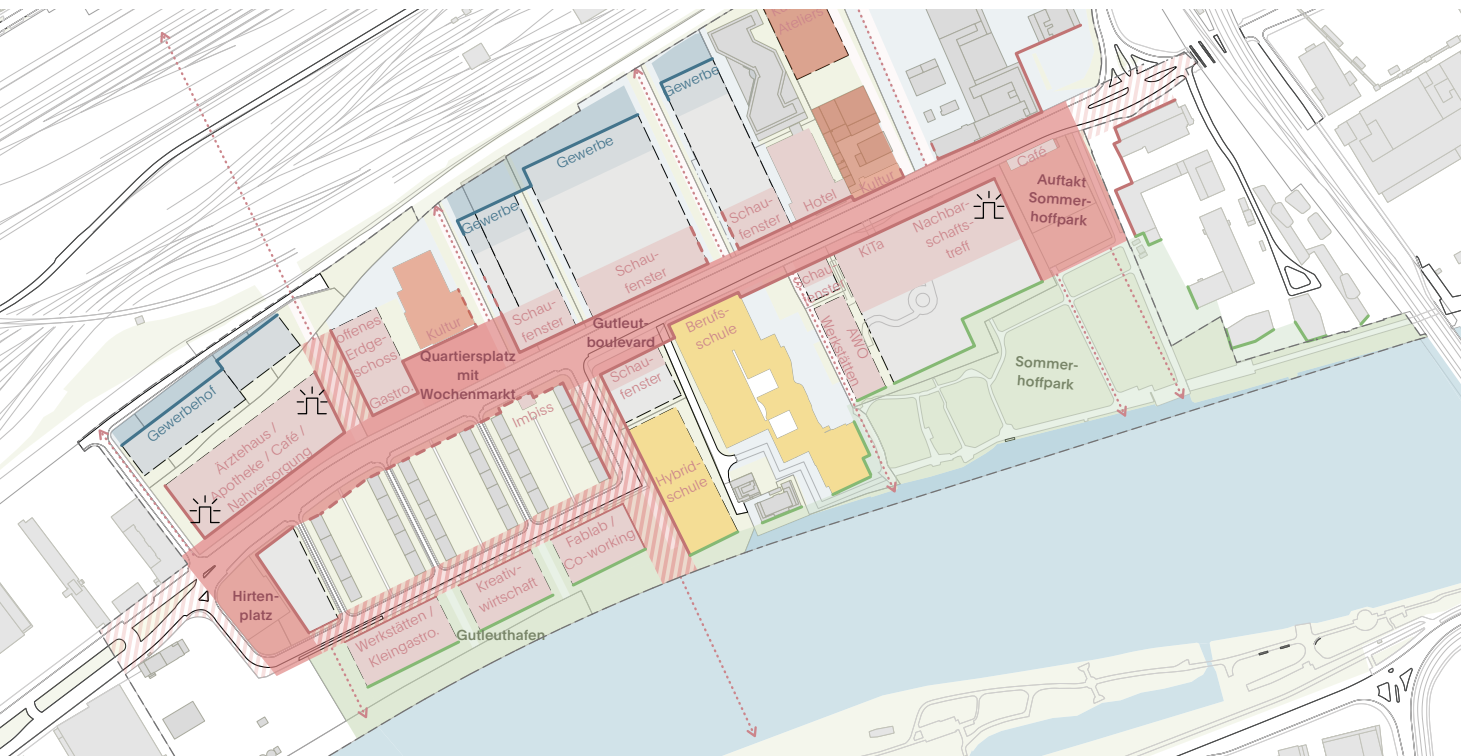
zur Drehscheibe entwickeln. Bezüglich der vorgesehenen Baustrukturen wurde insbesondere die Rolle der Erdgeschosszonen und den dort anzusiedelnden Nutzungen als besonders bedeutend für die weitere Entwicklung hervorgehoben.

Ebenfalls fand auf dieser Bearbeitungsstufe die prozesshafte Betrachtung der Entwicklung über vier Zeiträume hinweg statt.



Strategieansätze: Nutzungsschwerpunkte definieren, Erschließungsnetz aufbauen, Verknüpfung in die Umgebung (oben);

Lageplan mit Zonierungen als Diskussionsgrundlage Workshop 2 (unten)



cityförster

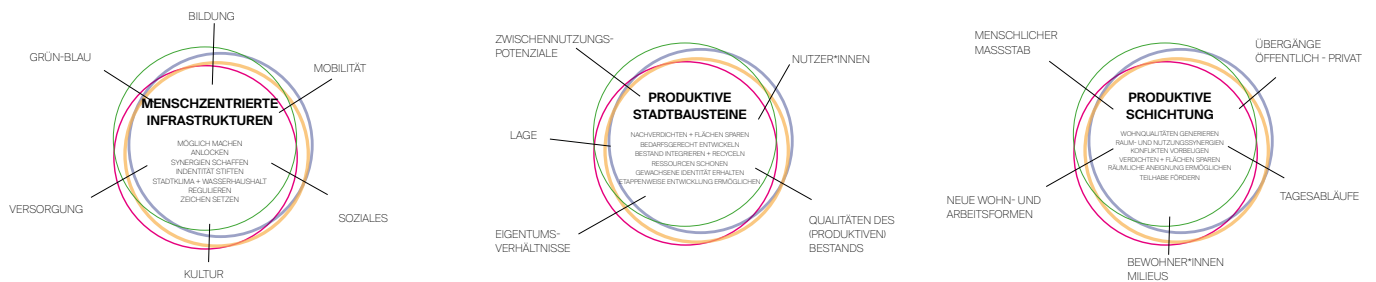
architecture + urbanism

Cityförster hat den zentralen Ansatz aus dem ersten Workshop, die Zukunft des Gutleut-West von der Infrastruktur aus zu denken, weiterverfolgt und um weitere Aspekte ergänzt.

Eine prägende Rolle kam weiterhin der Gutleutstraße zu, die komplett verkehrsberuhigt und zu einer Quartiersstraße umgebaut werden sollte. Einen Großteil des Verkehrs sollte auf eine ausgebaute Norderschließung entlang des Bahngeländes geführt werden.

Baustruktur und Nutzungsverteilung wurde unter dem Arbeitstitel „Zuhause in Gutleut-West“ nach Oberthemen/ Grundprinzipien differenziert. Die Clusterbildung erfolgte hierbei sowohl thematisch als auch prozessual bspw. durch die Bildung von Initialclustern.

Für die jeweiligen Teilbereiche wurde die Idee unterschiedlich codierter Blocks (bspw. „Maker-Blocks“) entwickelt.



Grundsätzliche Prinzipien (oben); abstrahierter Lageplan (unten)



3.3 Der 3. Workshop, 29. August 2024

Der 3. und letzte Workshop des Dialogverfahrens fand am 29. August 2024 in der Alten Schmelze der Milchsackfabrik statt. Trotz erneut großer Hitze stieß auch dieser Workshop auf großes Interesse der Stakeholder und wurde erneut inhaltlich Begleitet durch Professor Werrrer.

Im Rahmen des Workshops präsentierten die Teams ihre weiter ausgearbeiteten Konzepte. Anschließend fand eine gemeinsame Diskussion statt, in der Auftraggeber und Stakeholder Feedback zu den Entwürfen gaben und sich zu zentralen Aspekten der Arbeiten äußerten. Dabei wurden die wichtigsten Themen und Herausforderungen besprochen, die im Hinblick auf

die Finalisierung der Konzepte relevant sind. Im weiteren Verlauf erarbeiteten die Teilnehmer gemeinsam Thesen, die als Basis für das weitere Vorgehen dienen sollen.

Auch der 3. Workshop endete mit einem Open-House-Format unter reger Beteiligung zahlreicher interessierter Bürger.

Im Anschluss hatten die Büros noch zwei Wochen Zeit, Ihre abgaben zu finalisieren und bei der Stadt Frankfurt abzugeben.

Impressionen aus dem 3. Workshop



ASTOC

Als Feedback aus dem vorangegangenen Workshop hatte das Büro den Auftrag zur Erläuterung der Rolle der Add-Ons sowie der Begriffsschärfung „Next Urban Community“ mitgenommen. In konzeptioneller Hinsicht sollten die Eingangssituationen sowie Verbindungen/Anknüpfungspunkte in die Umgebung weiter konkretisiert werden. Ebenso sollten vertiefende Aussagen zu Parkierung und Quartierslogistik ergänzt und die Idee des „Urban Sandwich“ stärker integriert werden.

ASTOC hat die aus dem zweiten Workshop mitgenommenen Punkte im Zuge der zweiten Arbeitsphase eingearbeitet. Das gesamte Konzept wurde weiterentwickelt hin zu einem Gesamtbild, dass gemäß seines Grundansatzes der Clustering für jeden Teilbereich angepasste Entwicklungsstrategien definiert hat, um das volle Potenzial jedes Bereichs zu nutzen. Insgesamt soll hierdurch eine lebendige und dynamische Quartiersentwicklung gefördert werden.



Präsentation und Konzept ASTOC



Dies ist im Rahmen der zweiten Arbeitsphase erfolgt und konnte im Rahmen des 3. Workshops umfassend präsentiert werden.

Im Ergebnis steht für Allmannwappner die Stärkung des Gewerbe- und Arbeitsstandorts durch den Ausbau starker Nutzungscluster sowie die Herausbildung unterschiedlicher Gravitationspunkte im Zentrum der Überlegungen. Diese umfassen Bereiche wie Forschung, Arbeiten, Nahversorgung, Kultur, Gründerzentren, Bildung, Erholung und soziale Einrichtungen.



Präsentation und Konzept Allmannwappner



cityförster
architecture + urbanism

Das Konzept von Cityförster wurde im Rahmen des vorausgegangenen 2. Workshops stark diskutiert. Zahlreiche konzeptionelle Überlegungen galt es zu prüfen bzw. weiter zu schärfen wie bspw. die Klimaachse Gutleutstraße, die Maker-Blocks, die Hybrid-Grundschule mit ihren Freiraumbedarfen. Ebenfalls sollte die Funktionalität der kleinteiligen Strukturüberlegungen hinterfragt werden sowie die Erschließung im Norden überdacht werden.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung hat Cityförster diese Punkte aufgenommen und seinen Ansatz zum grundle-

genden Umbau des Quartiers konsequent weitergeführt und in vielerlei Hinsicht konkretisiert. Insbesondere der Umbau der Gutleutstraße zu einer verkehrsberuhigten Klimaachse, die zur Schaffung beispielhafter Grün- und Freiraumqualitäten auch grundlegende Eingriffe in die bestehende Grundstücksstruktur bedeutet, wurde konsequent umgesetzt.

So leistet die im Ergebnis stehende Vision „Gutleut-West kommt zusammen“ einen wichtigen Beitrag, um eine breite Spanne an Entwicklungsmöglichkeiten im Quartier aufzuzeigen.

Präsentation und Konzept Cityförster



4 Dokumentation Synthese

Im Anschluss an die Phase der Konzepterstellung durch die drei Planungsbüros erfolgte in einem nächsten Schritt die Synthese aus den drei erarbeiteten Konzepten. Im Zuge dieser, von den begleitenden Büros gemeinsam mit der Stadt Frankfurt durchgeführten, Synthese werden Empfehlungen ausgesprochen sowie konkrete Planungsziele und Parameter abgeleitet, welche als Grundlage für die Auslobung weiterer städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerbe bzw. anderer adäquater Planungsschritte dienen.

Durch eine Kombination der stärksten Teilansätze aus den Konzepten konnte zusammenfassen eine fundierte

Grundlage entstehen, die sowohl städtebauliche als auch gestalterische Anforderungen für das Quartier definiert.

Die Synthese orientierte sich hierbei an zentralen Themen und Teilaspekten, die sich im Rahmen des Dialogverfahrens herausgebildet hatten.

Hierbei wurden zunächst unter jedem Punkt die Kernaussagen und -inhalte der jeweiligen Konzepte verbal erläutert und abschließend vergleichend bewertet.

4.1 Besondere Orte

4.1.1 GUTLEUTSTRASSE (INKL. STRAB)

ASTUC

Die Gutleutstraße bleibt zentrale Haupterschließung im Quartier, die weiterentwickelt und durch zahlreiche gestalterische und funktionale Maßnahmen neu gestaltet und aufgewertet wird. Geplant ist die Integration der Tram- Trasse mit mittig im Straßenraum gelegenen Haltestellen, die an drei zentralen Punkten im Gebiet entstehen sollen: am westlichen Eingang des Quartiers, am Marktplatz mit Anbindung zur neuen Grundschule sowie an der AWO, die direkten Zugang zum Sommerhoffpark und dem Milchsackgelände bietet.

Neben dem Ausbau des ÖPNV wird die Straße durch die Schaffung grüner Straßenräume mit Bäumen und Retentionsflächen attraktiver und nachhaltiger gestaltet. Auf der südlichen Seite, entlang der Schule,

werden Fahrradstreifen in beide Richtungen verlaufen, um die Mobilität für Radfahrende zu fördern.

Im Norden wird ein „Flex-Streifen“ realisiert, der flexibel auf die umliegenden Nutzungen reagiert, etwa als Ladezone oder für Kurzzeitparkplätze. Zusätzlich werden PKW- und Fahrradstellplätze in Tiefgaragen sowie in Mobilitätshubs zur Verfügung stehen.

Ziel ist es, die Gutleutstraße als lebendigen, grünen und frequentierten Erschließungsraum zu gestalten, der sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt und den Anforderungen eines modernen, urbanen Quartiers gerecht wird.

allmannwappner

Die Gutleutstraße soll zu einem attraktiven Gutleutboulevard ausgebaut werden, der eine zentrale räumliche Identität für das gesamte Quartier schafft. Dabei spielen die neu angelegten Tramhaltestellen – am Hirtenplatz, am Kulturzentrum und am Sommerhoffpark – eine wichtige Rolle. Diese dienen nicht nur als Verkehrsknotenpunkte, sondern auch als prägende Orte im öffentlichen Raum.

Der Straßenraum wird neu aufgeteilt, was eine deutliche Reduzierung des motorisierten Verkehrs zur Folge hat. Stattdessen entstehen breite und multifunktionale Vorzonen sowie separate Radwege, die die Sicherheit

und den Komfort für Radfahrende und Fußgänger erhöhen. Durch die umfassende Begrünung, beispielsweise durch Bäume und Grünflächen, wird der Boulevard zu einem einladenden, lebendigen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität. Ein bedeutender Entwicklungsschritt wird mit der Weiterführung der Straßenbahnlinie ab 2030+ erwartet, die einen Meilenstein für die Mobilität und das Wachstum des Quartiers markiert.

Im Zuge dieser Maßnahmen soll die Gutleutstraße zu einem grünen Boulevard mit einer klaren Fokussierung auf den Fahrrad- und Fußgängerverkehr umgestaltet werden.



Die Gutleutstraße wird zu einem zentralen „Klima-Strip“ umgestaltet, der als linearer Freiraum den Norden und Süden des Quartiers verbindet.

Dieser grüne Korridor dient der Freiraumversorgung der neuen Bewohnenden und schafft eine gemeinsame grüne Mitte, die das Stadtklima reguliert und für Erholung sorgt. Entlang der Gutleutstraße verläuft künftig die Straßenbahn mit zwei zentralen Haltepunkten, während die Straße weiterhin für den motorisierten Individualverkehr zugänglich bleibt. Allerdings wird der Verkehr deutlich beruhigt, und Durchgangs- sowie LKW-Verkehre werden über einen nördlichen Erschließungsring umgeleitet.

Im Zuge der Verlängerung der Tramlinie wird auch der Straßenraum transformiert, um den Klima-Strip optimal zu integrieren. Dieser fungiert als zentrale graue, grüne und blaue Infrastruktur, die städtische Funktionen mit ökologischen Elementen kombiniert.

So entsteht ein Netzwerk aus Versickerungsflächen, Grünräumen und Wasserläufen, das eine positive Wirkung auf das lokale Mikroklima hat. Bestehende Grünflächen werden in dieses Netzwerk eingebunden und in ihrer klimaaktiven Funktion gestärkt, um die Lebensqualität im Quartier zu verbessern und die Umweltbelastungen zu minimieren.



Cityförster hat sich am intensivsten mit der Gutleutstraße und ihrer Umgestaltung im Sinne des eigenen Szenarios auseinandergesetzt. Dabei wird die Straße als verkehrsberuhigter, ökologisch hochwertiger öffentlicher Raum neu definiert. Allerdings birgt die zur Verkehrsberuhigung und Umgestaltung der Gutleutstraße notwendige Norderschließung (Nordschleife) die Gefahr, dass sie sich nicht oder nur in langem zeitlichen Kontext entwickeln lässt und somit das gesamte Konzept in Gefahr gerät.

Sowohl ASTOC als auch Allmannwappner messen der Neuordnung und gestalterischen Aufwertung der Gutleutstraße ebenfalls eine hohe Bedeutung bei, jedoch unter Beibehaltung ihrer Funktion als Durchgangsstraße

und Haupteerschließung des Gebiets. In allen drei Konzepten soll die Umgestaltung im Zusammenhang mit der Verlängerung der Tram erfolgen.

In der Gesamtschau erscheinen die Ansätze von ASTOC und Allmannwappner zielführend in Bezug auf Qualität, Begrünung, Funktion und Realisierbarkeit, wobei Elemente aus dem Cityförster-Konzept integriert werden sollten. Entscheidend ist, dass das Konzept innerhalb der Grundstücke funktioniert. Die Entwicklung zusätzlicher Grün- und Freiraumqualitäten im Zusammenspiel mit dem neuen Straßenraum soll auf privaten Grundstücken entlang des Straßenraums punktuell angestrebt werden.

4.1.2 SOMMERHOFFPARK



Die vorhandene Freiraumqualität des Sommerhoffparks soll niederschwellig aktiviert werden; Öffnung des Parks durch Reaktivierung Bestandsgebäude (Gastro, Event, Biergarten) sowie Umprogrammieren der Lagerfläche als Parkerweiterung (Spielplatz,

Wasserspiel, Community Engagement); Erhalt Bebauungskante zur Gutleutsraße; Gesamtheitliche Öffnung mit externer Strahlkraft.

allmannwappner

Die Öffnung des Sommerhoffparks und seine Anbindung an das bestehende Freiraumnetz wird als wichtige und kurzfristig (2024+) anzugehende Maßnahme gesehen. Quick-Wins als kurzfristige Maßnahmen stärken die bereits vorhandenen Qualitäten des Quartiers. Quartierskiosk am Sommerhoff-

park in der ehemaligen Kita wird zum Gelenk in den Sommerhoffpark und schafft einen attraktiven Eingang. Dahinterliegend trägt ein „Sommerhoffgarten“ zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei.

cityförster
architecture + urbanism

Die eigentliche Parkfläche wird in ihrer jetzigen Form belassen, Bereits in der Initialphase 1 steht die Aufwertung der Wasserkante entlang des Parks mit Verknüpfung in die Umgebung bspw. durch Anschluss an den Uferweg und Öffnung zur Gutleutstraße hin

im Fokus. Die Reaktivierung des Leerstands Sommerhoff-KiTa (Neunutzung und Anbau entlang der Gutleutstraße, Neugestaltung südliche Freifläche) in Phase IV („Upgrades und Add-Ons“).



DIE SYNTHESE

Die drei Ansätze zur Zukunft des Sommerhoffparks gestalten sich ganz ähnlich. Während der eigentliche Park in seiner jetzigen Form erhalten bleiben soll, kommt insbesondere dem Umgang mit Gebäude und Gelände der ehemaligen Kita sowie dem Umgang mit der Uferzone zum Main besondere Bedeutung zu. Die Aufwertung und Neunutzung des Kita-Gebäudes für gastronomische Zwecke bzw. als Quartierskiosks oder die Anlage

eines Biergartens mit hoher Aufenthaltsqualität bzw. eines „Sommerhoffgartens“ können allesamt als zielführende Ansätze gesehen, den Sommerhoffpark zur Gutleutstraße und somit zum Quartier zu „öffnen“.

Aufgrund der Ähnlichkeit der drei Ansätze wird eine Mischung aus den drei Ansätzen als sinnvoll erachtet.

4.1.3 WASSERKANTE HAFEN

ASTOC

Unter der Bezeichnung „Next Urban Community“ steht das gemeinschaftliche Leben am Main im Fokus. Die Potenziale aus Wasserlage und Mainufer sollen genutzt werden und für das gesamte Quartier einen wertvollen Teilbereich und Mehrwert darstellen. Bestehende Handwerksbetriebe sollen durch die Schaffung eines Handwerkerhofs vor Ort gehalten werden; Bündelung und Verdichtung in besagtem Handwerkerhof

aus Bestand und Neubau > Möglichkeit der flexiblen Nutzung schaffen; Innovative Lösungen ermöglichen gemeinschaftliche Nutzungskonzepte im Gebäude und im Freiraum; öffentliche Angebote sollen das Mainufer und den Mainbalkon beleben durch die Schaffung einer aktiven, integrativen und öffentlichen Uferpromenade, gut vernetzt ins Quartier. Die Bedürfnisse der Nutzer werden gesammelt.

allmannwappner

Ziel ist die Qualifizierung des „Gutleuthafens“ als identitätsstiftender Ort!

Angelegt werden soll eine großzügige Vorzone zum Mainufer, neu gestaltet mit zusätzlichen Angeboten auf dem Wasser wie schwimmende Gastronomie, Fähranleger, Badeboot. Entlang der Vorzone verläuft eine klare Bebauungskante mit Zwischenzonen, die in Verknüpfung mit dem bestehenden Straßennetz der Wurzelsiedlung die fußläu-

fige Anbindung an das Mainufer deutlich aufwertet und verbessert

Die Neubebauung aus vier Blöcken weist den durchgehenden EGs jeweils besondere Bedeutung zur Belebung (Werkstätten, Kleingastro, Kreativwirtschaft, Fablab, Co-Working) zu. Der darüberliegende Gebäudekranz mit vereinzelt moderaten Hochpunkten (6 Geschosse) weist als Schwerpunktnutzung Wohnen unterschiedlichster Typologien auf.

cityförster architecture + urbanism

Das Konzept sieht eine Mischung aus Bestandserhalt, Aufstockung und Neubau vor. Die so entstehenden „Hafen-Hybride“ an der produktiven Wasserkante weisen eine punktuelle Geschossigkeit von 5-8 Geschossen auf, flankiert zum westlichen und östlichen Abschluss durch Hochpunkte von bis zu 16 Geschossen. In den Bestandshallen finden Produktion, Handwerk und kulturelle Nutzungen statt, die Neubauten dienen dem

Wohnen. Ein großzügiges Erdgeschoss bietet Treffpunkte und fördert die Durchlässigkeit des Areals. Dabei wird eine sorgfältige Zonierung zwischen Logistik, Anlieferung und grünen Achsen umgesetzt, die durch gemeinschaftliche Vorzonen ergänzt wird. So entsteht ein vielseitiger urbaner Raum, der Wohnen, Arbeiten und Kultur harmonisch miteinander verbindet und die nachhaltige Entwicklung des Hafenareals fördert.



DIE SYNTHESE

Alle drei Ansätze sehen die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Sinne einer öffentlichen Uferpromenade, die bessere Durchgängigkeit/Anbindung an die Wurzelsiedlung sowie die Schaffung mischgenutzter Bebauung entlang des Mainufers vor. Insbesondere den Erdgeschosszonen kommt hierbei große Bedeutung zu. Der Ansatz

der Mischung und Belebung wurde seitens ASTOC am überzeugendsten gelöst.

Bei Cityförster ist der Ansatz, die bestehenden Gewerbebauten aufzustocken, kritisch zu prüfen!

4.1.4 WASSERKANTE PARK

ASTUC

Die bessere Vernetzung zwischen Park und Wasserkante sowie die Anlage eines durchgehenden Mainuferwegs bestimmen diese Konzeptidee. Der Mainuferweg soll an der Stelle des Parks durch besondere „Attrakti-

onen“ (symbolische Anlage einer kreisförmigen Steganlage) aufgewertet werden. ebenfalls soll direkt am Uferweg ein naturnaher Spielbereich entstehen.

allmannwappner

Die Themen Durchwegung und Erlebbarkeit des Mainufers sind zentrale Elemente dieses Konzepts. Die kontinuierliche Durchwegung entlang des Parks interpretiert das Thema Wasserkante neu. So wird der Uferweg teilweise mittels Steganlagen auf das Wasser

geführt, die gleichzeitig auch Plattformen zum Aufenthalt und zur Aussicht bereithalten. Ebenfalls ist die Schaffung einer Überschwemmungsfläche als Beitrag zur Klimaanpassung vorgesehen.

cityförster architecture + urbanism

Das Mainufer wird als Sport- und Erholungsraum gestaltet und schafft zusammen mit dem KlimaStrip einen neuen blau-grünen Quartierscharakter

Der FlussRaum stellt die überlokale Vernetzung sicher und aktiviert die Uferzonen

des Quartiers. Er dient als Schnittstelle zu angrenzenden Gebieten und öffnet den Raum für Freizeit, Naherholung und urbane Aktivitäten (bspw. durch Anlage Badeboot im Main), was zur Attraktivität des Quartiers beiträgt.



DIE SYNTHESE

Alle drei Konzepte haben den durchgehenden Ausbau des Mainuferwegs sowie die stärkere Verknüpfung des Sommerhoffparks mit dem Mainufer zum Ziel. Allmannwappner hat durch die teilweise Verlagerung des Uferwegs auf eine Steganlage mit Versprüngen und Aussichts-/Aufenthaltspunkte auf dem Wasser einen attraktiven Weg zur besseren Inszenierung und Erlebbarkeit der Lage am

Fluss aufgezeigt, weshalb der Ansatz Allmannwappner weiterverfolgt werden soll.

Neben der aufgewerteten Durchwegung entlang des Mains sieht das Konzept Cityförster ergänzend bspw. ein Badeboot vor, um die Lage am Wasser zu stärken. Dies kann ebenfalls eine zielführende Aufwertung dieses Bereichs darstellen.

4.1.5 NEUER IDENTIFIKATIONSORT (QUARTIERSPLATZ/MITTE...)

ASTOC

Die Schaffung von Identifikationsorten wird durch bauliche Hochpunkte, insbesondere bei den Eingängen, betont. Ein System öffentlicher Räume passt sich den jeweiligen Bausteinen des Quartiers an. Der zentrale Marktplatz vor der Multifunktionshalle (ehemaliges Aktenlager) fungiert als wichtiger öffentlicher Raum. Ein weiterer linearer

Identifikationsort ist das Aktivband entlang des Mainufers sowie die neu gestaltete Gutleutstraße. Zusätzlich werden der Hirtenplatz aufgewertet und der Sommerhoffpark ergänzt. Kleinere öffentliche Räume im Inneren des Quartiers vervollständigen das Netz aus wertvollen Orten.

allmannwappner

Ziel ist ein System aus prägenden öffentlichen Räumen, die sowohl von der angrenzenden Bebauung und Nutzung als auch von zentralen Punkten des ÖPNV mitdefiniert werden. Den westlichen Auftakt bildet der Hirtenplatz vor der neuen großen Quartiersgarage; weiterhin ist ein großer Quartiersplatz vor dem kulturellen Herz (ehemaliges

Aktenlager und westliche Neubebauung) vorgesehen. Der Gutleut-Boulevard wird als linearer öffentlicher Raum mit erhöhter Aufenthaltsqualität gesehen. Gutleuthafen, (neuer) Sommerhoffgarten und Sommerhoffpark bilden weitere wichtige Bestandteile des Systems.

cityförster architecture + urbanism

Straßenräume und Klimafugen dienen gleichzeitig als öffentliche Räume und zeigen, wie wichtig Infrastruktur als adressbildendes Element ist. Sie erfüllen nicht nur funktionale Aufgaben, sondern übernehmen auch soziale und ökologische Funktionen, wodurch sie den städtischen Raum nachhaltig prägen. In diesem Zusammenhang entstehen neue

Orte des Quartierslebens: öffentliche Räume werden durch gemeinschaftliche Nutzungen belebt und bieten Treffpunkte sowie Orte des sozialen Austauschs. Diese fördern das Gemeinschaftsgefühl und machen den öffentlichen Raum zu einem zentralen Bestandteil des städtischen Lebens.



DIE SYNTHESE

Durch den konsequenten Umbau unter den Prämissen Wohn- und Aufenthaltsqualität gelingt es Cityförster gut, neue Identifikationsorte zu schaffen. Die beiden anderen Konzepte schaffen Identifikation insbesondere durch die Markierung zentraler Stellen durch bauliche Hochpunkte, die Systeme aus öffentlichen Räumen mit zentralem öffentlichen Raum vor dem ehem. Aktenlager stellt hierbei jeweils einen wichtigen Baustein dar.

Aufgrund der notwendigen tiefgreifenden Eingriffe in die Quartiersstruktur soll das Konzept Cityförster zwar als Richtschnur dienen, jedoch hinsichtlich Umsetzbarkeit geprüft werden. Für die zentralen Identifikationsorte (Platz vor ehem. Aktenlager etc.) soll auch die Übernahme von Aspekten aus den Konzepten Allmannwappner und ASTOC geprüft werden.

4.1.6 QUARTIERSEINGÄNGE WEST/OST

ASTOC

Das Konzept von ASTOC sieht zur Markierung der Quartierseingänge jeweils einen Hochpunkt (max. 60m) vor. Am westlichen Eingang stellt er einen wichtigen Teil des Bausteins „Work & Life“ dar, der bereits in der ersten Realisierungsstufe als Impulsgeber

für das gesamte Gebiet realisiert werden soll. Den östlichen Abschluss bildet unter dem Titel „Vertical Village“ ebenfalls ein Hochpunkt auf dem Parkplatz zwischen Auffahrt Main-Neckar-Brücke sowie Abfahrt Camberger-Straße.

allmannwappner

Allmannwappner sieht ebenfalls die Realisierung eines Hochpunkts (16 Geschosse) als westlichen Auftakt. Zusammen mit dem neugestalteten Hirtenplatz als öffentlichem Raum an neuer Tram-Haltestelle mit großer

Quartiersgarage wird die westliche Eingangssituation komplettiert. Im Osten wird der Quartierseingang markiert durch Sommerhoffgarten und Hochpunkt.

cityförster architecture + urbanism

Das Konzept von Cityförster schlägt Torhäuser als freistehende Solitärgebäude in der Klimaachse vor. Sie bilden sowohl den westlichen Auftakt als auch den östlichen

Abschluss des Bereichs der Maker-Blöcke. Die Realisierung kann im Zuge der Schaffung der Klimaachse erfolgen.



DIE SYNTHESE

Die deutliche „Markierung“ der Quartierseingänge durch prägende Hochpunkte ist ein Erkennungsmerkmal des Konzepts von ASTOC, 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/ Torhaus. Zur Unterstreichung schlägt Allmannwappner die Akzentuierung der Eingangssituation durch die Neugestaltung Hirtenplatz, ergänzt durch eine große Quartiersgarage, vor.

Die Realisierung einer städtebaulichen Dominante/ eines Hochpunkts (max. 60m) am westlichen Quartierseingang wird empfohlen. Im Osten wird sowohl die Öffnung/ Sichtbarmachung des Sommerhoffparks als auch die Idee eines Hochpunktes nördlich der Gutleutstraße als zielführend betrachtet.

Von daher wird der Grundansatz des Büros ASTOC sowie einzelne Elemente aus den Konzepten Allmannwappner und Cityförster empfohlen.

4.1.7 WURZELSIEDLUNG (INTEGRATION)

ASTOC

Die Verbesserung der Anbindung zum Mainufer sowie die Entwicklung von Nutzungen wie das Aktivband und die Main-Terrassen zielen auf eine erhöhte Freiraumqualität auch für die Bewohner der Wurzelsiedlung ab. Zusätzlich werden die Nahversorgung und soziale Infrastrukturen für die Bewohner gestärkt. Städtebaulich entsteht ein deutlicher Kont-

rast zum „Work & Life“- Baustein, der durch einen markanten Hochpunkt geprägt ist. Entlang der Hafenkante orientiert sich die Bebauung an der bisherigen Höhe der Gewerbebauten, wird jedoch punktuell durch höhere Gebäude ergänzt, um die städtebauliche Struktur dynamisch zu gestalten.

allmannwappner

Auch das Konzept von Allmannwappner zielt darauf ab, die Wurzelsiedlung besser als bisher an das neu gestaltete Mainufer anzubinden. Dies geschieht durch die Fortführung der bestehenden Erschließungsstraßen als Fußwege bis zum Uferbereich. Die Neubebauung der Hafenkante nimmt hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung Rücksicht

auf die Siedlung. Als neuen westlichen Abschluss schlägt das Konzept eine Quartiersgarage auf dem Hirtenplatz vor. Dies hat zum Ziel, hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Lärmbelastungen etc. „abschirmend“ zu wirken.

cityförster architecture + urbanism

Das Konzept Cityförster wertet die Umgebung der Wurzelsiedlung im Sinne einer deutlichen Stärkung der Grün-, Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten auf. Die Lage an der neuen Klimaachse wird ausgestaltet durch die behutsame Nachverdichtung zwischen den Zeilen mit zwei Gemeinschaftshäusern

als Treffpunkte für die Quartiersbevölkerung sowie einer kleinen gastronomischen Einrichtung (Ersatzstandort Kantine). Die Themen Öffnung und bessere Erreichbarkeit des Mainufers sowie angemessenes Höhenprofil der Neubebauung Hafenkante finden ebenfalls Berücksichtigung.



DIE SYNTHESE

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. Das Konzept Cityförster sieht behutsame bauliche Ergänzungen/ Nachverdichtung zur Gutleutstraße hin vor mit dem Ziel, durch soziale und gastronomische Infrastrukturen das Quartiersleben zu stärken.

Die von Allmannwappner vorgeschlagene große Quartiersgarage hat den Vorteil, dass MIV am Quartierseingang abgefangen werden kann. Die Qualität insbesondere im Zusammenhang mit der Wurzelsiedlung wird eher kritisch gesehen.

Die Prüfung des Ansatzes zur behutsamen Nachverdichtung gemäß Cityförster zusammen mit Ideen des Konzeptes ASTOC wird empfohlen.

4.2 Mobilität

4.1.8 ZUKÜNFTIGE MOBILITÄT (WIE KOMMT MAN HIN/WEG/DURCH)

ASTOC

Die Gutleutstraße soll zu einem zentralen, grünen und lebendigen Erschließungsraum entwickelt werden. Dabei können Teilgrundstücke entweder separat über Hofzugänge oder kombiniert über eine Bügelschließung angebunden werden. Eine wichtige Maßnahme ist die durchgehende Vernetzung des Mainuferwegs, um eine bessere Verbindung

zu schaffen. Zudem wird die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr optimiert, indem drei neue Haltepunkte eingerichtet werden. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und der Attraktivität des gesamten Gebiets bei und fördern eine nachhaltige Mobilität.

allmannwappner

Die Gutleutstraße soll zu einem Gutleutboulevard ausgebaut werden und eine bessere Verknüpfung nach Osten und Westen unterstützen. Eine Integration der Straßenbahn mit drei zentralen Haltestellen in der Gutleutstraße ist geplant, ebenso wie ein neuer S-Bahn-Halt im Gleisvorfeld, angebunden über eine Fuß- und Radbrücke, die gleichzei-

tig Teil einer neuen Fuß- und Radverbindung vom Gallus ins Gutleut und weiter über den Main bis Niederrad bildet. Rad- und Fußgängerverbindungen werden in Ost-West-Richtung entlang des Mainufers sowie des Gutleutboulevards gestärkt.

cityförster architecture + urbanism

Aus linearen, monofunktionalen Infrastrukturen mit Barrierefunktion sollen multifunktionale, adressbildende & vernetzte Räume entstehen.

Der Schwerlast- und Durchgangsverkehr soll komplett über die ausgebaute und verlängerte Erntestraße entlang des Gleiskörpers abgewickelt werden. Diese Umleitung des Verkehrs schafft wohnbauliches und freiräumliches Entwicklungspotenzial.

Die Stärkung des ÖPNV erfolgt durch die Straßenbahnlinie und enger Einbindung der neuen Haltestellen in das Erschließungsnetz des Quartiers. Neue Angebote stellen Wassertaxis/ Fährten entlang des Mains sowie, als Weg zur Verknüpfung des Quartiers mit dem Gallus im Norden und Niederrad im Süden, eine Seilbahn dar.



DIE SYNTHESE

Zentrales Element aller Konzepte ist die neue Trassenführung der Straßenbahn im Straßenraum Gutleutstraße. Drei Haltestellen an zentralen Stellen des Quartiers bilden gleichzeitig Schwerpunkte der Transformation. Den tiefgreifendsten Ansatz liefert Cityförster durch die starke Verkehrsberuhigung und der vollständigen Verlagerung des Durchgangs- und Schwerlastverkehrs in den Norden entlang des Gleiskörpers. Diese Herangehensweise ergibt vielfältige Möglichkeiten zur Umgestaltung des Straßenraums

Gutleutstraße, bringt aber gleichzeitig sehr große Herausforderungen hinsichtlich Realisierbarkeit mit sich.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, den Grundansatz zum Umbau des Straßenraums zum Gutleutboulevard aus dem Konzept Allmannwappner zu übernehmen und um einzelne Aspekte von Cityförster und ASTOC zu ergänzen.

4.2.1 PARKEN

ASTOC

Oberstes Ziel ist die Reduzierung des oberirdischen ruhenden Verkehrs. PKW- sowie Fahrradstellplätze sind sowohl in Tiefgaragen (auf Brache und entlang der Hafenkante im Westen des Plangebiets), auf den Grundstücken sowie in Mobilitätshubs vorgesehen.

Mobilitätshubs werden als kleinere Quartiersgaragen an zentralen Punkten ausgebildet, jeweils kombiniert mit weiteren Angeboten zur Mikromobilität, Quartierslogistik etc..

allmannwappner

Auch das Konzept Allmannwappner zielt auf eine Neuordnung der Stellplatzangebote! Neben der individuellen Entwicklung von Stellplätzen auf den Einzelparzellen (bei großflächiger Neuentwicklung bspw. auf Brachfläche in TG) wird auch die Realisie-

rung von mehreren Quartiersgaragen als Ersatz für flächenintensives Parken im Straßenraum empfohlen.

Ein zentrales Element ist eine große Quartiersgarage am Hirtenplatz zum Auftakt im Westen.

cityförster architecture + urbanism

Im Rahmen dieses Konzepts werden vier Quartiersgaragen zur Aufnahme eines Großteils des ruhenden Verkehrs (2x entlang der Norderschließung zum Gleiskörper hin; 1x

am Eingang zur Neuentwicklung Hafenkante; 1x im AWO- Campus) empfohlen.



DIE SYNTHESE

Alle drei Konzepte setzen auf Quartiersgaragen zur (teilweisen) Aufnahme des ruhenden Verkehrs; Aufbau der Quartiersgaragen als Mobilitätshubs als zielführender Ansatz. Die von Allmannwappner vorgeschlagene große Quartiersgarage direkt am Kreuzungsbereich Gutleutstraße und südliche Erntestraße zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs direkt am Quartierseingang ist prinzipiell gut, hinsichtlich des Verhältnisses zur Wurzelsiedlung

und der städtebaulichen Wirkung jedoch schwierig.

Vor den genannten Hintergründen wird der Ansatz ASTOC und ggf. die Übernahme von Ideen zum TG- Parken aus dem Konzept Allmannwappner sowie mögliche Standorte Quartiersgaragen aus dem Konzept Cityförster empfohlen

4.2.2 URBANE LOGISTIK

ASTOC

Gewerbliche Verkehre werden im Norden über die Erntestraße abgewickelt. Dort dient ein sog „Flex-Streifen“ als Vorzone für Anlieferungen. Im Süden wird der gewerbliche Verkehr ebenfalls über die Erntestraße zum Handwerkerhof und den weiteren gewerblichen Nutzungen geleitet. Zielsetzung insbesondere im Bereich des Handwerkerhofes

ist es, die Be- und Entladung im Hofbereich abzuwickeln, um Störungen zu reduzieren. Die Mobilitätshubs werden durch Angebote zur kleinräumigen Quartierslogistik ergänzt. Darüber hinaus soll auch weiterhin die Gutleutstraße als Erschließungsachse für Liefer- und Schwerlastverkehr genutzt werden können.

allmannwappner

Im Konzept von Allmannwappner erfährt die Norderschließung (an der Bahnlinie) eine stärkere Aufwertung als bei ASTOC. Anlieferverkehre sollen weitestmöglich über die zu erweiternde Norderschließung verlagert werden. Es sollen Ladehöfe und Ladezonen entlang des Straßenraums realisiert werden,

über welche die kleinräumige Verteilung in dem dort vorgesehenen baulichen und nutzungsbezogenen Schwerpunkt des produzierenden Gewerbes erfolgen kann.

cityförster architecture + urbanism

Die tiefgreifendste Umstrukturierung der Logistik in Gutleut-West findet sich im Konzept von Cityförster wieder. Im Zuge der Umwandlung der Gutleutstraße zur Klimaachse sowie deren weitestmöglichen Verkehrsberuhigung soll der Schwerlast- und Anlieferverkehr vollständig auf die durchgehende Nordschleife verlagert werden, die

sich aus dem Ausbau und der Fortführung der Erntestraße nach Osten ergibt.

Während diese Umleitung des Verkehrs wohnbauliches und freiräumliches Entwicklungspotenzial schafft, soll so im Norden eine Logistik- und Adresszone für das produzierende Gewerbe entstehen.



DIE SYNTHESE

In jedem der drei Konzepte wird der nördlichen Erntestraße eine wichtige Rolle zur Abwicklung der Anliefer- und Schwerlastverkehre zugesprochen; Varianz entsteht hierbei durch den Grad des Ausbaus sowie der angedachten Fortführung. Eine komplette Verlagerung der LKW- Verkehre sowie eines Großteils der Durchgangsverkehre im Sinne einer nördlichen Schleife, wie im Konzept Cityförster angedacht, ist jedoch hinsichtlich

der Umsetzbarkeit sehr fraglich. Deshalb sollen die Ansätze von ASTOC und Allmannwappner als Grundlage für die weitere Vertiefung herangezogen werden.

Der vorgeschlagene Aufbau eines quartiersinternen Logistiksystems mit Mobilitätshubs als zentralen Stellen wird als sinnvoll erachtet.

4.2.3 VERKNÜPFUNG FUSS/RAD IN DIE UMGEBUNG (NACHBARQUARTIERE)

ASTUC

Der Mainuferweg wird als zentrale Durchwegung in Ost-West- Richtung ausgebaut, mit Anbindung an Westhafen im Osten sowie Rückführung auf Gutleutstraße im Westen. Die Gutleutstraße wird mit großzügigen Fußgängerwegen und Fahrradspuren nach

Osten und Westen angebunden. Der Gallus im Norden und Niederrad im Süden werden mittels Brücken (nach Norden auch eine Tunnellösung denkbar) für Fußgänger und Radfahrer angebunden.

allmannwappner

Auch im Konzept von Allmannwappner wird in Ost-West- Richtung der Schwerpunkt der Rad- und Fußgängerverbindung entlang des Mainufers gesehen. Gleichzeitig soll ebenfalls der Fuß- und Radverkehr entlang der Gutleutstraße gestärkt und die Anbindung nach Ost und West entlang des Gutleut-Boulevards bis in die Innenstadt und nach Griesheim verbessert werden. Besondere

Bedeutung kommt in diesem Konzept einer neuen Nord-Süd- Verbindung (Vorschlag Brücken) von Gallus/ Galluspark im Norden über die Bahnanlagen mit neuem S-Bahn-Halt, durch das Gutleutviertel, über den Main bis zum Niederrader- Ufer zu. Ebenfalls soll die Verknüpfung durch Fährverbindungen verbessert werden

cityförster architecture + urbanism

Auch hier bildet ein durchgehender Fuß- und Radweg zentrales Element der besseren Verknüpfung nach Ost und West. Der grundlegende Umbau der Gutleutstraße zur Klimaachse bietet Fuß- und Radverkehr mehr Platz und erleichtert Durchwegung in die Innenstadt und nach Griesheim. Durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV-Haltepunkte) und Fähr-

ren/ Wassertaxis wird das Quartier mit der Umgebung vernetzt, was die Mobilität der Bewohner fördert.

Zur Verbesserung der Nord- Süd- Verbindung wird eine Seilbahn vorgeschlagen, die sich im Vergleich zu Brücken- und Tunnellösungen einfacher realisieren lässt und ein echtes Alleinstellungsmerkmal für das Quartier bilden kann.



DIE SYNTHESE

Alle drei Konzepte sehen die Notwendigkeit und Chance, die Fuß- und Radwegeanbindungen sowohl nach Osten und Westen als auch nach Norden (Gallus) und Süden (Niederrad) zu verbessern. Die Möglichkeiten zur besseren Verknüpfung in Ost-West- Richtung werden im durchgehenden Ausbau des Mainuferwegs sowie in der Neugestaltung der Gutleutstraße gesehen. In Nord-Süd- Richtung sind der Galluspark im Norden und Niederrader Ufer Zielpunkte für Brückenlösungen, bei Allmannwappner in Verbindung mit einem neuen S-Bahn-Halt.

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

Die bessere Anbindung über den Main nach Süden (Niederrad) mittels einer Brückenlösung oder den Aufbau einer Fährverbindung ist zu prüfen.

4.2.4 QUARTIERSINTERNE DURCHWEGUNG FUSS/RAD



Die zentralen Durchwegungen in Ost-West-Richtung sind die Gutleutstraße mit großzügigen Fußgängerwegen und Fahrradspuren sowie der durchgehend ausgebaute Mainuferweg mit der Rückführung auf die Gutleutstraße am westlichen Abschluss des Gebiets. Besagte Ost-West-Achsen sind an

mehreren Stellen untereinander verknüpft, bspw. über den Sommerhoffpark, die inklusive Bildungslandschaft, die Wurzelstraße etc. Hierdurch entsteht ein enges Netz für Fußgänger und Radfahrer, eng verknüpft mit den ÖPNV-Knoten.



Allmannwappner sieht ebenfalls die Ost-West-Achsen Gutleutstraße, ausgebaut als Gutleutboulevard, sowie den Mainuferweg als zentrale für die interne und externe Durchwegung an. In Nord-Süd-Richtung sollen Grünzüge mit hoher Aufenthaltsqualität

auch zur besseren internen Durchwegung und Vernetzung dienen, insbesondere auch im Zusammenhang mit den durch Brücken gewährleisteten Verknüpfungen nach Außen (Gallus im Norden, Niederrad im Süden).



Durch die weitestmögliche Verkehrsberuhigung der Gutleutstraße sowie deren Umbau zur Klimaachse entstehen große Spielräume zur Schaffung eines attraktiven Rad- und Fußwegesystems. Neben den Ost-West-Ach-

sen Mainufer und Klimaachse Gutleutstraße kommt hier insbesondere den Klimafugen als Bindeglieder große Bedeutung zu.



DIE SYNTHESE

Alle drei Büros verfolgen zur Quartiersinternen Verknüpfung der Fuß- und Radwegeverbindungen ähnliche Ansätze und sehen darin großes Potenzial; durchgehender Mainuferweg und neugestalteter Straßenraum Gutleutstraße sind hierbei die wichtigsten Elemente, Verknüpft untereinander an zentralen Stellen (Sommerhoffpark, Wurzelstraße etc.). Am konsequentesten wurde dieser Ver-

knüpfungsansatz von Cityförster entlang der Klimafugen durchgesetzt.

Zusammenfassend sollen, die Fuß- und Radwegeanbindungen nicht nur nach Osten, Westen, Norden (Gallus) und Süden (Niederrad) verbessert werden, sondern auch innerhalb des Gebietes.

4.3 Städtebau

4.3.1 BEBAUUNG (DICHTER, GEBÄUDETYPEN, BAUHÖHEN...)

ASTOC

Die fünf Bausteine mit jeweils eigener „Bebauung“ und Nutzungsstruktur spiegeln sich auch in der gezeigten Bebauung wieder. Die Spanne reicht hierbei von Neubebauungen hoher Dichte und prägnanten Hochpunkten auf bspw. der Brachfläche über kleinere Blockstrukturen mit an die Umgebung angepasster Höhenstaffelung, über eine campus-ähnliche Anlage im Bereich der integrativen

Bildungslandschaft bis hin zu kleinteiligen baulichen Interventionen im Bestandsbereich nördlich der Gutleutstraße

Für jeden Baustein wurden eigene Bebauungsprinzipien definiert, wobei der Grundansatz, horizontal gestapelte, nutzungsgemischte Strukturen zu schaffen, durchgehend angewandt wurde.

allmannwappner

Auch Allmannwappner hat für die jeweils definierten räumlichen Bausteine unterschiedliche Typologien und Dichten angedacht, die den jeweiligen Flächenbegabungen und Nutzungsansprüchen Rechnung tragen.

Die Brachfläche als hochverdichteter Stadtbaustein mit 16-geschossigem Hochpunkt bildet hierbei den Auftakt.

Entlang des Gutleut-Boulevards sowie der zum Bahndamm hin orientierten Gewerbeachse werden weitere Hochpunkte insbesondere zur „Markierung“ und Inszenierung

angedacht; die nördliche Adressbildung zum Gleisvorfeld erfolgt überwiegend durch gewerblich geprägte Strukturen.

Die Neubebauung Gutleuthafen umfasst drei identische Blöcke mit klarer Kante zum Main, gefasst von Schulgebäude im Osten und Hochpunkt im Westen; die Neubebauungen auf dem AWO-Gelände werden ebenfalls als räumliche Einheit gesehen.

cityförster architecture + urbanism

Der städtebauliche Entwurf definiert drei prägende räumliche Zusammenhänge, die das Quartier strukturell und funktional gliedern. Der GleisRaum umfasst die Erschließung des Gebietes und bildet die Hauptzugangsachsen. Hier entstehen produktive Blöcke, die sowohl als Adressen für Gewerbe als auch für Wohnen dienen. Zur Ausbildung einer nördlichen Silhouette dienen in die

Blöcke integrierte Hochpunkte. Der Bereich des KlimaStrips südlich des GleisRaums ist geprägt durch freistehende Solitärbauten als raumbildende Elemente im Strip.

Der dritte Raum, der FlussRaum ist an der neuen Hafenkante durch punktuell aufgestockte Hallenbauten des Bestandsgebietes geprägt.



DIE SYNTHESE

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 unterschiedlichen Teilbereichen sowie den komplexen Rahmenbedingungen vor Ort Rechnung tragen. Die beste Balance zwischen übergeordneter Idee sowie Varianz und Flexibilität zeigt hierbei das Konzept von ASTOC auf.

Zusammenfassend sollen die Bebauungsprinzipien an klar abgegrenzte Teilbereiche und den dort vorherrschenden Rahmenbedingungen angepasst sein. Die Spanne kann von Neubebauung hoher Dichte und prägnanten Hochpunkten bis zu kleinteiligen baulichen Interventionen reichen, jeweils eingebettet in eine übergeordnete Idee zur Ausbildung von Bebauungskanten, Standorten von Hochpunkten etc..

4.3.2 HOCHPUNKT(E)

ASTOC

Das integrative Hochpunktekonzzept setzt markante Akzente an den Eingängen des Gebiets und schafft Orientierungspunkte. Ein 60 Meter hoher Hochpunkt am westlichen Eingang im Baustein „Work & Life“ bildet den Auftakt am urbanen Entree und fungiert als Impulsgeber für das gesamte Gebiet. Im Osten sorgt ein weiterer Hochpunkt für den

Übergang zur Frankfurter Innenstadt und der „Vertical City“. Die Hafenkante wird betont, während das Patchworkquartier durch einen Wohnschwerpunkt geprägt ist. Eine zusätzliche Akzentuierung der Nord-Süd-Verbindung erfolgt durch einen weiteren Hochpunkt.

allmannwappner

Hochpunkte werden entlang des Gutleut-Boulevards zur Adressbildung und Hervorhebung zentraler Punkte/Plätze im Quartier eingesetzt. So bspw. ein 16-geschossiger Hochpunkt direkt zum westlichen Auftakt des Quartiers. Ebenfalls werden Hochpunkte zur Silhouettenbildung entlang des Gleiskör-

pers eingesetzt. Auch im östlichen Bereich markiert ein Hochpunkt gleichzeitig den östlichen Auftakt des Quartiers als auch das neu entwickelte AWO-Areal bzw. den Raum zum Auftakt Sommerhoffpark.

cityförster architecture + urbanism

Freistehende Hochpunkte säumen den Klimastrip Gutleutstraße und fungieren dabei als weithin sichtbare Dominanten und Torhäuser. Ebenfalls markieren Hochpunkte

den nördlichen GleisRaum und den südlichen WasserRaum.



DIE SYNTHESE

Hochpunkte können eine wichtige Rolle bei der zukünftigen Sichtbarkeit und Adressbildung in Gutleut-West spielen. Insbesondere Hochpunkte zur „Markierung“ des westlichen und östlichen Quartiersauftakts können dabei 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.

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

Hinsichtlich der Positionierung und Ausprägung der Hochpunkte (bis 60m) wird das Konzept von ASTOC als maßgeblich eingestuft. Dieses soll, zusammen mit Ansätzen aus dem Konzept Allmannwappner die Grundlage für den zukünftigen Umgang mit baulichen Hochpunkten bilden.

4.4 Nutzungen/Angebote

4.4.1 NUTZUNGSMIX/-SCHWERPUNKT (GEMÄSS VORGABE SZENARIEN)

ASTUC

Ausgehend des Leitbilds „Neue Urbane Mischung“ soll das Gutleutviertel zu einem nutzungsgemischten Urbanen Gebiet transformiert werden.

Mischung in Gesamtheit ca.

- 45% der Flächen für Wohnzwecke
- 14% Büro, Labor & Gewerbe
- 8% Produktion & Handwerk
- 12% Kultur, Kunst & Bildung
- 5% Soziales, Freizeit, Gastro
- 7% Infrastruktur, Versorgung, Mobilität

allmannwappner

Dem ganzen Quartier liegt gemäß des Szenarios die Stärkung als überwiegend gewerblich genutztes Gebiet zugrunde. Diese wird an verschiedenen, aus dem Bestand abgeleiteten Stellen, durch weitere Nutzungen wie Wohnen, Nahversorgung, Kultur und Bildung sowie Erholung und Soziales angereichert. Entlang des Gutleut-Boulevards entstehen so drei verschiedene Orte unterschiedlicher Prägung.

Mischung in Gesamtheit ca.

- 30% der Flächen für Wohnzwecke
- 28% Produktionsgewerbe
- 18% Hybridgewerbe
- 10% Soziales
- 5% Kultur
- 1% Gastronomie
- 1% Versorgung
- 6% Quartiersgarage

cityförster architecture + urbanism

Die Transformation des ehemaligen Industrie- und Gewerbegebiets ermöglicht die Schaffung von dringend benötigtem, leistbarem Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Im Sinne des Leitbilds der produktiven Stadt soll darüber hinaus eine nachhaltige Mischung gewährleistet werden, die zur Entstehung eines „Produktiven Wohnquartiers“ beiträgt.

Mischung in Gesamtheit ca.

- 39% der Flächen für Wohnzwecke
- 23% Urbane Produktion
- 14% Büro & Dienstleistung
- 8% Kultur & Gemeinschaft
- 15% Quartiersgaragen



DIE SYNTHESE

Aufgrund der nicht vorgegebenen Wege zur Flächenbilanzierung sind die von den Büros angegebenen Nutzungsverteilungen nicht eins zu eins miteinander vergleichbar. Als Ergebnis lässt sich dennoch festhalten, dass alle drei Büros die Nutzungsmischung bzw. den Nutzungsschwerpunkt gemäß Ihres vorgegebenen Szenarien gewählt haben.

Grundsätzlich sollte für die weiteren planerischen Schritte ein grundlegender Ansatz

zur Nutzungsmischung definiert werden, der sich an den im Rahmen der Konzepte herausgebildeten Teilbereichen orientiert und ein jeweils angepasstes Mischungsverhältnis für besagte Teilbereiche vorgibt. Dieses im Rahmen des Zielbildes vorgeschlagene Mischungsverhältnis soll dabei Orientierung bieten und hinsichtlich Anpassungen im Zuge weiterer konzeptioneller Konkretisierungen flexibel sein.

4.4.2 ANSATZ ZUR MISCHUNG DER NUTZUNGEN

ASTOC

Zur Schaffung des nutzungsgemischten Urbanen Gebiets wurden fünf Bausteine mit jeweils eigener „Begabung“ und Nutzungsstruktur definiert. Grundsätzlich wird vertikale Nutzungsmischung auf Gebäudeebene und horizontale Nutzungsmischung auf Erdgeschossniveau angestrebt. Der Impuls-Baustein Work & Life sieht einen Mix aus Wohnen, Arbeiten, Kultur, Sport und Versorgung vor. Die Next Urban Community an der Hafenkante weist gestapelte und nutzungsgemischte Strukturen inkl. Bündelung und

Verdichtung in einem Handwerkerhof aus Bestand und Neubau auf. Die inklusive Bildungslandschaft als Mischung aus Sozialen Einrichtungen, Wohnen, Versorgungsinfrastrukturen; das kleinteilig Patchworkquartier nördlich Gutleutstraße mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Studierendenwohnen, Beherbergungseinrichtungen, Start-Ups, Ateliers, Kreativlaboren, Coworking, light industrial.

allmannwappner

Ausgehend von bearbeitetem Szenario und daraus resultierender Grundidee liegt dem Quartier die Stärkung der gewerblichen Nutzung zugrunde. Diese wird an verschiedenen, aus dem Bestand abgeleiteten Stellen, durch weitere Nutzungen wie Wohnen, Nahversorgung, Kultur und Bildung sowie Erholung und Soziales angereichert. So sind „Produktionsgewerbe“ und „Hybridgewerbe“ wesentliche

Nutzungen entlang des Bahngeländes. Die Neubebauung Brachfläche, der Gutleuthafen und große Teile der nördlichen Bebauungskante Gutleutstraße haben den Schwerpunkt gewerbliche Nutzungen in den Egs; an Gravitationspunkten Kulturplatz, Sommerhoff etc. Mischnutzungen, Multikodierung von Räumen und Nutzungen, insbesondere in den OGs.

cityförster architecture + urbanism

Die drei prägenden räumlichen Zusammenhänge geben auch den räumlichen Ansatz zur Mischung der Nutzungen vor. Im nördlichen GleisRaum entstehen produktive Blöcke, die sowohl als Adressen für Gewerbe als auch für Wohnen dienen und damit eine vielfältige Nutzung ermöglichen. Der Klima-Strip fungiert als zentrale graue, grüne und blaue Infrastruktur, der 8geschossigen

Quartiershäuser aufnimmt, deren EGs mit quartiersrelevante Nutzungen wie Einzelhandel, Treffpunkte, Sporthallen aufnehmen und in OGs Wohnen. Die Hafen-Hybride des FlussRaums verbinden auf 5-8 Geschossen (Hochpunkte bis 16 Geschosse) Produktion und kulturelle Nutzungen in Bestandshallen mit Wohnneubauten.



DIE SYNTHESE

Alle drei Konzepte haben die Gesamtentwicklung zu einem produktiven Quartier unter Berücksichtigung der komplexen Gegebenheiten vor Ort zum Ziel. Hierbei deutliche Favorisierung des ASTOC-Konzeptes mit seinen klar definierten Bausteinen und ihren jeweils angepassten baulichen und

nutzungsbezogenen Ausprägung. Insbesondere die Möglichkeit zur kleinteiligen und zeitlich wie räumlich grundsätzlich flexiblen Mischung wird als Chance gesehen.

4.4.3 INTEGRATION NEUE SCHULE

ASTOC

Das Konzept schlägt als neuen Standort für die geforderte Grundschule ein bislang gewerblich genutztes Grundstück an der Wurzelstraße vor, dass die bereits vor Ort vorhandene Bildungslandschaft ergänzen und stärken soll. Der 4-zügige Schulbau mit Sportnutzungen auf dem Gebäudedach

steht städtebaulich in direktem Bezug mit der Neuentwicklung entlang der Hafenkante. Südlich anschließend in Richtung Main wird der Schulhof gesehen, der unmittelbar Teil des vorgeschlagenen Aktivbands entlang der Wasserkante ist.

allmannwappner

Auch dieses Konzept schlägt als geeigneten Grundschulstandort das Grundstück an der Wurzelstraße im direkten Übergang zum Bereich des Mainufers und seiner Durchwegung. Hier wird das Schulgebäude näher an die Wasserkante orientiert, während die

erforderlichen Sport- und Aufenthaltsbereiche auf dem Dach des Schulgebäudes gesehen werden. Der Schulbau stellt städtebaulich einen prägenden Teil der neuen Uferbebauung dar.

cityförster architecture + urbanism

In Abweichung von den anderen Konzepten schlägt dieses Konzept eine Hybrid- Grundschule integriert in einem Neublock nördlich der Gutleutstraße vor. Es soll Bestandteil des westlichen Baufelds (Brachfläche) mit schneller Realisierungsoption werden. Der

Schulhof wird Teil des Blockinnenbereichs, ein Schulgarten wird Teil der Klimaachse Gutleutstraße; Sporthalle und Quartiersaula werden in einem „vorgelagerten“ Solitärgebäude untergebracht.



DIE SYNTHESE

Der in den Konzepten von ASTOC und Allmannwappner vorgeschlagene Standort für die neue Grundschule an der Wurzelstraße mit direkter Lage zur Wasserkante sowie zur gesamten Uferzone wird nach Einschätzung des Projektteams positiv bewertet.

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 unterstreichen diese Eignung.

4.4.4 INTEGRATION NEUE KITA(S)



Das Konzept schlägt als Standort für eine neue Kita das umgestaltete AWO-Areal vor. Unter dem Titel „Park-Kita am Sommerhoffpark“ wird zum einen das Potenzial der direkten Lage am Sommerhoffpark hervorgehoben. Gleichzeitig kommt ihr eine große

Bedeutung im Zusammenhang mit der angestrebten Mischung der Generationen sowie der sozialen Durchmischung im Baustein „Inklusive Bildungslandschaft“ des AWO-Areals zu.



Einen vergleichbaren Ansatz verfolgt auch das Konzept von Allmannwappner. Auch hier soll die Kita in die Neubebauung und -gestaltung des AWO-Areals integriert werden mit

dem Ziel, das „Generationenwohnen“ zu unterstützen und zu ergänzen bei gleichzeitiger Nutzung der Freiraumqualitäten vor Ort.



Cityförster sieht in Abgrenzung zu den anderen Konzepten den Standort einer Kita nördlich der Gutleutstraße, integriert in einen der neu entstehenden Maker-Blocks entlang der Klimaachse. So soll der Außenbereich

der Kita gleichzeitig auch einen Teil der Klimaachse bilden und somit in das Freiraumkonzept integriert werden.



ASTOC und Allmannwappner sehen eine Kita als Teil des neuen AWO-Areals zur Gewährleistung der Generationenmischung sowie zur Ausnutzung der Nähe zum Sommerhoffpark mit seinen Freiraumqualitäten.

Darin wird eine gute Lösung im Zusammenhang mit dem Ziel, eine gute soziale Durchmischung zu gewährleisten, gesehen. Weitere Synergien mit den anderen Nutzungen (Bildung, Sport/Freizeit, Soziales) in diesem Teilbereich sind durchaus denkbar.

Cityförster integriert die Kita in die Maker-Blöcke nördlich der Gutleutstraße und bildet den Freibereich in der Klimaachse ab. Auch die Integration in neue Blockstrukturen kann sinnvoll sein und ist hinreichend flexibel bei der Umsetzung der Neubebauung, funktioniert aber nur im Zuge des Komplettumbaus nördlich der Gutleutstraße.

Vor diesem Hintergrund wird eine Lösung gemäß der Ansätze von ASTOC und Allmannwappner empfohlen.

4.4.5 ANGEBOT NAHVERSORGUNG



Die Nahversorgungssituation soll direkt in der ersten Realisierungsphase im Zuge der Neubebauung der Brachfläche im Baustein „Work & Life“ verbessert werden. Die Ansiedlung eines Nahversorgers in der Erd-

geschosszone der mischgenutzten Blockstruktur soll für alte und neue Bewohner sowie Beschäftigte die bislang schlechte Versorgungssituation deutlich verbessern.

allmannwappner

Auch das Konzept von Allmannwappner sieht die Ansiedlung eines Nahversorgers im westlichen Teil als essentiell an. Auch hier

soll die erste Entwicklungsphase im Zuge der Neubebauung der Brachfläche genutzt werden.



Cityförster sieht gemäß ihres Konzepts einen anderen Standort für einen Nahversorger. An zentraler Stelle, unmittelbar südlich der Gutleutstraße, im Kreuzungsbereich Gutleutstraße - Wurzelweg soll der Nahversorger in Kombination mit einem Mobility-Hub realisiert werden.

Realisiert werden sollen sowohl Mobility-Hub als auch der im EG befindliche Nahversorger im Zuge der Umsetzungsphase 2 gemeinsam mit der Umgestaltung des Straßenraums Gutleutstraße.



DIE SYNTHESE

Alle drei Planungsbüros betrachten den Ausbau der Nahversorgung als einen entscheidenden Aspekt zur zukünftigen Aufwertung des Quartiers.

frühen Stadium des Transformationsprozesses eine kritische Masse an Bewohnern und weiteren potenziellen Kunden erreicht werden, wodurch die wirtschaftliche Grundlage für die Nahversorgungsbetriebe gesichert wird.

Der Nahversorger wird sowohl bei ASTOC als auch Allmannwappner in die Neubebauung der großen Brachfläche nördlich der Gutleutstraße integriert und bildet einen Teil einer gemischt genutzten Gesamtstruktur, der bereits zu Beginn des Transformationsprozesses umgesetzt werden soll. Die benötigten Einrichtungen sollen in den Erdgeschosszonen untergebracht werden. Dies verbessert die bislang unzureichende Versorgungssituation im westlichen Teil des Quartiers und kommt den häufig geäußerten Wünschen der Anwohner entgegen. Dank der dichten Neubebauung kann bereits in einem

Die Verbindung von Wohnen, Einkaufen und weiteren Nutzungen schafft zudem lebendige und attraktive Erdgeschosszonen, die das Quartier nachhaltig beleben und die Lebensqualität für die Anwohner erheblich steigern.

Einen anderen Standort und eine spätere Realisierung schlägt das Konzept von Cityförster vor. Vor den genannten Hintergründen werden die Ansätze der anderen Konzepte empfohlen.

4.4.6 ANGEBOT KUNST/KULTUR

ASTUC

Das Konzept sieht die Stärkung des Kulturstandorts Gutleut zum einen durch den Erhalt und die Stärkung des Milchsackareals sowie die Integration einer Kreativ- und Kulturplattform in punktuellen Entwicklungen nördlich Gutleutstraße vor. Zum anderen wird der Umbau und die Umnutzung des ehemaligen

Aktenlagers zu einer Multifunktionshalle, ergänzt um Aussenbühne und Theaterpavillon nordwestlich sowie eines vorgelagerten Marktplatzes, als wesentlicher Baustein gesehen.

allmannwappner

Auch das Konzept von Allmannwappner sieht die Aktivierung des ehemaligen Aktenlagers als Kultur- und Theaterstandort als bedeutende Maßnahme, die ergänzt wird durch einen vorgelagerten Kulturplatz sowie einen

flankierenden Neubau mit Schwerpunkt Kulturnutzungen direkt westlich von Aktenlager und Kulturplatz. Ebenso wird der Erhalt der Milchsackfabrik hervorgehoben!

cityförster architecture + urbanism

Cityförster sieht in der Transformation des Aktenlagers eine Pioniernutzung. Die Etablierung des Gutleut-Theaters soll unterstützt werden durch einen vorgelagerten Quartiersplatz sowie flankierende Nutzungen, die zur Belebung beitragen und dem Charakter als sozialem Treffpunkt Rechnung tragen

(Ärztehaus, Sporthalle, Quartiersaula als Veranstaltungszentrum). Einfügen sollen sich Platz und ergänzende Nutzungen in den Strip der Klimaachse Gutleutstraße.

Auch hier soll das Milchsackareal Erhalten und gestalterisch aufgewertet werden.



DIE SYNTHESE

Alle drei Arbeiten verfolgen das Ziel, das Milchsackareal zu erhalten und zu stärken sowie die Nutzung des ehemaligen Aktenlagers als Theaterstandort (analog zur Entwicklung, die tatsächlich kommen wird) zu ermöglichen und diesem Bereich durch die Anlage eines vorgelagerten öffentlichen Raumes und ergänzenden Maßnahmen zur

Stärkung der Kulturnutzungen besondere Bedeutung zu verleihen.

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.

4.4.7 SICHERUNG UND ENTWICKLUNG BESTANDSGEWERBE

ASTOC

Das Konzept von ASTOC sieht den langfristig angelegten und schrittweisen Umbau im Bereich bestehender Gewerbenutzungen nördlich der Gutleutstraße als essentiell für eine erfolgreiche Entwicklung an, da dies einen flexiblen Umgang mit dem dortigen

Bestandsgewerbe ermöglicht; darüber hinaus bietet der Handwerkerhof an der neuen Hafenkante Möglichkeiten zur Sammlung von bestehenden Gewerbebetrieben, dort ebenfalls unter teilweisem Erhalt der Gewerbehallen.

allmannwappner

Allmannwappner sieht einen Weg zum Erhalt bestehender Gewerbebetriebe im Gebiet bspw. durch die Etablierung eines Gewerbehofs im Nordwesten mit vorrangigen Angeboten zum Umzug des Bestandsgewerbes. Der Ausbau der Norderschließung mit Verbesserungen bezüglich Anlieferung ist

auch für das Bestandsgewerbe attraktiv. Die weitere flächendeckende Umstrukturierung bestehender Gewerbestrukturen nördlich der Gutleutstraße ist erst langfristig und schrittweise angedacht, um hohe Flexibilität zu gewährleisten.

cityförster architecture + urbanism

Im Zuge der Weiterentwicklung der Hafenkante stehen die Themen Erhalt bestehender Gewerbestrukturen und deren Aufstockung im Fokus des Konzepts von Cityförster. Großzügige Erdgeschosszonen bietet Treffpunkte

und Durchlässigkeiten inklusive Zonierung zwischen Logistik, Anlieferung, grüne Achsen und gemeinschaftlichen Vorzonen.



DIE SYNTHESE

Insbesondere die langfristige Perspektive zum schrittweisen, kleinteiligen und flexiblen Umbau der bestehenden Gewerbestrukturen hin zu einer neuen urbanen Mischung gemäß des ASTOC-Konzepts scheint gut geeignet, um unter den komplexen Rahmenbedingungen in Gutleut-West erfolgreiche

Umstrukturierungsprozesse anstoßen zu können. Weitere Aspekte bspw. zur Steuerung des Umzugs von Gewerbegebieten in einen neuen Gewerbehof etc. sollten auch aus dem Konzept Allmannwappner berücksichtigt werden.

4.5 Qualitäten

4.5.1 QUALITÄT ALS WOHNSTANDORT

ASTUC

Bei Neuentwicklungen wird Wohnen in den oberen Geschossen stets mit gemischten Strukturen in den Erdgeschosszonen kombiniert. So entstehen belebte und vielfältige Quartiere. Gleichzeitig wird die Qualität von Grün- und Freiräumen sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die

Nahversorgung verbessert. Die bestehenden Qualitäten der Wurzelsiedlung bleiben dabei unangetastet; es erfolgen keine Eingriffe in die Struktur, jedoch wird eine bessere Anbindung an das Mainufer geschaffen, um die Attraktivität des Quartiers weiter zu steigern.

allmannwappner

Wohnen spielt hier gemäß des Szenarios eine eher untergeordnete Rolle und findet hauptsächlich nördlich der Gutleutstraße in den OGs der Neuentwicklung, auf der Brachfläche, im Hochpunkt am Kulturplatz, südlich der Gutleutstraße, in den OGs Neubebauung Gutleuthafen sowie in der Neustrukturie-

rung AWO-Gelände - dort als Mischung aus betreutem und freiem Wohnen, statt. Qualitäten für bestehende und neue Wohnnutzungen ergeben sich aus dem Ausbau der Nahversorgung, der sozialen Infrastrukturen sowie der Grün- und Freiraumqualitäten

cityförster architecture + urbanism

Konsequente Entwicklung des gesamten Quartiers unter den Prämissen der Wohnqualität - gemäß zugewiesenem Szenario, das konsequent umgesetzt wurde. In den Maker-Blocks nördlich der Gutleutstraße absoluter Wohnschwerpunkt hin zu den öffentlichen Räumen/ Freiräumen der Klimaachse Hochpunkte und Bebauungen Hafenkante jeweils

ebenfalls mit Wohnschwerpunkt; ergänzende Nutzungen schwerpunktmäßig in den Erdgeschosszonen. Behutsame Ergänzung und Differenzierung der Wurzelsiedlung. Schwerpunkt betreutes Wohnen und generationengerechtes Wohnen im Bereich AWO-Campus.



DIE SYNTHESE

Das Konzept von Cityförster überzeugt durch die konsequente Umsetzung des zugewiesenen Szenarios und bietet die besten Ansätze zur Steigerung der Wohnqualität in Gutleut-West. Alle drei Konzepte verbessern die Zugänglichkeit zum Mainufer und integrieren die bestehende Wohnbebauung weitestgehend konfliktarm.

Das hinsichtlich der Schaffung von Wohn- und Wohnumfeldqualitäten prinzipiell favorisierte Konzept von Cityförster kann nur eingeschränkt übernommen werden. Dennoch

gilt es, besonders qualitätvolle Aspekte bzw. Grundideen zu übernehmen.

Zusammenfassend geht es um die konfliktarme Integration bestehender Wohnnutzungen und die Schaffung mischgenutzter Strukturen mit gut integrierten Wohnflächen sowie die Sicherung einer adäquaten Grün- und Freiraumversorgung im unmittelbaren und mittelbaren Wohnumfeld.

4.5.2 UMGANG MIT EMISSIONEN / NACHBARSCHAFTSKONFLIKTEN

ASTOC

Der Grundansatz des ASTOC-Konzeptes, neue Wege zur möglichst kleinteiligen Nutzungsmischung aufzuzeigen, stellt besondere Herausforderungen an das möglichst konfliktfreie Neben- und Miteinander. Insbesondere die Reduzierung der Belastungen durch Lärm und Anlieferverkehre stand hier im Fokus. Hierauf wurde bspw. bei der Standortfindung für den Handwerkerhof reagiert, indem er in Randlage und in unmittelbarer

Nachbarschaft zum Betonwerk verortet wurde und Anlieferung sowie Be- und Entladen im innenliegenden Hofbereich vorgesehen ist. Im Norden sollen Konflikte bezüglich Anlieferverkehren durch die verstärkte Andienung der Gewerbebetriebe von Norden über die Erntestraße erfolgen. Ebenso die Einrichtung von Mobilitätshubs mit Logistikangeboten zur Reduzierung Schwerlastverkehre.

allmannwappner

Allmannwappner hat gemäß des Szenarios Arbeitswelten der Zukunft die Entwicklung zu einem Gewerbestandort der Zukunft aufgezeigt, in dem ergänzende Nutzungen möglichst konfliktarm integriert werden können. Dies geschieht in erster Linie durch die Definition unterschiedlicher Schwerpunktbereiche (bspw. störendes Gewerbe konzentriert

entlang der Bahnlinie, Neuordnung Anliefer- und Schwerlastverkehre), durch großzügige Grünfugen und Abstandsflächen, die neben der generellen Qualifizierung der Grün- und Freiraumqualitäten zur Reduzierung von Nachbarschaftskonflikten beitragen sollen.

cityförster architecture + urbanism

Auch im Konzept von Cityförster wird auf die Konfliktminimierung durch die Nutzungsverteilungen (störendes Gewerbe in den Norden an den Bahndamm), die Neuordnung der Erschließung (Umleitung Schwerlast-, Anliefer- und Durchgangsverkehre über die Erntestraße) sowie großzügigen Grün- und Freiräume zwischen den baulichen Einheiten eingegangen.

Nutzungsdurchmischte Innenhöfe mit differenzierten Zonen und Niveaus (Werkhof auf EG-Niveau, Wohnhof auf Hochparterre-Niveau) sowie klare Zonierungen zwischen Wohneingang und Sockelnutzung, grüne Dachterrassen als private und gemeinschaftliche Freiräume tragen ebenfalls zur Konfliktminimierung bei.



DIE SYNTHESE

Die Szenarien „Neue Urbane Mischung“ (ASTOC) und „Arbeitswelt der Zukunft“ (Allmannwappner) stellen die größeren Anforderungen an den Umgang mit Konflikten bspw. zwischen Wohnen und produzierendem Gewerbe. (Klein-)räumliche Trennung, konfliktarme Erschließung (bspw. Handwerkerhof am Rand bei ASTOC); Abstandsflächen als hochwertige Freiräume stellen Strategien der drei Büros zur Minimierung dar. Cityförster hatte mit der grundlegenden Transformation zu einem Quartier mit Schwerpunkt Wohnnutzung und Wohnumfeldqualität grö-

ßere Spielräume zur Reduzierung konfliktträchtiger Situationen.

ASTOC und Cityförster haben sich gemäß Stimmungsbild am zielführendsten mit diesen Thematiken auseinandergesetzt. Es wird empfohlen, basierend auf den Grundüberlegungen von ASTOC auch Ansätze (bspw. zum Thema Abstandsgrün; Mischung innerhalb der Bebauungsstrukturen etc.) aus dem Konzept Cityförster weiter zu verfolgen.

4.5.3 UMGANG MIT DEM THEMA KLIMASCHUTZ / -ANPASSUNG

ASTOC

Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Erhöhung des Anteils von Grün- und Freiflächen tragen zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Ein Beispiel ist die Planung der Gutleutstraße, die mit einem erweiterten Grünanteil gestaltet wird. Schattenspendende Bäume und Retentions-

bereiche sollen dort nicht nur das Mikroklima verbessern, sondern auch zur Regenwasserrückhaltung beitragen und so die Stadt widerstandsfähiger gegen extreme Wetterereignisse machen.

allmannwappner

Ein zentrales Prinzip für ein nachhaltiges Gutleut-West ist hier die Bestandsnutzung und -entwicklung, etwa durch Aufstockungen oder Anbauten. Zirkuläre Baustoffkreisläufe, zum Beispiel durch eine Bauteilbörse, fördern die Wiederverwendung von Materialien und erhalten graue Energie. Dadurch wird

der ökologische Fußabdruck des Quartiers reduziert. Grünfugen dienen der Rückkühlung und Versickerung, während klimaaktive Pocketparks die Lebensqualität verbessern. Diese Maßnahmen tragen insgesamt zu einer klimafreundlicheren und ressourcenschonenden Stadtgestaltung bei.

cityförster architecture + urbanism

Die Klimaanpassung von Verkehrsflächen spielt eine wichtige Rolle in der Gestaltung der Gutleutstraße als Klimaachse. Durch Klimafugen, die das Quartier mit dem Main verbinden, wird der Wasserbezug gestärkt und die klimatische Regulierung gefördert. Maßnahmen zur Regulierung des Wasserhaushalts und zur Vorbeugung von Trocken-

heit erhöhen die klimatische Widerstandsfähigkeit des Quartiers. Zusätzlich entstehen kleinteilige, wohnungsnah Freiräume, die niedrigschwellige Nutzungen ermöglichen und die Lebensqualität in der Umgebung steigern.



DIE SYNTHESE

Cityförster hat sich sehr intensiv mit dem Thema Klimaschutz / -anpassung vor allem im öffentlichen Raum auseinandergesetzt (Klimaachse und Klimafugen). Allmannwappner hat sich ebenfalls stark mit den Themen graue Energie, Kreislaufwirtschaft, Bauteilbörse, Grünfugen, klimaaktive Pocket-Parks befasst. ASTOC mit wenigen Aussagen zu diesem Thema.

In Kombination der Ansätze von Allmannwappner und Cityförster geht es schwerpunktmäßig um die Schaffung eines Netzes aus klimaangepassten Freiräumen, die Nutzung von Möglichkeiten zur Entsiegelung in Bestandsbereichen, die Nutzung grauer Energie bei der Bestandsentwicklung, die Einrichtung einer Bauteilbörse sowie die Forcierung klimaangepassten Bauens mit Dach- und Fassadenbegrünungen, PV-Anlagen etc..

4.5.4 ORTE DER GEMEINSCHAFT UND DES INFORMELLEN ZUSAMMENTREFFENS

ASTOC

Das alte Aktenlager soll zu einer Multifunktionshalle mit Marktplatz und kleinem Theater- und Kulturplatz umgenutzt und -gestaltet werden. Die Uferzone des Mains soll als öffentliches Aktivband ausgebaut werden. Der Sommerhoffpark soll durch die Aktivierung der leerstehenden Kita und den Lagerflächen für Gastronomie sowie „Community-Engagement“ ergänzt werden, um eine

ganzheitliche Öffnung des Parks zu fördern. Ziel ist es weiterhin, im AWO- Bereich eine inklusive Bildungslandschaft zu schaffen, die den Fokus auf Austausch und Gemeinschaft legt. So entstehen vielfältige Räume für Begegnungen, die sowohl kulturelle als auch soziale Aktivitäten für alle Bewohner ermöglichen.

allmannwappner

Der Hirtenplatz wird als Quartierstreffpunkt neu gestaltet, während am ehemaligen Aktenlager ein Kulturplatz und Kulturzentrum entsteht. Der Sommerhoffpark wird in Verbindung mit der Milchsackfabrik belebt und das Mainufer am Gutleuthafen aufge-

wertet. Zusätzlich sorgen Pocketparks und Grünfugen mit hoher Aufenthaltsqualität für ein angenehmes Umfeld für Bewohner und Arbeitende im Quartier.

cityförster architecture + urbanism

Insbesondere entlang der zur Klimaachse umgebauten Gutleutstraße und ihren, nördlich angrenzenden, großzügigen Freibereichen sollen zahlreiche neue Orte des Quartierslebens entstehen durch gemeinschaftliche Nutzungen, die den öffentlichen Raum beleben. Diese Treffpunkte fördern

den sozialen Austausch und stärken das Gemeinschaftsgefühl. Gleichzeitig wird der AWO-Campus aufgewertet, indem er neu strukturiert, entsiegelt und in eine grüne Adresse verwandelt wird. So entsteht ein lebendiger, nachhaltiger Ort im Quartier.



DIE SYNTHESE

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 ehemaligen 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.

Den in allen Konzepten zu findenden Ansatz gemeinschaftlicher Nutzungen wurde am konsequentesten im Konzept Cityförster umgesetzt, das in „Menschenzentrierten Infrastrukturen“ einen wesentlichen Ansatz zur erfolgreichen Entwicklung des Quartiers definiert hat.

Es wird empfohlen, die Grundansätze des Konzepts ASTOC weitestmöglich um die Ideen aus dem Konzept Cityförster zu ergänzen.

4.5.5 ANGEBOT AN GRÜN- UND FREIRÄUMEN

ASTOC

Die Entwicklung eines Freiraumgerüsts mit der Gutleutstraße und dem durchgehenden Mainuferweg als zentrale Achsen schafft Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität. Bestehende Grün- und Erholungsstrukturen wie der Hirtenplatz, das Mainufer und der Sommerhoffpark werden integriert und aufgewertet. Soziale Hotspots wie der Marktplatz vor der Multifunktionshalle (ehemals

Aktenlager), Schulbereiche, das Aktivband am Mainufer und der Sommerhoffpark bieten vielseitige Begegnungsorte. Zusammen mit einer integrativen Bildungslandschaft entsteht ein harmonisches Zusammenspiel von urbanem Freiraum und sozialen Strukturen, das die Lebensqualität im Viertel nachhaltig verbessert.

allmannwappner

Die Freiraumversorgung wird auf zwei Ebenen optimiert: einerseits durch die Vernetzung und Aufwertung bestehender Freiräume vom Sommerhoffpark bis zum Hirtenplatz, die sich über das Quartier hinaus bis ins Gallus und zum Niederräder Ufer erstrecken. Andererseits entstehen im Norden des Gebiets Grünfugen zwischen den Parzellen.

Pocketparks verbessern insbesondere die Aufenthaltsqualität der Arbeitenden vor Ort. Durch diese Maßnahmen wird ein zusammenhängendes Netz an Erholungsräumen geschaffen, welches das Quartier nachhaltig aufwertet und die Lebens- und Arbeitsbedingungen verbessert.

cityförster architecture + urbanism

Zentrales Element des Grün- und Freiraumsystems ist das als Klimaachse bezeichnete lineare Freiraumsystem entlang des weitestmöglich zurückgebauten Straßenraums der Gutleutstraße. Durch sogenannte Klimafugen, die das Quartier mit dem Main verbinden, wird der Bezug zum Wasser gestärkt und eine klimatische Regulierung durch den Wasserkreislauf unterstützt. Gleichzeitig

entstehen hier zusätzliche Flächen für kleinteilige, wohnungsnaher Freiraumnutzungen. Private und institutionelle Grünflächen schließen sich an den Klima-Strip an und schaffen klimaresiliente Räume. Die Entsiegelung von Verkehrs- und Platzflächen verwandelt diese in einladende, grüne Aufenthaltsbereiche, die die Lebensqualität im Quartier erhöhen.



DIE SYNTHESE

Cityförster schlagen eine grundlegende Umstrukturierung des Quartiers vor, bei der neue Grün- und Freiraumstrukturen eine zentrale Rolle spielen. Dieses Konzept gilt als interessante Lösung, auch wenn eine vollständige Umsetzung in dieser Form nicht realistisch erscheint. Dennoch sollen zentralen Elemente berücksichtigt werden. Besonders die Freiräume entlang des Mainufers sollen auch Ansätzen von Allmannwappner und ASTOC aufnehmen. Eine durchgehende Durchwegung, ausgeprägt als Aktivband

(ASTOC) und ergänzt durch Stege, Anleger, Sitztreppen, Uferbühnen, Wassernutzungen wie Badeboot etc., ist anzustreben.

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.

4.5.6 UMSETZBARKEIT

ASTUC

Das „Prinzip Petrischale“ soll ein flexibles Wachstum in einem stabilen Rahmen zwischen Infrastruktur- & Freiraumgerüst und Entwicklungsbereichen gewährleisten.

Kurzfristig sollen auf verfügbaren Baufeldern „Starterprojekte“ initiiert werden. Sie dienen als Auftakt, um neue Entwicklungen, neue Impulse, neue Nutzungen an die Gutleutstraße zu bringen. Bedarfe an Wohnen, Arbeiten, Kultur, Sport und Versorgung sollen bereits auf dieser Stufe abgebildet werden sowie der ruhende Verkehr gebündelt werden, um weitere Entwicklungsoptionen zu schaffen.

Ausgehend von diesen Impulsprojekten sollen die weiteren Entwicklungen hin zu einem

großen Ganzen schrittweise angestoßen werden.

Die jeweiligen Baufelder sind Transformativ zu denken. Es gilt, Optionen offen zu halten, Transformationsprozesse in kleinen Schritten möglich zu machen; verschiedene Grundstückseigentumsverhältnisse und unterschiedliche zeitliche Verfügbarkeiten phasieren das Gutleutviertel parallel zu den schon datierten Zielen der Frankfurter Perspektive.

Eine unabhängige Entwicklung der einzelnen Puzzlestücke garantiert in den verschiedenen zeitlichen Abschnitten eine funktionierende städtebauliche Grundstruktur.

allmannwappner

Unter Zielbild „Produktives Gutleut“ werden folgende Entwicklungsschritte gesehen:

2024+ - Quick-Wins/ Impulsgeber > Brachflächen entwickeln und Leerstände aktivieren; Bebauung der großen Brachfläche mit hybrider Mischung aus Arbeiten, Wohnen und Nahversorgung schafft kritische Masse für Entwicklung im Areal; Aktenlager wird als Kulturbaustein aktiviert; Quartierskiosk am Park; Aktivierung Hafenkante durch temporäre Bespielung; Einrichtung einer Bauteilbörse; Quick-Wins als kurzfristige Maßnahmen stärken die bereits vorhandenen Qualitäten des Quartiers. Der Sommerhoffpark wird geöffnet und an das bestehende Freiraumnetz angebunden. Die Hafenkante am Main wird für Anwohnende und Arbeitende zugänglich und nutzbar gemacht

2026+ - Umstellung Kohlekraftwerk > Umbau als Impuls für nächste Entwicklungsstufe; Entwicklung neuer Gewerbestrukturen im Nordwesten entlang Bahnlinie; Etablierung Gewerbehof mit Angeboten für Bestands-gewerbe und neue Gewerbekonzepte. Quartierstreffpunkt Hirtenplatz; Uferweg

2030+ - Umbau Gutleutstraße > aus Gutleutstraße wird Gutleutboulevard inklusive Tramlinie; Neubebauung Hafenkante inklusive Schulneubau

2040+ - Entwicklungs- Ausblick > Generationenwohnen rund um die AWO; Neuentwicklung Gewerbecluster nördlich Gutleut inklusive Verlängerung der „Nordschleife“; Bau S-Bahn-Station und Brückenverbindung

Die Entwicklung des produktiven Wohnquartiers verläuft in mehreren aufeinander abgestimmten Phasen, die einen kontinuierlichen Transformationsprozess einleiten und die städtebauliche Struktur sukzessive aufwerten:

Phase I: Initialcluster, Anschluss nach Osten: Die MIV-Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Erntestraße, während bestehende Nutzungen umgewandelt und verdichtet werden. Das Aktenlager wird als Pioniernutzung transformiert, ein Theatersandort etabliert und der Uferweg nach Osten angebunden.

Phase II: Tram, 1. Abschnitt Klima-Strip, Mainkante: Mit der Tramverlängerung entlang der Gutleutstraße entsteht eine Quartiersgarage und ein Nahversorger. Unabhängig davon wird die Wasserkante auf städtischen Grund-

stücken entwickelt und der Uferweg weiter verlängert.

Phase III: Wohnentwicklung & Klima-Strip: Der öffentliche Park wird erweitert, und ein verkehrsberuhigter Bereich geschaffen. Private Grundstücke im Norden werden sukzessive entwickelt, und Gebäude entlang der Gutleutstraße teilweise umgenutzt.

Phase IV: Vernetzung im Bestand: Klimafugen als lineare Grünräume verbinden den Norden und Süden des Quartiers. Der Sommerhoff-Park wird besser angebunden.

Phase IV+: Upgrades & Potenziale: Die Wurzelsiedlung wird behutsam ergänzt und durch eine Seilbahn zwischen Gallus und Niederrad vernetzt. Der AWO-Campus wird verdichtet, entsiegelt und aufgestockt. Verkehrsflächen auf dem Mainova-Areal werden klimaanpassend entsiegelt.



DIE SYNTHESE

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

Zusammenfassen weißt das Prinzip Petrischale von ASTOC, ausgehend von möglichst kurzfristig zu initiiierenden Starterprojekten, die größte räumliche und zeitliche Flexibilität auf und scheint der Entwicklung in diesen hochkomplexen Zusammenhängen am zielführendsten. Auch erlaubt dieser Ansatz aufgrund seiner Definition von fünf, grundsätzlich unabhängig voneinander zu entwickelnden Bausteinen, die durch ein stabiles Grundgerüst zusammengeführt und -gehalten werden, fortlaufende Anpassungen an sich ändernde Raum- und Nutzungsansprüche.

