



**STADT
PLANUNGS
AMT**
FRANKFURT AM MAIN

Quartiersentwicklung Gutleut-West

Zusammenfassung der Erkenntnisse und Empfehlungen aus den Expert:in- nenrunden

**Schaffung einer gemeinsamen Grundlage für ein Wettbewerbs-
verfahren**

Frankfurt, Mai 2026



IMPRESSUM

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

PD - Berater der öffentlichen Hand GmbH
Herriotstraße 1
60528 Frankfurt am Main

Inhalt

1	Zusammenfassung der Erkenntnisse	2
1.1	Gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung	2
1.2	Nutzungsmischung im produktiven Quartier	4
1.3	Nachhaltiges Bauen und Bestandsintegration	6
1.4	Alltagsinfrastruktur und Gemeinschaftsorte	8
1.5	Freiraumstruktur, -gestaltung und -nutzung	10
1.6	Mobilität und Logistik	12
1.7	Robuste Strukturen	14

1 Zusammenfassung der Erkenntnisse

Die zentralen Erkenntnisse, Empfehlungen und offenen Fragestellungen aus den Expert:innenrunden wurden thematisch zusammengeführt und im Hinblick auf den städtebaulichen Wettbewerb für den südlichen Bereich von Gutleut-West ausgewertet. Die Auswertung gliedert sich folgende Themenfelder:

- Gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung
- Nutzungsmischung im Quartier
- Nachhaltiges Bauen und Bestandsintegration
- Alltagsinfrastruktur und Gemeinschaftsorte
- Freiraumstruktur, -gestaltung und -nutzung
- Mobilität und Logistik
- Robuste Strukturen

Alle Unterkapitel folgen einer einheitlichen Struktur. Zunächst werden die Ergebnisse des Workshops zusammengefasst. Anschließend werden diese fachlich eingeordnet und bewertet. Darauf aufbauend werden Schlussfolgerungen sowie Empfehlungen für das Wettbewerbsverfahren formuliert. Für bessere Lesbarkeit und schnellere Erfassung dienen die verschiedenen farblichen Kennzeichnungen.

1

Zusammenfassung der
Workshoptage

2

Fachliche Einordnung
und Bewertung der
Expert:innen

3

Kernempfehlungen für
den Wettbewerb



1.1 Gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung

TAG 1 definiert planungs- und vergaberechtliche Grundsätze und hebt die Bedeutung der städtischen Flächen für eine nachhaltige gemeinwohlorientierte Entwicklung des Quartiers hervor.

TAG 2 hebt die Bedeutung genossenschaftlicher, sozialer und gemeinwohlorientierter Träger in der Verankerung von unterschiedlichen Nutzer:innengruppen im Quartier hervor. Diese sind frühzeitig und dauerhaft in die Quartiersentwicklung mit einzubinden. Weiter wird die Schaffung sozialer und gemeinschaftlicher Angebote zugunsten der Integration im Quartier benannt.

TAG 3 zeigt für die Entwicklung eines lebendigen, funktionierenden Quartiers öffentliche Räume so zu gestalten sind, dass sie einfach zu navigieren und sicher sind.

EMPFEHLUNGEN DER EXPERT:INNEN:

- Für eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung ist der strategische Grunderwerb durch die Stadt zentral. Nur mit ausreichenden eigenen Flächen kann die Stadt die Entwicklung langfristig steuern. Daher sollten Schlüsselgrundstücke frühzeitig definiert und gesichert werden. Gleichzeitig sollte eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Wohnformen angestrebt werden. Ebenso wichtig ist eine frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der bestehenden Einwohner:innen. Der bereits begonnene Dialog mit den Einwohner:innen, Betrieben und Zivilgesellschaft ist fortzuführen. Darüber hinaus wird empfohlen, dass sich die teilnehmenden Planungsbüros intensiv mit den örtlichen Gegebenheiten auseinandersetzen sollten. Workshops und Vor-Ort-Phasen können dazu beitragen, das Quartier besser zu verstehen und Fehlentwicklungen im weiteren Planungsprozess zu vermeiden.
- Parallel zum Wettbewerb braucht es eine Projektentwicklungsstrategie, welche die Rolle, Engagement und Risikobereitschaft der Stadt klärt. Die Kommune sollte auch nach dem Wettbewerb aktiv bleiben und eine Governance-Struktur für kontinuierliche Steuerung und Monitoring etablieren. Dazu gehören beispielsweise klare Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung sowie verbindliche Entscheidungs- und Steuerungsprozesse. Innerhalb der Verwaltung sind gemeinsame Visionen und ämterübergreifende Zusammenarbeit notwendig. Städtebauliche Verträge bilden dabei einen wesentlichen Hebel zur langfristigen Sicherung der angestrebten Qualitäten.
- Bei der Auswahl der Akteur:innen sollten geförderte und genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen bevorzugt berücksichtigt werden, um Gentrifizierung entgegenzuwirken und den tatsächlichen Bedarf der Bevölkerung zu decken.

Grunderwerb
Wohnformen
Beteiligung
Ortsbezug

Projektentwicklungsstrategie
Städtische Steuerung
Vertragliche Sicherung

Akteursvielfalt
Bedarfsorientierung

Gleichzeitig ist eine vielfältige Akteurslandschaft anzustreben. Besonders geeignet sind Akteur:innen, mit Erfahrung in gemischt genutzten Quartieren und einer langfristigen Entwicklungsperspektive.

- Frühzeitige Gespräche mit geeigneten Partner:innen der Immobilienwirtschaft sind daher empfehlenswert. Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Gemeinwohlorientierung sollten dabei nicht als Gegensätze verstanden werden. Entscheidend ist vielmehr eine langfristige Perspektive aller Beteiligten.

Gemeinwohl &
Wirtschaftlichkeit

KERNEMPFEHLUNGEN FÜR DEN WETTBEWERB

Strategische Vorbereitung	Schlüsselgrundstücke sollten frühzeitig definiert und gesichert werden. Parallel empfiehlt sich eine Projektentwicklungsstrategie, die Rolle und Risikobereitschaft der Stadt klärt sowie Kriterien für die Auswahl gemeinwohlorientierter Träger:innen festlegt.
Wettbewerbsauslobung	Gemeinwohlorientierung sollte als zentrales Bewertungskriterium dienen, insbesondere Konzepte für geförderten und genossenschaftlichen Wohnungsbau verdienen Beachtung. Die Entwürfe sollten geeignete Grundstückszuschnitte, Erschließungen und Entwicklungsabschnitte aufzeigen, die eine Vergabe an unterschiedliche Trägermodelle ermöglichen. Ein Beteiligungskonzept zur Einbindung der Bevölkerung und lokaler Akteure gehört ebenfalls dazu.
Umsetzungssicherung	Städtebauliche Verträge sichern die Qualitätsziele ab. Eine Governance-Struktur für die Zeit nach dem Wettbewerb gewährleistet kontinuierliche Steuerung und verbindet wirtschaftliche Tragfähigkeit mit Gemeinwohl.

1.2 Nutzungsmischung im produktiven Quartier

TAG 1 hebt den Bedarf für situationsangepasste Bebauung hervor und schlägt eine Branchenliste vor, um gewerbliche Nutzungen und die damit zusammenhängende Logistik in ihrer Ansiedlung im Quartier zu steuern. Damit Konflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen sowie multicodierten Freiflächen minimiert werden können.

Weiterhin werden Mindestanteile für die geplanten Nutzungsformen diskutiert, welche einer Verdrängung einzelner Nutzungen vorbeugen sollen. Denn besondere Wohnformen und geförderter Wohnraum werden nur über zielführende planungs- und vergaberechtliche Vorgaben sowie insbesondere auf städtischen Flächen oder als Pionierprojekte realisierbar.

Gewerblich genutzte Flächen sowie die damit einhergehende Logistik und der Verkehr sind zu klassifizieren, sodass eine bauliche und räumliche Trennung zu immissionsempfindlichen Flächen und Nutzungen hergestellt werden kann.

TAG 2 zeigt, dass eine bauliche Dichte im Sinne eines urbanen lebendigen Quartiers Voraussetzung für innovative und besondere Wohnformen ist. Wenn verschiedene Wohnformen und Nutzer:innengruppen im Quartier gemischt werden, ist die Emissionsresistenz (z.B. Lärm und Abgase) einzelner Nutzer:innengruppen zu berücksichtigen.

TAG 3 beschäftigt sich mit der räumlichen Organisation eines produktiven Quartiers. Im Mittelpunkt steht die Frage, wie Wohnen und gewerbliche Nutzungen sinnvoll miteinander kombiniert werden können, ohne Nutzungskonflikte zu erzeugen. Dabei sind insbesondere Lärm- und Geruchsemissionen sowohl der bestehenden Betriebe als auch angrenzender Nutzungen, wie der Bahntrasse oder dem Betonwerk, zu berücksichtigen.

EMPFEHLUNGEN DER EXPERT:INNEN:

- Vor dem Wettbewerbsstart muss entschieden werden, ob das Gebiet industriell geprägt bleiben soll oder zu einem urbanen Mischquartier wird – diese Grundsatzentscheidung steuert alle weiteren Schritte. Die Konzepte für ein produktives Quartier und ein urbanes Gebiet sollten klar formuliert werden, da diese Kategorie Dichte, Vielfalt und robuste Nutzungsmischung ermöglicht. Die Gestaltung muss stets den öffentlichen Raum mitdenken.
- Für die Mischung sind Mindestanteile für Wohnen, Gewerbe und gemeinwohlorientierte Nutzungen festzulegen, während einige Flächen bewusst nutzungs offen bleiben sollten. Wohnen ist räumlich so zu begrenzen, dass gewerbliche Nutzungen nicht verdrängt werden. Ein breites Spektrum produktiver Nutzungen – von Kreativwirtschaft bis Logistik und Handwerk – ist ausdrücklich erwünscht. Die Verzahnung von Wohnen und verträglichem Gewerbe erfordert Offenheit für unterschiedliche Anforderungen, die ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und produktivem Gewerbe begünstigen.
- Erdgeschosszonen sollten gezielt für gemeinwohlorientierte und weniger renditestarke Nutzungen gesichert werden, etwa durch eine kuratierte Vergabe bzw. einem Gesamtkonzept wie es beispielsweise in der Seestadt Aspern umgesetzt wird.

Gebietstyp

Nutzungsanteile
Nutzungs offenheit

- Um die Mischung wirtschaftlich tragfähig zu machen, sind Querfinanzierungen über differenzierte Gebäudehöhen sinnvoll. Wettbewerbsbüros sollten neue, marktfähige Gebäudetypologien entwickeln. Marktmechanismen sind früh mitzudenken; ein Modell analog zum Drittmix im Wohnungsbau sollte auch für Gewerbe geprüft werden.
- Die Wirtschaftsförderung sollte frühzeitig den Dialog mit erfahrenen Akteur:innen und Unternehmen aufnehmen, damit realistische Konzepte für die Umsetzung entstehen. Auch Betriebsverlagerungen können geprüft werden, um Belastungen zu reduzieren und Flächen zu aktivieren.
- Temporäre Nutzungen können Impulse setzen, sollten aber langfristige Perspektiven haben. Makerspaces, Start-Ups oder andere Zwischennutzungen können Flächen aktivieren und im Rahmen des Placemaking zur Profilbildung des Quartiers beitragen.

Typologien
Gewerbemodell
Flächenaktivierung

KERNEMPFEHLUNGEN FÜR DEN WETTBEWERB

Strategische Vorbereitung

Frühzeitige Aufnahme von Gesprächen und Austausch mit erfahrenen Akteur:innen und Unternehmen soll angestrebt werden. Parallel sind die planungs- und vergaberechtlichen Vorkehrungen zu schaffen, die eine Durchmischung von Wohnformen und Gewerbe ermöglichen.

Wettbewerbsauslobung

Der Wettbewerb soll eine abgestufte Dichte-, Höhen- und Freiraumstrategie entwickeln, die Hochpunkte mit qualitätvollen Freiräumen und verträglichen Übergängen verbindet.

Mindestanteile für Wohnen, Gewerbe und gemeinwohlorientierte Nutzungen sichern eine ausgewogene Mischung. Branchenlisten und räumliche Strategien helfen, Nutzungskonflikte zu minimieren und die Bedarfe verschiedener Nutzer:innengruppen in Einklang zu bringen.

Erdgeschosszonen eignen sich für gemeinwohlorientierte Nutzungen; differenzierte Gebäudehöhen ermöglichen Querfinanzierungen. Temporäre Nutzungen können das Quartiersprofil schärfen, wenn sie langfristig gedacht werden.

Gestaltung und öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum gehört von Anfang an ins Zentrum der Planung. Urbane Dichte bildet die Grundlage für innovative Wohnformen und eine lebendige Nutzungsmischung.

1.3 Nachhaltiges Bauen und Bestandsintegration

TAG 1 weist darauf hin, dass ein Erhalt der vorhandenen gewerblichen Bebauung südlich der Gutleutstraße kritisch zu hinterfragen ist – ausgenommen denkmalgeschützter Strukturen sowie sozialer und öffentlicher Einrichtungen. Es wird intensiv über den Konflikt zwischen urbaner Höhe und Dichte einerseits sowie der Integration in den teils denkmalgeschützten Bestand andererseits diskutiert. Hochpunkte können unter anderem der Adressbildung dienen und werden entlang der Gutleutstraße sowie am Main verortet. Sie müssen jedoch mit der Wurzelsiedlung in Einklang gebracht werden. Für neu zu schaffende Bebauung werden Mindeststandards und Rahmenvorgaben anstelle von Zertifizierungen favorisiert. Dies reduziert Kosten und macht eine gemeinwohlorientierte Entwicklung wirtschaftlich tragfähig.

Weiter wird der Bedarf an robuster Bebauung mit flexiblen Zuschnitten hervorgehoben. Diese soll eine flexible Anpassung der Nutzung und Beispielung erlauben. Die Konzeption und Planung der Wärme- und Energieversorgung sollten separat umgesetzt werden. Im Wettbewerb gilt es, feste Vorgaben zu verankern.

TAG 2 hebt Orte, die bereits im Bestand als Anker- und Bezugspunkte im Quartier dienen, als Identitätsstiftende hervor. Orte wie der Sommerhoffpark, das Johanna-Kirchner-Altenhilfzentrum der AWO¹ oder weitere soziale und kulturelle Angebote prägen bereits heute das Quartier. Sie sollten erhalten, gestärkt und gezielt in die zukünftige Entwicklung eingebunden werden.

TAG 3 schlägt vor, dass Bestandsnutzungen stärker mit dem neuen Quartier verknüpft werden können. Bestehende Kultur- und Freizeitangebote sollten besser in das Quartier integriert und für neue Nutzergruppen erschlossen werden.

¹ Im Dokument nachfolgend auch als AWO Seniorenwohnzentrum bezeichnet.

EMPFEHLUNGEN DER EXPERT:INNEN:

- Nachhaltigkeitskriterien sollten in den Wettbewerb einbezogen werden und gezielt in bestimmten Bereichen verankert werden, ohne das gesamte Quartier damit zu überfordern. Dabei geht es nicht nur um Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung oder der Resilienz, sondern auch um Freiraumqualitäten, Entsiegelung und Begrünung
- Die Vergabeunterlagen sollten klare Anforderungen zu Lebenszykluskosten, Baustoffen, Wiederverwertung und Energieeffizienz enthalten. Der klimaeffiziente Umgang mit Baustoffen und Nachnutzungskonzepten für die Gebäude sollten eingefordert werden.
- Bestehende Strukturen sollten nicht vorschnell weichen, sondern in das Konzept des produktiven Quartiers integriert werden. Die Frage, ob vorhandene Gebäude abgerissen werden müssen oder ob Baustoffe wiederverwertet werden können, sollte frühzeitig im Prozess adressiert werden. Themen wie Bauwende und Bestandserhalt gehören in die Aufgabenstellung. In manchen Fällen kann auch der bewusste Verzicht auf zusätzliche Bebauung die richtige Entscheidung sein. Vor der Auslobung sollte geklärt werden, welche Bestandsgebäude erhaltenswert sind und wie mit ihnen umgegangen werden soll.

Nachhaltigkeit
Lebenszyklus
Bestandserhalt

KERNEMPFEHLUNGEN FÜR DEN WETTBEWERB

Strategische Vorbereitung

Vor Beginn des Wettbewerbs ist zu klären, welche Gebäude erhalten werden sollen und welche zur Disposition stehen. Dabei ist frühzeitig zu prüfen, ob Rückbau notwendig ist oder ob Materialien einer Wiederverwendung zugeführt werden können. Ein Erhalt des Bestands sollte überall dort erwogen werden, wo dies aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist.

Wettbewerbsauslobung

Für den Wettbewerb sind klare Vorgaben zu erhaltenswerter und zu überplanender Bestandsstrukturen zu formulieren. Übergänge zwischen bestehenden und neuen Strukturen sind gestalterisch zu bearbeiten. Bauwende und Bestandserhalt gehören explizit in die Aufgabenstellung.

Mindeststandards zu Energie, Nutzungsmischung und Wärmeversorgung sind verbindlich festzulegen. Nachhaltigkeitsanforderungen sollten gezielt gesetzt werden, ohne das Gesamtprojekt zu überfrachten. Im Rahmen von Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung sind auch Freiraumqualitäten, Entsiegelung und Begrünung einzubeziehen. Die Vergabeunterlagen sollten Vorgaben zu Lebenszykluskosten, Materialwahl und Nachnutzungskonzepten enthalten.

Wirtschaftlichkeit und Umsetzung

Kostenbewusstes Bauen lässt sich durch erprobte Modelle wie das Hamburger Verfahren unterstützen, das erhebliche Einsparungen pro Quadratmeter ermöglicht. Die moderaten Bodenpreise im Plangebiet schaffen zusätzlichen Spielraum für gemischte Wohnkonzepte und gemeinwohlorientierte Träger wie Genossenschaften.

1.4 Alltagsinfrastruktur und Gemeinschaftsorte

TAG 1 zeigt, dass Alltagsinfrastruktur die Grundlage für ein lebendiges Quartier bildet. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sollten in den Erdgeschosszonen entlang stark frequentierter Wege und Plätze verortet werden. Sie müssen mit den angrenzenden Räumen harmonisieren und deren Nutzung unterstützen.

Entsprechende Aufenthaltsbereiche sind in ihrer Funktion als Gemeinschaftsorte auf einen passenden Zuschnitt umliegender Baufelder und die Bespielung von Erdgeschosszonen angewiesen.

Die schrittweise erfolgende Entwicklung des Quartiers muss mit der Entwicklung tragfähiger Einrichtungen der Alltagsinfrastruktur sowie der Ausbildung und Bespielung von Gemeinschaftsorten gleichermaßen harmonisieren.

TAG 2 hebt die Bedeutung der Alltagsinfrastruktur für ein in sich funktionierendes Quartier hervor. Eine besondere Bedeutung wird dabei öffentlichen Versorgungs- und Bildungseinrichtungen im Quartier zugesprochen. Tag 2 zeigt weiter, dass Gemeinschaftsorte Rollen, Profile und Alltag brauchen und zeigt die Notwendigkeit einer flächendeckenden Grundversorgung mit hochwertigen Gemeinschaftsorten unter Einbindung bestehender wie auch zu schaffenden Räumen auf.

TAG 3 fließt mit seinen Inhalten in die anderen Kapitel ein.

EMPFEHLUNGEN DER EXPERT:INNEN:

- Die soziale Infrastruktur eines Quartiers muss sich an der realistischen Nutzungsfrequenz orientieren. Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen oder Kitas benötigen eine bestimmte Mindestanzahl an Haushalten, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Die Frage, ob beispielsweise eine Grundschule sinnvoll ist, hängt davon ab, wie viele Familien mit Kindern tatsächlich im Quartier leben werden. Daher sollte eine detaillierte Analyse der Bestandsbewohnerschaft und ihrer Bedarfe als Grundlage der Planung dienen.
- Eine ausgewogene Mischung sollte auch alltagsrelevante Infrastruktur wie Cafés und Nahversorgung umfassen. Diese Einrichtungen sind nicht nur für die Lebensqualität wichtig, sondern auch für die Mobilitätsstrategie: Wer seine täglichen Bedürfnisse fußläufig erledigen kann, ist weniger auf das Auto angewiesen. Ein Mehrgenerationen-Ansatz, der Altenpflege, Schulen und Wohnen zusammendenkt, kann die soziale Resilienz des Quartiers stärken.
- Neben formalen Infrastrukturen sind sogenannte Dritte Orte und informelle Räume entscheidend für die Identität eines Quartiers – Orte der Begegnung, die weder Zuhause noch Arbeitsplatz sind. Eine systematische Bestandsaufnahme sollte klären, welche ungenutzten Räume es in Gewerbebauten gibt und wie beispielsweise die Schule außerhalb der Unterrichtszeiten genutzt werden könnte. In Verbindung mit dem Interimstheater könnte ein kreatives Quartier entstehen, das die Kreativwirtschaft einbindet. Auch Proberäume oder experimentelle Nutzungen könnten neue Zielgruppen anziehen und kreative Impulse setzen.

Nahversorgung
Soziale Infrastruktur
Dritte Orte

KERNEMPFEHLUNGEN FÜR DEN WETTBEWERB

Strategische Vorbereitung

Eine fundierte Analyse der künftigen Bewohnerschaft und ihrer Bedarfe bildet die Grundlage für die Infrastrukturplanung. Einrichtungen wie Schulen, Kitas oder Nahversorgung sind nur dann tragfähig, wenn eine ausreichende Nutzer:innenzahl gegeben ist. Parallel sollte erhoben werden, welche untergenutzten Räume im Bestand existieren und wie öffentliche Einrichtungen wie Schulen auch außerhalb ihrer Kernzeiten bespielt werden könnten.

Wettbewerbsauslobung

Alltagsinfrastruktur ist räumlich so zu verorten, dass sie mit Gemeinschaftsorten und Freiräumen ein zusammenhängendes Gefüge bildet. Gemeinschaftliche Nutzungen sollten nicht nur als Standorte markiert, sondern durch Gebäudetypologie, Erdgeschosszonen und stadträumliche Übergänge gestützt werden. Eine ausgewogene Mischung umfasst auch Cafés, Läden und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Quartiersentwicklung und Identität

Neben klassischer Infrastruktur braucht ein lebendiges Quartier informelle Begegnungsorte – sogenannte dritte Orte, die weder Wohnung noch Arbeitsplatz sind. Das Interimstheater bietet Anknüpfungspunkte für ein kreatives Milieu, das durch Proberäume oder experimentelle Nutzungen ergänzt werden könnte.

Ein generationenübergreifender Ansatz, der Wohnen, Bildung und Pflege integriert, kann die soziale Widerstandsfähigkeit des Quartiers langfristig stärken.

1.5 Freiraumstruktur, -gestaltung und -nutzung

TAG 1 verortet ergänzende Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität im Umfeld von Alltagsinfrastruktur – insbesondere als Übergang zwischen den Bildungsbauten und dem Mainufer sowie im Bereich des Vorplatzes des Interimsstandorts der Städtischen Bühnen.

Dabei wird ein mögliches Spannungsfeld zwischen baulicher Dichte und ausreichend dimensionierten Freiräumen thematisiert. Die Gestaltung öffentlicher Flächen sollte sich an den Bedürfnissen der angrenzenden Einrichtungen und der künftigen Bewohnerschaft orientieren.

Zugleich wird gefordert, verbindliche Regelungen für die Ausrichtung und Nutzung der Baufelder zu schaffen. Diese sollen sicherstellen, dass öffentliche Räume – vor allem entlang des Mains – in ihrer Funktion geschützt bleiben.

TAG 2 identifiziert öffentliche Grünflächen als Orte für Erholung, Spiel und Begegnung – mit besonderem Fokus auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen. Die Übergänge zwischen öffentlichen und halböffentlichen Bereichen sind dabei klar zu definieren.

Entlang des Mainufers wird eine durchgehend öffentliche Gestaltung empfohlen. Das Ufer soll als zusammenhängende Promenade erlebbar sein, die Aufenthalt, Bewegung und Naturerfahrung verbindet. Private oder exklusive Nutzungen direkt am Wasser sind zu vermeiden.

TAG 3 betont die Notwendigkeit eines robusten Freiraumgerüsts, das unabhängig von der konkreten Bebauung funktioniert. Grünräume sollen nicht als Restflächen entstehen, sondern als strukturgebendes Element der Quartiersentwicklung.

Die Vernetzung der Freiräume untereinander sowie mit angrenzenden Stadtteilen wird als zentral erachtet. Bestehende Wegeverbindungen sollten gestärkt fehlende Verbindungen geschaffen werden. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Durchwegung des Quartiers in Nord-Süd-Richtung.

Für die Bespielung und Pflege der öffentlichen Räume sind frühzeitig Zuständigkeiten und Betreibermodelle zu klären.

EMPFEHLUNGEN DER EXPERT:INNEN:

- Der Freiraum sollte als tragende Struktur des gesamten Quartiers betrachtet werden. Das Wettbewerbsverfahren sollte deshalb ein belastbares Freiraumgerüst hervorbringen, in das die zukünftigen Baufelder eingebettet werden. Dafür ist es wichtig, Landschaftsarchitekturbüros verbindlich in den Prozess einzubeziehen.
- Das Mainufer hat besonderes Potenzial und sollte insgesamt öffentlich gestaltet werden. Der Main selbst sollte an einzelnen Stellen besser zugänglich gemacht werden. Die Verlängerung des Mainuferwegs für Fuß- und Radverkehr sollte verbindlich in den Wettbewerb aufgenommen werden. Perspektivisch sollte auch eine ufernahe Weiterführung des Weges nach Westen mitgedacht werden. Wo Bewegung und Aufenthalt am Ufer in Konflikt geraten könnten, sollte durch räumliche oder funktionale Trennung eine Lösung gefunden werden.
- Die öffentlichen Räume und Plätze verdienen besondere Aufmerksamkeit. Der Wettbewerb sollte die Durchlässigkeit entlang des Wassers, die Querungen der Gutleutstraße und die Ausgestaltung zentraler Platzräume ausdrücklich thematisieren. Am Grundstück der städtischen Bühnen bietet sich die Schaffung eines öffentlichen Quartiersplatzes an, der für verschiedene Zwecke nutzbar ist. Die Qualität des Quartiers wird wesentlich davon abhängen, ob diese öffentlichen Räume im Alltag tatsächlich genutzt werden und den Menschen ein Gefühl von Identität und Zugehörigkeit vermitteln.
- Auch die Klimaanpassung sollte im Freiraum sichtbar werden. Neben blau-grüner Infrastruktur kommt der Gestaltung von Schattenbereichen besondere Bedeutung zu. Für Gewerbebauten empfiehlt sich eine ökologisch wirksame Begrünung von Fassaden und Dächern. Urban Farming und urbane Landwirtschaft können das Quartiersprogramm bereichern und zusätzliche Identifikationspunkte schaffen.

Freiraumgerüst
Öffentliche Räume
Mainufer

KERNEMPFEHLUNGEN FÜR DEN WETTBEWERB

Strategische Vorbereitung	Freiraum ist von Beginn an als strukturgebendes Element der Quartiersentwicklung zu verstehen. Landschaftsarchitektonische Expertise sollte daher verbindlich in das Verfahren integriert werden.
Wettbewerbsauslobung	Öffentliche Grün- und Freiflächen sind als zusammenhängendes Netzwerk zu konzipieren und mit Gemeinschaftsorten sowie Alltagsinfrastruktur zu verknüpfen. Die Gestaltung einzelner Freiräume muss deren jeweilige Funktion widerspiegeln und auf die Bedürfnisse einer sozial gemischten Einwohnerschaft eingehen. Besondere Aufmerksamkeit verdienen die Anbindung ans Wasser, Querungsmöglichkeiten über die Gutleutstraße sowie die Ausformulierung zentraler Plätze. Die Fortführung des Mainuferwegs ist verbindlich vorzusehen.
Freiraumqualität und Identität	Das Mainufer birgt großes Potenzial für öffentliche Nutzung und sollte durchgängig gut erreichbar und barrierearm zugänglich sein. Wo Aufenthalt und Durchgangsverkehr aufeinandertreffen, sind räumliche Lösungen zu entwickeln. Im Umfeld des Interimstheaters bietet sich ein zentraler Quartiersplatz an.

1.6 Mobilität und Logistik

TAG 1 hebt die Notwendigkeit einer kohärenten Baufeldlogik hinsichtlich der Verortung von Einrichtungen mit hohem Verkehrsaufkommen und damit einhergehender Emissionsbelastung für die jeweilige Umgebung hervor. Weiterhin wird auf die Bedeutung von Übergängen zwischen den einzelnen Bereichen des Quartiers hingewiesen, weil sie die Nutzbarkeit und Mobilität innerhalb des Quartiers verbessern.

TAG 2 zeigt die Notwendigkeit auf unterschiedlichen Geschwindigkeiten, in denen die Durchwegung genutzt wird bei der Dimensionierung öffentlicher Räume zu berücksichtigen, um Nutzungskonflikte zu minimieren. Darüber hinaus wird die Herstellung der Barrierefreiheit im Quartier thematisiert.

TAG 3 betont die Qualität, die durch eine konsequente Entlastung der Straßenräume vom ruhenden Verkehr und der Schaffung von Angeboten für die quartiersinterne Mobilität und Logistik entsteht.

EMPFEHLUNGEN DER EXPERT:INNEN:

- Die Mobilitätsplanung für das Quartier sollte sich am Leitprinzip der Erreichbarkeit orientieren – nicht am Verkehrsdurchfluss. Entscheidend ist, ob Menschen die für ihren Alltag wichtigen Ziele in kurzer Zeit und mit möglichst geringem Aufwand erreichen können. Das Quartier sollte daher konsequent auf Fußverkehr, Radverkehr und den öffentlichen Nahverkehr ausgerichtet werden. Qualitativ hochwertige öffentliche Räume tragen dazu bei, dass Wege als kürzer, sicherer und attraktiver wahrgenommen werden.
- Die Gutleutstraße hat eine Schlüsselrolle, weil sie als zentrale Erschließungsachse eine erhebliche trennende Wirkung innerhalb des Quartiers hat. Großzügige Querungsmöglichkeiten im Bereich der künftigen Tramhaltestellen können diese Trennwirkung abschwächen. Daher sollten die Haltestellen als multifunktionale Knoten mit Zugang zu Versorgungsfunktionen und hochwertigen öffentlichen Räumen konzipiert werden.
- Die Gutleutstraße sollte städtebaulich gefasst werden, mit klar definierten Eingangssituationen ins Quartier und attraktiven Nord-Süd-Querungen durch das Quartier, die auch die Nutzung halböffentlicher Flächen (z.B. Berufsschule) einbeziehen.
- Auch bessere Fuß- und Radwege sowie alternative Anbindungen in benachbarte Stadtgebiete sind wichtig. Die neue Verbindung nach Griesheim sollte nicht nur für Rettungsfahrzeuge, sondern auch für den öffentlichen Nahverkehr mitgedacht werden.
- Der ruhende Verkehr sollte deutlich reduziert und vorrangig in Quartiersgaragen auf privaten Flächen untergebracht werden. Diese Garagen sollten multifunktional als Mobilitätshubs konzipiert werden, mit Angeboten für Carsharing, Mikromobilität und gegebenenfalls Einzelhandelsparken. Auch Dachnutzungen und Zivilschutzfunktionen sind denkbar. Aufgrund der Ausdehnung des Quartiers erscheinen zwei kleinere Garagen sinnvoller als eine große zentrale Anlage. Mobilitäts-Hubs sollten an öffentlichen Plätzen mit Einzelhandel und Infrastruktur kombiniert werden, wobei auf eine ansprechende Fassadengestaltung zu achten ist.

Erreichbarkeit
Gutleutstraße

Quartiersgaragen
Mobilitätshubs

- Push- und Pull-Maßnahmen im Mobilitätskonzept sollten zeitlich eng aufeinander abgestimmt werden: Einschränkungen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum und der Aufbau attraktiver Alternativen müssen Hand in Hand gehen. Auf punktuelle, aufwändige Einzellösungen wie Seilbahn, Fähren oder lange Brücken sollte eher verzichtet werden, da ihr Beitrag zur alltäglichen Erreichbarkeit oft begrenzt ist. Der Bau einer zusätzlichen Brücke über den Main sollte daher nicht als gesetzt vorausgesetzt, sondern anhand ihrer tatsächlichen Wirkung auf die Erreichbarkeit geprüft werden.

KERNEMPFEHLUNGEN FÜR DEN WETTBEWERB

Strategische Vorbereitung

Das Mobilitätskonzept sollte Erreichbarkeit statt Verkehrsdurchfluss priorisieren. Push- und Pull-Maßnahmen – Einschränkungen für den ruhenden Verkehr und Aufbau von Alternativen – sind zeitlich eng zu verzahnen. Aufwändige Einzellösungen wie Seilbahnen oder zusätzliche Mainbrücken sollten anhand ihrer tatsächlichen Wirkung auf die Alltagsmobilität geprüft werden.

Wettbewerbsauslobung

Verkehrsflächen und Freiräume sind auf eine autoarme Erschließung auszurichten. Das Quartier sollte konsequent Fuß-, Rad- und öffentlichen Nahverkehr priorisieren.

Die Gutleutstraße ist städtebaulich zu fassen, mit klaren Eingangssituationen und großzügigen Nord-Süd-Querungen. Künftige Tramhaltestellen sollten als multifunktionale Knoten mit Versorgung und qualitätvollen öffentlichen Räumen konzipiert werden. Fuß- und Radwegeverbindungen in angrenzende Stadtteile sowie eine ÖPNV-taugliche Anbindung nach Griesheim sind mitzudenken.

Stellplatzkonzept und Mobilitätshubs

Ruhender Verkehr ist zu reduzieren und in Quartiersgaragen auf privaten Flächen zu konzentrieren. Zwei kleinere Anlagen erscheinen sinnvoller als eine zentrale Großgarage. Diese sollten als Mobilitätshubs mit Carsharing und Mikromobilität an öffentlichen Plätzen verortet und gestalterisch ins Quartiersbild integriert werden.

1.7 Robuste Strukturen

TAG 1 hebt die die Notwendigkeit einer auf Nutzungsflexibilität ausgerichteten Planung und Gestaltung der zu schaffenden Bebauung als Grundlage hervor. Dadurch kann das Quartier auf übergeordnete Entwicklungen und sich verändernde Ansprüche reagieren.

TAG 2 unterstreicht die Notwendigkeit der Anpassungsfähigkeit von Raumangeboten und hebt ergänzend den Aufbau sozialer und kultureller Angebote zugunsten integrativer Prozesse im Quartier hervor.

TAG 3 verortet besondere Funktionen und Rollen von Grün- und Freiflächen sowie öffentlicher Einrichtungen im Quartier, welche als Anlaufstellen oder Pufferzonen – beispielsweise im Sinne des Katastrophenschutzes – genutzt werden können.

Zudem sind gut einsehbare, belebte Räume ohne dunkle Ecken die wichtigste Basis für ein lebendiges Nachbarschaftsleben. Daher sollen bei der Planung geschlechtergerechte Rückzugsorte geschaffen werden, die den unterschiedlichen Bedürfnissen von Jugendlichen gerecht werden.

EMPFEHLUNGEN DER EXPERT:INNEN:

- Die Quartiersentwicklung sollte in Phasen gedacht werden. Das bedeutet, dass der Wettbewerb nachvollziehbare und in ihrer Funktion und Abfolge aufeinander abgestimmte Entwicklungsschritte aufzeigen sollte. Jede Entwicklungsphase sollte für sich funktionsfähig sein und pausieren können, ohne unbrauchbare Zwischenzustände zu erzeugen. Angesichts langfristiger Eigentumsfragen und wechselnder Marktbedingungen ist diese Robustheit zentral.
- Städtebaulich sollte nicht nur in großen Blöcken, sondern auch in Parzellen gedacht werden. Kleinteilige Nutzungsmischungen, vielfältige Gebäudetypologien mit wandelbaren Raumangeboten erhöhen die Anpassungsfähigkeit an zukünftige Veränderungen. Mehrere Bebauungspläne für unterschiedliche Teilbereiche des Quartiers könnten die Entwicklung mit der nötigen Flexibilität ausstatten.
- Urbane Resilienz ist als eigene Aufgabe zu verstehen. Fünf Prinzipien bilden die Grundlage: Effizienz, Flexibilität, Redundanz, Robustheit und Dezentralität. Bei der Planung sollten Zielkonflikte zwischen diesen Prinzipien klar benannt werden. Reserveflächen und Redundanzen sollten eingeplant werden. Für Krisenfälle sollten Resilienz-Stützpunkte vorgesehen werden, d.h. multifunktionale Gebäude auf öffentlichen Flächen, die im Katastrophenfall die Versorgung sichern. Beispielsweise können Mobilitäts-Hubs diese Funktion mitübernehmen. Auch der Schutz für kritische Infrastrukturen sollte in die Planung einfließen. Es wird daher empfohlen Expert:innen für Resilienz und Klimaanpassung in das Preisgericht einzubinden.

Entwicklung in Phasen

Parzellenstruktur

Urbane Resilienz

- Das subjektive Sicherheitsempfinden stellt eine wesentliche Voraussetzung für ein lebendiges Quartier und ein funktionierendes nachbarschaftliches Miteinander dar. In der Planung ist daher darauf zu achten, dass keine Angsträume entstehen. Dies erfordert klare Sichtbeziehungen, eine gute räumliche Orientierung innerhalb des Quartiers sowie eine hohe Einsehbarkeit öffentlicher Räume. Ein belebtes Umfeld mit straßenorientierten Nutzungen trägt zusätzlich zur Stärkung des Sicherheitsgefühls bei. Zugleich ist sicherzustellen, dass Aufenthalts- und Rückzugsorte für Jugendliche geschlechtergerecht gestaltet werden und ihren unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung tragen.

Sicherheit

KERNEMPFEHLUNGEN FÜR DEN WETTBEWERB

Strategische Vorbereitung	Krisenfestigkeit und Anpassungsfähigkeit sind als eigenständige Planungsziele zu verankern. Leitend sollten dabei Prinzipien wie Flexibilität, Redundanz und dezentrale Organisation sein. Fachleute für Klimaanpassung und urbane Resilienz sollten im Preisgericht vertreten sein.
Wettbewerbsauslobung	Die Wettbewerbsbeiträge sollen aufzeigen, wie das Quartier auf klimatische und gesellschaftliche Veränderungen reagieren kann. Die Entwicklung ist in aufeinander aufbauenden Abschnitten zu denken, die jeweils eigenständig funktionieren – auch bei verzögerter Weiterentwicklung. Statt ausschließlich großmaßstäblicher Strukturen sollte auch eine parzellierte, kleinteilige Bebauung ermöglicht werden. Wandelbare Grundrisse und diverse Gebäudetypen erhöhen die langfristige Nutzbarkeit. Unterschiedliche Planungsrahmen für Teilbereiche können zusätzliche Spielräume schaffen. Flächen- und Funktionsreserven für unvorhergesehene Bedarfe sind vorzusehen. Öffentlich zugängliche Gebäude – etwa kombiniert mit Mobilitätsangeboten – können im Ernstfall Versorgungsaufgaben übernehmen.
Stellplatzkonzept und Mobilitätshubs	Die Absicherung essenzieller Infrastrukturen ist Teil der Aufgabe. Ein Gefühl von Sicherheit entsteht durch übersichtliche Raumstrukturen, intuitive Wegeführung und belebte Erdgeschosse. Öffentliche Bereiche sollten gut einsehbar und frei von schlecht beleuchteten oder abgeschiedenen Zonen sein. Rückzugsorte für junge Menschen sind so zu gestalten, dass sie unterschiedlichen Bedürfnissen – auch geschlechtsspezifischen – gerecht werden.