

Stand 28.09.26 Aufgabenstellung Werkstattverfahren
Nordwestlicher Ben-Gurion-Ring
Frankfurt am Main

GWH **BAUPROJEKTE**
PLANEN. BAUEN. LEBEN.



Aufgabenstellung Stand 28.09.26

Werkstattverfahren »Nordwestlicher Ben-Gurion-Ring« Frankfurt am Main

Auftraggeberin: GWH Bauprojekte in Kooperation mit der Stadt Frankfurt am Main

Luftbild © Google Earth (Landsat / Copernicus Airbus Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, IBCAO 2015–2025)



GWH **BAUPROJEKTE**
PLANEN. BAUEN. LEBEN.

Aufgabenstellung Werkstattverfahren [Stand 28.09.26](#)
Nordwestlicher Ben-Gurion-Ring
Frankfurt am Main

Teil A. Allgemeine Verfahrensbedingungen	5
A.01 Anlass und Ziel	5
A.02 Beteiligte des Verfahrens.....	6
A.03 Verfahrensart	9
A.04 Verfahrensbedingungen	10
A.05 Abgabe der Werkstattbeiträge.....	13
A.06 Beurteilungskriterien	14
A.07 Leistungen der 1. Bearbeitungsphase.....	15
A.08 Leistungen der 2. Bearbeitungsphase.....	16
A.09 Abgabeleistungen.....	18
A.10 Termine	20
Teil B. Rahmenbedingungen	21
B.01 Stadt Frankfurt am Main	21
B.02 Großwohnsiedlung »Ben-Gurion-Ring«	21
B.03 Betrachtungsraum und Teilflächen	22
B.04 Geschichte der Großwohnsiedlung	24
B.05 Nutzungsstruktur	25
B.06 Übersicht Bearbeitungsgebiet und Umfeld.....	26
B.07 Planungsrecht im Bearbeitungsgebiet.....	28
B.08 Planungen im Umfeld des Bearbeitungsgebiets.....	30
B.09 Freiraum.....	32
B.10 Erschließung und Mobilität.....	37
B.11 Ver- und Entsorgung.....	38
B.12 Technische Infrastruktur.....	39
B.13 Baugrund und Geologie.....	39
B.14 Topografie	40
B.15 Lärmimmissionen	40
Teil C. Aufgabenstellung	43
C.01 Ziele des Werkstattverfahrens.....	43
C.02 Städtebau	44
C.03 Nutzungen Teilfläche 1	45
C.04 Nutzungen Teilfläche 2	49
C.05 Erschließung und Mobilität.....	52
C.06 Freiraum	54
C.07 Klima und Regenwasserbewirtschaftung	54
C.08 Ver- und Entsorgung.....	55
C.09 Baulicher Brandschutz	56
C.10 Lärmschutz	56
C.11 Anregungen der Bürger:innen.....	56
Teil D. Anlagen	57

Hinweise zur Aufgabenstellung

Die in der vorliegenden Aufgabenstellung formulierten Rahmenbedingungen und Anforderungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen als Grundlage der Bearbeitung innerhalb des Werkstattverfahrens zusammengestellt. Die Aufgabenstellung ersetzt keine Grundlagenermittlung im Rahmen der Bearbeitung der Leistungsphasen nach dem Werkstattverfahren. Dies betrifft insbesondere die digitale Plangrundlage. Gesetze, Satzungen, Verordnungen und Normen, auf die in der Aufgabenstellung Bezug genommen wird, sind ebenfalls im Rahmen der Grundlagenermittlung auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität zu prüfen.

Relevante Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und privatrechtliche oder sonstige Vereinbarungen wurden ggf. im Sinne einer gezielten Information der teilnehmenden Büros in der Aufgabenstellung zum Teil gekürzt, zusammengefasst und redaktionell bearbeitet. Im Falle von Widersprüchen bleiben jedoch die Aussagen der jeweiligen Quellen und Ursprungsdokumente verbindlich.

Teil A. Allgemeine Verfahrensbedingungen

A.01 Anlass und Ziel

Das vorliegende Werkstattverfahren wird von der GWH Bauprojekte in Kooperation mit der Stadt Frankfurt am Main durchgeführt, um zwei benachbarte Bereiche im Nordwesten des Quartiers in einem gemeinsamen Prozess hinsichtlich ihrer städtebaulich-architektonischen und freiräumlichen Potenziale zu untersuchen.

Im Fokus steht zum einen ein langgestrecktes Grundstück am nordwestlichen Rand des Quartiers, das sich im Eigentum der GWH befindet und derzeit auf gesamter Länge mit einem zweigeschossigen Parkdeck bebaut ist (Teilfläche 1). Gemeinsam hiermit soll ein Grundstück der Stadt Frankfurt am Main bearbeitet werden, das im inneren Bereich des Quartiers liegt und mit einer Kindertagesstätte sowie einem Kinderhaus bebaut ist (Teilfläche 2). Die beiden Teilflächen sind durch eine neugeschossige Wohnbebauung voneinander getrennt. Beide grenzen im Süden an den sogenannten »Quartierseingang West I«, der als Stichstraße in das Zentrum der Siedlung führt. Die Verkehrs- und Freiflächen dieses Quartierseingangs sowie die Freibereiche um die dazwischenliegende Hochhausbebauung werden in die Werkstatt einbezogen und bilden gemeinsam mit den beiden Teilflächen den übergreifenden »Betrachtungsraum«. Insgesamt umfasst der Betrachtungsraum mit den beiden Teilflächen und dem Quartierseingang eine Fläche von rund 3,3 Hektar.

Für die Teilfläche 1 soll untersucht werden, ob, in welchem Umfang und in welcher stadträumlichen Ausprägung qualitätsvolles Wohnen in der komplexen Situation mit dem angrenzenden Gewerbe, der Autobahn A 661 und der bestehenden Hochhausbebauung entwickelt werden kann. Zusätzlich sind innerhalb der Teilfläche 1 sowohl die entfallenden Stellplätze des zurückzubauenden Parkdecks als auch die Stellplatzbedarfe der neu entstehenden Nutzungen nachzuweisen. Innerhalb der Teilfläche 2 wird ein Konzept zur Nachverdichtung gesucht, das neue Räume für die bestehenden sozialen Einrichtungen schafft und zugleich qualitätsvolle Potenziale für zusätzliche innovative Wohnformen aufzeigt.

Das Werkstattverfahren wird als Mehrfachbeauftragung mit Bürgerbeteiligung durchgeführt. **Fünf** konkurrierende Planungsbüros entwickeln in mehreren Bearbeitungsschritten städtebauliche, hochbauliche und freiraumplanerische Konzepte für das Plangebiet. Zugleich ist die Werkstatt kooperativ angelegt: Im Rahmen einer integrierten Bürger:inneninformation und -beteiligung besteht die Möglichkeit, sowohl im Vorfeld der Werkstatt als auch zu einem Zwischenstand der Bearbeitung Anregungen und Hinweise zur Planung in das Verfahren einzubringen.

A.02 Beteiligte des Verfahrens

Auftraggeberin

Auftraggeberin des Werkstattverfahrens ist die

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
c/o GWH Bauprojekte GmbH
Westerbachstraße 33
60489 Frankfurt am Main

vertreten durch Philipp Meier und Dirk Platzbecker. Die Kontaktadresse lautet:

Telefon: +49 (0) 69 97551-2200
E-Mail: bauprojekte@gwh.de
Web: www.gwh-bauprojekte.de

Verfahrensbetreuung

Mit der Vorbereitung, Koordination und Durchführung des Werkstattverfahrens ist das Büro a:dk, architekten datz kullmann, beauftragt. Die Kontaktadresse der Verfahrensbetreuung lautet:

a:dk
Schillerplatz 16
D-55116 Mainz

Telefon: +49 (0) 6131 275 835 0
Telefax: +49 (0) 6131 275 835 11

E-Mail: bgr-ffm@a-dk.de
Web: www.adk-server.de/bgr-ffm

Ansprechpartner sind Christian Datz und Christof Kullmann.

Werkstattbeteiligte

Folgende Planungsbüros wurden aufgrund ihrer besonderen fachlichen Erfahrung und Qualifikation durch die GWH Bauprojekte in Abstimmung mit der Stadt Frankfurt am Main zur Teilnahme am Werkstattverfahren ausgewählt.

Hinweis:

Das Büro Hammer-schmidt musste seine Teilnahme aus Kapazitätsgründen leider kurzfristig zurückziehen. Die Tagesordnungen und Zeitfenster der Veranstaltungen wurden entsprechend angepasst.

- Hähnig | Gemmeke, Tübingen
- Lagerschwertfeger, Berlin
- Meixner Schlüter Wendt, Frankfurt am Main
- Mijaa Raummanufaktur, Darmstadt/Frankfurt
- Planquadrat, Darmstadt

Die genannten Büros haben ihre Teilnahme verbindlich zugesagt.

Verfahrensbeteiligte mit Stimmrecht

Fachjury (5)

- Prof. Andreas Garkisch, Architekt, München
- Prof. Dr.-Ing. Maren Harnack, Architektin, Frankfurt am Main / Stuttgart
- Luca Kist, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Saarbrücken
- Prof. Thomas Meurer, Architekt, Frankfurt am Main / Gießen
- Prof. Kerstin Schultz, Architektin, Darmstadt / Reichelsheim

Stellvertretende Fachjury

- Thorsten Wagner, Architekt, Frankfurt am Main

Sachjury (4)

- Stefan Bürger, CEO, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
- Marcus Gwechenberger, Planungsdezernent, Stadt Frankfurt am Main
- Martin Hunscher, Leiter des Stadtplanungsamtes, Stadt Frankfurt am Main
- Christian Wedler, Geschäftsführer, GWH Bauprojekte GmbH

Stellvertretende Sachjury

- Birte Biemann, Referentin, Dezernat III – Planen und Wohnen, Stadt Frankfurt am Main
- Philipp Meier, Prokurist, Leitung Projektentwicklung und Akquisition, GWH Bauprojekte GmbH
- Dirk Platzbecker, Architekt, Projektentwickler, GWH Bauprojekte GmbH
- Birgit Rogge, Abteilungsleiterin, Stadtplanungsamt, Stadt Frankfurt am Main

Verfahrensbeteiligte ohne Stimmrecht

Sachverständige

- Nicole Altmann, Stadtplanungsamt, Stadt Frankfurt am Main (Städtebau)
- Valentin Beck, Stabsstelle Schulbau, Stadt Frankfurt am Main (Schulbau)
- Martin Büttner, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen (Immobilienmanagement)
- Geysa da Silva, Diakonie Frankfurt und Offenbach (Quartiersmanagement)
- Jörn Daab, Jugend- und Sozialamt, Stadt Frankfurt am Main (Kinderhaus)
- Dominique Depner, Evangelischer Verein für Kinder- und Jugendhilfe Rhein-Main, Frankfurt am Main
- Jens Dölling, Amt für Bau und Immobilien, Stadt Frankfurt am Main (Kita)
- Kerstin Dörl, Stadtplanungsamt, Stadt Frankfurt am Main (Verkehr)
- Valentin Fuchs, Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt am Main (gemeinschaftliches Wohnen)
- Alexander Fuhrmann, Evangelische Tageseinrichtungen für Kinder, Diakonie Frankfurt und Offenbach, Frankfurt am Main
- Anna Furian, Stadtplanungsamt, Stadt Frankfurt am Main, (Städtebauförderprogramm Ben-Gurion-Ring)

- Philine Hachenberg, Stadtschulamt, Stadt Frankfurt am Main (Kita/Schule)
- Patricia Hartmann, Diakonie Frankfurt und Offenbach
(Quartiersmanagement)
- Sandra Hermann, Rittmannsperger Architekten, Darmstadt
(Quartierskoordination GWH)
- Brigitte Hoemberg, Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt am Main
(gemeinschaftliches Wohnen)
- Silke Kalb, Stadtschulamt, Stadt Frankfurt am Main (Kita/Schule)
- Janis Korell, Rittmannsperger Architekten, Darmstadt
(Quartierskoordination GWH)
- Peter Kreisl, Stadtplanungsamt, Stadt Frankfurt am Main (Städtebau)
- Seden Ferahnaz Kunsmann, Stabsstelle Schulbau,
Stadt Frankfurt am Main (Schulbau)
- Juliane Liebzeit, Stadtplanungsamt, Stadt Frankfurt am Main (Städtebau)
- Johannes Löschner, Evangelischer Verein für Kinder- und Jugendhilfe
Rhein-Main, Frankfurt am Main
- Katharina Mack, Stadtplanungsamt, Stadt Frankfurt am Main (Städtebau)
- Ernst Peter Müller, Vertreter Ortsbeirat 15, Stadt Frankfurt am Main
- Priscilla Nogueira, Stadtplanungsamt, Stadt Frankfurt am Main
(Wohnungsbauförderung)
- Eva Rabek, Vertreterin Kirchengemeinde St. Lioba, Frankfurt am Main
- Julia Sack, Amt für Bau und Immobilien,
Stadt Frankfurt am Main (An-/Verkauf, Vergabe Erbbaurecht)
- Nannah Schmidt von Raumer, Stabsstelle Schulbau,
Stadt Frankfurt am Main (Schulbau)
- Elke von Busekist, Amt für Bau und Immobilien,
Stadt Frankfurt am Main (Immobilienmanagement)
- Julia von der Decken, Stadtplanungsamt, Stadt Frankfurt am Main
(Freiraum)
- Uwe Wahl, Stadtplanungsamt, Stadt Frankfurt am Main (Lärm)

Koordination

- Christof Kullmann, a:dk
- Christian Datz, a:dk

Prüfung der Werkstattbeiträge

Im Vorfeld der Abschlusswerkstatt wird der finale Stand der Werkstattbeiträge durch die Verfahrensbetreuung in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main sowie ggf. den Sachverständigen geprüft. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden der Jury im Rahmen der Abschlusswerkstatt vorgestellt. Die fachliche Bewertung der Werkstattbeiträge obliegt der Fach- und Sachjury. Die Auftraggeberin behält sich vor, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt weitere Sachverständige zu benennen.

A.03 Verfahrensart

Werkstattverfahren

Das Werkstattverfahren wird in Form einer Mehrfachbeauftragung mit **fünf** teilnehmenden Büros durchgeführt. Die GWH Bauprojekte agiert als private Auftraggeberin.

Die Werkstatt wird nach den Leitlinien zur Durchführung von Planungswettbewerben der Stadt Frankfurt am Main durchgeführt, unterliegt jedoch weder der RPW noch der VgV. Die Werkstatt ist nicht anonym. Grundlegende Prinzipien wie Transparenz und Gleichbehandlung werden im Rahmen des Werkstattverfahrens gleichwohl gewahrt. Mitglieder der Jury, Sachverständige, Vorprüfende und gegebenenfalls Gäste erklären sich durch ihre Mitwirkung am Werkstattverfahren mit den vorliegenden Allgemeinen Verfahrensbedingungen einverstanden.

Vorgehen nach dem Werkstattverfahren

Im Rahmen der Abschlusswerkstatt soll die Jury ein Zielkonzept als Grundlage für die weitere Entwicklung der Teilfläche 1 auswählen. Eine Beauftragung mit weiteren Leistungen ist beabsichtigt, die GWH ist jedoch nicht verpflichtet, eines der teilnehmenden Büros mit weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

Für die Teilfläche 2 will die Stadt Frankfurt am Main im Anschluss an das Werkstattverfahren auf Grundlage der daraus gewonnenen Erkenntnisse städtebauliche Vorgaben für ein nachfolgendes Konzeptverfahren zum gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnen (GuG) formulieren. Gemeinwohlorientierte Träger sollen auf diesem Weg die Möglichkeit erhalten, bedarfsgerechte Gebäude zu entwickeln, die zugleich einen besonderen Beitrag zur Qualität des Stadtteils leisten. Auch für die Teilfläche 2 besteht kein Anspruch auf eine weiterführende Beauftragung; die Stadt Frankfurt am Main ist nicht verpflichtet, eines der am Werkstattverfahren teilnehmenden Büros mit weiteren Planungsleistungen zu beauftragen.

Aufwandsentschädigung

Die teilnehmenden Büros erhalten für ihre Mitwirkung am Werkstattverfahren sowie bei Einreichung eines dem unter A.09 beschriebenen Leistungsbild entsprechenden Werkstattbeitrags eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 20.000 € (netto).

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden die im Rahmen des Werkstattverfahrens bereits erbrachten Leistungen der teilnehmenden Büros nicht erneut vergütet, wenn und soweit der jeweilige Werkstattbeitrag in seinen wesentlichen Teilen der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Rechnungsstellung

Die Rechnungsstellung erfolgt an folgende Adresse:

GWH Bauprojekte GmbH
z. Hd. Herrn Dirk Platzbecker
Westerbachstraße 33
60489 Frankfurt am Main

E-Mail: DPlatzbecker@gwh.de

Betreff: Aufwandsentschädigung Werkstattverfahren BGR (SAP Nr. folgt)

Nutzung

Die Werkstattbeiträge dürfen von der GWH und der Stadt Frankfurt am Main veröffentlicht werden. Die weitergehende Nutzung eines Werkstattbeitrags für den vorgesehenen Planungszweck ist zulässig, sofern dessen Verfasser:innen mit einer weiteren Bearbeitung beauftragt werden.

Bürger:inneninformation und -beteiligung

Teil des Werkstattverfahrens ist die Information und Beteiligung der Bürger:innen im Ben-Gurion-Ring und seinem Umfeld. Die Bürger:innen werden im Vorfeld über das Verfahren und seine Ziele informiert und erhalten die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zur Aufgabenstellung zu formulieren. Im Anschluss an die Vertiefungswerkstatt werden die Arbeitsstände öffentlich präsentiert; die Bürger:innen erhalten die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zu diesen zu formulieren. Nach Abschluss des Verfahrens wird das Ergebnis öffentlich vorgestellt. Für die Bürger:innen besteht nochmals die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zu den Konzepten und zum weiteren Vorgehen zu formulieren. Die Beteiligungsschritte werden unter A.04 und dem Punkt »Ablauf und Struktur« detailliert erläutert.

A.04 Verfahrensbedingungen

Ablauf und Struktur

Bürger:inneninformation und -beteiligung

Im Vorfeld des Werkstattverfahrens werden eine aufsuchende Beteiligung sowie eine Informationsveranstaltung durchgeführt, deren Ergebnisse den teilnehmenden Büros als Anlage zur Aufgabenstellung zur Verfügung gestellt werden.

Verfahrensstart

Das Werkstattverfahren startet mit der Freischaltung der Aufgabenstellung auf der Verfahrensplattform für alle Beteiligten.

Auftaktwerkstatt

Die Auftaktwerkstatt mit Ortsbesichtigung und Rückfragemöglichkeit dient zur Klärung der Aufgabenstellung.

Eingeladen sind die teilnehmenden Büros, die Mitglieder der Fach- und Sachjury sowie die Sachverständigen.

1. Bearbeitungsphase

Die teilnehmenden Büros entwickeln in dieser Phase erste Konzeptansätze für die komplexe Aufgabenstellung.

Konzeptwerkstatt

In der sogenannten Konzeptwerkstatt präsentieren die teilnehmenden Büros ihre Konzeptansätze vor der Jury und den Sachverständigen. Die Präsentationen erfolgen einzeln und nacheinander und sollen die Dauer von 45 Minuten (d. h. ca. 25 Min. Vorstellung, ca. 20 Min. Rückfragen und Diskussion) nicht überschreiten. Die teilnehmenden Büros erhalten anschließend ein gemeinsames schriftliches Protokoll mit Anregungen und Hinweisen der Jury. Wenn die Jury dies für erforderlich hält, können den teilnehmenden Büros zusätzlich separate Protokollabschnitte mit Hinweisen zu ihren jeweiligen Konzepten zur Verfügung gestellt werden. Die Jury stellt sicher, dass durch Art und Umfang der Hinweise das Prinzip der Gleichbehandlung gewahrt wird. Ein inhaltlicher Austausch unter den teilnehmenden Büros findet nicht statt.

2. Bearbeitungsphase

In der zweiten Bearbeitungsphase werden die Konzepte auf Basis der Anregungen und Hinweise aus der Konzeptwerkstatt weiterentwickelt und vertieft.

Vertiefungswerkstatt

Der Ablauf der Vertiefungswerkstatt entspricht grundsätzlich dem Ablauf der Konzeptwerkstatt: Die teilnehmenden Büros stellen nun die Überarbeitung ihrer Konzepte sowie die strukturelle Vertiefung in der Teilfläche 1 vor. Die Präsentationen erfolgen wiederum einzeln und nacheinander und sollen die Dauer von 60 Minuten (d. h. ca. 30 Min. Vorstellung, ca. 30 Min. Rückfragen und Diskussion) nicht überschreiten. Die teilnehmenden Büros erhalten anschließend ein weiteres schriftliches Protokoll mit Anregungen und Hinweisen der Jury.

Bürger:innenbeteiligung

Am Abend nach der Vertiefungswerkstatt ist eine moderierte öffentliche Vorstellung der Planungsstände durch die jeweiligen Verfasser:innen vorgesehen. Die Bürger:innen erhalten dabei die Gelegenheit, den teilnehmenden Büros Rückfragen zu stellen sowie Anregungen und Hinweise zu geben.

Die eingebrachten Anregungen und Hinweise werden dokumentiert und den teilnehmenden Büros für die abschließende Bearbeitung ihrer Konzepte zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Bürger:innenbeteiligung erhalten die teilnehmenden Büros Kenntnis von den Konzepten der anderen teilnehmenden Büros. Aufgrund des zu diesem Zeitpunkt bereits fortgeschrittenen Bearbeitungsstands wird dies als unkritisch eingeschätzt.

Abschließende Bearbeitungsphase

Im Anschluss an die Vertiefungswerkstatt und die Bürger:innenbeteiligung erhalten die teilnehmenden Büros die Möglichkeit, in einer abschließenden Überarbeitungsphase auf die Hinweise der Jury sowie die Anregungen der Bürger:innen zu reagieren.

Abgabe und Vorprüfung

Die Werkstattbeiträge werden durch das betreuende Büro in Zusammenarbeit mit den Sachverständigen, darunter auch Vertreter:innen der Stadt Frankfurt am Main, einer sorgfältigen Prüfung unterzogen. Die Prüfung bezieht sich auf die Einhaltung der Rahmenbedingungen sowie die qualitative und quantitative Erfüllung der Aufgabenstellung. Zudem können Fragestellungen der Jury aus der Vertiefungswerkstatt untersucht werden. Es wird ein Prüfbericht als Entscheidungsgrundlage für die Abschlusswerkstatt erstellt.

Abschlusswerkstatt

Im Rahmen der Abschlusswerkstatt werden die Werkstattbeiträge ohne Anwesenheit der teilnehmenden Büros durch die Jury vergleichend diskutiert und bewertet. Die Jury formuliert Beurteilungstexte zu allen Werkstattbeiträgen, in denen jeweils die Vorzüge und Nachteile zusammenfassend benannt werden. Abschließend legt die Jury eine Rangfolge der Werkstattbeiträge fest. Ein Beitrag, der die Zielvorstellungen der Aufgabenstellung am besten erfüllt, soll als Zielkonzept für die nachfolgenden Planungsschritte ausgewählt werden.

Ausstellung und Dokumentation (mit Bürger:innenbeteiligung)

Im Anschluss an die Abschlusswerkstatt wird das Ergebnis des Werkstattverfahrens im Büro des Quartiersmanagements Ben-Gurion-Ring öffentlich ausgestellt. Geplant ist ein Ausstellungszeitraum von ca. 4 Wochen. Zudem wird das Ergebnis allen Beteiligten in Form einer digitalen Dokumentation im Format PDF zur Verfügung gestellt.

Werkstattunterlagen

Die Werkstattunterlagen gliedern sich in:

Teil A – Allgemeine Verfahrensbedingungen

Teil B – Rahmenbedingungen

Teil C – Aufgabenstellung

Teil D – Anlagen (zum Download unter www.adk-server.de/bgr-ffm)

Die im Rahmen des Verfahrens zur Verfügung gestellten Dateien und Unterlagen dürfen nur im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren verwendet werden. Aus urheberrechtlichen Gründen dürfen die in dieser Aufgabenstellung enthaltenen Abbildungen und Fotografien durch die teilnehmenden Büros nicht weiterverwendet oder auf den Werkstattplänen abgebildet werden, sofern sie nicht ausdrücklich hierzu freigegeben sind. Alle Unterlagen sind von den teilnehmenden Büros vertraulich zu behandeln.

Die Veröffentlichung von Werkstattunterlagen bzw. deren Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Planungsbeteiligte oder Fachberatende im Rahmen des Verfahrens. Nach Abschluss des Verfahrens müssen die Unterlagen gelöscht werden, sofern das teilnehmende Büro nicht mit weiteren Leistungen beauftragt wird.

Rückfragen

Schriftliche Rückfragen können bis zum auf S. 20 genannten Datum per E-Mail an die auf S. 6 genannte Adresse der Verfahrensbetreuung gesendet werden. Sie sollen den Punkten der Aufgabenstellung zugeordnet werden, auf die sie sich beziehen (zum Beispiel A.07, B.03 oder C.05).

Im Rahmen der Auftaktwerkstatt können zusätzlich weitere Fragen mündlich gestellt werden. Die Fragen werden durch die Verfahrensbetreuung in Abstimmung mit der Auftraggeberin und der Jury beantwortet.

Die Rückfragen und ihre Beantwortung werden entweder gesondert protokolliert oder in Form von Anmerkungen in einem aktualisierten Stand der Aufgabenstellung ergänzt. In beiden Fällen werden sie zum Bestandteil der Aufgabenstellung. Die Rückfragen und ihre Beantwortung werden an alle Verfahrensbeteiligten verteilt. Die diesbezüglichen Termine und Fristen sind auf S. 20 benannt. Weitere Rückfragen können in der Konzept- und der Vertiefungswerkstatt gestellt werden. Danach sind keine weiteren Rückfragen möglich.

Dokumentation

Es wird eine aussagekräftige Verfahrensdokumentation als Datei im Format PDF erstellt. Hierzu gehören Abbildungen der Planunterlagen sowie die Nennung der teilnehmenden Büros einschließlich der Verfasser:innen, Mitarbeiter:innen und gegebenenfalls beteiligten Fachberatenden. Die Dokumentation wird im Anschluss an das Verfahren unter der auf S. 6 genannten Internetadresse allen Verfahrensbeteiligten zugänglich gemacht.

Rücksendung

Die im Rahmen des Werkstattverfahrens übergebenen Pläne und Modelle werden Eigentum der GWH Bauprojekte. Ein Rückversand erfolgt nicht.

A.05 Abgabe der Werkstattbeiträge

Die Pläne und Unterlagen sowie die Modelle können an die nachfolgend genannte Adresse auf dem Postweg oder durch ein anderes Transportunternehmen gesendet werden:

a:dk architekten datz kullmann
Schillerplatz 16
D-55116 Mainz

Werden die Unterlagen bzw. die Modelle bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben, gilt das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum als Zeitpunkt der Abgabe. Die teilnehmenden Büros müssen Einlieferungsscheine bzw. Empfangsbestätigungen bis zum Abschluss des Verfahrens aufbewahren und auf Verlangen vorlegen. Rechtzeitig bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegebene Werkstattbeiträge, die nach dem Abgabetermin mit ungewöhnlicher Verspätung eintreffen, werden zunächst nicht zur Beurteilung zugelassen. Die endgültige Entscheidung über die Zulassung trifft in diesem Fall die Jury.

Die Deutsche Post und DHL nehmen Holzkisten in der Regel nicht als Pakete an. Wir bitten daher um Versand der Modelle in geeigneten Kartons. Die Unterlagen und die Modelle müssen für den Empfänger kostenfrei zugestellt werden. Die teilnehmenden Büros haben für die rechtzeitige und richtige Einlieferung aller Teile Sorge zu tragen.

A.06 Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien, die im Vorfeld mit der Jury erörtert wurden, werden bei der Beurteilung der Werkstattbeiträge angewendet. In ihrer Gesamtheit dienen die Bewertungskriterien dem Ziel eines nachhaltigen Gesamtprojekts.

- *Städtebauliche Qualität, u. a.:*
Leitidee,
stadträumliche Qualität,
Integration in die bestehenden Strukturen,
Wahrung gesunder Wohnverhältnisse.
- *Architektonische Qualität, u. a.:*
Qualität der Adressbildung und Erschließung,
Gestaltungsqualität,
Qualität der Wohnungsgrundrisse.
- *Freiraumplanerische Qualität, u. a.:*
freiräumliche Vernetzung,
Aufenthaltsqualität von Grün- und Freiräumen.
- *Ökologische Qualität, u. a.:*
Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung,
lokale Umweltwirkungen,
Ressourceninanspruchnahme,
Umgang mit Niederschlagswasser und Entwässerung.
- *Ökonomische Qualität, u. a.:*
ökonomische Umsetzungsfähigkeit,
Flächen- und Volumeneffizienz, Wertstabilität.

In der Abschlusswerkstatt erfolgt eine vergleichende und wertende Gesamtbetrachtung der Werkstattbeiträge anhand der Kriterien. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

A.07 Leistungen der 1. Bearbeitungsphase

In der 1. Bearbeitungsphase sind nachfolgend genannte Leistungen zu erbringen. Die Inhalte werden innerhalb des Werkstattverfahrens als digitale Präsentationen im Format PDF präsentiert. Darüber hinaus sollen die Leistungen auf max. 2 Plänen im Format DIN A0, Querformat, übergeben werden.

1. Plandarstellungen

Konzeptionelle Skizzen / Piktogramme

- u. a. Leitidee, städtebauliche Einbindung, Erschließung, Zonierung der Freiräume

Schwarzplan im Maßstab 1 : 2000

- Integration in die umgebenden Strukturen

Schematischer Lageplan im Maßstab 1 : 1000

- Schematische Darstellung der städtebaulichen und stadträumlichen Bezüge
- Schematische Darstellung der Gebäudeaufsichten mit Geschosszahlen und Lage der Gebäudeeingänge (Pfeilmarkierung)
- Schematische Darstellung der Freiflächen
- Schematische Darstellung von Platzbereichen, Straßen und Wegen

Schematische Geschossgrundrisse Wohngebäude im Maßstab 1 : 500

- Schematische Darstellung der Gebäudetypologien und Nutzungen
- Schematische Erdgeschoss- und Regelgeschossgrundrisse mit Lage von Erschließungskernen sowie unterschiedlichen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten

Schematische Geschossgrundrisse Garagenbauwerk im Maßstab 1 : 500

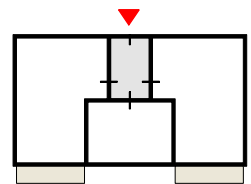
- Schematische Darstellung des EGs und der Parkebenen des Garagenbauwerks

Schematische Ansichten und Schnitte im Maßstab 1 : 500

- Schematische Ansichten mit Bezügen zur umgebenden Bebauung
- Schematische Schnitte mit Bezügen zur umgebenden Bebauung
- Angabe der Gesamt- und Geschosshöhen als absolute Höhen über NHN sowie bezogen auf ein einheitliches Nullniveau bei 140,00 m ü. NHN.

Perspektivische Skizzen

Zur Verdeutlichung der angestrebten räumlichen und atmosphärischen Qualitäten der Konzepte sollen drei skizzenhafte perspektivische Darstellungen aus Fußgängerperspektive angefertigt werden.



Beispiel schematische Grundrissdarstellung

Ein Standpunkt soll den Quartierseingang im Gesamtkontext zeigen, möglichst mit Blickbeziehung zum inneren Grünzug. Die beiden anderen Standpunkte sollen konzeptabhängig in den Teilflächen 1 und 2 gewählt werden. Der Aufwand der Erstellung soll gering gehalten werden. Die Größe der Darstellungen soll jeweils das Format DIN A3 nicht überschreiten.

2. Arbeitsmodelle M 1 : 500

Verlangt werden einfache Arbeitsmodelle zum Einsetzen in das Umgebungsmodell im Maßstab 1 : 500. Entsprechende Einsatzplatten werden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt.

3. Überschlägige Berechnungen

Als erste quantitative Einschätzung sollen Aussagen zu den erreichten Brutto-Grundflächen sowie zur Anzahl der Wohnungen und Stellplätze getroffen werden.

A.08 Leistungen der 2. Bearbeitungsphase

In der 2. Bearbeitungsphase sind nachfolgend genannte Leistungen zu erbringen. Die Inhalte werden innerhalb des Werkstattverfahrens als digitale Präsentationen im Format PDF präsentiert. Darüber hinaus sollen die Leistungen auf max. 4 Plänen im Format DIN A0, Querformat, übergeben werden.

1. Plandarstellungen

Konzeptionelle Skizzen / Piktogramme

- z. B. Leitidee, städtebauliche Einbindung, Erschließung, Freiraumkonzept

Schwarzplan im Maßstab 1 : 2000

- Integration in die umgebenden Strukturen

Lageplan im Maßstab 1 : 500 (Betrachtungsraum mit Teilflächen 1 und 2)

- Darstellung der Baukörper und der städtebaulichen Bezüge
- Darstellung der Dachaufsichten
- Darstellung von Platz-, Übergangs- und Zugangsbereichen
- Darstellung der Verkehrsflächen und der Erschließungskonzeption (Pkw, Anlieferung und Entsorgung, Feuerwehraufstellflächen, Müllsammelstellen/ Unterflurcontainer)
- Darstellung der Freiräume, ihrer Funktionen sowie ihrer Bezüge

Geschossgrundrisse Wohnen im Maßstab 1 : 200 (nur Teilfläche 1)

- Erdgeschossgrundrisse mit Eingängen und Erschließungen der Wohnungen
- Darstellung weiterer, sich unterscheidender Geschossgrundrisse
- Darstellung von Untergeschossen
- Darstellung der Wohnnebennutzungen (Müllräume, Fahrradabstellräume, Abstell- und Lagerräume, Technikflächen)

- Nachweis des gewünschten Wohnungsmixes (Wohnflächen/Wohnungsgrößen)
- beispielhafter schematischer Möblierungsnachweis
- Prinzipieller Nachweis des baulichen Brandschutzes (Flucht- und Rettungswege)
- Prinzipieller Nachweis der barrierefreien Erschließung aller Wohnungen und der Barrierefreiheit des entsprechenden Wohnungsanteils
- Anteil und Lage des geförderten Wohnungsbaus (unterschieden in Förderweg 1 und 2)

Geschossgrundrisse Garagenbauwerk im Maßstab 1 : 200 (nur Teilfläche 1)

- Darstellung der Garagenebene und der Erschließungskerne
- Darstellung der Eignung für die Erstellung als Systemparkhaus
- Darstellung des Erweiterungskonzepts

Ansichten im Maßstab 1 : 200 (nur Teilfläche 1)

- Ansichten der Gebäude mit Darstellung wesentlicher äußerer Gestaltungsmerkmale
- Angabe der Gesamt- und Geschosshöhen als absolute Höhen über NHN sowie bezogen auf ein einheitliches Nullniveau bei 140,00 m ü. NHN.

Schnitte im Maßstab 1 : 200 (nur Teilfläche 1)

- zum Verständnis notwendige Schnitte durch die Gebäude und die angrenzenden Freibereiche
- Angabe der Höhen der Geschosse absolut in m ü. NHN sowie relativ bezogen auf die Null-Ebene
- skizzenhafte Angaben zu Tragwerk und Konstruktion

Schematische Geschossgrundrisse im Maßstab 1 : 500 (nur Teilfläche 2)

- Schematische Darstellung der Wohnungsgrundrisse
- Schematischer Erdgeschossgrundriss mit Übergängen an die Außen- und Freibereiche
- Schematische Darstellung aller unterschiedlichen Geschossgrundrisse

Schematische Ansichten und Schnitte im Maßstab 1 : 500 (nur Teilfläche 2)

- Schematische Ansichten
- Schematische Schnitte mit Bezügen zur umgebenden Bebauung
- skizzenhafte Angaben zu Tragwerk und Konstruktion
- Angabe der Gesamthöhe sowie der Höhe von Gebäudeteilen absolut in m ü. NHN sowie relativ bezogen auf OKFFB.

*Fassadendetails mit Ansicht, Grundriss und Schnitt im Maßstab 1 : 50
(nur Teilfläche 1; inklusive Garagenbauwerk)*

Gewünscht sind nachvollziehbare Angaben zum konstruktiven Konzept sowie zur Fassadengestaltung wie z. B. Fassadenmaterialien und Farben, Belüftung, Belichtung (Tages- und Kunstlicht), Fassadenbegrünung, Beachtung der Lärmschutzanforderungen.

Perspektivische [Skizzen](#) (Teilflächen 1 und 2)

Zur Verdeutlichung der angestrebten räumlichen und atmosphärischen Qualitäten der Konzepte sollen drei skizzenhafte perspektivische Darstellungen aus Fußgängerperspektive angefertigt bzw. die bestehenden Darstellungen aus der Konzeptphase überarbeitet werden.

Ein Standpunkt soll den neuen Quartierseingang im Gesamtkontext zeigen, möglichst mit Blickbeziehung zum inneren Grünzug. Die zweite Perspektive soll den Übergang vom neuen Garagenbauwerk am Quartierseingang West I darstellen (idealerweise bis zum Grünzug). Der dritte Standpunkt soll konzeptabhängig frei gewählt werden.

Der Aufwand der Erstellung soll gering gehalten werden. Die Größe der Darstellungen soll jeweils das Format DIN A3 nicht überschreiten. Aufwändige fotorealistische Darstellungen werden nicht verlangt oder erwartet.

2. Modelle im Maßstab 1 : 500

Verlangt werden weiße Massenmodelle. Zwei Grundplatten zum Einsetzen in ein Umgebungsmodell werden zur Verfügung gestellt, ebenso Fotos des Umgebungsmodells.

3. Überschlägige Berechnungen

Als erste quantitative Einschätzung sollen Aussagen zu den erreichten Brutto-Grundflächen, zum Wohnungsmix, zur Anzahl der Wohnungen und Stellplätze sowie zu den sonstigen Nutzungsflächen getroffen werden.

A.09 Abgabeleistungen

1. Plandarstellungen

Die Plandarstellungen gemäß A.08 Punkt 1 sollen in Bezug auf die Anregungen und Hinweise aus der Vertiefungswerkstatt überarbeitet und als Abgabestand auf max. 4 Plänen im Format DIN A0, Querformat, eingereicht werden. Die Erstellung einer Präsentation zur Abgabe ist nicht erforderlich.

2. Modelle im Maßstab 1 : 500

Die Modelle gemäß A.08 Punkt 2 sollen – soweit erforderlich – ebenfalls überarbeitet und erneut eingereicht werden.

3. Erläuterungen

Der Erläuterungsbericht soll in knapper Form innerhalb des vorgegebenen Formulars (siehe Anlagen) im Format DIN A4 in Papierform sowie digital (siehe Punkt 6) eingereicht werden. Ein Umfang von zwei Textseiten sollte dabei möglichst nicht überschritten werden. Längere Fließtexte können im Rahmen der Abschlusswerkstatt erfahrungsgemäß nicht gewürdigt werden. Sinnvoll sind Kurztexte oder stichwortartige Aussagen zu den nachfolgend genannten Punkten.

- E1 Angaben zur städtebaulich-freiräumlichen Konzeption
- E2 Angaben zum Erschließungskonzept
- E3 Angaben zum Nutzungskonzept
- E4 Angaben zu Bauweisen und Materialien
- E5 Grundsätzliche Angaben zum vorbeugenden Brandschutz
- E6 Angaben zum ökologischen Konzept, Klimaschutz, Klimaanpassung

4. Flächenberechnungen

Die städtebaulichen Kennwerte (bauplanungsrechtliche Geschossfläche GF, GRZ, GFZ) sowie quantitative Angaben zu den Gebäuden (Brutto-Grundflächen (BGF) für Regel- und Sonderbauflächen nach DIN 277, Nachweis der 30 % Förderquote, Wohnflächen, Wohnungsmix, Wohnungsanzahl, sonstige Nutzungsflächen und Stellplatzanzahl) sollen auf Basis der in den Anlagen bereitgestellten Auswertungsdatei und Tabellenwerke ermittelt werden.

5. Kostenaussagen

Es wird eine Kostenaussage für die Kostengruppe 300 gemäß DIN 276 (1. Ebene, Preisstand [04/2026](#)) erwartet. Für den Anteil der Kostengruppe 400 wird ein Erfahrungswert der Auftraggeberin vorgegeben, der konzeptabhängig durch die teilnehmenden Büros angepasst werden kann. Die Kostenaussagen sollen als Ausdruck in Papierform sowie digital (siehe Punkt 6) eingereicht werden.

6. Digitale Prüfunterlagen

Folgende Prüfunterlagen sollen digital eingereicht werden:

- Abgabepläne als Dateien im Format PDF und JPG (hochauflösend).
Wir bitten, auf die Darstellung der Kennziffern innerhalb der digitalen Plan-darstellung zu verzichten und diese stattdessen im Dateinamen einzufügen.
- Perspektiven als Dateien im Format JPG (hochauflösend).
- Auswertungsdatei zur Flächenberechnung (AWD) im Format DWG und PDF.
- Tabellen zur Flächenberechnung (FLB) und Kostenberechnung (KOB) im Format XLSX und PDF.
- Erläuterungsbericht (ELB) im Format DOCX und PDF.

Die Prüfdateien sollen im beiliegenden Musterordner (MUO) eingeordnet werden und am Abgabetag (Datum siehe A.10) per Upload-Link über den Dienst WeSendit (Website www.wesendit.com) an die E-Mail-Adresse des betreuenden Büros (siehe S. 6) gesendet werden.

7. Verfasser:innenerklärung

Die teilnehmenden Büros müssen die Verfasser:innenerklärung gemäß Anlage gleichzeitig mit dem Werkstattbeitrag in einem verschlossenen, undurchsichtigen und ausschließlich mit der Kennziffer sowie dem Schriftzug »Verfasser:innenerklärung« gekennzeichneten Umschlag abgeben.

A.10 Termine

05.09.2026 Bürger:innenbeteiligung

14.09.2026 Verfahrensstart

18.09.2026 Auftaktwerkstatt

1. Bearbeitungsphase

19.10.2026 Konzeptwerkstatt

2. Bearbeitungsphase

16.11.2026 Vertiefungswerkstatt mit Bürger:innenbeteiligung

Abschließende Bearbeitungsphase

04.12.2026 Abgabe der Pläne und Unterlagen

Vorprüfung

09.12.2026 [Modellabgabe](#)

15.12.2026 Abschlusswerkstatt

danach Ausstellung und Dokumentation

Teil B. Rahmenbedingungen

B.01 Stadt Frankfurt am Main

Frankfurt am Main ist mit gut 780.000 Einwohner:innen die bevölkerungsreichste Stadt des Landes Hessen und die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Sie bildet zugleich das Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (Rhein-Main-Gebiet), in der etwa 5,8 Millionen Menschen leben.

B.02 Großwohnsiedlung »Ben-Gurion-Ring«

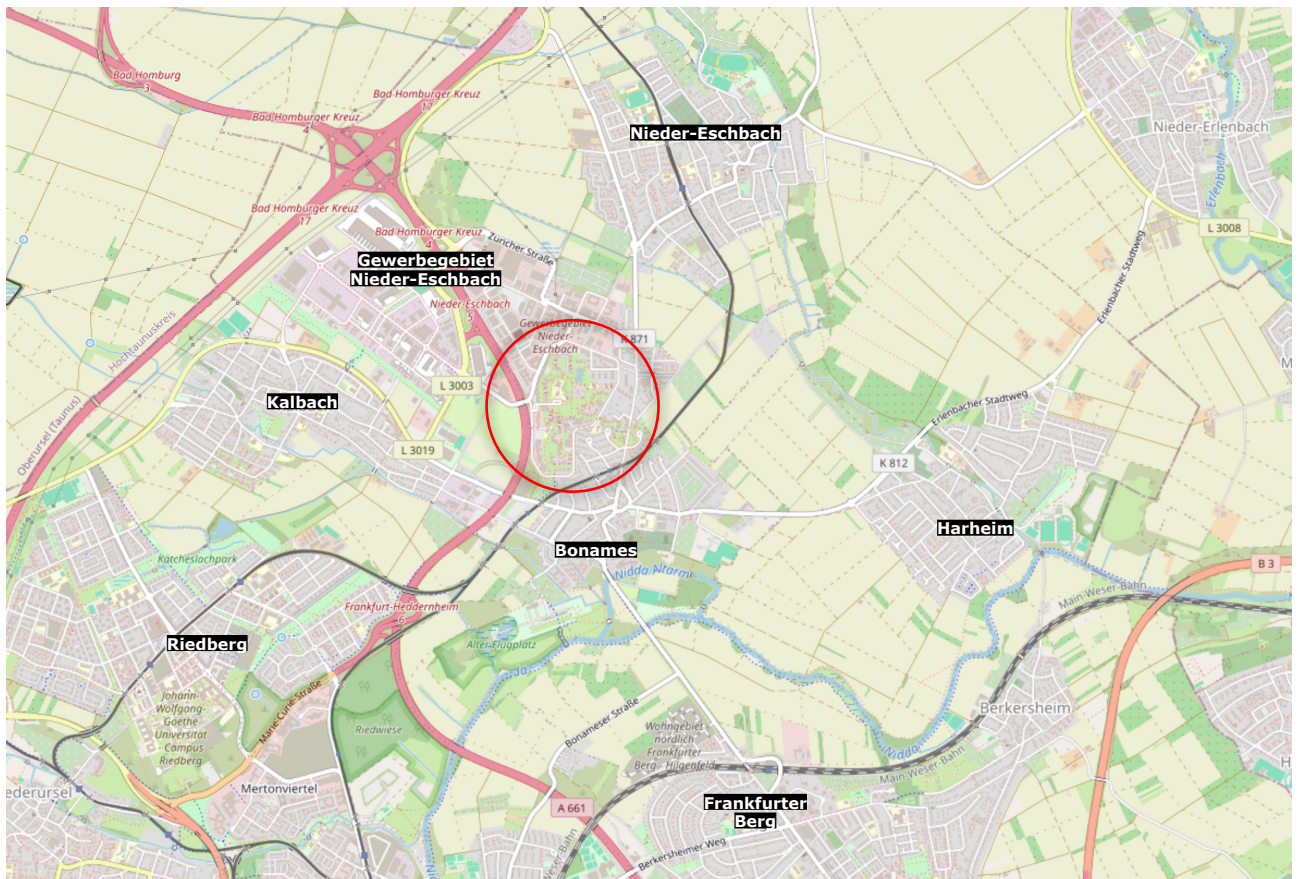
Lage im Frankfurter Stadtgebiet

Die Großwohnsiedlung Ben-Gurion-Ring liegt auf den Gemarkungen der Frankfurter Stadtteile Nieder-Eschbach und Bonames, ca. 8 km nördlich des Frankfurter Stadtzentrums. Obwohl sich die Siedlung über zwei Gemarkungen erstreckt, schließt sie stadträumlich nur an den Stadtteil Bonames an. Der alte Ortskern von Bonames mit kleineren Geschäften und gastronomischen Angeboten liegt südlich des Ben-Gurion-Rings in ca. 500 m Entfernung. Der Ortskern von Nieder-Eschbach liegt mit etwa 1,5 km deutlich weiter entfernt und ist zudem durch einen unbebauten Bereich vom Ben-Gurion-Ring getrennt. Dennoch liegt der größere Teil der Siedlung auf Nieder-Eschbacher Gemarkung.

Lageplan

Bearbeitungsgebiet

© www.openstreetmap.com



Unmittelbar nordwestlich schließt das Gewerbegebiet Nieder-Eschbach mit einer Mischung aus Logistik-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie größeren Handelsunternehmen an den Ben-Gurion-Ring an. Im Osten folgt eine Wohnbebauung aus Reihenhäusern und Zeilenbauten der Nachkriegszeit sowie einzelnen Wohnhochhäusern. Am westlichen Rand der Siedlung verläuft die Autobahn A 661, die aufgrund ihres Verlaufs und ihrer Bedeutung für den Pendlerverkehr auch als Osttangente oder Taunusschnellweg bezeichnet wird. Die weitere Umgebung des Ben-Gurion-Rings sowie von Bonames, Nieder-Eschbach und den benachbarten Stadtteilen Kalbach, Riedberg und Frankfurter Berg ist durch große landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

B.03 Betrachtungsraum und Teilflächen

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Quartiers Ben-Gurion-Ring. Es besteht aus einem übergreifenden Betrachtungsraum, der in zwei Teilflächen sowie die dazwischenliegenden Freiräume gegliedert ist. Auf beiden Teilflächen soll eine bauliche Nachverdichtung mit dem Schwerpunkt Wohnen erfolgen.

Teilfläche 1

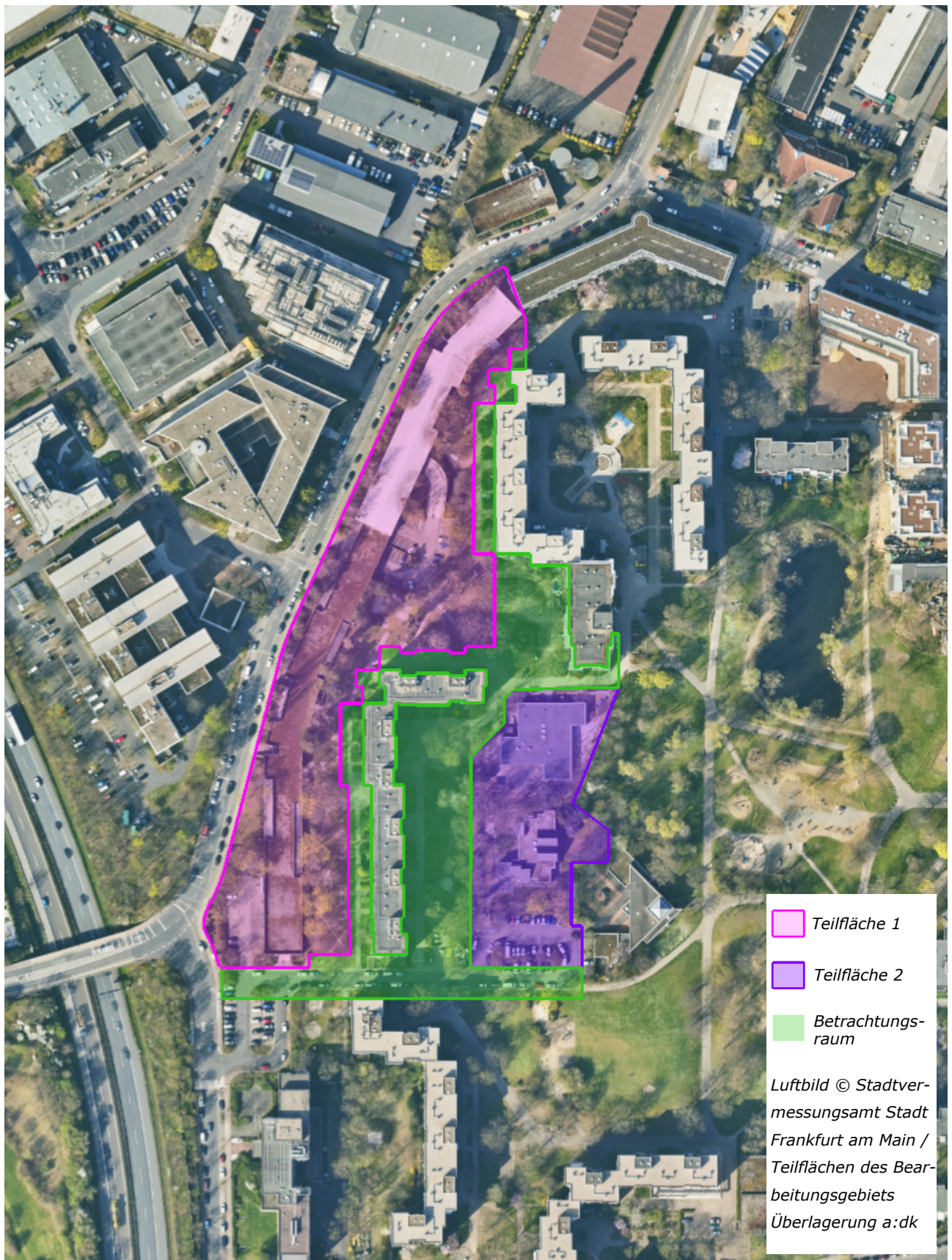
Die Teilfläche 1 liegt am nordwestlichen Rand der Siedlung. Sie umfasst etwa 16.300 m² und befindet sich im Eigentum der GWH. Innerhalb der Teilfläche 1 befindet sich derzeit ein zweigeschossiges, bandartiges Parkdeck, das stark sanierungsbedürftig ist und zurückgebaut werden soll. Die Teilfläche 1 setzt sich aus dem Umgriff dieses Parkdecks sowie den angrenzenden Freiflächen zusammen, soweit diese keine Abstandsflächen der östlich benachbarten Wohnbebauung darstellen. In den Freibereichen der Teilfläche 1 besteht ein gewachsener Grünraum mit einem wertvollen und zu erhaltenden Baumbestand.

Teilfläche 2

Die Teilfläche 2 befindet sich im Inneren der Siedlung und grenzt an einen öffentlichen Grünzug. Sie umfasst etwa 6.340 m². Die Fläche umfasst die städtischen Liegenschaften Ben-Gurion-Ring 16 und 18 sowie den Bereich eines städtischen Parkplatzes. Derzeit ist sie mit einer eingeschossigen Kindertagesstätte und einem sanierungsbedürftigen, ebenfalls eingeschossigen Kinderhaus bebaut. Beide Gebäude können zurückgebaut werden, sofern die derzeit bestehenden Nutzungen in die geplanten Neubauten integriert werden. Auch innerhalb der Teilfläche 2 ist der wertvolle Baumbestand zu berücksichtigen.

Freiflächen im Betrachtungsraum

Zum Betrachtungsraum gehören die im Besitz der GWH befindlichen Freibereiche zwischen den beiden Teilflächen sowie die Frei-, Verkehrs- und Parkierungsflächen des Quartierseingangs West I. Diese erstrecken sich südlich der beiden Teilflächen bis zur nördlichen Flucht des Gebäudes Ben-Gurion-Ring 176 und umfassen ca. 10.800 m².



Die südlich an den Betrachtungsraum anschließende Fläche zwischen den Gebäuden Ben-Gurion-Ring 172 und 174 und dem Quartierseingang West I befindet sich im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main. Sie wird derzeit als Parkplatz genutzt, soll künftig jedoch als Busanlieferzone für die neuen Schulstandorte dienen. Eine konkrete Planung hierfür liegt noch nicht vor.

B.04 Geschichte der Großwohnsiedlung

Der hohe Bedarf an sozialem Wohnungsbau sowie der Wunsch nach Wohnangeboten außerhalb des Stadtzentrums führten in den 1970er-Jahren auch in Frankfurt am Main zur Ausweisung großer neuer Baugebiete. In diesem Zuge entstand zwischen 1973 und 1977 auf dem Gelände eines ehemaligen Ziegelwerks die Siedlung Ben-Gurion-Ring. Die namensgebende Ringstraße, die die Siedlung umschließt, wurde nach dem israelischen Staatsmann David Ben-Gurion benannt. Teilweise wird die Siedlung auch nach dem historischen Flurnamen »Am Bügel« bezeichnet.

Geplant wurde eine für die 1970er-Jahre typische, in sich geschlossene Großwohnsiedlung mit rund 1.350 Wohnungen in bis zu neugeschossigen, mäandrierenden Gebäudegruppen, die sich um halboffene, hofartige Freiräume gruppieren. Diese sind an einen zentralen, autofreien Grünzug angebunden, der von einem dichten Netz an Fußwegen durchzogen ist. Entlang des Ben-Gurion-Rings wurden Hochgaragen und Parkplätze angeordnet.

Bauherrin von rund 70 % der Wohngebäude war das Unternehmen »Neue Heimat«, das zur Realisierung einer schnellen und kostengünstigen Bauweise auf serielles Bauen mit dem Großtafelbausystem »Elementa 72« setzte. Aus der »Neuen Heimat« ging später die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen hervor, die bis heute als Haupteigentümerin und Vermieterin am Ben-Gurion-Ring tätig ist.

In den 1980er- und 1990er-Jahren wurden in Teilbereichen der Siedlung einzelne Gebäude und Nutzungen ergänzt (siehe B.05 Nutzungsstruktur). Ein größerer Entwicklungsschritt folgte ab 2015 im Nordosten der Siedlung. Anstelle eines ehemals gewerblich genutzten Bereichs entstand entlang der neu angelegten Straße »An der Alten Ziegelei« ein neues Quartier mit vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden in einer Mischung aus offenen Blockstrukturen und kurzen Zeilen. Heute leben am Ben-Gurion-Ring etwa 4.800 Menschen in rund 2.000 Wohneinheiten.

B.05 Nutzungsstruktur

Einzelhandel und Dienstleistungsangebote

Die Siedlung Ben-Gurion-Ring wurde als nahezu reiner Wohnstandort geplant und errichtet. Zur Ergänzung der Wohnnutzung entstand im Nordosten des Quartiers ein Wohnriegel mit integrierter Ladenzeile. Heute befinden sich dort unter anderem Einzelhandelsangebote, Facharztpraxen und verschiedene Dienstleistungsangebote. Der südwestliche Bereich der Siedlung ist zudem fußläufig an einen Discounter im Ortszentrum von Bonames angebunden. Der nördliche Teil des Quartiers orientiert sich an den fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten im Nordosten sowie im Gewerbegebiet nordwestlich des Ben-Gurion-Rings. Das Quartier Ben-Gurion-Ring ist damit insgesamt gut versorgt.

Soziale Infrastruktur

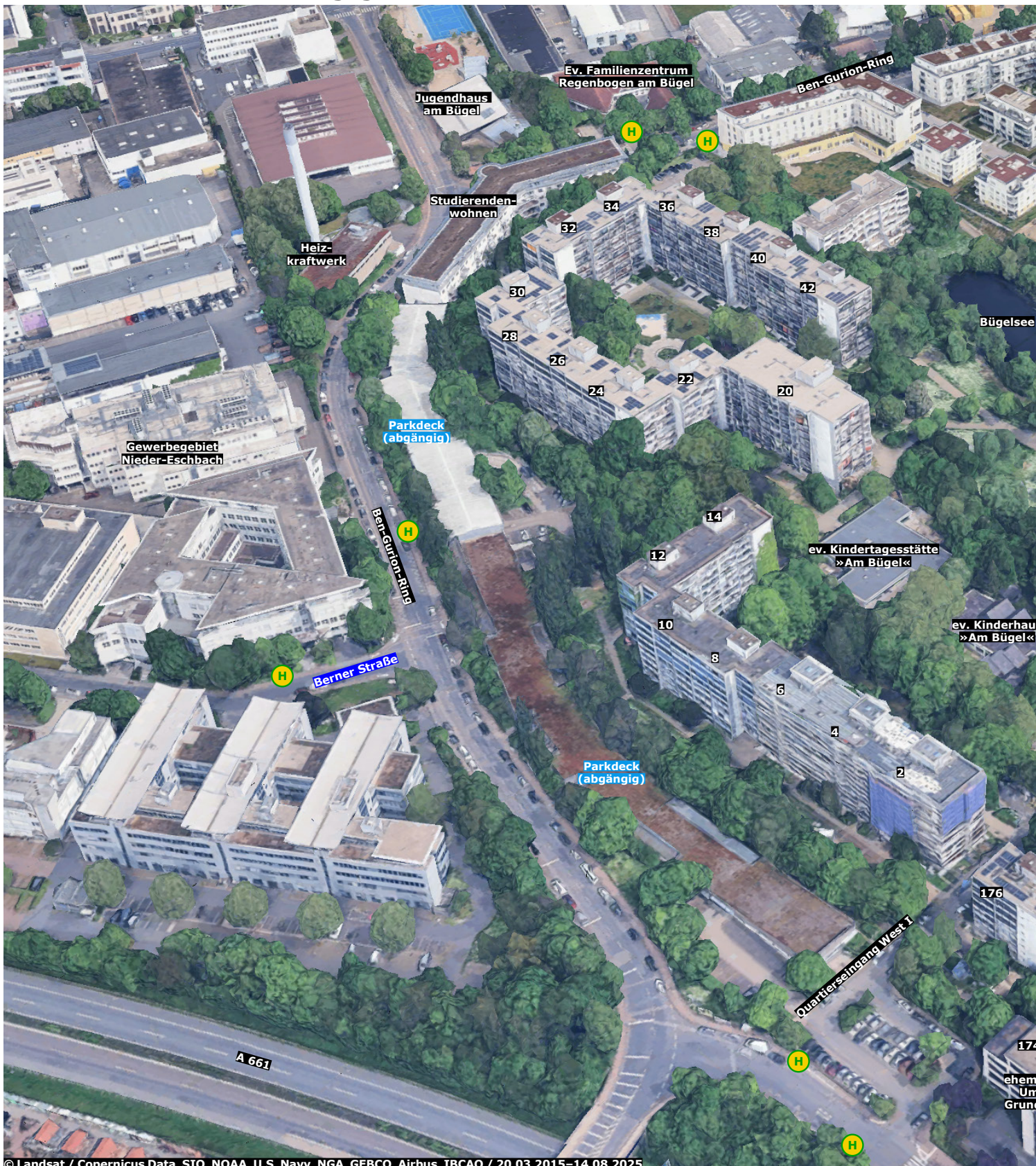
Im Nordwesten des inneren Grünzugs wurde 1989 die katholische Kirche St. Lioba mit Gemeinderäumen errichtet. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich eine Kindertagesstätte und das Kinderhaus »Am Bügel«. Die Kindertagesstätte und das Kinderhaus befinden sich in städtischem Eigentum. Die Kindertagesstätte wird vom Evangelischen Regionalverband Frankfurt und Offenbach (ERV), das Kinderhaus vom Evangelischen Verein für Kinder- und Jugendhilfe Rhein-Main e. V. (EVKJ) betrieben.



Schema
 Nutzungen
 © Planquadrat,
 Darmstadt,
 Teil-Aktualisierung
 a:dk

- Geschosswohnungsbau mit Saalbau in EG und Flüchtlingsunterkunft
- Geschosswohnungsbau mit Einzelhandel und Dienstleistungen
- Parken
- Kirche
- Kindertagesstätte
- Gewerbe
- Geschosswohnungsbau
- Reihenhäuser
- Studierendenwohnen
- zukünftige Schulstandorte

B.06 Übersicht Bearbeitungsgebiet und Umfeld





Die evangelische Kirche »Am Bügel« mit dem »Familienzentrum Regenbogen am Bügel« liegt unmittelbar nördlich des Quartiers außerhalb des Ben-Gurion-Rings. In direkter Nachbarschaft betreibt der EVKJ zudem das »Jugendhaus am Bügel« mit einem großzügigen Außengelände sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten.

Eine weitere Kindertagesstätte befindet sich innerhalb des gemischt genutzten Wohnriegels mit Ladenzeile. Dort wurde auch das Quartiersbüro für den Ben-Gurion-Ring eingerichtet. Seit 2014 betreibt die Stadt Frankfurt am Main das städtische Kinder- und Familienzentrum (KiFaZ) am südöstlichen Rand der Siedlung sowie ein weiteres städtisches Kinderzentrum (Ben-Gurion-Ring 170) im Südwesten des Ben-Gurion-Rings.

Mitte der 1990er-Jahre wurde im Südosten des Quartiers ein weiteres gemischt genutztes Gebäude errichtet, in dem sich heute das Veranstaltungszentrum »Saalbau Am Bügel« und eine Kindertagesstätte befinden. Zudem hat dort die Türkisch-Islamische Gemeinde zu Frankfurt-Bonames ihren Sitz.

Bei den Gebäuden Ben-Gurion-Ring 158–164 und 172–174 handelt es sich um ehemalige Bürogebäude, die künftig zu einem gemeinsamen Bildungscampus entwickelt werden sollen. Während der Gebäudekomplex Ben-Gurion-Ring 158–164 perspektivisch als Auslagerungsstandort für weiterführende Schulen vorgesehen ist, soll das Gebäude Ben-Gurion-Ring 172–174 als Grundschulstandort entwickelt werden. Ergänzend ist zwischen den beiden Schulstandorten eine gemeinsam genutzte Sechsfeld-Sporthalle vorgesehen. Die Inbetriebnahme des Bildungscampus ist nach aktuellem Planungsstand für 2028/29 vorgesehen.

Sonderwohnformen

Als Sonderwohnformen entstanden am nördlichen Quartiersrand ein Studierendenwohnheim sowie insgesamt 180 Wohnungen für betreutes Wohnen für Senior:innen inklusive Begegnungs- und Servicezentrum im Nordwesten und der Mitte der Siedlung.

B.07 Planungsrecht im Bearbeitungsgebiet

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan B 250 aus dem Jahr 1977. Dieser setzt für die Teilfläche 1 als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Zudem ist das derzeit bestehende Parkdeck mit der Zweckbestimmung »Gemeinschaftsgarage« festgesetzt. Die Teilfläche 2 ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf sowie als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Konzeptfindung können die Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst außer Betracht bleiben. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte nach dem Werkstattverfahren wird seitens der Stadt Frankfurt am Main entschieden, welche planungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich sind.



B.08 Planungen im Umfeld des Bearbeitungsgebiets

»Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt«

Im Laufe der Zeit entwickelten sich sanierungsbedürftige Wohnhochhäuser, Büroleerstand, mangelnde Sauberkeit, gestalterische und funktionale Defizite im Freiraum sowie Imageprobleme zu Herausforderungen für die Siedlung Ben-Gurion-Ring. Ende 2015 wurde die Großwohnsiedlung in das Bund-Länder-Programm »Soziale Stadt«, heute »Sozialer Zusammenhalt«, aufgenommen. Ziele waren einerseits die Behebung der benannten Defizite und andererseits die Weiterentwicklung und Stärkung der vorhandenen Qualitäten. Zu diesen gehören die grüne, weitgehend autofreie Mitte, effiziente Wohnungsgrundrisse, eine fußläufig erreichbare Nahversorgung und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Stadtverwaltung und das Quartiersmanagement arbeiten gemeinsam mit den Menschen vor Ort, den sozialen Institutionen sowie den Eigentümerinnen und Eigentümern daran, die Wohn- und Lebensqualität, den Klimaschutz und das Zusammenleben in der Siedlung zu verbessern.

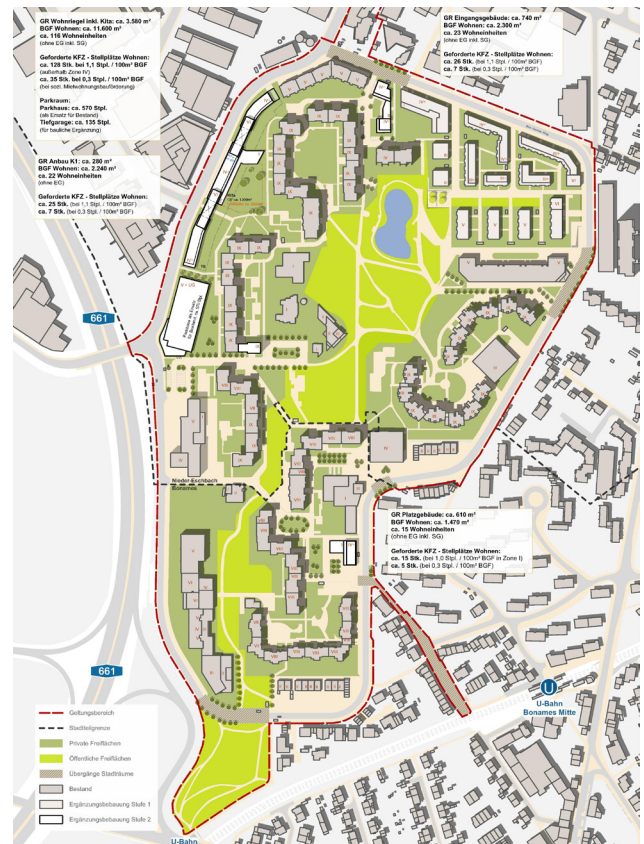
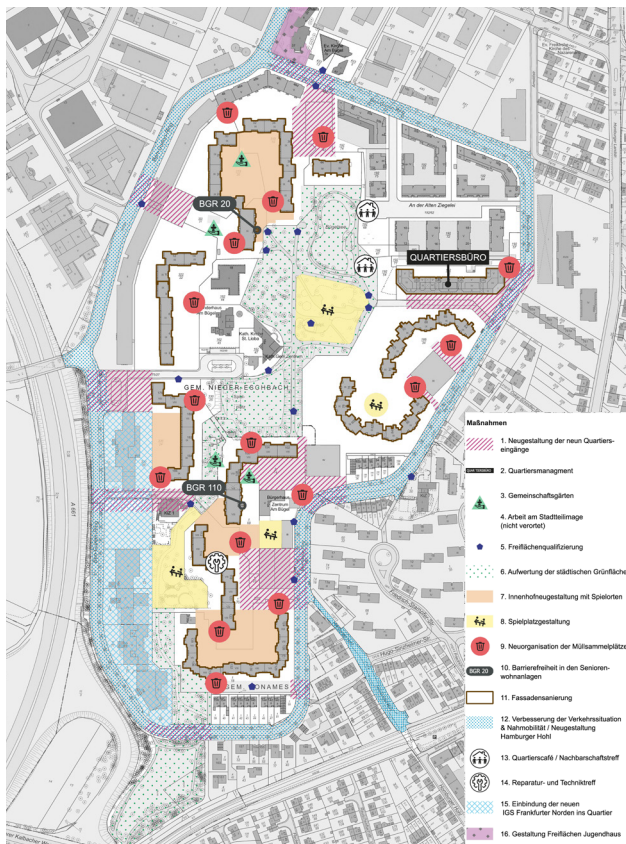
ISEK

Die konkreten Ziele wurden unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) festgelegt und 2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Einzelprojekte und Maßnahmen angestoßen bzw. umgesetzt. Dazu gehören unter anderem:

Hinweis:

Eine Übersicht über die umgesetzten und bereits geplanten Maßnahmen wurde auf der Website des Verfahrens ergänzt.

- Neugestaltung der neun Quartierseingänge (Bau ab 2025)
- Quartiersmanagement (laufend)
- Gemeinschaftsgärten (laufend, Gemeinschaftsgarten Nordwest ist Teil des Plangebiets; Umsetzung 2026)
- Arbeit am Stadtteilimage
- Freiflächenqualifizierung (laufend)
- Aufwertung städtischer Grünflächen (Bau ab 2025)
- Innenhofneugestaltung mit Spielorten (teilweise abgeschlossen, teilweise Bau ab 2027)
- Anlage von Spielplätzen (Bau ab 2026)
- Neuorganisation der Müllsammelplätze (Bau ab 2025)
- Herstellung von Barrierefreiheit in Seniorenwohnanlagen (abgeschlossen)
- Fassadensanierungen (laufend)
- Verbesserung der Verkehrssituation und Nahmobilität / Neugestaltung Homburger Hohl (Bau ab 2029)
- Einrichtung eines Quartierscafés bzw. Nachbarschaftstreffs (Interimslösung »Haus am See« abgeschlossen, Neubau des Quartierscafés ab 2027)
- Einrichtung eines Reparatur- und Techniktreffs (abgeschlossen)
- Einbindung der neuen Schulen (in Planung)
- Gestaltung der Freiflächen des Jugendhauses (abgeschlossen)



Mit Beginn der sogenannten Verstetigungsphase im Jahr 2025 wurde der Maßnahmenplan fortgeschrieben. Bis 2030 soll ein Großteil der Projekte umgesetzt sein.

Rahmenplan Nachverdichtung

Innerhalb des ISEK wurde im Handlungsfeld I »Städtebauliche Stabilisierung und Entwicklung« ein Rahmenplan für die Nachverdichtung erarbeitet, um die städtebaulichen Möglichkeiten für eine ergänzende Bebauung zu prüfen. Der Rahmenplan wurde durch das Büro Planquadrat, Darmstadt, in den Jahren 2017 und 2018 in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Frankfurt am Main erarbeitet sowie im Zuge des ISEK-Prozesses im Quartier vorgestellt und diskutiert.

Die Ergebnisse des Rahmenplans gliedern sich in die Kapitel 2 »Ergänzungsbebauung«, 3 »Quartierseingänge«, 4 »Parkierungskonzept« und 5 »Soziale Infrastruktur« (siehe Anlage ISEK, Seiten 104–110). Der Rahmenplan wird derzeit fortgeschrieben.

Die darin enthaltenen Angaben zu Baukubaturen, Nutzungen, sozialer Infrastruktur und Stellplätzen stellen für das vorliegende Werkstattverfahren jedoch keine Vorgaben dar. Maßgeblich sind vielmehr die Inhalte der vorliegenden Aufgabenstellung.

oben links:
Maßnahmenplan
Fortschreibung
2025 © Urbanista,
Stadtplanungsamt
Frankfurt

oben rechts:
Rahmenplan
Nachverdichtung
© Planquadrat,
Darmstadt

Leitlinien der Nachverdichtung

Die Stadt Frankfurt am Main hat 2021 umfassende Leitlinien zur Nachverdichtung als Grundlage für die Durchführung von Nachverdichtungsmaßnahmen im Stadtgebiet entwickelt. Die zahlreichen in Frankfurt vorhandenen Siedlungen aus den 1950er bis 1970er-Jahren, zu denen auch die Siedlung Ben-Gurion-Ring gehört, bieten erhebliche Potenziale für eine Nachverdichtung. Sie können damit zur Schaffung des stark nachgefragten bezahlbaren Wohnraums im Zusammenspiel mit einer sozialverträglichen und nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

Grundprinzip der Leitlinien ist die »doppelte Innenentwicklung«. Dabei geht es gleichrangig um die Schaffung neuen Wohnraums und die qualitative Verbesserung der Grün- und Freiflächen. Mithilfe eines qualifizierten freiraumplanerischen Gesamtkonzepts soll zugleich ein Mehrwert für die bestehenden Bewohner:innen der Siedlung erzielt werden.

Die »Leitlinien der Nachverdichtung« der Stadt Frankfurt am Main sind als Handlungsrahmen für eine ganzheitliche Quartiersentwicklung zu verstehen und sollen im vorliegenden Werkstattverfahren von den teilnehmenden Büros umfassend berücksichtigt werden. Hinzu kommt die Veröffentlichung »Qualitäten im Städtebau« der Stadt Frankfurt am Main, in der städtische Standards zu Schwerpunktthemen wie Verdichtung, Nutzungsmischung sowie Gebäude- und Freiflächengestaltung formuliert sind.

B.09 Freiraum

Die Freiräume des Quartiers gliedern sich in drei unterschiedliche Bereiche:

- den zentralen öffentlichen Grünzug,
- die den Gebäuden zugeordneten Grün- und Freiflächen sowie
- die privaten Grün- und Freiflächen.

Der zentrale Grünzug mit dem Bögelsee stellt den wichtigsten öffentlichen Freiraum der Siedlung dar. Mit unterschiedlichen Spielplätzen und nutzungs-offenen Flächen bietet er derzeit großzügige Grün- und Naherholungsräume im Quartier. Im Rahmen der Stadterneuerung wird der Freiraum aufgewertet und entwickelt. Insbesondere werden vorhandene Qualitäten des Grünzugs identifiziert und gestärkt, zusätzliche Angebote geschaffen sowie funktionierende Wegebeziehungen hergestellt.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet, in dem unterschiedliche Maßnahmen vorgesehen sind. Dazu gehören eine Promenade am See, Flächen für gemeinschaftliche Gärten, ein Bolzplatz sowie zusätzliche Spiel- und Sportangebote.



*Rahmenkonzept
2022 für den Grün-
zug Ben-Gurion-
Ring, Gesamt-
überblick*

© ARGE Schwarz &
Partner Landschafts-
architekten / Büro
Sebastian Koch

Aufgrund der offenen Baustrukturen des Quartiers ergeben sich unterschiedliche, den Gebäuden zugeordnete Freiräume. Die Bereiche des nordöstlichen Neubaugebiets »An der Alten Ziegelei« weisen hochwertig gestaltete Freiflächen auf.

Die Freiflächen im Innenhof Ben-Gurion-Ring 20–42 wurden qualitativvoll neugestaltet. Entlang der Gebäude entstanden private und gemeinschaftlich nutzbare Gartenbereiche mit Heckenpflanzungen und Hochbeeten. Ergänzt werden diese durch einen Kleinkinderspielbereich, eine Boulebahn, Fitnessangebote und verschiedene Sitzmöglichkeiten. Westlich des Gebäudes Ben-Gurion-Ring 20 steht die Aufwertung des dortigen Freibereichs unmittelbar bevor. Der aktuelle Planungsstand ist in der Plangrundlage und den Anlagen nachrichtlich dargestellt. Der Bereich liegt innerhalb des Betrachtungsraums bzw. grenzt unmittelbar an die Teilfläche 1 an und ist im Rahmen des Werkstattverfahrens entsprechend zu berücksichtigen. Für die Gebäude Ben-Gurion-Ring 108–122 ist im Jahr 2027 ebenfalls eine Neugestaltung der Innenhofflächen vorgesehen. Die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Mietergärten sind durch Mauern, Zäune und Bepflanzungen von den öffentlich zugänglichen Freiräumen abgegrenzt. Die übrigen Freiflächen sind frei zugänglich.

Erhaltenswerter Baumbestand

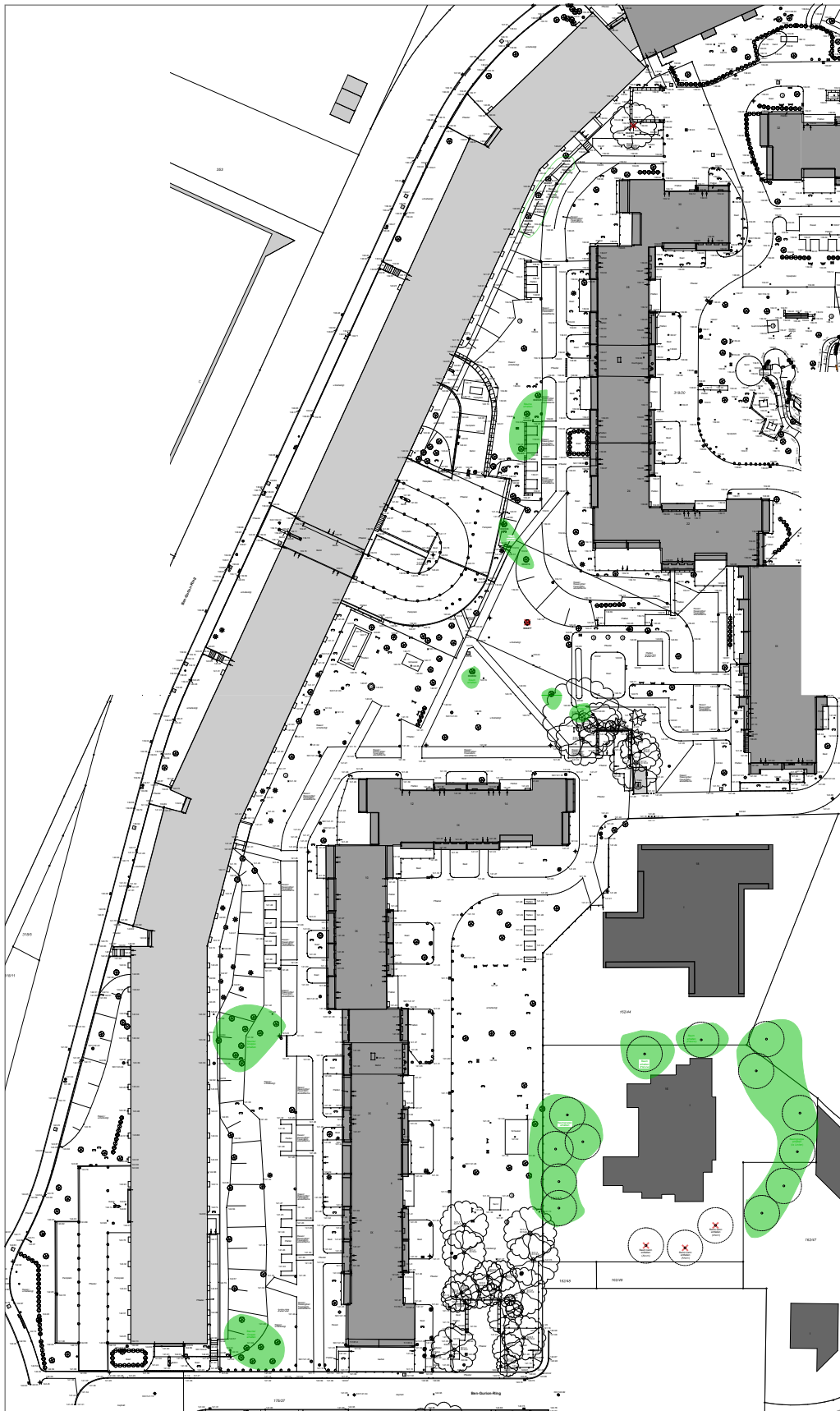
Das Gebiet weist insgesamt einen hohen Grünanteil auf. Dieser umfasst weitläufige, jedoch strukturarme Rasenflächen zwischen dem Parkdeck und den Wohngebäuden in der Teilfläche 1 sowie einen üppigen, teils parkartigen Baumbestand zwischen der Kindertagesstätte, dem Kinderhaus und den Wohngebäuden in der Teilfläche 2. Ein vollständiges Baumkataster mit Angaben zu Baumnummern, Stammumfängen und Baumarten liegt nicht vor.

Im Juni 2025 wurde im Rahmen einer gemeinsamen Begehung mit dem Umweltamt die Erhaltenswürdigkeit des Baumbestands untersucht. Die Bestandsbäume innerhalb der Teilflächen 1 und 2 wurden dabei auf Grundlage einer visuellen Baumkontrolle gemäß den FLL-Baumkontrollrichtlinien bewertet.

Im Rahmen der Begehung wurden die an den Bäumen vorhandenen Baumnummernschilder erfasst und in die Planunterlagen übertragen (siehe Abbildung auf Seite 35). Zwingend zu erhaltende Bäume und Baumgruppen wurden in den Plänen grün umrandet. Alle anderen Baumstandorte (schwarze Bäume, rot markierte Bäume) sind möglichst zu erhalten. Jede Entnahme von Bäumen zugunsten einer Bebauung muss sorgfältig abgewogen und begründet werden.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der Klimafunktionskarte der Stadt Frankfurt am Main sind für das Plangebiet schwach bis moderat ausgeprägte Überwärmungstendenzen kennzeichnend. Diese insgesamt günstige stadtklimatische Einstufung beruht vor allem auf der relativ weitständigen Bebauungsstruktur und den vergleichsweise großen, zusammenhängenden Grünflächen.



Kartierung Baum-
 bestand gem.
 Begehung Juni 2025
 © motorplan, Frank-
 furt

 zu erhalten

Beide Faktoren begünstigen die Quartiersbelüftung, die zusätzlich durch die erhöhte topografische Lage oberhalb der Nidda- und Kalbachniederungen gefördert wird. Sie wirken einer Aufwärmung während schwachwindiger Strahlungswetterlagen entgegen.

Die großen Grünflächen sorgen zudem nach Sonnenuntergang für eine effektive Auskühlung der Quartiersmitte. Sie leisten somit einen wichtigen bioklimatischen Beitrag, da sie die im Tagesverlauf zunehmende Wärmebelastung bereits vor dem Einsetzen des sogenannten Wetterauwinds mindern, der erst ab der zweiten Nachthälfte stärker in Erscheinung tritt und dann die noch verbliebenen überhitzten Luftpakete aus dem Gebiet verdrängt. Zusammenfassend steht daher einer maßvollen Nachverdichtung aus stadtklimatischer Sicht nichts entgegen.

unten links:

Übersicht Quartiers-
zugänge

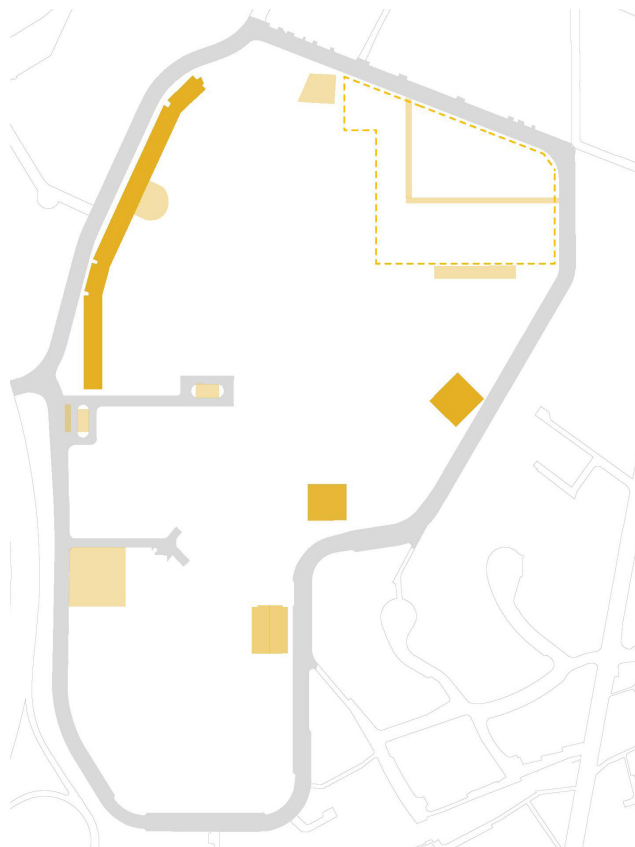
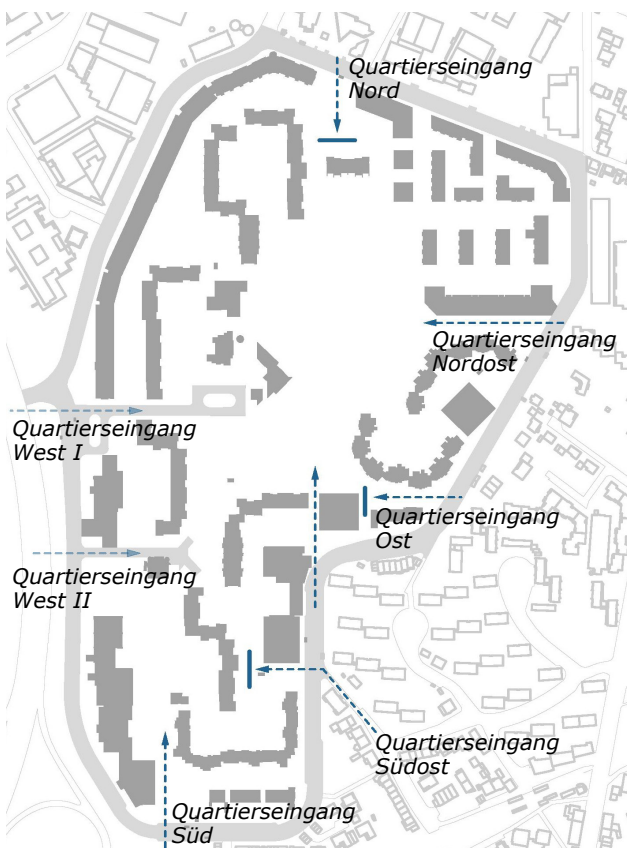
unten rechts:

Übersicht Parkierung
im Bestand

© Planquadrat,
Darmstadt

Gestaltungssatzung Freiraum und Klima mit ergänzender Broschüre

Für die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke einschließlich der unterbauten Freiflächen (Grundstücksfreiflächen) sowie für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtgebiet gilt die »Gestaltungssatzung Freiraum und Klima« der Stadt Frankfurt am Main (Freiraumsatzung). Die ergänzende Broschüre »Freiräume und Gebäude klimaangepasst gestalten« enthält hierzu Erläuterungen und Hinweise für die praktische Umsetzung.



B.10 Erschließung und Mobilität

Motorisierter Individualverkehr

Das gesamte Innere des Quartiers wird vom motorisierten Individualverkehr freigehalten. Die Haupteerschließung erfolgt über den Ben-Gurion-Ring, der in beiden Fahrtrichtungen ringförmig um das Quartier verläuft. Am Quartierseingang West I besteht ein Anschluss an den Autobahnzubringer Frankfurt-Nieder-Eschbach und die A 661.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ben-Gurion-Ring wird durch die Buslinie 29 mit mehreren Haltestellen erschlossen. Diese bindet das Quartier an das Nordwestzentrum und die Haltestelle Hohe Brück an. Die Anbindung an die Stadtbahn erfolgt über die südöstlich des Quartiers gelegene Haltestelle Bonames Mitte. Von dort verkehren die Linie U2 zwischen Bad Homburg-Gonzenheim und dem Südbahnhof sowie die Linie U9 zwischen Ginnheim und Nieder-Eschbach.

Hinweis:

Die Haltestellen der Linie 29 im Umfeld des Betrachtungsraums wurden in der Übersicht unter B.06 auf Seite 26 markiert. Der Zugang zur Haltestelle Ben-Gurion-Ring West aus dem Quartier erfolgt derzeit durch die dort befindliche Zufahrt zum bestehenden Parkdeck.

Radverkehr

Der Radverkehr wird innerhalb des Quartiers durch ein engmaschiges Wegenetz gefördert. Es bestehen keine gesonderten Radwege; die Wege werden gemeinsam von Radfahrer:innen und Fußgänger:innen genutzt. Der Anschluss an das übergeordnete Radverkehrsnetz erfolgt über den Ben-Gurion-Ring. Gemäß dem Radnetz 2035+ ist im Nordwesten der Siedlung ein weiterer Radweg geplant.

Innerhalb des Quartiers gibt es nur vereinzelt öffentliche Fahrradabstellanlagen. Die privaten Fahrradstellplätze befinden sich überwiegend in Fahrradräumen in den Erdgeschossen der Wohngebäude.

Stellplätze und ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind überwiegend in Parkgaragen organisiert, die entlang des Ben-Gurion-Rings angeordnet sind. Zudem bestehen öffentliche Stellplatzflächen in Form von oberirdischen Parkplätzen und straßenbegleitenden Stellplätzen.

Zu Beginn des Förderprogramms wurde 2016 eine Stellplatzbilanz für das gesamte Quartier erarbeitet. Bei nahezu allen Baugenehmigungen aus den 1970er-Jahren wurde eine stufenweise Herstellung der Stellplätze ermöglicht. Zum Zeitpunkt des Bezugs mussten ca. 60 % der Stellplätze zur Verfügung stehen. Für die nach der damaligen Stellplatzsatzung erforderlichen weiteren 40 % wurde eine bedarfsabhängige Realisierung festgelegt, die jedoch augenscheinlich nie vollzogen wurde. In dem Parkdeck innerhalb des Plangebiets befinden sich 448 bauordnungsrechtlich gebundene Stellplätze, die nach dem Rückbau des bestehenden Parkdecks wiederhergestellt werden müssen. Weitere 24 gebundene Stellplätze befinden sich auf einem privaten Parkplatz westlich des Parkdecks.

Die unbewirtschafteten Parkplätze im öffentlichen Raum sind stark ausgelastet. Die bewirtschafteten privaten Stellplätze weisen eine mittlere Auslastung auf.

Fußverkehr

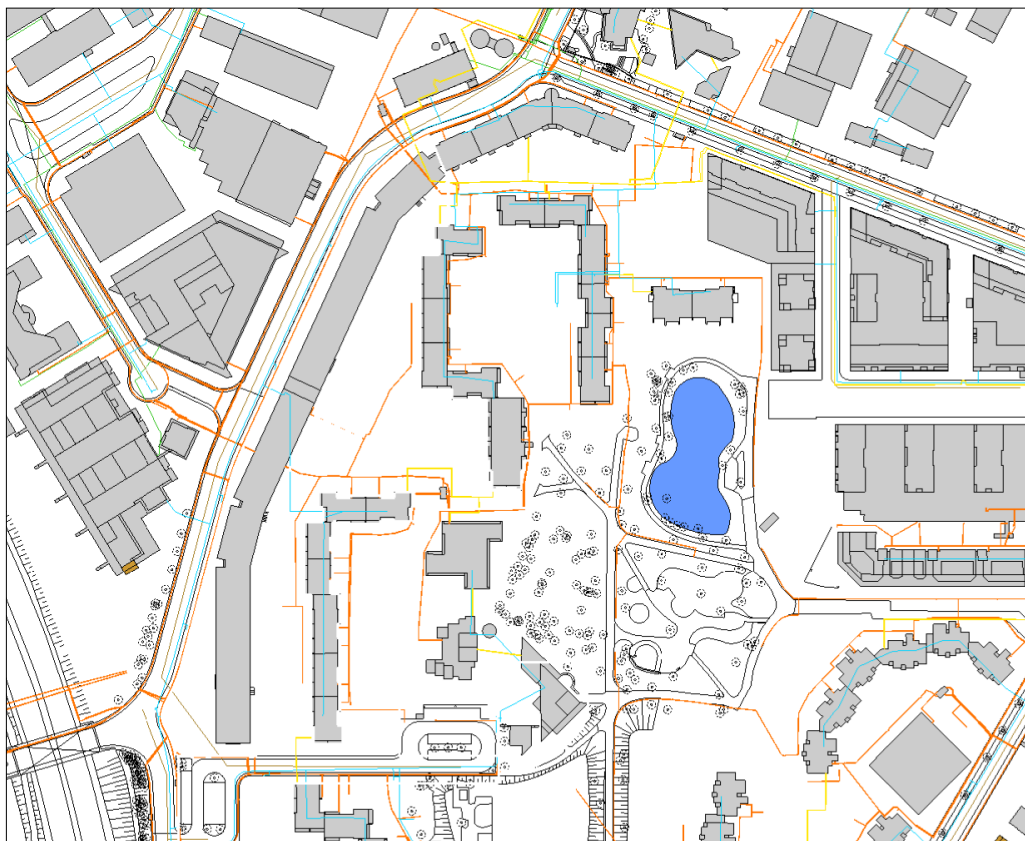
In den Freibereichen und der zentralen Grünfläche der Siedlung Ben-Gurion-Ring besteht ein feinmaschiges Fußwegenetz, das teilweise barrierefrei ausgebaut ist. Dieses ermöglicht das bewusste Erleben der Grünflächen sowie einen direkten Zugang zu den Naherholungsbereichen. Die Quartierszugänge für Fußgänger und Radfahrer sind in der nebenstehenden Abbildung dargestellt.

B.11 Ver- und Entsorgung

Müllentsorgung

Im Quartier gibt es mehrere Müllsammelplätze. Diese vermitteln aufgrund ihrer Überlastung und der fehlenden Einhausung teilweise einen negativen Eindruck. Die offen zugänglichen Anlagen und die Möglichkeit, Sperrmüll gebührenfrei abzuladen, begünstigen den sogenannten Mülltourismus. Die Situation beeinträchtigt das Image der Siedlung und führt regelmäßig zu Beschwerden der Bewohnerinnen und Bewohner. Zur Behebung der Probleme planen die Wohnungsgesellschaften im Rahmen des Städtebauförderprogramms »Sozialer Zusammenhalt Ben-Gurion-Ring« die Umrüstung der Müllsammelplätze auf Unterflurcontainer.

Abbildung
Bestand Infra-
strukturtrassen
© Stadt Frankfurt
am Main



Die Neubebauung ist bei der Planung der Müllentsorgung zu berücksichtigen. Die erforderlichen Flächen für Müllstandorte bzw. Unterflurcontainer sind räumlich mitzuplanen.

Entwässerung

Der Norden des Quartiers ist an ein Mischsystem, der Süden an ein Trennsystem angeschlossen. Der Bögelsee im Zentrum des Grünzugs ist ein stehendes Gewässer, das hauptsächlich aus Grundwasser gespeist wird.

Ein Überlauf des Bögelsees in das weiter südlich gelegene Trennsystem war ursprünglich vorgesehen, kann derzeit jedoch nicht realisiert werden. Bei einem Überlaufen des Sees infolge von Starkregen besteht insbesondere für die Gebäude Ben-Gurion-Ring 44–46 eine Überschwemmungsgefahr. Die gezielte Einleitung von Regenwasser in den Bögelsee wird daher derzeit ausgeschlossen

B.12 Technische Infrastruktur

Innerhalb des Bearbeitungsgebiets und der beiden Teilflächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand Strom- und Wasserleitungen. Diese können im Rahmen künftiger Baumaßnahmen verlegt werden. Hinzu kommt eine Fernwärmeleitung, die das Gebiet von dem nördlich des Ben-Gurion-Rings gelegenen Heizkraftwerk aus versorgt und die Teilfläche 1 in ihrem nördlichen Bereich quert.

B.13 Baugrund und Geologie

Die Bodenübersichtskarten der Stadt Frankfurt am Main weisen für das Siedlungsgebiet tiefgründige Parabraunerden aus Löß aus. Der Löß wurde in der Vergangenheit für die Produktion von Ziegelsteinen abgebaut. Als Folge des Abbaus entstand der Bögelsee, dessen Grund die Sohle des ehemaligen Tagebaus markiert.

Aufgrund ihres hohen Lösslehmgehalts sind die Böden nicht oder nur sehr eingeschränkt versickerungsfähig. In den Lössgebieten im Frankfurter Norden ist kein oberflächennaher Grundwasserspiegel ausgebildet. Dies bedeutet einerseits, dass keine baulichen Einschränkungen durch hoch anstehendes Grundwasser bestehen. Andererseits ist eine Grundwasserneubildung in oberflächennahen Schichten durch die Versickerung von Niederschlägen nahezu ausgeschlossen. Der Untergrund ist daher für gezielte Versickerungsmaßnahmen tendenziell ungeeignet bzw. wäre dafür entsprechend aufzubereiten.

B.14 Topografie

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich insgesamt auf einer Höhenlage von ca. 140,00 m ü. NHN. Die Teilfläche 1 fällt ausgehend von einer Höhe von ca. 142,00 m ü. NHN im Süden über eine Länge von ca. 320 m nach Norden auf eine Höhe von ca. 137,00 m ü. NHN ab. Die Teilfläche 2 liegt weitgehend eben auf einer Höhe von ca. 140,00 m ü. NHN. Im Bereich der Kirche St. Lioba steigt das Gelände um gut 1 m an.

B.15 Lärmimmissionen

Gewerbelärm

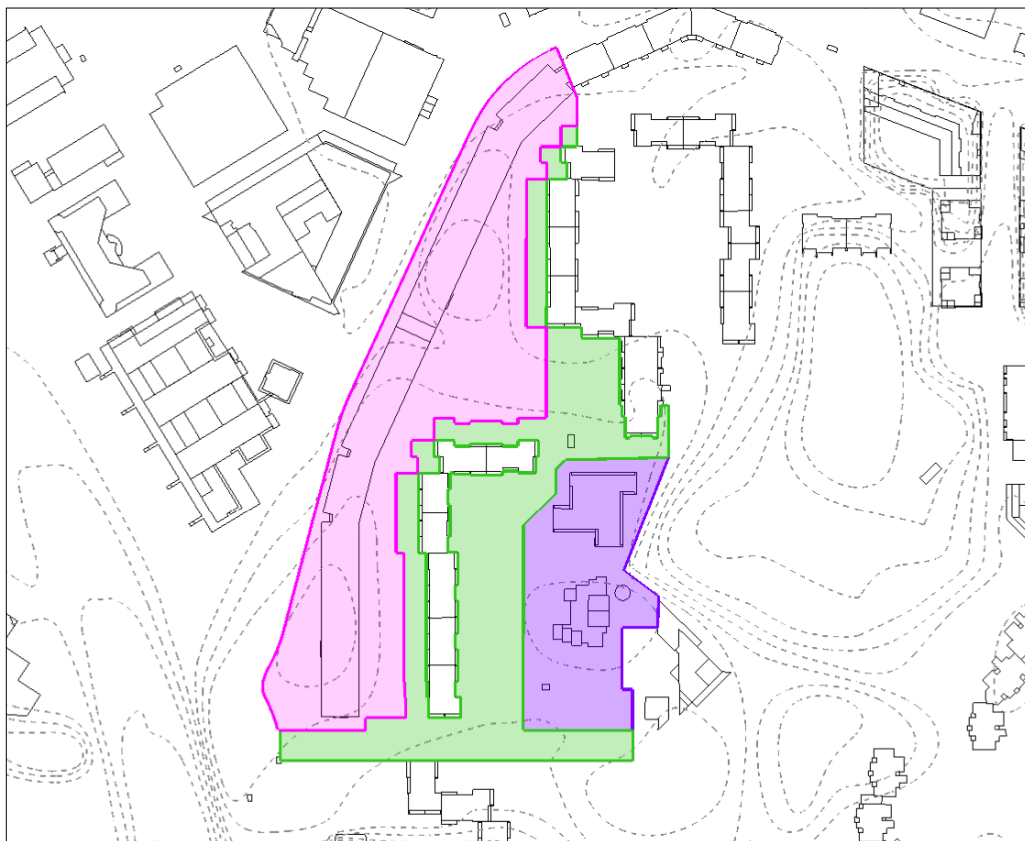
Im Nordwesten grenzt die Siedlung Ben-Gurion-Ring an das »Gewerbegebiet an der Berner Straße«. Nach einer Überprüfung des Status quo der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen führt der Neubau von Wohngebäuden zu keinen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen für die dort ansässigen emittierenden Betriebe.

Verkehrslärm

Die meist großformatigen Baukörper des Gewerbegebiets schützen zugleich den nördlichen Teil der Wohnbebauung am Ben-Gurion-Ring vor dem Autobahnlärm.

Abbildung
Topographie
M 1 : 1350

© Stadtvermes-
sungsamt Frankfurt
am Main / a:dk



Aufgrund der südwestlich angrenzenden A 661 besteht jedoch eine hohe Verkehrslärmbelastung für den südlichen Bereich der Teilfläche 1. Zur Klärung der konkreten Auswirkungen der Schallimmissionen auf die Wohnnutzungen im Bereich der Teilfläche 1 wurde die IAB – Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik, Oberursel – von der GWH mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Im Ergebnis wurde bestätigt, dass die Teilfläche 1 aufgrund der Geräuschvorbelastung aus schalltechnischer Sicht nicht uneingeschränkt für Wohnzwecke nutzbar ist, insbesondere im südlichen Bereich. Bei Annahme einer geschlossenen Bebauung (im Sinne der von IAB untersuchten Variante 4) werden an den dem Ben-Gurion-Ring zugewandten Fassaden im Abschnitt nördlich der Berner Straße im Tagzeitraum Pegel von 64 bis 66 dB(A) prognostiziert. Südlich der Berner Straße erhöht sich die Lärmbelastung auf 66 bis 68 bzw. 69 dB(A). An den straßen- und somit lärmabgewandten Gebäudeseiten sind in den Erdgeschossen tagsüber Pegel von 50 bis 55 dB(A), in den oberen Geschossen bis zu 57 dB(A), stellenweise auch bis zu 59/60 dB(A) zu erwarten.

Für den Nachtzeitraum werden bei einer geschlossenen Bebauung an den straßenzugewandten Fassaden Pegel von 54 bis 56 dB(A) prognostiziert, südlich der Berner Straße auch bis zu 57 dB(A). In den oberen Geschossen erhöht sich die Belastung um ca. 3–4 dB(A). An den straßen- und somit lärmabgewandten Gebäudeseiten sind in den Erdgeschossen nachts Pegel von 41 bis 45/46 dB(A), in den oberen Geschossen bis zu 51/52 dB(A) zu erwarten. Angesichts dieser Lärmbelastungen, ausgehend vom Straßenverkehr, sind sowohl städtebauliche als auch bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich. Erforderliche passive bzw. bauliche Schallschutzmaßnahmen werden nachfolgend als Grundlagen für die Konzeptentwicklung der Werkstattbeiträge beschrieben.

Anordnung eines Nichtwohngebäudes im Süden

Im südlichen Bereich der Teilfläche 1 sollte nach den Empfehlungen der IAB ein Nichtwohngebäude in Form eines Garagenbauwerks angeordnet werden. Die Gebäudehöhe sollte mindestens der Höhe des bestehenden Parkdecks entsprechen. Aufgrund der zusätzlichen Schallemissionen infolge der Gargennutzung können, abhängig von der baulichen Ausführung, ergänzende Schallschutzmaßnahmen insbesondere an dessen Nord- und Ostfassaden erforderlich werden.

Durchgängige Bebauung

Eine möglichst lückenlose Bebauung im Plangebiet ist zum Schutz der östlich dahinterliegenden Bestandsgebäude sinnvoll. Anstelle von Gebäudelücken können Gebäudedurchgänge vorgesehen werden.

Mindestabstand

Der Mindestabstand zur Fahrbahnachse des Ben-Gurion-Rings sollte 12 m nicht unterschreiten.

Schutz von Schlafräumen

In der Teilfläche 1 sollen überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume in Wohnungen wie Schlaf- und Kinderzimmer möglichst lärmabgewandt geplant werden. Sofern diese Räume straßenseitig bzw. nicht lärmabgewandt angeordnet werden, sind sie durch mindestens eine der folgenden Maßnahmen zu schützen:

- Vor mindestens einem Fenster des jeweiligen schutzbedürftigen Raums ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel in der Nacht vor diesem Fenster den Wert von 57 dB(A) als Zumutbarkeitsschwelle nicht überschreitet.
- Der jeweilige schutzbedürftige Raum verfügt über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an einer geringer belasteten Fassade mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von höchstens 57 dB(A).
- Durch bauliche Maßnahmen wird sichergestellt, dass auch bei teilgeöffnetem Fenster ein nächtlicher Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) eingehalten wird.

Bei einer Außenlärmbelastung von mindestens 50 dB(A) in der Nacht ist gemäß VDI 2719 in Schlaf- und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist hiervon für alle straßenzugewandten Fassadenbereiche auszugehen.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind innerhalb der im Tagzeitraum an den straßenzugewandten Fassadenbereiche ohne weitere Maßnahmen nicht zulässig. Um hier Außenwohnbereiche zu ermöglichen, können folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Anordnung von mindestens einem weiteren Außenwohnbereich mit einem Beurteilungspegel am Tag ≤ 64 dB(A).
- Anordnung von baulichen Schallschutzmaßnahmen (z. B. teilweise oder vollständig geschlossene Ausführungen der Brüstungen, schallabsorbierende Auskleidung der Innenflächen, Lärmschutzwände an Terrassen oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen), durch die ein Beurteilungspegel am Tag ≤ 64 dB(A) erreicht wird.

Teil C. Aufgabenstellung

C.01 Ziele des Werkstattverfahrens

Allgemeine Zielvorstellungen

Ziel des Werkstattverfahrens ist die Entwicklung städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Konzepte, anhand derer geprüft werden soll, ob und in welchem Umfang zusätzlicher Wohnraum im Nordwesten des Quartiers Ben-Gurion-Ring stadträumlich verträglich geschaffen werden kann.

Die Flächenreserven im Siedlungsbestand sollen dabei im Sinne einer »dreifachen Innenentwicklung« sowohl baulich als auch hinsichtlich des Erhalts, der Qualifizierung und der Weiterentwicklung der Grün- und Freibereiche betrachtet werden. Auf diese Weise sollen Mehrwerte für die bereits ansässige Bewohnerschaft sowie für die im Quartier ansässigen Institutionen entstehen. Durch einen behutsamen Umgang mit dem Baumbestand sollen vorhandene Qualitäten gesichert und negative stadtklimatische sowie ökologische Auswirkungen vermieden werden.

Zugleich bietet sich die Chance, den städtebaulichen Missstand des langgestreckten, hermetisch wirkenden Parkdecks zu beheben, einen neuen Quartierseingang im Nordwesten zu schaffen und die Nachverdichtungspotenziale auf den städtischen Flächen bestandsverträglich zu aktivieren. Dabei sollen die städtebauliche Eigenart der Siedlung und die vorhandenen Wohnqualitäten bewahrt werden.

Zielvorstellungen Teilfläche 1

Für die Teilfläche 1 des Bearbeitungsgebiets ist zunächst zu prüfen, welches städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der bestehenden Konflikte und Rahmenbedingungen entwickelt werden kann und in welchem Umfang eine Bebauung der Fläche grundsätzlich möglich ist. Dabei ist insbesondere zu untersuchen, ob das bestehende Parkdeck perspektivisch durch qualitätsvollen neuen Wohnraum ersetzt werden kann. Das Konzept soll sich mit der bestehenden Bebauung sowie den Freiräumen und dem wertvollen Baumbestand auseinandersetzen und eine harmonische und identitätsstiftende Ergänzung schaffen. Die Wohnnutzungen in diesem Bereich sollen durch eine viergruppige Kindertagesstätte ergänzt werden.

Im Süden der Teilfläche am Quartierseingang West I soll ein neues Garagenbauwerk angeordnet werden, damit insbesondere der motorisierte Individualverkehr unmittelbar an der Einfahrt in das Quartier aufgenommen wird. Die Teilfläche 1 soll innerhalb der Werkstatt zunächst konzeptionell im Maßstab 1 : 500 bearbeitet und in der zweiten Phase im Maßstab 1 : 200 inhaltlich vertieft werden.

Zielvorstellungen Teilfläche 2

Für die Teilfläche 2 ist zu prüfen, ob die bestehenden eingeschossigen Gebäude von Kita und Kinderhaus durch eine qualitätsvolle Neubebauung ersetzt werden können, in der die beiden sozialen Einrichtungen zusammen mit innovativen Wohnformen Platz finden. Die neue Bebauung soll zusammen mit den westlich gelegenen Bestandsgebäuden Ben-Gurion-Ring 2–14 einen räumlich gefassten Innenhof bilden und zugleich eine Raumkante zum östlich angrenzenden städtischen Grünzug ausbilden. Beide Einrichtungen sollen im Rahmen der weiteren Entwicklung kontinuierlich in Betrieb bleiben. In diesem Sinne wird angestrebt, zunächst neue Räume für die Einrichtungen innerhalb der Teilfläche 2 zu schaffen, bevor die bestehenden Gebäude zurückgebaut werden. Die Teilfläche 2 soll innerhalb der Werkstatt in beiden Phasen konzeptionell im Maßstab 1 : 500 bearbeitet werden, d. h. in der zweiten Phase soll auf Anregungen und Hinweise reagiert werden, ohne das Konzept inhaltlich zu vertiefen.

Zielvorstellungen Betrachtungsraum

Die Freibereiche innerhalb des Betrachtungsraums sollen im Sinne einer ganzheitlichen Planung konzeptionell dargestellt werden. Dabei sollen die Leitidee einer übergeordneten Freiraumgestaltung sowie die Gliederung der einzelnen Nutzungsbereiche erkennbar werden. Aussagen im Sinne einer detaillierten freiraumplanerischen Objektplanung werden nicht erwartet.

C.02 Städtebau

Das Bebauungskonzept für die Teilflächen 1 und 2 soll als Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung konzipiert werden und neuen Geschosswohnungsbau ermöglichen. Die Wohnbebauung soll sich in Form ergänzender Baukörper in den Bestand einfügen und zugleich eine hohe Freiraumqualität sichern. Dabei gilt der Grundsatz: Qualität vor Quantität.

Das Nutzungsmaß und die angestrebte Dichte sollen sozial, ökologisch und städtebaulich verträglich sein sowie gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Städtebauliche Kennwerte – insbesondere GRZ und GFZ sowie die Anzahl der Wohneinheiten und die zu erzielenden Brutto-Grundflächen – werden bewusst nicht als feste Zielvorgaben definiert. Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine angemessene Qualität der Freiräume, auch mit Blick auf die Abstände zur Nachbarbebauung, erreicht werden kann. Bei der Höhenentwicklung ist auf angemessene Übergänge zur bestehenden Wohnbebauung sowie zum Gewerbegebiet im Westen und zum Grünzug im Osten zu achten. Zudem sind eine ausreichende Belichtung sowie gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse für alle Wohnungen zu gewährleisten.

Im Nordwesten der Teilfläche 1 soll mindestens ein städtebaulich prägnanter neuer Quartierseingang vom Ben-Gurion-Ring geschaffen werden, der mit dem Fußwegenetz im Bearbeitungsgebiet und im Gesamtquartier verknüpft ist. Die Erschließung der neuen Wohnnutzungen soll leicht auffindbar und adressbildend gestaltet werden, um eine gute Orientierung zu ermöglichen sowie Begegnung und Interaktion zwischen den Bewohner:innen zu fördern.

Hinweis:

Die Lage des neuen Quartierseingangs soll die Wegebeziehung aus dem Quartier zur Bushaltestelle Ben-Gurion-Ring West in Betracht ziehen.

C.03 Nutzungen Teilfläche 1

Wohnnutzungen

Die Nachverdichtung dient überwiegend der Schaffung von Wohnraum. Insbesondere in den Erdgeschossen sollen auch Nichtwohnnutzungen integriert werden. Dabei sind aktive Nutzungen bevorzugt anzuordnen; passive Nutzungen sollen vermieden werden.

Hinweise:

Die GWH plant für ihren Bestand in der Regel bedarfsgerechte kleine und kompakte Wohnungen.

Um dies zu ermöglichen, sollen in den Erdgeschossen entsprechende Rahmenbedingungen wie ausreichende Geschosshöhen berücksichtigt werden. In der Teilfläche 1 soll auf den Flächen der GWH der Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt am Main vom Mai 2020 zur Anwendung kommen:

Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen sollen mindestens im gemäß HBO erforderlichen Umfang geplant werden. Darüber hinaus sollen möglichst alle Wohnungen barrierefrei geplant werden, für die dies mit geringem Mehraufwand möglich ist.

Gefördertes Wohnen

Mindestens 30 % der Brutto-Grundfläche für Wohnnutzungen sollen gemäß Baulandbeschluss in Form von geförderten Wohnungen geplant werden. Die eine Hälfte der Wohnungen soll gemäß dem »Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen, Förderweg 1« in Verbindung mit der »Landesförderung für Haushalte mit geringem Einkommen« geplant werden, die andere Hälfte gemäß dem »Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen, Förderweg 2«.

Alle Kriterien der oben genannten Richtlinien sind zu berücksichtigen. Die Kriterien des Universal Designs gemäß Anlage 3 der städtischen Richtlinien werden ebenfalls für alle geförderten Wohnungen gefordert.

Der nach Wohnbedarf ermittelte Wohnungsmix für die Wohnungen in Förderweg 1 ist in der Planung zu berücksichtigen:

Anteil an der Anzahl der WE in Prozent	Wohnungstyp	Größe in m ² Wohnfläche (inklusive anteilige Außenwohnbereiche)	Max. Regelwohnfläche plus 8 % für barrierefreie WE oder plus 16 % für rollstuhlgerechte WE gemäß DIN 18040-2
40 %	Für 1 Person, mit mindestens 2 Zimmern	45	49 / 52
10 %	Für 2 Personen, davon 50 % mit 2 und 50 % mit 3 Zimmern (Alleinerziehende)	60	65 / 70
10 %	Für 3 Personen, davon 60 % mit 3 und 40 % mit 4 Zimmern (Alleinerziehende)	72	78 / 84
20 %	Für 4 Personen, mit 4 Zimmern, ein separates WC erforderlich	84	91 / 97
15 %	Für 5 Personen mit 4 oder 5 Zimmern, ein separates WC erforderlich	96	104 / 111
5 %	Für 6 Personen, mit 5 oder 6 Zimmern, ein zweites Bad erforderlich	108	117 / 125

Es liegt keine genaue, nach Wohnbedarf aufgeschlüsselte Wohnungsanzahl für die Wohnungen im Förderweg 2 vor. Allerdings wird ausdrücklich empfohlen, eine erhebliche Anzahl an Wohnungen für alleinstehende Menschen, darunter Rentnerinnen und Rentner, sowie für Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern vorzusehen. Im Fall von Alleinerziehenden sollten die Wohnungen mit einem Zimmer mehr geplant werden, wobei die maximal zulässige Wohnfläche unverändert bleibt. Auch Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern werden dringend benötigt. Eine Berechnungsdatei zur Ermittlung der Anzahl der Wohnungen und der resultierenden BGF- und Wohnflächen steht in den Anlagen bereit.

Die Wohneinheiten sollen über mindestens einen Außenwohnbereich mit einer Mindestdtiefe von 1,75 m verfügen. Aufgrund der hohen Dichte des Standorts wird aus städtebaulicher Sicht die Ausbildung von Loggien oder Teilloggien bevorzugt. Die Fläche der Außenwohnbereiche wird zu 25 % auf die Wohnfläche angerechnet. Für den geförderten Wohnungsbau wird eine Grundrisseffizienz von mindestens 0,75 (NUF Wohnen / BGF R) angestrebt.

Die lichten Raumhöhen der Wohngeschosse sind mit ca. 2,50 m vorgesehen.

Auf ein Keller- oder Untergeschoss soll verzichtet werden. Jede Wohnung soll über angemessen große Abstellflächen verfügen, die innerhalb der Wohnungen oder in anderen geeigneten Bereichen angeordnet werden können. Abstellräume außerhalb der Wohnungen sind nicht mietzinswirksam.

Gemeinschaftliches Wohnen

Mindestens 15 % der entstehenden Brutto-Grundfläche der Wohnnutzungen in der Teilfläche 1 sind für gemeinwohlorientierte, gemeinschaftliche Wohnformen vorzusehen. Diese sollen sich insbesondere durch innovative und

flexible Wohnkonzepte und Wohnungsgrundrisse auszeichnen, beispielsweise für gemeinschaftlich organisierte Wohnungen, Clusterwohnungen, Mehrgenerationenwohnen sowie inklusive oder partizipative Wohnprojekte z. B. für Studierende, Auszubildende oder ältere Menschen. Der Wohnungsmix sowie die Auswahl und Ausgestaltung der Wohntypologien sind durch die teilnehmenden Büros in Abhängigkeit vom jeweiligen Konzept vorzuschlagen und aufeinander abzustimmen. Eine räumliche Bündelung der gemeinschaftlichen Wohnformen in einem eigenständigen Gebäude oder Gebäudeteil kann konzeptionell sinnvoll sein, auch im Sinne einer separaten Entwicklung bzw. Realisierung dieses Bereichs.

Die Wohneinheiten des gemeinschaftlichen Wohnens können grundsätzlich gefördert werden. Eine etwaige Förderung wird jedoch nicht auf die Quote für das geförderte Wohnen angerechnet. Im Falle einer Förderung sind sämtliche Anforderungen der einschlägigen Landes- und städtischen Förderrichtlinien zu berücksichtigen.

Freifinanzierter Mietwohnungsbau

Die nicht dem gemeinschaftlichen Wohnen zuzuordnenden Angebote im frei finanzierten Mietwohnungsbau in der Teilfläche 1 sollen sich an unterschiedliche Bewohner:innen aller Altersgruppen richten. Hierzu soll ein differenziertes Wohnraumangebot mit unterschiedlichen Wohnqualitäten und Wohnungsgrößen sowie für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Dies schließt auch die Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen, beispielsweise gemeinschaftliche Wohnformen, Clusterwohnen und Mehrgenerationenwohnen, ein. In diesem Zusammenhang ist auch die Integration von Wohnraum für besondere Zielgruppen, z. B. Studierende, Auszubildende, Menschen mit Behinderungen und Senior:innen, denkbar.

Wohnungsmix frei finanzierter Mietwohnungsbau	Wohnungstyp	Größe in m ² Wohnfläche (inklusive anteilige Außenwohnbereiche)
5 %	1–2-Zimmer-Wohnung	max. 50 m ²
31 %	2-Zimmer-Wohnung	max. 68 m ²
16 %	3-Zimmer-Wohnung	max. 80 m ²
40 %	4-Zimmer-Wohnung	max. 92 m ²
8 %	5-Zimmer-Wohnung	max. 104 m ²

Kindertagesstätte

Innerhalb der Wohnbebauung in der Teilfläche 1 soll eine viergruppige Kindertagesstätte angeordnet werden. Die erforderliche Größe der Kindertagesstätte hängt von der Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten sowie vom zum Zeitpunkt der Umsetzung bestehenden Bedarf ab.

Raumprogramm Kindertagesstätte	Raumanzahl	Fläche in m²	Fläche in m² gesamt
<i>Gruppenbereiche Variante 1</i>			
Gruppenraum	2	50	100
Differenzierungsraum	2	20	40
Zwischensumme			140
<i>Gruppenbereiche Variante 2</i>			
Gruppenraum	2	35	70
Schlafraum	2	15	30
Differenzierungsraum	2	20	40
Zwischensumme			140
Summe Gruppen			280
<i>weitere pädagogische Räume</i>			
Integration / Eltern	1	25	25
Pädagogisches Material	2	15	30
Werkraum	1	25	25
Mehrzweckraum	1	60	60
Geräte- und Stuhllager	1	20	20
Summe weitere Raumbereiche			160
<i>Allgemeiner Bereich</i>			
Büro	1	20	20
Personal / Besprechung	1	30	30
Küche mit Vorratsraum	1	35	35
Hauswirtschaft	1	6	6
Putzraum	2	5	10
Umkleideraum Personal	1	5	5
Summe allgemeiner Bereich			106
<i>Ergänzende Nutzflächen</i>			
Sanitärbereich Kinder	4	11,5	46
WC-B mit Dusche	1	7	7
Personal-WC	2	4,5	9
Garderobezonen	4	6	24
Abstell Kinderwagen	1	20	20
Lager Außenbereiche	2	9	18
Summe ergänzende Nutzflächen			124
Summe Nutzungsflächen			670
Technikfläche	max. ca. 6 % der NUF		40
Verkehrsfläche	max. ca. 35 % der NUF		235
Konstruktions-Grundfläche	ca. 15 % der BGF		164
Summe BGF			1.110

Da sich die Bedarfe im Zeitverlauf verändern können, ist eine flexible Gebäudekonzeption wünschenswert, in der die Räume der Kindertagesstätte ganz oder teilweise in Wohnungen umgewandelt werden können. Die Bereiche für die Kindertagesstätte sollen maximal zwei Geschosse, das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss, eines Gebäudes umfassen. Als Flächenbedarf für eine viergruppige Kindertagesstätte mit ca. 60 Kindern kann auf Grundlage der Empfehlung für den »Neubau von Kindertageseinrichtungen, Stadtschulamt März 2013« von einer Brutto-Grundfläche von rund 1.100 m² und einer pädagogisch beispielbaren Freifläche von rund 600 m² ausgegangen werden. Dabei gilt: Verkehrsflächen, nicht beispielbare Begrünungsinseln und Beete sowie Infrastruktureinrichtungen wie Mülltonnenplätze oder Fahrradständer zählen nicht zu den Freiflächen. Diesbezüglich wird auf den »Planungsrahmen Freiraum Kindertageseinrichtungen/Schulen und Schulsport« verwiesen.

In der Tabelle Raumprogramm Kindertagesstätte sind zwei mögliche Varianten für die Gruppenbereiche enthalten (mit und ohne Schlafrum). Die Summe der Raumgrößen der Gruppenbereiche ist gleich. Beispielhaft sind für eine viergruppige Kindertagesstätte jeweils zwei Gruppenbereiche in der Variante 1 und zwei in der Variante 2 eingetragen.

C.04 Nutzungen Teilfläche 2

Innovative Wohnformen

In der Teilfläche 2 sollen auf den städtischen Flächen innovative Wohnformen geschaffen werden. Dazu gehören die unter C.03 bereits genannten Beispiele für gemeinschaftliches Wohnen. Denkbar sind demnach gemeinschaftliche Wohnhäuser, Mehrgenerationenhäuser, inklusive Wohnprojekte oder partizipative Wohnprojekte für Studierende und Auszubildende **oder Clusterwohnungen für ältere Menschen**. Die Projekte sollen sich durch eine kommunikative Zonierung, ein differenziertes und flexibles Wohnungsprogramm sowie durch gemeinschaftlich oder öffentlich nutzbare Räume für die Hausgemeinschaft und die Nachbarschaft auszeichnen.

Kindertagesstätte und Kinderhaus

Die Raumbedarfe der bestehenden Kindertagesstätte und des Kinderhauses sollen nach deren Rückbau in den Erdgeschossen sowie gegebenenfalls in den ersten Obergeschossen von Neubauten erfüllt werden.

Kindertagesstätte

Die Kindertagesstätte umfasst 103 Plätze in fünf Gruppen, davon drei Kita- und zwei Hortgruppen. Für das Raumprogramm der Einrichtung soll die Empfehlung »Neubau von Kindertageseinrichtungen, Stadtschulamt März 2013« angewendet werden. Die Außenflächen dieser Einrichtung sollen gemäß dem »Planungsrahmen Freiraum Kindertageseinrichtungen/Schulen und Schulsport« gestaltet werden.

Ein auf dieser Basis vereinfachtes Raumprogramm für die Kindertagesstätte soll im Zuge des Werkstattverfahrens als Orientierungsrahmen für die Konzeption im Maßstab 1 : 500 dienen.

Raumprogramm Kindertagesstätte	Raumanzahl	Fläche in m ²	Fläche in m ² gesamt
-----------------------------------	------------	--------------------------	------------------------------------

<i>Variante 1</i>			
Gruppenraum	3	50	150
Differenzierungsraum	3	20	60
<i>Zwischensumme</i>			<i>210</i>

<i>Variante 2</i>			
Gruppenraum	2	35	70
Schlafraum	2	15	30
Differenzierungsraum	2	20	40
<i>Zwischensumme</i>			<i>140</i>

<i>Summe Gruppen</i>			<i>350</i>
----------------------	--	--	------------

<i>weitere Raumbereiche</i>			
weitere pädagogische Räume			160
Allgemeiner Bereich			116
Ergänzende Nutzflächen			128
Lager Außenbereiche			18
Summe weitere Raumbereiche			422

Summe Nutzungsflächen			772
-----------------------	--	--	-----

Technikfläche	max. ca. 6 % der NUF		46
Verkehrsfläche	max. ca. 35 % der NUF		270
Konstruktions-Grundfläche	ca. 15 % der BGF		192

Summe BGF			1.280
-----------	--	--	-------

Kinderhaus

Die Stadt Frankfurt am Main fördert im Bereich der Offenen Kinder- und Jugendarbeit Einrichtungen und Angebote zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur. Kinderhäuser stehen grundsätzlich allen Kindern aus dem jeweiligen Stadtteil offen. Der Besuch eines Kinderhauses ist freiwillig und ohne An- oder Abmeldung möglich. Kinderhäuser sind ganzjährig geöffnet, viele bieten in den Ferien besondere Programme an und haben auch am Wochenende geöffnet. Das Kinderhaus Am Bügel ist gut besucht, im Jahr 2025 wurden über 70 Stammesbesucherinnen und Stammesbesucher und über 60 unregelmäßige Besucherinnen und Besucher durch das Angebot erreicht.

Ein vereinfachtes Raumprogramm für das Kinderhaus soll im Zuge des Werkstattverfahrens als Orientierungsrahmen für die Konzeption im Maßstab 1 : 500 dienen. Das vereinfachte Raumprogramm ist angelehnt an das verabschiedete Standardraumprogramm für Jugendhäuser und an die derzeitige Größe der bestehenden Einrichtung. Für den Betrieb des Kinderhauses werden die folgenden Raumbausteine und deren Mindest- und Höchstgrößen vorgeschlagen:

Vereinfachtes Raumprogramm Kinderhaus		min. m²	max. m²
<i>Nutzungsflächen Offener Bereich</i>			
Kommunikationsraum (Café und Treff) mit Küche, Lager, Putzraum		105	145
<i>Nutzungsflächen Funktionsräume</i>			
Bewegungs- und Sportraum inkl. Duschen/ Umkleide, Medienraum / Musikraum, Mehr- zweckwerkstatt / Kreativraum, Raum für Mäd- chen, Multifunktionsraum / Gruppenraum, Büro		165	230
<i>Summe Offener Bereich und Funktionsräume</i>		270	375
Sanitärbereich		25	35
<i>Summe Nutzungsfläche</i>		295	410

Technikfläche	max. ca. 6 % der NUF	18	25
Verkehrsfläche	max. ca. 35 % der NUF	104	143
Konstruktionsgrundfläche	ca. 15 % der BGF	73	102

Summe BGF		490	680
-----------	--	-----	-----

Qualitative Anforderungen

Gewünscht sind eine klare, übersichtliche Raum- und Erschließungsstruktur und eine gute Versorgung mit Tageslicht.

Offener Bereich

Der offene Bereich umfasst einen Kommunikationsraum (Café und Treff) als Kernstück und am stärksten frequentierten Ort der Einrichtung mit ca. 65 bis 90 m². Hinzu kommt eine angegliederte Küche mit Lager und Putzraum.

Funktionsräume

Zu den Funktionsräumen gehört der Sportraum für offene Sport- und Bewegungsangebote mit Umkleide, Duschen und WCs mit 50 bis 60 m². Der Medienraum/Musikraum sollte 15 bis 20 m² groß sein, die anderen Räume zwischen 20 und 40 m². Das Büro sollte 20 bis 25 m² umfassen.

Freifläche

Das Kinderhaus sollte über einen geeigneten, möglichst dem Kommunikationsraum zugeordneten Außenbereich verfügen, um je nach Witterung Aktivitäten auch ins Freie verlegen zu können. Die Größe der Spiel- und Freiflächen soll angemessen im Rahmen der örtlichen Möglichkeiten geplant werden, eine Fläche von 400 m² jedoch nicht unterschreiten.

C.05 Erschließung und Mobilität

Ruhender Verkehr

Die durch den Rückbau des bestehenden Parkdecks entfallenden Stellplätze sowie die für neue Wohn- und Nichtwohnnutzungen zusätzlich erforderlichen Stellplätze sollen innerhalb eines neu zu errichtenden Garagenbauwerks im Süden der Teilfläche 1 nachgewiesen werden.

Die durch die Neubauten ausgelösten Stellplatzbedarfe richten sich nach § 52 Abs. 1a HBO. Voraussetzung hierfür ist die Einrichtung dezentraler Carsharing- und Bikeshaaring-Angebote, die daher bereits im Rahmen des Werkstattverfahrens konzeptionell dargestellt werden sollen. Sie sollen ebenso wie die Besucherstellplätze in räumlichem Zusammenhang mit den Hauseingängen platzsparend gebündelt und gestalterisch hochwertig in die Freiräume integriert werden. Zugunsten einer hohen Freiraumqualität soll auf Fahrradabstellplätze im Freiraum weitgehend verzichtet werden.

Bedarfe durch neue Wohnungen

Im Rahmen des Werkstattverfahrens sollen im Sinne vergleichbarer Ergebnisse folgende Orientierungswerte für Stellplatzbedarfe durch neu zu errichtende Wohnungen angesetzt werden:

Notwendige Stellplätze Mehrfamilienhäuser

- 0,5 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit
- 1 Fahrradabstellplatz je 40 m² BGF

Notwendige Stellplätze Kindertagesstätte

- 1 Pkw-Stellplätze je 15 Kinder
- 5 Fahrradabstellplatz je Gruppe

Stellplatzbedarfe für eventuelle weitere Nutzungen sind der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main zu entnehmen.

Bedarfe aus dem Bestand

Hinzu kommen die 472 (448 + 24) bauordnungsrechtlich gebundenen Pkw-Stellplätze aus dem Bestand (siehe B.10, Seite 37) sowie weitere 45 Pkw-Stellplätze aus dem Projekt »Nachverdichtung Nord«, die ebenfalls innerhalb des neuen Garagenbauwerks nachgewiesen werden müssen. Insgesamt sind aus dem Bestand somit 517 Stellplätze zu berücksichtigen.

Flexibles Systembauwerk

Die genauen Bedarfe werden im Rahmen eines Mobilitätskonzepts im Nachgang des Werkstattverfahrens anhand des dann vorliegenden Planungsstands ermittelt. Das bauliche Konzept des neu zu errichtenden Garagenbauwerks soll daher als Systembauwerk angelegt werden, das innerhalb des nachfolgenden Planungsprozesses achs- oder geschossweise vergrößert bzw. reduziert werden kann, z. B. im Hinblick auf die Gebäudegeometrien und Abstandsflächen.

Wohnortnahe Carsharing- und Bikesharing-Angebote

Ein angemessenes Angebot an Carsharing- und Bikesharing-Fahrzeugen soll dezentral in unmittelbarer Nähe der entsprechenden Wohneinheiten angeordnet werden, möglichst leicht zugänglich und in die Gebäude oder den Freiraum eingebunden. Ein Teil der Carsharing- und Bikesharing-Angebote kann auch innerhalb des neuen Garagenbauwerks, dort bevorzugt im Erdgeschoss, nachgewiesen werden.

Dachflächen des Garagenbauwerks

Im Erdgeschoss und auf den Dachflächen des Garagenbauwerks soll die Anordnung einer wohnraumverträglichen öffentlichen Nutzung geprüft werden. Auf den Dachflächen wären Grün- und Sportflächen wünschenswert.

Weitere Abstellflächen

Weitere Abstellflächen, z. B. für Kinderwagen und Mobilitätshilfen, sollen zugunsten einer hohen Freiraumqualität vorrangig innerhalb von Gebäuden angeordnet werden.

Fahrradwege

Innerhalb des Bearbeitungsgebiets sollen Radwegeverbindungen vorgeschlagen werden, die an das bestehende Radverkehrsnetz und insbesondere an die bestehende Ringstraße Ben-Gurion-Ring mit dem langfristig geplanten Radweg im Nordwesten (Radnetz 2035+) angebunden sind. Auch die Fahrrad- und Bikesharing-Abstellplätze sollen sinnvoll mit dem Radverkehrsnetz verbunden werden.

Fußwegeverbindungen

Die innerhalb des Bearbeitungsgebiets vorhandenen Fußwegeverbindungen sollen, soweit möglich und sinnvoll, erhalten und mit den neuen städtebaulich-freiräumlichen Konzeptionen verbunden werden. Die Verknüpfungen mit der Umgebung, insbesondere zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen, sollen ebenfalls möglichst erhalten und gegebenenfalls ergänzt werden.

C.06 Freiraum

Neuer Quartierszugang

Am Ben-Gurion-Ring soll mindestens ein neuer, attraktiver Quartierszugang entstehen. Vorzugsweise soll ein adressbildendes Entrée mit Quartiersplatz in Verlängerung der Berner Straße sowie mit Wegeverbindungen ins Innere der Siedlung vorgesehen werden. Der Quartiersplatz soll zumindest bereichsweise auch an heißen Tagen eine akzeptable Aufenthaltsqualität bieten. Alternative Standorte können entwurfsabhängig vorgeschlagen werden. Im Rahmen der Bearbeitung sollen Quartierseingänge gestalterisch betont und die Schnittstellen zwischen den verschiedenen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen berücksichtigt und klar zониert werden.

Grün- und Freiflächen

Die Grün- und Freiflächen im Betrachtungsraum und in den Teilflächen sollen im Rahmen der Gesamtentwicklung qualitativ weiterentwickelt und vernetzt werden. Im Rahmen des Werkstattverfahrens sollen hierfür konzeptionelle Ansätze dargestellt werden. Dabei sollen multifunktionale Aufenthalts- und Begegnungsorte für alle Altersgruppen entstehen. Freiraumplanerisch ist herauszuarbeiten, wie der Freiraum auf den angrenzenden Straßenraum vom Ben-Gurion-Ring im Spannungsfeld zwischen Integration und Abgrenzung reagiert. Im Plangebiet enthaltene Verkehrsflächen sind gezielt zu integrieren und freiraumplanerisch aufzuwerten. Im Zuge der Nachverdichtung sollen die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume klar erkennbar zониert werden. Die Gestaltung der verschiedenen Frei- und Grünflächen sowie ihrer situationsangepassten Übergänge mit entsprechenden Wegebeziehungen soll ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

Die Bäume mit dem in der Analyse markierten Status der Erhaltungswürdigkeit sind zu erhalten (siehe auch B.09, Seite 34/35). Dabei ist ein ausreichender Vegetations- und Wurzelraum zu berücksichtigen. Als Orientierungswert gilt mindestens der Kronentraufbereich zuzüglich eines Schutzraums von ca. 1,50 m.

Ergänzend sind bei der Planung auch funktionale Anforderungen wie Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen, Abstellflächen für Müll und insbesondere Sperrmüll, Stellplätze, Fahrradabstellplätze für Besucher:innen und weitere notwendige Infrastrukturen zu berücksichtigen und sinnvoll in das Freiraumkonzept einzubinden.

C.07 Klima und Regenwasserbewirtschaftung

Die Themenschwerpunkte Nachhaltigkeit und Anpassung an den Klimawandel spielen eine wichtige Rolle. Dazu gehören unter anderem der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die Minimierung des Versiegelungsgrades, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die intensive Begrünung der

Freiflächen und Gebäude mit Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Verwendung heller Oberflächen. Zudem sind Maßnahmen zur Starkregenvorsorge und Niederschlagsentwässerung vorzusehen, die das Areal und das Quartier klimaresilienter machen. Bei der Gestaltung der Frei- und Grünflächen sind daher auch Notwasserwege zu berücksichtigen.

Zur Entlastung der Kanalisation und zur Einsparung von Trinkwasser ist das anfallende Regenwasser möglichst dezentral und naturnah auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu bewirtschaften, etwa durch Versickerung, Rückhaltung, Verdunstung oder Brauchwassernutzung. Zugleich soll Regenwasser im Freiraum erlebbar werden, indem Versickerungs- und Rückhalteflächen als gestalterische Elemente in die Freiraumplanung integriert werden und so zur blau-grünen Infrastruktur beitragen.

Regenwasser, das nicht auf den Grundstücken zurückgehalten oder bewirtschaftet werden kann, kann vorbehaltlich der wasserrechtlichen Zustimmung in den Regenwasserkanal im Süden des Plangebiets eingeleitet werden.

Zudem soll der Gebietserwärmung entgegengewirkt werden. Hierzu ist die durch Gebäude und Bäume erzeugte Verschattung zweckmäßig und nutzungsbezogen zu optimieren. Darüber hinaus ist die Albedo durch die gezielte Verwendung heller Oberflächen und Materialien an Gebäuden sowie auf befestigten Freiflächen zu erhöhen.

Zur Sicherung und langfristigen Verbesserung des verdunstungsbedingten Abkühlungseffekts sind mindestens alle als erhaltungswürdig eingestuften Bäume in die Gestaltung einzubinden. Alle weiteren Bestandsbäume – insbesondere Großbäume – sind entwurfsabhängig möglichst zu erhalten und durch zusätzliche Baumpflanzungen zu ergänzen.

Dächer sind zu begrünen. Geschlossene Fassadenflächen mit einer Mindestgröße von 5 m² sind so auszuführen, dass sie bis zu einer Höhe von mindestens 7 m begrünt werden können. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Kombination von Dachbegrünung mit Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht.

C.08 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung eines qualitätvollen Wohnumfelds und zur Fortführung des zukünftigen Müllsystems sollen Müllsammelplätze in Form von Unterflurcontainern vorgesehen werden. Hierfür sind geeignete Standorte zu benennen, die sowohl eine gute Erreichbarkeit als auch eine reibungslose Entleerung gewährleisten. Die Unterflurcontainer sind im Rahmen des Werkstattverfahrens konzeptionell so einzubinden, dass sie sich qualitätvoll in die Grün- und Freiräume integrieren lassen. Die Vorgaben der »Gestaltungssatzung Freiraum und Klima« der Stadt Frankfurt am Main sowie die Hinweise und die Checkliste der Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH (FES) sind zu beachten.

C.09 Baulicher Brandschutz

Die wesentlichen Anforderungen des baulichen Brandschutzes sind auf städtebaulicher Ebene, insbesondere hinsichtlich der Zufahrten und Aufstellflächen, sowie in Bezug auf die Gebäudetypologien, insbesondere hinsichtlich der Flucht- und Rettungswege, zu berücksichtigen. Feuerwehrumfahrten sollen gegebenenfalls durch geeignete Typologien vermieden werden. Denkbar sind hierfür z. B. die Ausbildung zweiter baulicher Rettungswege oder außenliegende Sicherheitstreppenträume.

C.10 Lärmschutz

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zur Lärmbelastung aus Südwesten und Westen aufgrund der A 661 und des angrenzenden Gewerbegebiets sowie die in der Untersuchung beschriebenen passiven und baulichen Schallschutzmaßnahmen sollen sowohl in der städtebaulichen Konzeption als auch bei der Entwicklung der Grundrisstypologien der Gebäude berücksichtigt werden (siehe B.15, Seite 40). In Teilfläche 1 besteht dabei insbesondere im südlichen Bereich ein Zielkonflikt zwischen den Schallschutzanforderungen an die Ergänzungsbebauung und einer möglichen Öffnung des Siedlungsrandes, für den städtebaulich-architektonische Lösungsvorschläge erarbeitet werden sollen.

C.11 Anregungen der Bürger:innen

Im Rahmen einer Bürger:innenbeteiligung wurden die Bewohner:innen des Ben-Gurion-Rings über das Werkstattverfahren informiert und ihnen die Möglichkeit gegeben, Anregungen und Hinweise zu äußern. Diese Äußerungen sind den Anlagen dieser Aufgabenstellung beigelegt. Es obliegt den teilnehmenden Büros, diese Anregungen und Hinweise abzuwägen und ihre Integrierbarkeit in die jeweiligen Planungskonzepte zu prüfen. Sofern Anregungen oder Hinweise der Bewohner:innen im Widerspruch zu den Vorgaben der vorliegenden Aufgabenstellung stehen, wird dies in der Anlage entsprechend vermerkt. Die Vorgaben der Aufgabenstellung können durch Anregungen oder Hinweise der Bewohner:innen nicht außer Kraft gesetzt werden.

Teil D. Anlagen

Die Anlagen stehen unter www.adk-server.de/bgr-ffm zum Download bereit.
Die Zugangsdaten wurden oder werden an die Verfahrensbeteiligten per E-Mail übermittelt.