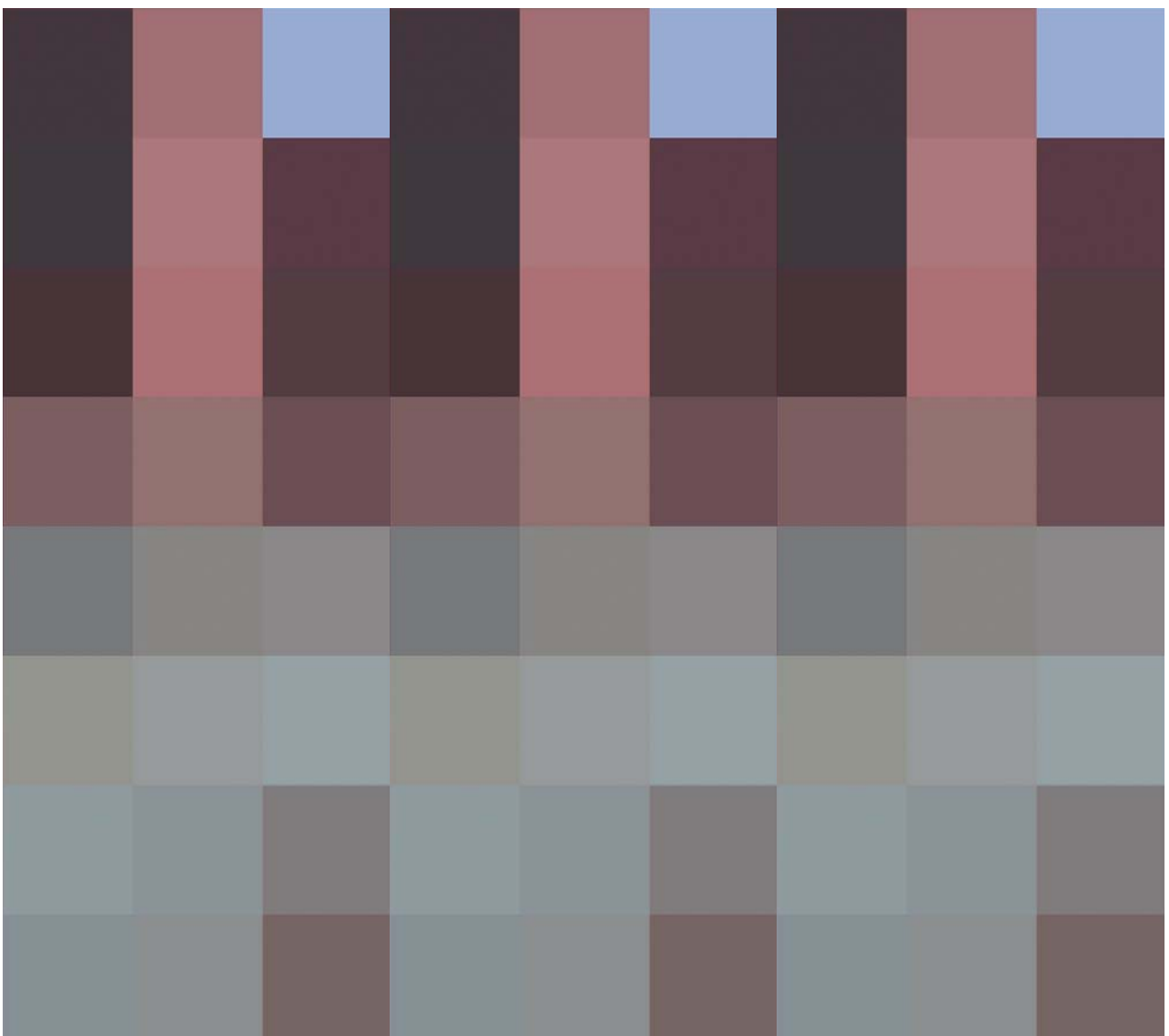


Carsten Schaber

Der Frankfurter Stadtraum Main als städtebauliches Handlungsfeld

Eine Analyse der Möglichkeiten und Grenzen von Nutzungsmischung im Rahmen
der Transformation kommunaler Infrastrukturstandorte zu neuen Wohn- und
Arbeitsquartieren seit 1989



Der Frankfurter Stadtraum Main als städtebauliches Handlungsfeld

Eine Analyse der Möglichkeiten und Grenzen von Nutzungsmischung im Rahmen der Transformation kommunaler Infrastrukturstandorte zu neuen Wohn- und Arbeitsquartieren seit 1989

Vom Fachbereich Architektur der Technischen Universität Darmstadt genehmigte Dissertation zur Erlangung des akademischen Grades Doktor der Ingenieurwissenschaften (Dr. Ing.)

vorgelegt von Carsten Schaber

Dipl.-Ing. Architekt, MSc. Europäische Urbanistik

Referent: Prof. Julian Wékel, Fachgebiet Entwerfen und Stadtplanung
Fachbereich Architektur, TU Darmstadt

Koreferent: Prof. Dr. Johann Jessen, Städtebau-Institut
Fakultät Architektur und Stadtplanung, Universität Stuttgart

Disputation 15.07.2015

Schaber, Carsten: Der Frankfurter Stadtraum Main als städtebauliches Handlungsfeld
Darmstadt, Technische Universität Darmstadt,
2019

Urn:nbn:de:tuda-tuprints-88454

<https://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/id/eprint/8845>

Mündliche Prüfung: 15.07.2015

Veröffentlicht unter dem deutschen Urheberrecht

Zusammenfassung

Das Prinzip der Nutzungsmischung hat sich, ausgelöst durch die Kritik am monofunktionalen Städtebau der Moderne, seit den 1960er Jahren zu einem städtebaulichen Dauerthema entwickelt. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre gewannen die Generierung von Nutzungsmischung und sozialer Vielfalt in Verbindung mit der Schaffung neuer Quartiere zunehmend an Bedeutung. Die Stadt Frankfurt, welche im Verlauf ihrer Geschichte immer wieder viel beachtete Anstrengungen zur Schaffung von Siedlungen und neuen Wohnquartieren unternommen hatte, ist zu dieser Zeit ein Vorreiter bei der Wiederentdeckung des Stadtwohnens im Quartiersmaßstab. Im Rahmen der Entwicklung des Stadtraumes Main sollten kommunale Infrastrukturstandorte entlang des Mains in großem Umfang zu gemischten Quartieren werden. Das Prinzip der Nutzungsmischung gilt als grundlegend für die Schaffung lebendiger und vielfältiger Quartiere und besitzt daher einen hohen Stellenwert bei deren Konzeption. Dieser Ansatz stellte eine bewusste Abkehr von den städtebaulichen Leitbildern der Nachkriegsmoderne dar.

Das Ziel der Arbeit ist es, den Transformationsprozess der kommunalen Infrastrukturstandorte zu neuen Wohn- und Arbeitsquartieren am Beispiel des Frankfurter Stadtraumes Main zu analysieren und in Bezug auf die Möglichkeiten und Grenzen von Nutzungsmischung zu bewerten. Dabei geht es um die Beschäftigung mit Mechanismen, welche Nutzungsmischung ermöglichen oder erschweren. Die dieser Arbeit zugrundeliegende Annahme ist, dass für die Schaffung gemischter Quartiere sowohl die Zielsetzung als auch ihre Umsetzung bis hin zur Aneignung durch die Nutzer relevant sind. Das bedeutet, dass Nutzungsmischung nicht nur anhand der städtebaulichen Quartierskonzeption, sondern auch nach der Fertigstellung und dem Bezug des Quartiers analysiert werden muss. Auf diese Weise lassen sich Rückschlüsse auf die Generierung von Nutzungsmischung gewinnen. Hervorzuheben ist, dass bauliche und nutzerbezogene Aspekte in die Untersuchung einfließen.

Die theoretischen Grundlagen und Erklärungsmodelle bezüglich des facettenreichen Begriffs der Nutzungsmischung zeigen, dass sich die Frage nach der passenden Mischung in Abhängigkeit von Gebietstyp und Rahmenbedingungen immer wieder neu stellt. Allerdings gibt es auch grundlegende Mechanismen und allgemein geltende Voraussetzungen für die Herausbildung gemischter Quartiere (JACOBS 1961/63). Der Mischungsgrad lässt sich auch bezogen auf die Nutzer messen (WIEGAND 1973). Angesichts der Vielschichtigkeit des Mischungsbegriffs von räumlich-funktionalen über soziale bis hin zu zeitlichen Aspekten (JESSEN 1995) ist eine detaillierte Betrachtungsweise essenziell. Die theoretische Betrachtung in Teil 1 ermöglicht erste Erkenntnisse hinsichtlich der Frage, was neu ist an neuen Quartieren, und wodurch diese sich von den Siedlungen der Nachkriegszeit unterscheiden.

Die Fallbeispiele des Stadtraumes Main belegen, dass sich die Mischungsansätze in Abhängigkeit der Maßstabebene unterscheiden (Frage 1). Während es auf der übergeordneten Ebene der Gesamtstadt darum geht, die Wohnfunktion wieder in das städtische Gefüge zu integrieren, stellt sich auf Gebäude- und Quartiersebene die Frage nach einer gezielten Mischung von Wohnen und Arbeiten. Die inkrementelle planerische Vorgehensweise der Stadt Frankfurt, welche auf der Einbettung unterschiedlicher Ein-

zelvorhaben in eine einheitliche städtebauliche Gesamtkonzeption beruht, erleichtert deren Realisierung und schafft erst die Basis für eine Vergleichbarkeit der Einzelvorhaben. Das Herausarbeiten der quartiers- und gebäudebezogenen Gemeinsamkeiten und Unterschiede der einzelnen Projekte unterstreicht den vorhabenbezogenen Charakter gemischter Quartiere (Frage 2). Die neuen Quartiere des inneren Mainraums besitzen in Bezug auf ihren Standort, dessen städtebauliches Umfeld als auch hinsichtlich der Gebäudetypologie eine starke gründerzeitliche Prägung (Frage 4). Die Vorhaben des inneren Mainraums befinden sich alle im Umfeld gründerzeitlicher Stadtviertel. Die Blöcke, Höfe, Solitäre und Türme sind als neue Stadtbausteine von den Typen ihren gründerzeitlichen Vorgänger im Umfeld der Quartiere abgeleitet. Die Gegenüberstellung der ursprünglichen Mischungsziele, ihrer Umsetzung anhand einer einheitlichen städtebaulichen Konzeption bis hin zu deren späterer Aneignung durch die Nutzer ist ein zentraler Aspekt der Arbeit (Frage 3). Dieser ist insofern relevant, da nicht von einer direkten „Steuerung durch Ziele“ auszugehen ist, sondern vielmehr von einer „Steuerung durch Organisation und Verfahren“ (HELLSTERN, WOLLMANN 1978:20). Auf diese Weise wird auch die für Nutzungsmischung wichtige zeitlichen Dimension berücksichtigt. Welche Ziele sich im Verlauf des Aushandlungsprozesses umsetzen lassen und welche nicht, wird methodisch durch eine themenbasierte Wirkungsanalyse ermittelt. Neben dem Schwerpunkt der Nutzungsmischung werden weitere Indikatoren wie Dichte, Stadtbausteine und öffentlicher Raum herangezogen.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass sich die Mischungsziele weniger auf der übergeordneten Ebene des Stadtraumes Main unterscheiden als vielmehr hinsichtlich der unterschiedlichen lokalen Zielsetzungen und Standortbedingungen. Andererseits sind alle Vorhaben im Zuge der Umsetzung von denselben übergeordneten Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren geprägt. Die Momentaufnahme des Gebietscharakters der gebauten Quartiere 2014 belegt, dass Nutzungsmischung planbar ist. Die Bedeutung der zeitlichen Dimension darf dabei nicht außer Acht gelassen werden. Bei allen Vorhaben hat sich die angestrebte Nutzer Mischung trotz günstiger baulicher Voraussetzungen noch nicht, wie vorgesehen, eingestellt.

Abstract

This research deals with the urban planning principles of mixed-use and diversity which are considered to be fundamental for the creation of vibrant cities and communities. The principles gained importance alongside with inner city transformation processes during the second half of the nineteen-eighties.

During that time the city of Frankfurt belonged, as before in its history, to the forerunners concerning the implementation of new urban housing concepts. The transformation of public brown-field land sites besides the river Main into new mixed-use quarters opened a new chapter in the urban development of the city. The new sites that were based on the mix of uses and diversity put an end to the zoning and functional separation of the post war urban planning period. Strategically local government succeeded to overcome early pushbacks by enlarging the issue to the goal of finding a new relationship between the city and its river illustrated by the term “Stadtraum Main”.

The aim of the study is to analyze the renewal process from public brown-field land infrastructures alongside the river Main into new mixed-use neighborhoods. The examination focuses on the potentials and limits of mixed-use and diversity. As time can play an important role for the creation of diversity the analysis spans from the vision and early concepts of the late nineteen-eighties to the final occupation after completion around 2014.

Findings in the first theoretical part point out that the adequate mixture is often a single matter and has to be developed in relation with site conditions and existing circumstances. However, there are basic rules and mechanisms for the creation of mixed-use quarters (JACOBS 1961/63). Otherwise, the principle of mixed-use is multi-layered and includes spatial and functional meanings as well as social and time-related dimensions (JESSEN 1995).

A thematic impact study is at the core of the second empirical part. The question, which mixture-related goals and concepts finally were successful and which of them failed is examined intensively using several indicators mostly related to mixed-use and diversity and furthermore to density, urban elements and public space. The Frankfurt case studies show that the mixture of functions vary according to the related scale and to specific local circumstances. On the large scale the aim was mainly to re-integrate housing into the urban fabric whereas the smaller quarter or building related scale rather referred to the horizontal or vertical mixture of housing and working. Besides it can be shown that the typology of the nineteenth-century edifices plays an important role for the new quarters. The snap-shot of the different sites made in 2014 showed that mixed-uses and diversity can be planned however the projected mixture did not exactly come true as planned so far.

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1 - Einleitung	11
1.1 Der Stadtraum Main als städtebauliches Handlungsfeld.....	11
1.2 Ziel der Arbeit.....	13
1.3 Hypothese und Fragestellung.....	14
1.4 Gliederung der Arbeit.....	15
I. Teil – Theorie	21
Kapitel 2 - Das städtebauliche Prinzip der Nutzungsmischung	23
2.1 Nutzungsmischung als Gegenstand der Forschung	23
2.1.1 Voraussetzungen für Vielfalt nach Jacobs (1961/63).....	24
2.1.2 Das Verhältnis der Funktionen Wohnen und Arbeiten bei Wiegand (1973/1993).....	27
2.1.3 Dimensionen der Mischung nach Jessen (1995)	31
2.1.4 Aktuelle Forschungsansätze und Ergebnisse.....	33
2.2 Die Karriere der Nutzungsmischung (1960-1990)	37
2.2.1 Leitbild Funktionsmischung.....	37
2.2.2 Von der Flächensanierung zur Neubewertung der alten Stadt	39
2.2.3 Impulse für das Wohnen in der Stadt.....	40
2.3 Bewertungskriterien für Nutzungsmischung	42
2.3.1 Die räumliche Dimension	42
2.3.2 Die funktionale Dimension	43
2.3.3 Die soziale Dimension	44
2.3.4 Die ökonomische Dimension	46
2.3.5 Die zeitliche Dimension.....	49
Kapitel 3 - Neue Quartiere als städtebauliche Aufgabe	51
3.1 Quartiere statt Siedlungen: Was ist neu an neuen Quartieren?	51
3.2 Die Konstruktionsprinzipien gemischter Quartiere	53
3.3 Neue Stadtquartiere als quantitatives Phänomen.....	54
3.4 Auf der Suche nach der richtigen Mischung.....	55
3.5 Ausblick - Welche Mischung ist zu erwarten?	58

II. Teil – Empirie..... 59

Kapitel 4 - Der Frankfurter Stadtraum Main..... 61

4.1 Die Vision vom Wohnen am Fluss	62
4.1.1 Das Verhältnis von Stadt und Fluss.....	62
4.1.2 Die Wiederentdeckung des Stadtwohnens.....	64
4.1.3 Neue Quartiere am Wasser - ein Städtevergleich.....	67
4.1.4 Zusammenfassung	70
4.2 Der Stadtraum Main als Planungsgegenstand der 1980er Jahre	71
4.2.1 Der Leitplan City (1983).....	72
4.2.2 Der olympische Rahmenplan (1988/89)	74
4.2.3 Planungspolitische Grundsätze	76
4.2.4 Wohnen in der Dienstleistungsmetropole Frankfurt (bis 1990)	77
4.2.5 Zusammenfassung	79
4.3 Das Consilium zur Entwicklung des Frankfurter Stadtraumes Main	80
4.3.1 Auftrag und Arbeitsweise des Consiliums.....	81
4.3.2 Entwicklungsrahmen und Zielsetzung für den Stadtraum Main.....	83
4.3.3 Planerische Vorgehensweise und Projektgebiete im Stadtraum Main.....	84
4.4 Das Stadtraum Main-Projekt	86

Kapitel 5 – Vom Infrastrukturstandort zum Stadtquartier: Vorhaben im Stadtraum Main 89

5.1 Das Deutschherrnviertel: ein Schlüsselprojekt.....	91
5.1.1 Der Schlachthofstandort in den 1980er Jahren	91
5.1.2 Die Konzeption des Schlachthofprojekts	94
5.1.3 Vom Projekt zum Quartier	102
5.1.4 Zusammenfassung Deutschherrnviertel	105
5.2 Das südliche Ostend: ein heterogener Standort	107
5.2.1 Das südliche Ostend und der Großmarktstandort.....	107
5.2.2 Die Konzeption zur Neuordnung des südlichen Ostends	110
5.2.3 Vom Projekt zum Quartier	118
5.2.4 Zusammenfassung südliches Ostend.....	122
5.3 Das Westhafenquartier: ein Vorzeigeprojekt	125
5.3.1 Der Westhafenstandort	125
5.3.2 Die Konzeption des Westhafenprojekts.....	128
5.3.3 Vom Projekt zum Quartier	135
5.3.4 Zusammenfassung – Westhafenquartier	142
5.4 Fazit.....	144
5.4.1 Vorgehensweise der Stadt Frankfurt.....	144
5.4.2 Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Vorhaben im Stadtraum Main	146

Kapitel 6 - Mischungsbezogene Wirkungsanalyse gebauter Stadtquartiere 149

6.1 Wirkungsanalyse gemischter Stadtquartiere im Stadtraum Main	149
6.1.1 Nutzungsmischung und Vielfalt (A)	151
6.1.2 Dichte (B)	158
6.1.3 Städtebauliche Parameter (C)	160
6.1.4 Öffentlicher Raum (D).....	162
6.1.5 Empfehlungen des Consiliums Stadtraum Main	164
6.2 Wirkungsanalyse Deutschherrnviertel.....	165
6.2.1 Nutzungsmischung und Vielfalt.....	166
6.2.2 Dichte	173
6.2.3 Städtebauliche Parameter.....	175
6.2.4 Öffentlicher Raum	177
6.2.5 Consilium Stadtraum Main.....	179
6.3 Wirkungsanalyse südliches Ostend	181
6.3.1 Nutzungsmischung und Vielfalt.....	182
6.3.2 Dichte	191
6.3.3 Städtebauliche Parameter.....	193
6.3.4 Öffentlicher Raum	195
6.3.5 Consilium Stadtraum Main.....	196
6.4 Wirkungsanalyse Westhafen	199
6.4.1 Nutzungsmischung und Vielfalt.....	200
6.4.2 Dichte	207
6.4.3 Städtebauliche Parameter.....	209
6.4.3 Öffentlicher Raum	211
6.4.5 Consilium Stadtraum Main.....	213
6.5 Ergebnisse der Wirkungsanalyse für den Stadtraum Main	215
6.5.1 Nutzungsmischung und Vielfalt im Stadtraum Main	215
6.5.2 Dichte	225
6.5.3 Städtebau	226
6.5.4 Öffentlicher Raum	228

Kapitel 7 - Zusammenfassung und Ausblick..... 232

7.1 Mischungsziele	232
7.2 Gemeinsamkeiten und Unterschiede	234
7.3 Zielerfüllung.....	236
7.4 Elemente des vormodernen Städtebaus	241
7.5 Ausblick und zukünftiger Forschungsbedarf	243

Kapitel 8 - Anhang..... 245

Kapitel 1 - Einleitung

1.1 Der Stadtraum Main als städtebauliches Handlungsfeld

Die Arbeit thematisiert die Wiederentdeckung des Stadtwohnens im Quartiersmaßstab innerhalb des Frankfurter Stadtraumes Main als städtebauliches Handlungsfeld seit Mitte der 1980er Jahre. Der planerische Terminus Stadtraum Main bezieht sich auf die Intention der Stadt Frankfurt, den sozioökonomischen Strukturwandel durch die Neuordnung kommunaler Infrastrukturstandorte entlang des Flusses aktiv zu gestalten. Hafen-, Großmarkt- und Schlachthofareale sollen in großem Umfang in gemischte Quartiere umgewandelt werden.¹ Das Prinzip der Nutzungsmischung besitzt einen hohen Stellenwert für die Konzeption der neuen Quartiere und stellt eine Abkehr von den städtebaulichen Leitbildern der Nachkriegsmoderne dar.

Das Territorium des Stadtraumes Main ist der zentrale Bereich, für den die Vision vom Wohnen am Fluss in den städtebaulichen Rahmenplänen der 1980er Jahre² angebahnt wird. Dabei geht es um die Idee einer Rückkehr des Stadtwohnens in Form neuer Quartiere nach einer längeren Phase der Stadtfucht und den damit verbundenen rückläufigen Einwohnerzahlen. Die Ambitioniertheit der Vision besteht in der Setzung des Nutzungsschwerpunktes Wohnen am Wasser gegen den damaligen Trend sowie in der Neubestimmung des Verhältnisses Stadt-Fluss durch die Wiederentdeckung des Mains als öffentlicher Raum und stadträumliche Dominante. Hinzu kommt, dass in einer Metropole wie Frankfurt „trotz zunehmenden Bewusstseins gegenüber ökologischen und sozialen Belangen (...) nach wie vor der wirtschaftlichen Entwicklung die Schlüsselstellung in der Stadtentwicklung zu[kommt]“ (MEYER ZUM ALTEN BORGLOH 2005:43). Die Ziele der Stadtentwicklung beinhalten daher die Sicherung und Modernisierung harter und weicher Standortfaktoren (ebd.).³

¹ Vergleiche Abschlussbericht zum Consilium des Stadtraumes Main (STADT FFM 1992a)

² Städtebauliche Rahmenpläne (City Leitplan, Olympischer Rahmenplan) liefern in den 1980er Jahren planerische Grundlagen. Wohnungspolitische Sachverhalte sind ferner Thema in Kommunalwahlkämpfen.

³ Diese Schlüsselstellung lässt sich an Beispielen der Frankfurter Stadtentwicklungsgeschichte veranschaulichen. Beginnend mit einer gezielten Wirtschaftsförderung und der Ausdehnung der Cityfunktion nach 1949 (STÖBER 1964:13; HAUSMANN 1996:160ff.) über die dadurch ausgelösten Konflikte um das Westend (ROTH 1975) und den Ausbau postindustrieller Infrastrukturen (PRIGGE 1997:55 ff.) bis zur Verbesserung des Images der Stadt im Sinne eines weichen Standortfaktors (SCHOLZ 1989).

Der Charakter von Nutzungsmischung bezieht sich auf dieser Ebene auf die großmaßstäbliche Integration der Wohnfunktion in das städtische Nutzungsgefüge. Die Stadt Frankfurt hat im Verlauf ihrer Geschichte immer wieder große Anstrengungen zur Schaffung von Siedlungen und neuen Wohnquartieren unternommen. In dieser Hinsicht erinnert die clusterähnliche Anordnung neuer Stadtquartiere beiderseits des Flusses durch die Anzahl an geplanten Wohnungsneubauten, ihrer dezentralen, grünraumbezogenen Anordnung (Flussraum Main) und ihrem wohnungspolitischen Anspruch an das reformerische Projekt des Neuen Frankfurts von Ernst May in den 1920er Jahren.⁴

Mit dem programmatischen Schwerpunkt Wohnen vollzieht die Dienstleistungsmetropole Frankfurt einen Richtungswechsel innerhalb des städtischen Revitalisierungsprozesses. Der Richtungswechsel führt weg von viel beachteten kulturellen (Museumsufer, Alte Oper) und viel diskutierten ökonomischen Sonderbausteinen (Flughafen, Hochhäuser, Messe) hin zu städtischen Normalbausteinen und den Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten.⁵

„In der Geschichte der Stadt waren Brachen immer Gelegenheiten, die vorhandene Stadt zu modernisieren. Früher ging es dabei meistens darum, neue zeitgemäße Einrichtungen in das vorhandene städtische Gefüge einzubetten. Heute lautet die Aufgabe gerade umgekehrt. Es kommt darauf an, das Angebot an Grundsubstanz, also an städtischen Alltagsstrukturen, an robusten und lebendigen Stadtvierteln zu vermehren“ (FELDTKELLER 2001:14).

Die aktive Suche nach neuen Nutzungen und ihre Entwicklung ist ein Teil der Stadtpolitik geworden (HÄUSSERMANN; LÄPPLE; SIEBEL 2008:249). Die Konzeption innerstädtischer Wohnnutzungen für den Stadtraum Main stellt insofern eine Besonderheit dar, als sich andere Städte zum damaligen Zeitpunkt an vergleichbaren Standorten eher für aus finanzieller Hinsicht lukrativere Büros oder kulturelle Nutzungen entscheiden.⁶ Die Arbeit beschäftigt sich mit der Genese, der Entwicklung und den Ergebnissen eines vermeintlichen Jahrhundertprojekts. Folgende Aspekte spielen dabei eine Rolle:

- neue Quartiere als städtebauliches Handlungsfeld,
- der Umgang mit dem Prinzip der Nutzungsmischung,
- die planerische Vorgehensweise zwischen Einzelvorhaben und städtischem Teilräumen,
- sozio-technische Prozesse zwischen Planungszielen und Realisierung.⁷

Die Revitalisierungsprojekte im Frankfurter Stadtraum Main sind „Ausdruck komplexer gesellschaftlicher und ökonomischer Wandlungsprozesse“ (THEISS 2007). Der Umgang mit der Transformation basiert auf Aushandlungsprozessen, die einem vielschichtigen Interessengeflecht Rechnung tragen (ebd.).⁸ Nachdem der Bau der neuen Quartiere im inneren Mainraum abgeschlossen ist, besteht nun die Mög-

⁴ vgl. DREYSEE 1987 und 2011 sowie PRIGGE; SCHWARZ 1988.

⁵ Seit den 1970er Jahren gibt es in Frankfurt wiederholt Vorschläge, Wohnnutzungen auf untergenutzten kommunalen Infrastrukturarealen anzusiedeln. Die Verankerung des Stadtwohnens als Planungsziel wird in den 1980er Jahren vorbereitet und in Verbindung mit einem politischen Richtungswechsel 1989 konkretisiert.

⁶ Im dritten Kapitel ist ein skizzenhafter Städtevergleich für die Zeit Ende der 1980er Jahre aufgeführt.

⁷ Nach Eisinger ergeben sich sozio-technische Prozesse durch „Wechselbeziehungen zwischen gesellschaftlichem Kontext und städtebaulichen Vorgehensweisen“ (EISINGER 2004:309). Mit der Definition verbindet Eisinger die Kritik an der „Fixiertheit auf Endzustände“ (ebd. S.310).

⁸ vgl. dazu auch SCHUBERT 2007:15

lichkeit, eine Bilanz hinsichtlich der Schaffung von Nutzungsmischung zu ziehen. In Bezug auf die Erhebung nutzerbezogener Daten ist der Zeitpunkt einer Momentaufnahme günstig. Darüber hinaus enden wichtige Beiträge zur jüngeren Frankfurter Stadtentwicklungsgeschichte in den 1990er Jahren (MÜLLER-RAEMISCH 1998; JUCKEL 1996; WENTZ 1991-2000). Die Arbeit möchte hier einen Beitrag zur Lückenschließung leisten.

Die im Rahmen der Untersuchung behandelten neue Stadtquartiere entsprechen den durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) formulierten quantitativen und qualitativen Merkmalen. Die Definition basiert auf folgenden Festlegungen (BBSR 2012:3): die Quartiere sind nach 1990 gebaut worden und besitzen eine Mindestgröße. Diese bezieht sich wahlweise auf die Anzahl der Wohnungen (500), die Einwohnerzahl (1.000) oder die Gebietsgröße (10 Hektar). Die Wohnfunktion muss ein essentieller Bestandteil der Quartiere sein, die ferner auf der Basis einer „einheitlichen Städtebaukonzeption“ entstanden sein müssen (ebd.). Der verwendete Quartiersbegriff beruht auf der Tatsache, dass der Bau neuer Quartiere in Deutschland seit den 1990er Jahren wieder zum Thema wird. Zuvor war das städtebauliche Aufgabenfeld für nahezu zwei Dekaden fast gänzlich von der städtebaulichen Agenda verschwunden.

Das Prinzip der Nutzungsmischung ist ein zentraler Bestandteil städtebaulicher Leitbilder für neue Quartiere, wie zum Beispiel die kritische Rekonstruktion.⁹ Auch aktuelle Vorhaben greifen auf Nutzungsmischung als ein zentrales „Konstruktionsprinzip“¹⁰ zurück. Der Mischungs-begriff der Stadt Frankfurt für den Stadtraum Main lässt sich anhand des Mottos „Quartier statt Siedlung“ umschreiben. Die Formulierung legt nahe, dass von einem komplexen Verständnis des Wohnens auszugehen ist. Dazu gehört eine bauliche und soziale Vielfalt, die bereits innerhalb der Wohnfunktion zum Ausdruck kommt.¹¹ Hinzu kommen Wohnfolgeeinrichtungen wie Nahversorgung und soziale Infrastruktur (Kita, Schule) und die Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Die funktionale Vielfalt bezieht sich dabei auf nicht-störendes Gewerbe (Büros etc.) und auf die Einbeziehung ansässiger Gewerbebetriebe. Neben der Quartiersebene (horizontale Mischung) wird Nutzungsmischung auch auf anderen Maßstabebenen wie die übergeordnete Ebene des Stadtraumes Main und die kleinteilige Gebäudeebene (vertikale Mischung) bezogen. Auf diese und weitere Einflussgrößen wird im Verlauf der Arbeit ausführlich Bezug genommen.

1.2 Ziel der Arbeit

Das Ziel der Arbeit ist es, den Transformationsprozess von kommunalen Infrastrukturstandorten zu neuen Wohn- und Arbeitsquartieren im Frankfurter Stadtraum Main zu analysieren und in Bezug auf die Möglichkeiten und Grenzen von Nutzungsmischung zu bewerten. Dabei geht es um die Beschäftigung mit Mechanismen, welche Nutzungsmischung ermöglichen oder erschweren. Die Bewertung nimmt dabei auch Bezug auf den Einsatz von Elementen des vormodernen Städtebaus und ihrer Tauglichkeit unter den heutigen, veränderten Rahmenbedingungen. Für die Entwicklung neuer Quartiere

⁹ Als Axiome der kritischen Rekonstruktion gelten: Dichte, Funktionsmischung und der Bezug zum historische Stadtgrundriss (LAMPUGNANI 2012:156 ff.).

¹⁰ exemplarisch: Hafencity, Hamburg (WALTER 2011:364)

¹¹ STADT FFM 1990:6 und 1992a.

im inneren Mainraum werden unterschiedlichen Phasen abgegrenzt:

- Vision und Entwicklungsimpuls,
- städtebauliche Konzeption,
- Umsetzungsprozess.

Die Gliederung des Transformationsprozesses ist an das „Urban Reset“ angelehnt (vgl. Kap.1.5), das der Stadtforscher Eisinger formuliert hat. Ein Urban Reset besteht demzufolge aus den Phasen Vision – Konzeption – Aktivierung¹². Die Rolle der Städte stellt sich in jeder Phase unterschiedlich dar. Die Untersuchung im Rahmen dieser Arbeit fokussiert wesentliche Momente dieser Entwicklung. Der angestrebte Erkenntnisgewinn über den Verlauf und die Ausprägung innerstädtischer Stadtumbauprozesse erfolgt vor dem aktuellen Hintergrund angespannter Wohnungsmärkte in deutschen Metropolräumen sowie auf der Basis neuer Impulse, die sich für die weitere Entwicklung des Stadtraumes Main ergeben.

1.3 Hypothese und Fragestellung

Hypothese

Die Konzeptionen neuer Quartiere im Stadtraum Main und die damit verbundene Integration der Wohnfunktion in das innerstädtische Nutzungsgefüge unter dem Motto „Quartier statt Siedlung“ belegen die Abkehr von einem funktionalistisch geprägten Wohnideal. Die städtebaulichen Entwicklungsziele legen ein komplexes Verständnis des Wohnens zugrunde. Die wesentlichen Elemente sind, neben der Mischung von Wohnen und Arbeiten, die soziale Ausgewogenheit, die Einhaltung von Mindestwerten baulicher Dichte sowie die Schaffung urbaner Freiräume.

Die Tauglichkeit städtebaulicher Parameter der vormodernen Stadt, wie Nutzungsmischung und Dichte, für den Bau neuer Stadtquartiere muss vor dem Hintergrund heute veränderter sozio-ökonomischer und ökologischer Rahmenbedingungen kritisch überprüft werden.

Fragestellung

Die vorliegende Untersuchung basiert auf der Frage nach den Möglichkeiten und Grenzen von Nutzungsmischung bei der Umsetzung der Vision vom Wohnen am Fluss und ihrer Materialisierung im Frankfurter Stadtraum Main. Das Augenmerk richtet sich dabei sowohl auf die Vorgehensweise der Stadt bei der Konzeption gemischter Quartiere als auch auf die Ergebnisse dieser Bemühungen. Zur Überprüfung der Hypothese werden folgende Fragen behandelt:

- Frage 1 Welche Mischungsziele werden in Bezug auf das Wohnen am Fluss für unterschiedliche Maßstabsebenen formuliert?
- Frage 2 Welche Gemeinsamkeiten und Unterschiede bestehen zwischen den einzelnen Projekten?
- Frage 3 Welche Ziele lassen sich im Verlauf des Aushandlungsprozesses umsetzen, welche nicht?
- Frage 4 Welchen Stellenwert besitzen die Elemente des vormodernen Städtebaus unter den heutigen Rahmenbedingungen für den Bau neuer Quartiere im Stadtraum Main?

¹² vgl. EISINGER 2012:7

Die forschungsleitenden Fragen werden im empirischen Teil der Arbeit mittels einer Wirkungsanalyse behandelt. Die Analyse thematisiert sowohl die Phase der städtebaulichen Konzeption der Vorhaben als auch eine Bestandsanalyse der Vorhaben des inneren Mainraums nach ihrer Fertigstellung. Der Zeitraum, den die Wirkungsanalyse zwischen Vision und Fertigstellung umspannt, beträgt nahezu 25 Jahre. Die Untersuchung der neuen Quartiere beruht auf einem ganzheitlichen Verständnis des Begriffs Städtebau, wie es beispielsweise Bodenschatz in Verbindung mit dem Zentrumsbau in London und Berlin gebraucht:

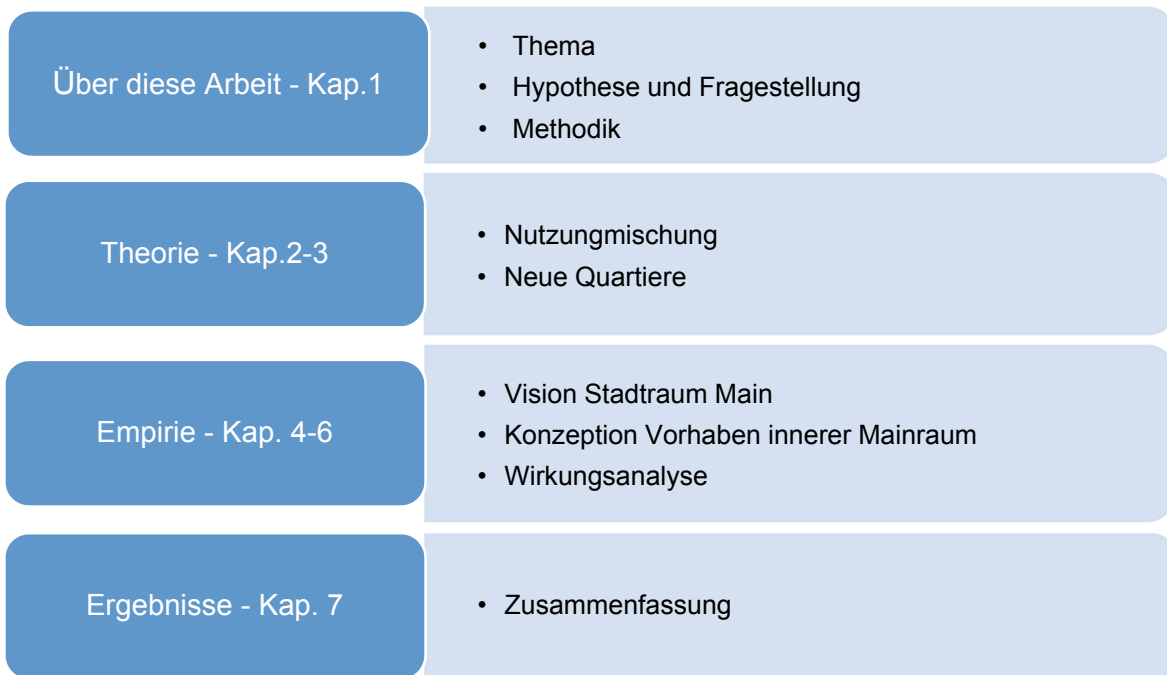
„Städtebau wird (...) als komplexes Phänomen begriffen, das nicht nur den städtebaulichen Entwurf bzw. die städtebauliche Form meint. Städtebau umfasst politische, wirtschaftliche, soziale und rechtliche Rahmenbedingungen, eine Konstellation von Akteuren, die über die öffentliche Hand und die professionellen Gestalter hinausgeht, kulturelle Konstruktionen, die auch Leitbilder genannt werden, Durchsetzungsstrategien und schließlich die gebauten Formen, die gestalterische, funktionale und symbolische Aspekte berühren. Städtebau in diesem Sinne ist sowohl die Stadtproduktion als auch das Stadtprodukt“ (BODENSCHATZ 2005:8).

Trotz dieser ganzheitlich geprägten Vorstellung des Begriffs Städtebau stößt die Untersuchung der Transformation des Stadtraumes Main an disziplinäre Grenzen. Diese ergeben sich aus dem Spannungsfeld von politischen und immobilienökonomischen Sachverhalten. Auf der einen Seite befindet sich die lokale Politik, deren Wahlperiode anderen Zyklen (4-6 Jahre) unterworfen ist als ein städtebaulicher Transformationsprozess (20 Jahre). Die kommunalpolitische Ebene übt mit ihren Kontroversen einen starken Einfluss auf die Entwicklung der untergenutzten Infrastrukturareale des Stadtraumes Main aus. Das größte Stadtumbauvorhaben, der Osthafen und die Transformation des Großmarktareals in ein gemischtes Quartier, scheitern an fehlenden politischen Mehrheiten. Ökonomische Aspekte sind eng mit dem Thema gemischter Quartiere verbunden. Bei allen Vorhaben spielen private Partner bei der Realisierung eine wichtige Rolle. Die Berücksichtigung der genannten Sachverhalte wird soweit verfolgt, wie es mit den Mitteln städtebaulicher Betrachtung handhabbar ist.

1.4 Gliederung der Arbeit

Die Arbeit besteht aus einem themenbezogenen theoretischen (Kap.2-3) und einem empirischen Teil (Kap.4-6). Den Schwerpunkt der Untersuchung stellt die Wirkungsanalyse zur Überprüfung der städtebaulichen Zielsetzungen gebauter Quartiere dar (Kap.6). Zuvor werden die städtebauliche Vision und die Konzeption der neuen Quartiere eingehend untersucht (Kap.4,5). Abschließend wird eine Synthese der vorausgegangenen Untersuchungen vorgenommen (Kap.7).

Abbildung 1 - Das Gliederungsschema der Arbeit



Theoretischer Teil

Im ersten Teil werden theoretische Grundlagen und Erklärungsmodelle erarbeitet, die im weiteren Verlauf der Arbeit eingesetzt werden. Im Fokus der Betrachtung stehen der facettenreiche Begriff der Nutzungsmischung und das wiederentdeckte um 1990 noch junge städtebauliche Handlungsfeld neuer Quartiere sowie die Verbindung beider Aspekte (gemischte Quartiere). Methodisch beruhen die Erkenntnisse des ersten Teils auf dem Sichten und Auswerten umfangreicher Wissensbestände anhand von Literaturrecherchen.

Zunächst geht es um das Sichten umfangreicher Wissensbestände zu Funktions- und Nutzungsmischung, die sich seit den 1960er Jahren kontinuierlich vergrößert haben (Kap. 2.1). Im Rahmen der Recherche wird eine prägnante Auswahl von Erklärungsmodellen für Nutzungsmischung vorgestellt, welche für die Untersuchung gemischter Quartiere im Stadtraum Main relevant sind. Die Modelle beinhalten wesentliche Bewertungskriterien für den empirischen Teil der Arbeit.

Im Einzelnen geht es um grundlegende Voraussetzungen für Nutzungsmischung (JACOBS 1961/63), das Verhältnis der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten sowie seine Messbarkeit (WIEGAND 1973/93) und eine mehrdimensionale Definition des Mischungsbegriffs (JESSEN 1995). Abschließend wird auf aktuelle Forschungsvorhaben eingegangen, welche die Aktualität des Themas Nutzungsmischung unterstreichen.

Im folgenden Abschnitt (Kap. 2.2) wird anhand einer längsschnittartigen Betrachtung von den Anfängen der Nutzungsmischung in den 1960er Jahren bis zu den neuen Quartieren gezeigt, dass sich Nutzungsmischung zunächst zu einem Leitbild und in der Folge zu einer städtebaulichen Daueraufgabe

entwickelt hat, die sich in Abhängigkeit von Gebietstyp und Rahmenbedingungen immer wieder neu stellt. Bemerkenswert ist, wie sich zeigt, dass die Anfänge von Nutzungsmischung auf zivilgesellschaftliche Impulse zurückgehen (Funktionsmischung, Mannigfaltigkeit). Zivilgesellschaftliche Protagonisten wie die Amerikanerin Jane Jacobs äußern nicht nur deutliche Kritik an der Funktionstrennung des modernen Städtebaus, sondern machen zudem Vorschläge zu den Voraussetzungen von Mannigfaltigkeit (diversity). Anhand sich mit der Zeit wandelnder Handlungsfelder wird der Zusammenhang von Nutzungsmischung und den charakteristischen Merkmalen der gründerzeitlich geprägten Stadt dargelegt (kleinteilig, kompakt, dicht).

Die zunehmende Vielfalt städtebaulicher Handlungsfelder spiegelt sich in der Ausdifferenzierung des Mischungsbegriffs (Kap. 2.3) wider. Die vorliegenden Mischungskategorien (räumlich, funktional, sozial, zeitlich) werden als Ergänzung der zuvor erarbeiteten Grundlagen genauer betrachtet.¹³ Es soll überprüft werden, ob die „ökonomische“ Dimension der Nutzungsmischung für den Stadtraum Main bedeutsam ist und in das Bewertungsset aufgenommen wird. Darüber hinaus wird die Tauglichkeit der Bewertungskriterien im Sinne der Fragestellung überprüft.

Im folgenden Kapitel (Kap. 3) wird das Thema neuer Stadtquartiere behandelt. Dabei stellt sich die Frage, was neu ist an neuen Quartieren. Die Erörterung bezieht sich einerseits auf den Vergleich mit Siedlungen der Nachkriegszeit und andererseits auf vorausgegangene Handlungsfelder der Nutzungsmischung. Zur Einordnung des Vorhabens wird eine Untersuchung des BBSR zur quantitativen Bedeutung neuer Quartiere in Deutschland herangezogen.

Zudem wird die Rolle des Städtebaus in Verbindung mit dem Entstehungsprozess neuer Quartiere thematisiert. Welche unterschiedlichen Phasen prägen den Transformationsprozess und wie können diese im Rahmen der Untersuchung handhabbar gemacht werden? Mit der Erörterung, welche Mischung bei neuen Quartieren auf Basis der bisherigen Erkenntnisse zu erwarten ist, endet der thematische erste Teil.

Empirischer Teil

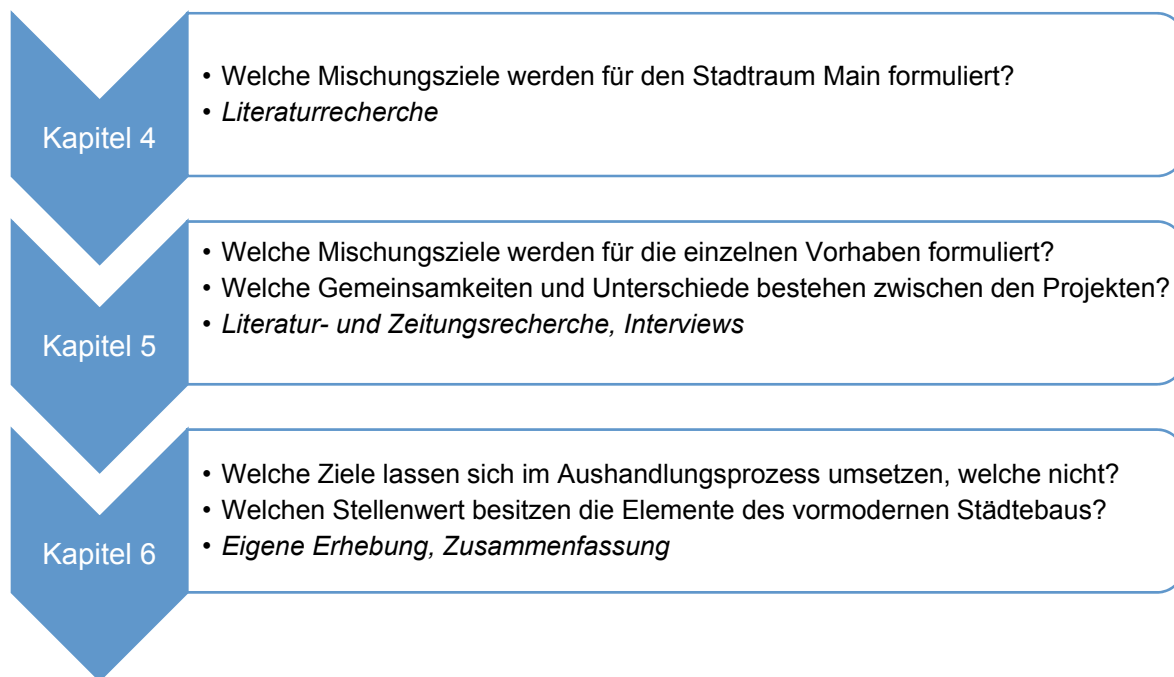
Die Untersuchung des empirischen Teils (Kap. 4-6) spannt einen Bogen von der anfänglichen Vision des Wohnens am Fluss (Kap. 4) über die städtebaulichen Konzeptionen der einzelnen Vorhaben und ihrer Umsetzung (Kap. 5) bis hin zu einer Mischungsbegriffen Bestandsaufnahme der gebauten Quartiere im Sinne einer Wirkungsanalyse (Kap. 6). Eine differenzierte Beschäftigung mit einzelnen Entwicklungsstufen scheint geboten, da nicht davon auszugehen ist, dass die Formulierung von Zielen durch die Stadt ausreicht, einen Entwicklungsprozess zu steuern (HELLSTERN; WOLLMANN 1984:20). Angesichts komplexer Aushandlungsprozesse¹⁴ gewinnt die „Steuerung durch Organisation und Verfahren“ an Bedeutung (ebd.). Der „Sprung von (...) Befunden und Analysen zu den zukünftigen Zuständen“ (EISINGER 2004:310) würde zudem „sozio-technischen Prozesse [ignorieren], die sich zwischen Planwelten und gesellschaftlichen Wirklichkeiten aufspannen“ (ebd. S.309).

Die Genese des planerischen Terminus Stadtraum Main steht am Anfang des vierten Kapitels. In der Folge werden unterschiedliche Bedeutungsebenen der Vision vom Wohnen am Fluss herausgearbeitet. Die Erneuerung des Verhältnisses von Stadt und Fluss geschieht auf der Basis einer großmaßstäblichen

¹³ vgl. Kap. 2.1

¹⁴ vgl. THEIS 2007

Abbildung 2 - Der Aufbau des zweiten, empirischen Teils der Arbeit



Mischung der Grundfunktionen. Konkretes Anliegen ist die Stärkung und die Verankerung der Wohnfunktion in der Stadt in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre. (Kap. 4.1). Die Einordnung des Ansatzes vom Wohnen am Fluss in Frankfurt erfolgt durch eine Gegenüberstellung vergleichbarer Stadtquartiere am Wasser.

Aus planerischer Sicht liefern die 1980er Jahre in Frankfurt Grundlagen für die Rückkehr des Stadtwohnens in der folgenden Dekade. Die relevanten Planwerke (City Leitplan, Olympischer Rahmenplan) werden im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Stadtraum Main erörtert (Kap. 4.2). Im Anschluss wird die zentrale Bedeutung des Consiliums Stadtraum Main für die Umsetzung der Idee vom Wohnen am Fluss behandelt. In diesem Zusammenhang werden sowohl die Zielsetzungen des Gremiums als auch seine Arbeitsweise beleuchtet (Kap. 4.3). Die Untersuchung des Abschnitts beruht im Wesentlichen auf der Auswertung von Primärquellen der Stadt Frankfurt, die durch sekundäre Fachliteratur und lokale Presseartikel ergänzt wird.

Die querschnittartige Analyse der Vorhaben des inneren Mainraums bildet den Schwerpunkt des fünften Kapitels. Die Untersuchung der städtebaulichen Konzeptionen erfolgt nach einem festgelegten Schema, das die Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen den einzelnen Projekten thematisiert. Im Einzelnen geht es um

- spezifische Merkmale kommunaler Infrastrukturstandorte und Projekte,
- Erarbeitung der jeweiligen städtebaulichen Konzeption,
- Akteure und Vorgehensweise im Zuge des Umsetzungsprozesses.

Auf der Standortebene wird nach charakteristischen Merkmalen einzelner Vorhaben gefragt. Dazu gehören Merkmale wie die Vornutzung, die Lage im Stadtraum Main aber auch die Rahmenbedingungen der Nutzungssuche durch die Verantwortlichen. Die jeweils resultierende städtebauliche Zielvorstellung der einzelnen Projekte ist zwar in die Konzeption des Stadtraums Main eingebettet, trägt jedoch auch

spezifische Merkmale und ist unterschiedlichen Einflussfaktoren ausgesetzt. Zu diesen Einflussfaktoren gehören projektspezifische Aussagen der Planwerke und des Consiliums Stadtraum Main. Darüber hinaus spielen auch Wettbewerbsziele und -ergebnisse als Grundlage der einzelnen Projekte eine Rolle. Bei der Umsetzung geht es um die Wahl der Organisationsform, die Einbeziehung privater Partner und den Entwicklungsprozess. Aus Mangel an verfügbarer Literatur wurden bei der Bearbeitung dieses Abschnitts zusätzlich Zeitzeugeninterviews geführt, welche in die Auswertung dieses Teilkapitels einfließen. Zusammenfassend werden schließlich Gemeinsamkeiten und Unterschiede der einzelnen Vorhaben herausgearbeitet. Im Fokus stehen die zuvor ermittelten neuen Ansätze und die Suche nach Belegen für die Bedeutung eines „Stadtraum-Main-Projekts“ (vgl. Kap. 5.4). In Abhängigkeit verfügbarer Informationen besteht das Kapitel methodisch aus einem Mix unterschiedlicher Quellen wie Zeitungs- und Literaturrecherchen sowie Archivunterlagen und Zeitzeugeninterviews.

Das sechste Kapitel beinhaltet eine umfangreiche Wirkungsanalyse und stellt damit den Schwerpunkt des empirischen Teils dar. Die Konstruktionsprinzipien gemischter Stadtquartiere, welche im dritten Kapitel hergeleitet werden, bilden die Grundlage der Untersuchung. Dazu gehören:

- Nutzungsmischung (A),
- Dichte (B),
- Stadtbausteine (C),
- Öffentlicher Raum (D).

Wirkungsanalyse gemischter Quartiere

Die Wirkungsanalyse stellt ein methodisches Gerüst für den empirischen Teil der Arbeit dar (FÜRST, SCHOLLES 2008; HELLSTERN, WOLLMANN 1984;). Es wird in Abhängigkeit verfügbarer Informationen auf unterschiedliche Erhebungstechniken zurückgegriffen (vgl. exemplarisch JESSEN 1999; HELLSTERN, WOLLMANN 1978). Dabei ist nicht von einer direkten „Steuerung durch Ziele“ auszugehen, sondern vielmehr von einer „Steuerung durch Organisation und Verfahren“ (ebd. S.20). Um einer solchen prozesshaften Betrachtung gerecht zu werden, wird eine auf Indikatoren gestützte Wirkungsanalyse durchgeführt, welche im Kapitel 6.1 detailliert hergeleitet werden. In Anlehnung an die von Wiegand eingeführte „Grobe Morphologie der Mischung“¹⁵ wird jeder Bewertungsebene ein differenziertes Kriterienset zugeordnet. Die Indikatoren sind von den jeweiligen städtebaulichen Mischungszielen abgeleitet und beziehen sich im Wesentlichen auf quantitative Aspekte, die punktuell durch typologische bzw. räumliche Sachverhalte ergänzt werden. Die Gegenüberstellung der Ergebnisse einer nutzungs- und nutzerbezogenen Analyse der gebauten Quartiere stellt einen wichtigen Aspekt der Wirkungsanalyse dar.

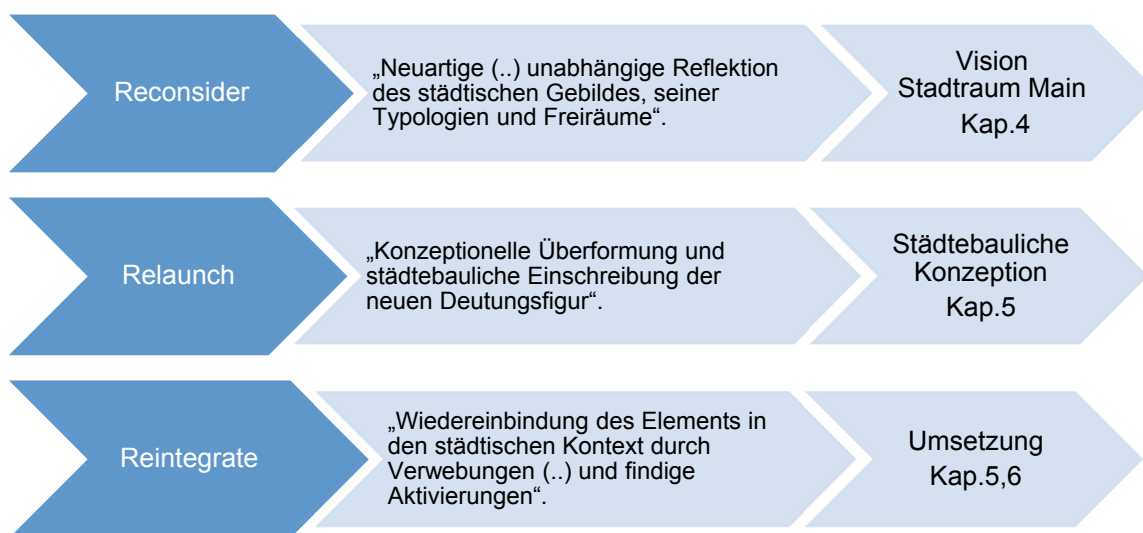
Zuvor werden die Mischungsziele in Bezug auf das Wohnen am Fluss für unterschiedliche Maßstabsebenen untersucht (Kap.4,5). Hierfür werden die Konzeptionen der verschiedenen Wettbewerbe herangezogen. Dabei wird auch auf die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der einzelnen Projekte eingegangen (Kap.5). Die Materialsammlung basiert auf Primärquellen und Veröffentlichungen der Stadt Frankfurt. Als Sekundärquellen werden projektbezogenen Fachartikel und die Veröffentlichungen in der Tagespresse ausgewertet. Weitere Wissensbestände werden über Zeitzeugengespräche erfasst. In der Folge wird detailliert untersucht, welche Ziele sich im Aushandlungsprozess umsetzen lassen und welche nicht

¹⁵ vgl. Kap. 2.1.3

(Kap.6). Dazu gehört auch die Frage nach dem Stellenwert, den die Elemente des vormodernen Städtebaus besitzen (ebd.). Die Bestandsanalyse vor Ort ist an die Analysepraxis der Fachgruppe Stadt der TU Darmstadt angelehnt, an deren Entwicklung der Autor aktiv mitgewirkt hat (SCHABER, PETROW 2012).

Von besonderer Relevanz ist die Gegenüberstellung nutzerbezogener und baulich-räumlicher Mischungsindikatoren, denn die bisherige Untersuchung war auf städtebauliche Parameter beschränkt. Von der Untersuchung werden relevante Erkenntnisse hinsichtlich des Grads der Mischung erwartet, da es sich um eine Erhebung handelt, die nach der Fertigstellung der Quartiere vorgenommen wird. Die Materialsammlung besteht aus eigenen Erhebungen vor Ort und aus einzelnen für diese Arbeit angefertigten Datensätzen der Stadt Frankfurt, beispielsweise in Bezug auf kleinräumliche Bevölkerungszahlen. Wie zuvor basiert die Untersuchung auf einer querschnittartigen Analyse der einzelnen Quartiere (Kap. 6.2 - 6.4). Das abschließende siebente Kapitel fasst die Ergebnisse der Untersuchung in Bezug auf die Fragestellung nach den Möglichkeiten und Grenzen des Wohnens am Fluss thesenartig zusammen.

Abbildung 3 - Gliederung des empirischen Teils anhand der Elemente eines „urbanen Reset“



Eigene Darstellung nach Eisinger (EISINGER 2012:7).

Urban Reset

Die im Rahmen der Analyse erforderliche Gliederung des Transformationsprozesses im Stadtraum Main ist dem Konstrukt eines „Urban Reset“, das Eisinger formuliert hat, ähnlich (siehe Abb.3). Dessen wesentliche Bestandteile weisen Parallelen zu den Phasen Vision-Konzeption-Aktivierung des Stadtraumes Main auf. Die Beschreibung der „Neuinterpretation und Umcodierung des Vorhandenen“ kann als ein theoretisches Fundament der hier genutzten Begriffe gelten (ebd. S.256). Demnach entspräche das „Reconsider“ der Vision des Wohnens im Frankfurter Stadtraum Main. Die Konzeption der städtebaulichen Wettbewerbe käme einem „Relaunch“ gleich und bezöge sich auf die Erarbeitung einer neuen städtebaulichen Zielvorstellung sowie ihrer Umsetzung. Die Aktivierung würde im Sinne eines „Reintegrate“ als nutzerbezogene Inanspruchnahme der baulichen Strukturen verstanden werden, welche im Zuge der Wirkungsanalyse explizit untersucht wird.

I. Teil – Theorie

Kapitel 2 - Das städtebauliche Prinzip der Nutzungsmischung

2.1 Nutzungsmischung als Gegenstand der Forschung

Das städtebauliche Prinzip der Funktions- oder Nutzungsmischung hat sich seit den 1960er Jahren von einem Leitbild zu einer städtebaulichen Daueraufgabe entwickelt. Die Erwartungshaltung an Nutzungsmischung und die dazu verfügbaren Wissensbestände haben sich seitdem stark vergrößert. Zunächst galt eine möglichst kleinteilige funktionale Mischung als grundlegende Voraussetzung lebendiger Quartiere. Mit dem Begriff der Nachhaltigkeit und ökologischen Themen kamen in Verbindung mit innerstädtischen Lagen neue Anforderungen hinzu. Dazu gehörte das Leitbild einer Stadt der kurzen Wege sowie das Ziel einer Reduzierung der „Zersiedelung“. Soziale Aspekte spielen ebenfalls eine Rolle. Dabei geht es um die Integration unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen. Das Prinzip der Nutzungsmischung wurde so auf neue Handlungsfelder übertragen (vgl. JESSEN 1995). Die Recherche kann demzufolge auf Bestände eines fachlich-wissenschaftlichen Diskurses zurückgreifen, der wiederholt fundierte Ergebnisse und begriffliche Differenzierungen hervorgebracht hat¹⁶ und bis heute nachwirkt¹⁷.

Die Verwendung der Begriffe Funktion und Nutzung erfolgt im fachlichen Diskurs oft synonym. Eine mögliche Unterscheidung definiert „Funktion“ als Beschreibung allgemeiner menschlicher Grundbedürfnisse im Gegensatz zur „Nutzung“ als Beschreibung präziser Einzelaspekte (SPERLE; TEODOROVICI 2010: 129). Allerdings fällt auf, dass die Begriffe auch synonym oder einseitig normativ benutzt werden: Funktionstrennung - Nutzungsmischung. Die Arbeit orientiert sich an der Verwendung der Begriffe am jeweils gebräuchlichen Forschungsvokabular. In der Konzeptionsphase neuer Quartiere (1990er Jahre) wird hauptsächlich der Begriff Nutzungsmischung benutzt. Eine allgemein gültige Definition oder Kategorisierung der Nutzungsmischung sucht man vergebens. Dafür sind die jeweiligen städtebaulichen Rahmenbedingungen zu unterschiedlich. Verbindliche Festlegungen müssen folglich kontextabhängig formuliert werden.

¹⁶ dazu: BBR 2000/1999b; BRAKE 1997; JESSEN 1999; SANDER 1998; THD 1993; WIEGAND 1973

¹⁷ REICHER 2010; HARLANDER 2012

Im folgenden Abschnitt geht es darum, den Begriff der Funktions- oder Nutzungsmischung einer differenzierten Betrachtung zu unterziehen und eine prägnante Auswahl aussagekräftiger Erklärungsmodelle für Nutzungsmischung wiederzugeben, welche für die Analyse gemischter Quartiere im zweiten Teil der Arbeit herangezogen werden können. Die ausgewählten Modelle beziehen sich auf

- Voraussetzungen für städtische Vielfalt,
- das Verhältnis der Funktionen Wohnen und Arbeiten und seine Messbarkeit,
- Grundbegriffe eines mehrdimensionalen Mischungsverständnisses.

Die ausgewählten Erklärungsmodelle stammen aus unterschiedlichen Entwicklungsphasen und stellen einen sinnvollen Querschnitt zum Thema Nutzungsmischung dar.

2.1.1 Voraussetzungen für Vielfalt nach Jacobs (1961/63)

Von den Beiträgen, die Jane Jacobs zur Stadtforschung geleistet hat, ist das 1963 in deutscher Sprache erschienene Buch „Tod und Leben großer amerikanischer Städte“ (Original 1961) das Bekannteste. Das Buch gilt als Standardwerk in Bezug auf die Kritik am modernen Städtebau¹⁸. Weniger bekannt, aber für diese Arbeit von Bedeutung ist die Tatsache, dass sich Jacobs inhaltlich vor allem mit dem Thema der Nutzungsmischung auseinandersetzt. Der in der deutschen Ausgabe benutzte Begriff „Mannigfaltigkeit“ (diversity) entspricht dem hier verwendeten Terminus der Nutzungsmischung.

„Um eine reiche Mannigfaltigkeit in den Straßen und Bezirken einer Großstadt zu erzeugen sind vier Voraussetzungen unerlässlich. (...). Die Notwendigkeit dieser vier Voraussetzungen ist die wichtigste These dieses Buches“ (JACOBS 1963:95).

Jacobs führt die Vielfalt großstädtischer Orte vor allem auf wirtschaftliche Gründe zurück. Für die Ermittlung dieser Voraussetzungen entwickelt sie eine spezifische Vorgehensweise, deren Basis die Beobachtung des Wandels verschiedener Großstadtquartiere darstellt. Sie unterscheidet Bezirke, die durch eine Nutzungsvielfalt geprägt sind und solche, die eher eine monotone Nutzungsstruktur aufweisen. Indem sie nach den wirtschaftlichen Ursachen für das Gedeihen großstädtischer Vielfalt fragt, behandelt sie eine wichtige, sonst wenig beachtete Dimension der Mischung (Kap.2.3.4). Ihre Ausführungen unterstreichen die ökonomische Relevanz einer täglichen, gewöhnlichen Mischung von Menschen. Folgende Bedingungen, die alle gleichzeitig gegeben sein müssen, bilden demnach die Grundlage für Mannigfaltigkeit:

- die Mischung primärer Nutzungsarten,
- kurze Baublocks,
- das Einbeziehen alter Gebäude,
- die Konzentration von Menschen.

¹⁸ vgl. Kap. 2.2

2.1 Nutzungsmischung als Gegenstand der Forschung

Die Mischung primärer Nutzungsarten

Die funktionale Dimension spielt eine wichtige Rolle für Mannigfaltigkeit. Dabei geht es um ein „verknüpftes“ Verständnis der einzelnen Nutzungen. Eine isolierte Betrachtung, wie sie häufig praktiziert wird, ist dafür ungeeignet (ebd. S.91). Gemischte Quartiere oder städtische Teilbereiche benötigen mindestens zwei unterschiedliche primäre Nutzungen, damit die „Gegenwart von Menschen zu unterschiedlichen Tageszeiten aufgrund unterschiedlicher Zwecke“ gewährleistet ist. Relevant ist dabei, dass die Menschen dieselben Dienste in Anspruch nehmen und dabei dieselben Straßen benutzen. Auf diese Weise genießen die einzelnen Nutzergruppen „mehr Annehmlichkeiten als ihnen eigentlich zusteht“ (ebd. S.96). Dieses „Mehr“ wird als sekundäre Mannigfaltigkeit verstanden, die das Resultat einer ausreichenden primären Mannigfaltigkeit darstellt. Man kann dieses „Mehr“ auch als Synergieeffekt bezeichnen.

Das Verständnis primärer Funktionen bezieht sich nicht nur auf die Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten, sondern beinhaltet auch andere Nutzungen, die Menschen an einen Ort bringen oder der Grund für ihren Aufenthalt dort sind. Dazu gehören neben Büros, Fabriken und Wohnungen auch Museen, Bildungseinrichtungen oder Bibliotheken (ebd. S.102). Zum Beispiel wäre ein Einkaufszentrum in einem reinen Wohngebiet für eine sekundäre Mannigfaltigkeit ungeeignet, da die Wohnfunktion als Zweck (betrachtet wird) und dieser durch ihre Nutzungszeit zu einseitig und wenig wirtschaftlich ist. Synergieeffekte, die Menschen zu unterschiedlichen Zeiten mit verschiedenen Zwecken an bestimmte Orte führen, beschränken sich nicht auf Geschäfte der Konsumindustrie. Sie sind dort allerdings empirisch sehr gut ablesbar.

Die beschriebenen Synergieeffekte lassen sich auch an der Frequentierung öffentlicher Räume zum Beispiel bei nachbarschaftlich genutzten Parks beobachten. Jacobs vertritt die These, dass es Menschen sind, die Parks lebendig und funktionsfähig machen. Anhand unterschiedlicher Beispiele erläutert sie, warum auch hier die Gegenwart von Menschen zu unterschiedlichen Tageszeiten aufgrund unterschiedlicher Zwecke den Zustand der jeweiligen Parks beeinflussen (ebd. S.65).

Abbildung 4 - Der Zusammenhang zwischen Wegenetz und stadträumlicher Erreichbarkeit



Quelle: (Schaber 2007:57)

Kurze Baublocks

Auch die zweite Bedingung, die Existenz kurzer Baublocks, fördert Mischung auf stadträumlicher Ebene, indem die Kaufkraft sonst isolierter Bereiche zusammengelegt wird. Umgekehrt verhindern lange Baublocks die Gegenwart vieler Menschen, die aus verschiedenem Anlass zu unterschiedlichen Tageszeiten am selben Ort sind (ebd. S.113). Obwohl die Erläuterungen sich an New Yorker Beispielen orientieren, lassen sich einige Punkte allgemein feststellen:

Kurze Baublocks optimieren die Maschen des Wegenetzes und sorgen für ein ausgewogenes Verhältnis von öffentlichen Straßen- und privaten Innenräumen. Die Wirksamkeit der zweiten Bedingung ist besonders in Verbindung mit den übrigen Voraussetzungen zu sehen. Wie zuvor hat die Konfiguration des Wegenetzes auch soziale Aspekte, z.B. im Hinblick auf die Sicherheit in Großstädten. Die Untersuchung des Zusammenhangs zwischen Wegenetzen, Blockgrößen und Nutzerfrequenzen ist Gegenstand der Netzwerkwissenschaften (vgl. Abb.3). Der von Jacobs beobachtete Zusammenhang zwischen der Konfiguration des Wegenetzes („Kurze Baublöcke“) und belebten Stadträumen lässt sich heute berechnen. Die Abbildung zeigt ein beispielhaftes Analysemodell (Space Syntax) des Autors für Leipzig.

Das Einbeziehen alter Gebäude

Das Vorhandensein von Gebäuden unterschiedlichen Alters und Zustands ist eine dritte, essenzielle Voraussetzung für Nutzungsmischung. „Mit alten Gebäuden sind weder Baudenkmäler noch ausgezeichnet und aufwendig renovierte Bauten gemeint, (...) sondern einfach ganz gewöhnliche alte Gebäude von minderm Wert (...).“ (JACOBS 1963:114). Bestandsgebäude bieten Raum für eine Vielzahl, oft kleinerer Unternehmungen, welche die finanziellen Belastungen von Neubauten nicht tragen können. Große Städte brauchen demnach einen Anteil an alten Gebäuden, um Mischungen primärer Art gewährleisten zu können, da ein Gebäude, dessen Baukosten amortisiert sind, im Vergleich zu Neubauten weniger finanzielle Belastungen aufweist (ebd. S.115). Ein funktionsfähiger Stadtbezirk gleicht einem Speicher für Gebäude. Im Idealfall wird durch ein kontinuierliches Vorgehen jeweils nur ein bestimmter Anteil von Gebäuden erneuert. Auf diese Weise entsteht mit der Zeit eine Mischung aus Gebäuden hoher, mittlerer und niederer Rendite (ebd.).

Umgekehrt sind Siedlungen mit Gebäuden, die zur selben Zeit entstehen, ungeeignet, ein breites Spektrum unterschiedlicher kultureller und wirtschaftlicher Nutzungen zu ermöglichen (ebd. S.116). Für innerstädtische Konversionsvorhaben, die im zweiten Teil untersucht werden, ist die erklärte Bedeutung älterer Gebäude relevant¹⁹. Wesentlich ist, dass der wirtschaftliche Wert alter Gebäude nicht ersetzt werden kann, da er mit der Zeit entstanden ist. „Über einen reduzierten Ausbau- und Modernisierungsstandard [können] ökonomisch schwächere private Haushalte und Betriebe, die gewöhnlich Neubaumieten nicht bezahlen können, gehalten und gewonnen werden“ (JESSEN 1999b:9).

Die Notwendigkeit einer Bevölkerungskonzentration

Der Zusammenhang zwischen der Anzahl von Menschen und speziellen Diensten und Leistungen in einem Quartier ist fachlich unbestritten. Er ist, wie zuvor erörtert, eine Einflussgröße der Nutzungsmischung. Dieser Sachverhalt bezieht sich in der Regel auf Innenstädte, ist aber auch für Wohnbezirke von

¹⁹ „Offensichtlich werden Gebäude besser, wenn sie nicht für eine spezifische Nutzung entworfen sind und Gebäude und Programm sich aneinander anpassen müssen“ (CHRISTIAANSE, in KONHARDT et al. 2002:78).

2.1 Nutzungsmischung als Gegenstand der Forschung

Bedeutung (ebd. S.120). Als Maßgrößen werden Wohndichte, Belegungsdichte²⁰ und Überbauung angeführt:

- **Wohndichte** die Anzahl der Wohneinheiten je Hektar Nettobauland,
- **Belegungsdichte** die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohneinheit,
- **Überbauung** die Grundflächenzahl als Maß der Nutzung (GRZ).

Jacobs stellt Zusammenhänge zwischen baulichen und nutzerbezogenen Maßgrößen her. Sie findet zum Beispiel heraus, dass in funktionalistisch geprägten Siedlungen eine vergleichsweise niedrige Wohndichte in Verbindung mit einer sehr hohen Belegungsdichte ungünstige Konstellationen hervorrufen kann (ebd. S.124). Anhand empirischer Untersuchungen kommt die Stadtforscherin zu dem Schluss, dass die Kombination aus hohen Wohndichten und moderaten Belegungsdichten lebendige und funktionierende Stadtviertel hervorbringen. Jacobs sieht in diesem Sachverhalt eine mögliche Erklärung für die Unwirtlichkeit moderner Siedlungen. In der Regel wiesen diese aufgrund eines hohen Freiflächenanteils nur moderate Wohndichten auf, die sich bei hohen Belegungsdichten negativ auf die Stadtteile auswirken können.

Andererseits wirkt sich eine zu hohe Wohndichte, nach Jacobs, ebenfalls negativ auf das Mischungsprinzip aus. Sie plädiert daher für obere Schwellenwerte hinsichtlich der Wohndichte (500 WE/ha) und der Überbauung (GRZ 0,7). Zu hohe Wohndichten fördern eine Standardisierung der Bauweise und schaden dem Mischungsgedanken (ebd. S.125). Eine zu große Überbauung kann nur durch die Auflockerung von Freiraumelementen wie Straßen ausgeglichen werden (ebd. S.129).

„Die ‚historische Formel‘, dass bauliche Dichte sowie soziale, ökonomische und kulturelle Heterogenität eine Voraussetzung für Urbanität darstellen, gilt noch heute“ (HÄUSSERMANN 2007:19ff.). „Wenn diese Faktoren auf engem Raum auftreten, entstehen wesentliche Voraussetzungen für jene kulturelle und ökonomische Innovationsdynamik, die sich aus Arbeitsteilung, Spezialisierung und Innovation speist“ (ebd.).

2.1.2 Das Verhältnis der Funktionen Wohnen und Arbeiten bei Wiegand (1973/1993)

Aus planungswissenschaftlicher Sicht enthalten die Arbeiten von Jürgen Wiegand einen Beitrag über eine begriffliche Differenzierung der Funktionsmischung (WIEGAND 1973; 1993). Die Überlegungen basieren auf dem Verhältnis der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten, für das sich neue Sachverhalte ergeben: „Unter Funktionsmischung (...) ist eine kleinräumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten zu verstehen, wobei sowohl die Funktion „Wohnen“ als auch die Funktion „Arbeiten“ durch eine größere Anzahl unterschiedlicher Einheiten vertreten ist“ (WIEGAND 1973:4). Folgende Aspekte sind relevant:

- der unmittelbare Zusammenhang der funktionalen und räumlichen Mischungsdimension,
- die Bedeutung der Kleinräumlichkeit funktionaler Zuordnungen,
- quantitative Aspekte im Sinne einer Mindestanzahl an Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Vielfalt innerhalb einer Nutzungsart.

²⁰ Die Wohndichte wird als Innendichte, die Belegungsdichte als Außendichte bezeichnet (HÄUSSERMANN 2007: 19ff.).

Wiegands Untersuchungen gehören seit den 1970er Jahren zu den Grundlagen der Forschung über Funktionsmischung (WIEGAND 1973). Seine ursprünglichen Erkenntnisse werden in Verbindung mit der aufkommenden Bedeutung des Themas in den 1990er Jahren wieder aufgegriffen und punktuell weiterentwickelt (WIEGAND 1993). Auf Wiegands differenzierte Untersuchung unterschiedlicher Arbeitsstätten, wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen.

Von Interesse für diese Arbeit ist der Fokus auf das Verhältnis der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten bzw. der Hinweis auf die Vielfalt innerhalb einer Nutzungsart. Beide Aspekte spielen für die städtebauliche Zielsetzung der Quartiere im Stadtraum Main eine Rolle (vgl. Teil II). Darüber hinaus entwickelt Wieland Grundlagen für eine quantitative Bewertung der Funktionsmischung. Es handelt sich um die Klassifizierung von Typen der Funktionsmischung (1973) und die später entwickelte grobe Morphologie der Nutzungsmischung (1993). Begrifflich findet ein Wandel von der Funktionsmischung (1973) zur Nutzungsmischung (1993) statt. Folgende Maßzahlen, Schwellenwerte und Begriffe werden im empirischen Teil der Arbeit aufgegriffen:

- das Typenmodell,
- der Index der Gebietsfunktion (IGF),
- die (grobe) Morphologie der Nutzungsmischung.

2.1.2.1 Das Typenmodell

Die Bedeutung der räumlichen Mischungsebene lässt sich am Beispiel des Typenmodells veranschaulichen. Ein breites Spektrum unterschiedlicher Gewerbearten wird auf ihre Verträglichkeit mit dem Wohnen untersucht. Um eine möglichst breite Zuordnung zu erreichen, ist eine feine Abstufung räumlicher Kategorien notwendig. Die differenzierte Darstellung unterschiedlicher Mischungstypen bildet die Basis für die Zuordnung eines breiten Spektrums von Gewerbearten zur Wohnfunktion (WIEGAND 1973:24). Das 1973 entwickelte Typenmodell gehört mittlerweile zu den Grundlagen der Planungswissenschaft.

Tabelle 1 - Kategorien der räumlichen Beziehung von Wohnen und Arbeiten

Zuordnung	Kategorie	Mischungsebene	Größe		bauliche Vorkehrungen
Engere Funktionsmischung	A	Geschoss	20 m	0,04 ha	keine
	B	Gebäude	50 m	0,25 ha	Zugänge, Immissionsschutz
	C	Nachbarschaft	100 m	1 ha	Mauern, Puffer
Weitere Funktionsmischung	D	Quartier	200 m	4 ha	Abstandsflächen, Puffer
	E	Ortsteil	300 m	9 ha	Größer als D

Eigene Darstellung nach Wiegand (WIEGAND 1973:9,32,207)

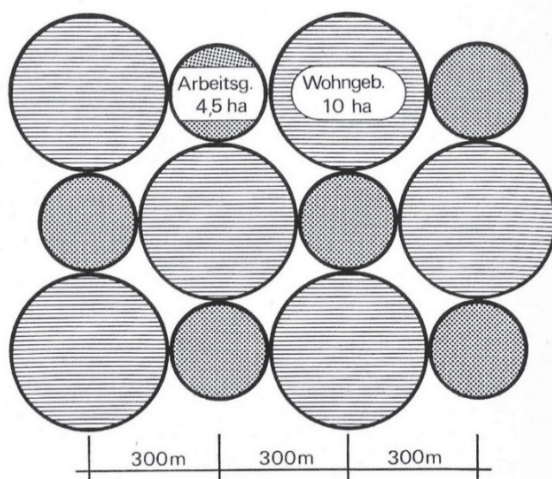
Da Fußgängerdistanzen als Bezugsgröße funktionaler Zuordnungen angenommen werden, ergeben sich Obergrenzen für gemischte Gebiete. Diese werden mit der Analogie eines Schachbretts beschrieben (WIEGAND 1993:40). Die schematischen Mischungsmuster, welche die Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten beispielhaft veranschaulichen, beziehen sich auf eine maximale Größe von 10 Hektar bei Wohngebieten und auf ca. 4,5 Hektar bei Gewerbegebieten auf einem maximalen Schwellenwert für

2.1 Nutzungsmischung als Gegenstand der Forschung

Funktionsmischung von 300 Metern. Diese sogenannte „weitere Funktionsmischung“ besitzt in etwa die Größe der Fallbeispiele im Frankfurter Stadtraum Main (vgl. Kap.5). Innerhalb der genannten Ebene bestehen maßstäblich fein abgestufte Zuordnungen, die bis zu einer „engeren Funktionsmischung“ reichen (ebd. S.9).

Wiegand verweist in Zusammenhang mit der Körnung und der Intensität möglicher Zuordnungen auf die Bedeutung von Klein- und Mittelbetrieben für das Zustandekommen von Mischung (ebd. S.11). Zu einer angemessenen Nutzung gehört das Einfügen von Gewerbeeinheiten in Bereiche, die für das Wohnen weniger geeignet sind, wie z.B. im Erdgeschoss (ebd. S.64). Die Kleinteiligkeit wird mit der Bedeutung der Fußgängerentfernung begründet, die auch in Zeiten zunehmender Motorisierung anhält (ebd. S.5). Zum einen gibt es nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, wie „Kinder, Alte und Invalide“. Andererseits legen alle den „letzten Kilometer“ zum Ziel zu Fuß zurück. In beiden Fällen ergeben sich vielfältige Kommunikations- und Interaktionsmöglichkeiten (ebd. S.6).

Abbildung 5 - Verteilungsschema für Wohn- und Arbeitsstätten



Quelle: (WIEGAND 1973:7)

2.1.2.2 Die Nutzung der Mischung – Schwellenwerte und Maßzahlen

Die Quantifizierbarkeit der Mischung stellt für Wiegand einen wichtigen Baustein seiner Untersuchungen dar. Basierend auf der Kritik der Unschärfe des planungsrechtlichen Begriffs „Mischgebiet“ werden verschiedene Maßzahlen zur quantitativen Bestimmung und Abgrenzung gemischter Gebiete zusammengestellt. Der Begriff „gemischte Gebiete“ wird dabei funktional verstanden und bezieht sich auf alle Bereiche, in denen eine Mischung von Wohn- und Arbeitsfunktionen nachweislich vorliegt (ebd. S.12).

„Dort, wo innerhalb bestimmter Mindest- bzw. Höchstwerte die Mischung zwischen Wohn- und Arbeitsfunktionen verwirklicht ist, wird von gemischten Gebieten gesprochen. Dabei können diese nach der BauNVO z.B. in Mischgebieten, allgemeinen Wohngebieten, Kerngebieten oder im kleinräumlichen Wechsel zwischen allgemeinen Wohn- und Gewerbegebieten bestehen“ (ebd.).

Der Mischungsbegriff basiert auf Personen- bzw. Nutzerdaten und nicht auf gebäudebezogenen Informationen. Aussagekräftige Bewertungen sind demnach erst nach dem Einzug der Bewohner bzw. Nutzer möglich. Die einzelnen Maßzahlen unterliegen einer Dynamik und können sich im Lauf der Zeit verändern. Sie bestehen aus dem Verhältnis der in einem Gebiet arbeitenden zu den dort wohnenden Personen sowie Angaben zur Wohn- und Arbeitsplatzdichte (WIEGAND 1973:168).

Tabelle 2 - Personenbezogene Schwellenwerte für Nutzungsmischung

Bezugsgröße	Gemischte Gebiete	
	Untergrenze	Obergrenze
Index der Gebietsfunktion (IGF)	35	65
im Gebiet arbeitende auf 100 dort wohnende Personen	42 Personen	143 Personen
Wohndichte je Hektar Nettobauland	150 EW	500 EW
Arbeitsplatzdichte je Hektar Nettobauland	70 EW	450 EW

Eigene Darstellung nach (WIEGAND 1973:189;191-193)

Mit dem Index der Gebietsfunktion (kurz IGF) liegt eine Maßzahl vor, die eine zuverlässige Relation der Wohnbevölkerung zur den im Gebiet arbeitenden Personen (Erwerbspersonen) beschreibt. Auf diese Weise lässt sich ermitteln, ob es sich um ein Wohn-, Misch- oder Arbeitsgebiet handelt. Ein gemischtes Gebiet liegt vor, wenn die Maßzahl innerhalb bestimmter Schwellenwerte liegt (ebd. S.187). Vergleichbare Maßzahlen finden sich bei anderen Untersuchungen, wie dem Verhältnis der Tages- zur Nachtbevölkerung für Karlsruhe (ABELE 1968:51) oder dem Verhältnis der Beschäftigten und im Gebiet wohnenden Erwerbspersonen für Hamburger Ortsteile (BONNY 1998:244) sowie in aktuellen französischen Studien zur nachhaltigen Stadt (DRIEA 2010).

Neben dem Verhältnis der Grundfunktionen spielt die Einflussgröße der Dichte eine wichtige Rolle. Die Wohn- und Arbeitsplatzdichte wird als konkrete Voraussetzung für Funktionsmischung beschrieben. Dabei werden sowohl Mindest- als auch Maximalwerte behandelt. Das Spektrum verträglicher Dichte bezieht sich an der unteren Skala auf sozio-ökonomische Kriterien, wie die Existenz einer Basiskundschaft und die Wirtschaftlichkeit verschiedener Infrastrukturen. An der oberen Skala kommen Gestaltungsfragen, Hygiene und die Interdependenz mit der Arbeitsdichte hinzu (ebd. S.191).

2.1.2.3 Grobe Morphologie der Mischung

Im Rahmen der beschriebenen neuen städtebaulichen Handlungsfelder steht das Thema Nutzungsmischung in den 1990er wieder auf der städtebaulichen Agenda. Dabei wird deutlich, dass bestehende Erkenntnisse weiter Gültigkeit besitzen (WIEGAND 1993). Ferner kommen neue Aspekte hinzu, die zu einer Ausdifferenzierung des Begriffs beitragen. Im Zuge dieser Entwicklung erhält die Verständigung über Nutzungsmischung eine veränderte Bedeutung. Die „grobe Morphologie der Nutzungsmischung“, die Wiegand 1992 auf einem Fachkolloquium der TH Darmstadt präsentiert (WIEGAND 1993), ermöglicht eine solche differenzierte Handhabung des Mischungsbegriffs.

2.1 Nutzungsmischung als Gegenstand der Forschung

Tabelle 3 - Eine grobe Morphologie der Mischung von Wohnen und Arbeiten.

Merkmal	Ausprägungen			
	A	B	C	D
1. Mischungseinheiten	innerhalb einer Nutzungsart	zwischen verschiedenen Nutzungsarten	zwischen Hauptnutzungsarten	
2. Körnigkeit der Mischung	feinkörnig	grobkörnig	Kombination A, B	
3. Mischungsverhältnisse	Wohnen > 20 % Arbeiten > 20 %	Wohnen > 30 % Arbeiten > 20 %	Wohnen > 30 % Arbeiten > 30 %	Wohnen > 40 % Arbeiten > 30 %
4. Nutzungsdichte (Mindestwerte pro ha Nettobauland)	100 EW 50 Arbeitsplätze	150 EW 75 Arbeitsplätze	200 EW 100 Arbeitsplätze	
5. Art der Arbeitsplätze (Anteil an allen Arbeitsplätzen)	sekundär 0 %	sekundär bis 30 %	sekundär bis 60 %	sekundär > 60%
6. Mindestgrößen der Gebiete	mindestens 1 ha	mindestens 1-5 ha	mindestens 5-10 ha	

Eigene Darstellung nach Wiegand (WIEGAND 1993:35)

Die Aufstellung besteht aus einem Set unterschiedlicher Bewertungskriterien, die keinen direkten Bezug zueinander besitzen. Einzelne Merkmale können daher ausgetauscht oder ergänzt werden. Eine solche Offenheit des Erklärungsmodells ist hilfreich, um das Modell an spezifische fallbezogene Bedingungen wie im zweiten Teil der Arbeit vorgesehen, anzupassen. Darüber hinaus hat die Bedeutung des tertiären Sektors seit den 1990er Jahren deutlich zugenommen. Der Hinweis auf unterschiedliche Mischungseinheiten (siehe Punkt 1) ist folglich wichtig. Mischung kann demnach auch innerhalb einer Nutzungsart wie Wohnen oder Gewerbe vorkommen. Die Körnigkeit der Mischung (Punkt 2) ist insbesondere für die Untersuchung im Quartiersmaßstab von Bedeutung. Dazu gehört der Hinweis, dass dabei auch die Gebietsgröße eine Rolle spielen kann (Punkt 6). Im Folgenden werden die Begriffe vertikale Mischung (feinkörnig) oder horizontale Mischung (grobkörnig) verwendet. Das Mischungsverhältnis (Punkt 3) und die Art der Arbeitsplätze (Punkt 5) spielen für diese Arbeit eine untergeordnete Rolle.

2.1.3 Dimensionen der Mischung nach Jessen (1995)

Die bisherigen Ausführungen zum Begriff städtebaulicher Funktions- bzw. Nutzungsmischung fokussieren funktionale und räumliche Parameter. Wie sich gezeigt hat, ergeben sich aussagekräftige Deutungsmöglichkeiten. Durch neue Handlungsfelder²¹ und eine zunehmende Erwartungshaltung entwickelt sich eine immer differenziertere Vorstellung der Nutzungsmischung.

²¹ vgl. Kap.2.1

Tabelle 4 - Die unterschiedlichen Dimensionen von Nutzungsmischung nach Jessen

Dimension	Bezug	Gliederung	Referenz
räumlich	großräumig	Stadt, Region	Regionalplan, Flächennutzungsplan
	kleinräumig	Stadtteil, Quartier	Bebauungsplan, Rahmenplan
	objektbezogen	Block, Parzelle	Gebäudeentwurf, Baugenehmigung
funktional	Ergänzung der Wohnfunktion	Berufsarbeit	Dienstleistung, Büro
		soziale Infrastruktur	Kindergarten, Schule, Pflege
		Nahversorgung	Einkauf, persönliche Dienstleistungen
		Freizeit	Erholung, Kultur, Sport
sozial	unterschiedliches Qualitäts- und Preisniveau	Wohnen	Finanzierungskategorie, Haushaltstyp
		Gewerbe	Handwerker, Firmengründer
		Versorgung	Filiale, Fachgeschäft, Familienbetrieb
zeitlich	langfristig	Wandel	veränderte Nutzungsmuster
	kurzfristig	Wandel	Tages- und Wochenrhythmus

Eigene Darstellung nach Jessen (JESSEN 1995:392-93)

Die Frage nach einer Definition städtebaulicher Nutzungsmischung und ihren unterschiedlichen Erscheinungsformen trägt der Ausdifferenzierung des Begriffs seit den 1990er Jahren Rechnung. Die Abbildung belegt die Mehrdimensionalität des Mischungsbegriffs, der auf der Auswertung von Programmen, städtebaulichen Konzepten und Veröffentlichungen im Rahmen der Forschungsinitiative „Nutzungsmischung im Städtebau“ basiert (JESSEN 1995: 392). Die Beschreibungen der räumlichen und funktionalen Dimension ergeben keine wesentlichen neuen Aspekte im Hinblick auf die erörterten Sachverhalte. Anders verhält es sich mit der sozialen und zeitlichen Mischungsdimension, welche bisher wenig thematisiert werden und daher im Folgenden aufgegriffen werden. Auf beide Begriffe wird im Folgenden näher eingegangen.

Die soziale Dimension bezieht sich auf unterschiedliche „Wertigkeiten“ innerhalb einer Funktion. Gemeint ist ein unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau. In Bezug auf das Wohnen sind zum Beispiel unterschiedliche Förderkategorien und Haushaltstypen zu nennen. Die Förderkategorien reichen von frei finanzierten über geförderte Wohnungen bis zum sozialen Wohnungsbau. Als Haushaltstypen werden Altenwohnungen, Wohngemeinschaften, kinderreiche Familien und Alleinerziehende genannt. Beide Aspekte sind in der Praxis oft verknüpft, da die genannten Haushaltstypen sich bei angespannten Wohnungsmärkten nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Jessen verweist am Beispiel hoch qualifizierter Arbeitsplätze und sozialem Wohnungsbau auf die grundlegende Bedeutung der sozialen Dimension für die Verknüpfung der Wohn- und Arbeitsfunktion, die über den Sachverhalt sozialer Gerechtigkeit und das Ziel einer ausgeprägten Vielfalt hinausgeht (ebd.). Wenn die Wertigkeiten der Grundfunktionen zu weit auseinanderliegen, können sich keine Verknüpfungen ergeben. Ähnliche Konstellationen ergeben sich auch für Gewerbenutzungen und Versorgungsbetriebe.

2.1 Nutzungsmischung als Gegenstand der Forschung

Die zeitliche Mischungsdimension ist ein Aspekt, der oft unterschätzt wird (ebd. S.393). Ein langfristiger Wandel basiert demnach auf veränderten Nutzer- oder Bewohnerstrukturen. Diese können in einem bestimmten Gebiet eine Dynamik entfalten, die sich unabhängig von Gebäudestrukturen vollzieht. Für neue Quartiere ist eine Unterscheidung baulicher und nutzerbezogener Mischung ebenfalls relevant: Ergibt die Aufsiedelung die vorgesehene Mischung, welche Mischungsmuster entstehen im Quartier? Um solche Entwicklungen aufspüren zu können, bedarf es geeigneter Instrumente. Neben der Erhebung baulicher Fakten gehören dazu vor allem nutzerbezogene Informationen, wie zum Beispiel der zuvor erläuterte Index der Gebietsfunktion²². Die zeitliche Dimension der Nutzungsmischung unterstreicht die Notwendigkeit empirischer Erhebungen.

Neben dem allgemein formulierten langfristigen Nutzungswandel wird der zeitlich kurzfristige Nutzungswechsel thematisiert. Dieser bezieht sich auf „Mehrfach- oder Wechselnutzungen im tageszeitlichen oder Wochenrhythmus“ (ebd. S.394). Gemeint ist zum Beispiel die Nutzung der Wohnung als Arbeitsplatz. Der kurzfristige Nutzungswechsel bedarf flexibler räumlicher und organisatorischer Rahmenbedingungen.

2.1.4 Aktuelle Forschungsansätze und Ergebnisse

Jüngste Veröffentlichungen und Aktivitäten unterstreichen die Aktualität des Forschungsthemas Nutzungsmischung. Auffällig ist der starke Praxisbezug, der in den Abhandlungen zum Ausdruck kommt.

Soziale Mischung

Zu nennen ist ein umfangreicher Band über die „Soziale Mischung in der Stadt“, der mit zahlreichen historischen und aktuellen „Case Studies“ aufwartet (HARLANDER; KUHN 2012). Die Autoren unterstreichen die These von der Mischung als ein Dauerthema der Stadtentwicklung in zweierlei Hinsicht. Zum einen bearbeiten sie das Thema sozialer Mischung in einem historischen Zusammenhang, welcher in Form eines Längsschnitts die Entwicklung über mehrere Jahrhunderte behandelt. Als roter Faden dient die Frage nach dem sozialen Zusammenhalt (Kohäsion) und ihrer Kehrseite, der Segregation. Hinzu kommt eine auf internationalen Praxisbeispielen beruhende Längsschnittanalyse mit einem Fokus auf europäischen Beispielen. Die Bedeutung des Themas sozialer Mischung wird so auf historischer und geografischer Ebene untermauert. Das Werk belegt die zeitlose Bedeutung der Frage nach der „richtigen“ Bevölkerungsmischung trotz des Wandels der gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen (ebd. S.397). Auf das angesprochene Thema der sozialen Mischung wird im Verlauf der Arbeit näher eingegangen²³.

Vielfältige Forschungsinitiativen zu Nutzungsmischung

Nationale Forschungsinitiativen haben das Mischungsthema wiederholt aufgegriffen. In Deutschland wird Nutzungsmischung in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre eingehend untersucht²⁴. Derzeit läuft in Frankreich eine vergleichbare Initiative, die von der interministeriellen Institution PUCA (Plan Urba-

²² vgl. Kap.2.1.3.2

²³ Kap. 2.3.3

²⁴ vgl. BBR 2000; 1999a; 1999b; 1999c; BfLR 1997, 1995

nisme Construction Architecture) ausgeht. PUCA entspricht von seinen Aufgaben her in etwa dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Drei unterschiedliche Stoßrichtungen sind beispielhaft zu nennen: Zunächst werden Maßgrößen für Nutzungsmischung formuliert, die vergleichende quantitative Aussagen über Aspekte der Nachhaltigkeit ermöglichen sollen (DRIEA 2009). Das Bestreben Nutzungsmischung zu messen, ist ein wiederkehrendes Motiv der Stadtforschung (vgl. Kap.5,6). Ferner wird untersucht, ob Nutzungsmischung neuartige Stadtbausteine generiert und welche Rolle eine programmatische Flexibilität dabei spielt. Aktuelle Beispiele geplanter Projekte ergeben architektonische Weiterentwicklungen, die eine Neuinterpretation traditioneller Stadtbausteine bedeuten. Das Spektrum betrifft den Wandel vom Gebäude zum „Hyperbuilding“ (super-immeuble) und vom Stadtblock zum „Superblock“ (MIALET 2011). Bei allen Vorhaben ist die Mischung von außen sichtbar, da die einzelnen Nutzungsbereiche unterschiedlich gestaltet werden. Der Typus des „Hyperbuildings“ bezieht sich auf Gebäude, die ein komplettes Programm unterschiedlicher Nutzungen enthalten. Der „Superblock“ definiert den Block im Sinne der Nutzungsmischung anders als seine klassischen Vorgänger (ebd.). In Abbildung 5 wird deutlich, dass dabei sowohl horizontale als auch vertikale Mischungsmuster vorkommen. Die Neuinterpretation des Blocks spielt in Verbindung mit aktuellen Wohnkonzepten bereits eine Rolle und beruht häufig auf Veränderungen des Maßstabs. Bei Hafenkonzersionen orientieren sich die „Superblocks“ in Maßstab, Kubatur und Materialität an bestehenden Industrie- und Hafengebäuden. Das Piraeus-Gebäude des Architekten Kollhoff im Amsterdamer Hafen ist der Prototyp eines solchen Superblocks (HOLL; JESSEN 2007:303).

Die Suche nach Beiträgen, welche beispielhaft die ökonomische Dimension der Nutzungsmischung in der Stadt des 21. Jahrhunderts thematisieren, ist ein weiterer Aspekt der französischen Forschungsinitiative. Zu diesem Zweck wird ein zweistufiges Verfahren (consultation) durchgeführt, das insgesamt vier Studien fördert (PUCA 2012). Zwei der vorgeschlagenen Studien beziehen sich auf unterschiedliche Deutungsmuster des Verhältnisses von Funktionsmischung und -trennung (mixité fonctionelle et zoning: opposition ou complémentarité?). Eine Untersuchung behandelt die Maßstäblichkeit ökonomischer Aktivitäten wie die High-Tech-Produktion, die kleinteilige Zuliefererindustrie und Handwerksbetriebe (PUCA 2012:9). Eine andere Untersuchung analysiert das Mischungsthema auf der Ebene von Wissensclustern am Beispiel der Region Paris (des villes nouvelles aux clusters du Grand Paris: quand les économistes recontrent les aménageurs) (ebd. S.8).

Eine weitere Studie orientiert sich an der zeitlichen Dimension der Nutzungsmischung²⁵. Man geht von der Hypothese aus, dass die Mechanismen und Standards der Immobilienwirtschaft („Kits“) eine wirkliche Nutzungsmischung erschweren („Kits“ de développement et mixité fonctionelle). Dabei wird die These vertreten, dass sich langfristige Verwertungsinteressen positiv auf Nutzungsmischung auswirken können (ebd. S.10). Das Thema gemischter Quartiere wird ebenfalls behandelt. Hier geht es um die Frage der Balance gemischter und monofunktionaler Quartiere, die beispielhaft an einem Vergleich der Quartiere Bicocca (Mailand), Island Brygge (Kopenhagen) und HafenCity (Hamburg) vorgenommen wird (BRICOCOLI; SAVOLDI 2012). Innerhalb der Stadtforschung in Deutschland bestehen Anknüpfungspunkte zum aktuellen Reurbanisierungsdiskurs, der sich unter anderem mit dem Sachverhalt einer dauerhaften Bedeutungszunahme der Städte durch eine belebende Nutzung ihrer zentralen Gebiete befasst (BRAKE 2012:15). Die Aktualität des Themas zeigt sich an der Anzahl synonym verwendeter Begriffe wie z.B. Revitalisierung, urbane Renaissance oder Innenentwicklung.

²⁵ vgl. Kap. 2.3.5

2.1 Nutzungsmischung als Gegenstand der Forschung

Abbildungen 6 - Beispiele aktueller mischungsbezogener Gebäude- und Quartierskonzepte

Vertikale Mischung ZAC Lustucru/Grenoble (oben, links) sowie horizontale Mischung (oben, rechts) und Monolithe/Lyon (unten)



Quelle: Oben links (MIALET 2011:29): Architekten Hérault Arnod. Oben rechts (MIALET 2011:11): Architekt Philippe Chiambaretta/PCA. Unten (MIALET 2011:13): Architekten MVRDV-Winy Maas, Manuelle Gautrand, Erick van Egeraat, Combarel-Marrec, Pierre Gautier.

Diskurs Nutzungsmischung

Über breit angelegte Forschungsinitiativen und den Diskurs um die Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinaus wird das Thema Nutzungsmischung auch vermehrt in Fachzeitschriften (DEUTSCHES ARCHITECTENBLATT 2014; STADTBAUWELT 2013; ARCHITHESE 2012) aufgegriffen und findet unter dem Stichwort „gemischte Quartiere“ Eingang in die Agenda laufender Tagungsreihen (BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR 2014; BDA 2014). Die Beispiele zeigen, dass sich die „Karriere“ der Nutzungsmischung sowohl in theoretischen Diskursen als auch in der Praxis niederschlägt.

Die Baukulturwerkstätten setzten das Thema gemischter Quartiere als einen von drei Schwerpunkten. Der baukulturelle Beitrag beschäftigt sich mit der diskursiven und medialen Verbreitung von Vorzeigeprojekten. Die einzelnen Projekte haben Modellcharakter und bieten beispielhaft unkonventionelle Lösungen für unterschiedliche Teilfragen an. Fragen des gemeinschaftlichen Wohnens bilden einen Schwerpunkt der Auswahl. Die Beispiele belegen ein verbreitetes Unbehagen gegenüber den als unbefriedigend erachteten Mischungsansatz konventioneller Bauträger. Die Stadt Tübingen setzt in der Frage kleinteiliger Mischung bereits in den 1990er Jahren bundesweite Maßstäbe, indem sie mit Baugruppen anstelle von konventionellen Bauträgern arbeitet (FELDTKELLER 2001). Die aktuellen Beispiele belegen, dass ein solcher Ansatz zu ansprechenden architektonischen Lösungen führen kann, die neben dem Mischungsgedanken auch bei den Herstellungskosten konkurrenzfähig sind. Andererseits

zeigt sich, dass auch Wohnungsbaugesellschaften und Städte in der Lage sind, zufriedenstellende Lösungen für drängende Probleme wie Verkehrslärm oder die Bestandstransformation unter energetischen und ökonomischen Gesichtspunkten zu erarbeiten (STIFTUNG BAUKULTUR 2014).

Die Weiterentwicklung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Zuordnung unterschiedlicher räumlicher Nutzungen erfolgt auf Basis der Baunutzungsverordnung (kurz BauNVO). Die Verordnung hat rahmensetzende Wirkung, richtet sich an die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung und gilt als Schlüssel für die Steuerung des Nutzungsgefüges (WÜSTENROTSTIFTUNG 2003:7). Die Zielvorgaben der Baunutzungsverordnung sind leitbildneutral und sollten demnach keine Festlegungen auf ein bestimmtes Leitbild (§ 1) enthalten. Die fachliche Diskussion, ob und wie die BauNVO dem städtebaulichen Grundprinzip der Nutzungsmischung besser entsprechen kann, wird seit längerem geführt und ist ein Teil des aktuellen Diskurses, der von graduellen Verbesserungen (WÜSTENROTSTIFTUNG 2003) bis hin zur grundlegenden Neuerungen reicht (DIFU 2014:17). Eine Stärkung der Nutzungsmischung könnte demnach durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Flexibilisierung der Anwendung (Einzelfall bezogen),
- Festlegung von handelbaren Nutzungskontingenten,
- Verzicht auf die monofunktionale Kategorie des allgemeinen Wohngebiets (WA),
- Stärkung der Wohnfunktion in Kerngebieten,
- Neuregelung des Verhältnisses zwischen der BauNVO und dem Immissionsschutzrecht.

Tabelle 5 - Die bauliche Nutzung von Flächen gemäß Baunutzungsordnung (BauNVO)

FNP	Nutzungskategorie	B-Plan	Teilgebiete
W	Wohnbauflächen	WS WR WA WB	Kleinsiedlungsgebiete reine Wohngebiete allgemeine Wohngebiete besondere Wohngebiete
M	gemischte Bauflächen	MD MI MU MK	Dorfgebiet Mischgebiet Urbanes Gebiet Kerngebiet
G	gewerbliche Bauflächen	GE GI	Gewerbegebiete Industriegebiete
S	Sonderbauflächen	SO	Sondergebiete

Eigene Darstellung nach §1 BauNVO (<https://dejure.org/gesetze/BauNVO> , Zugriff am 01.12.2014)

Ausblick Urbane Gebiete

Nutzungsmischung ist als städtebauliches Prinzip in ein Gefüge unterschiedlicher Wirkungskräfte eingebunden. Die Anzahl und Bedeutung der Schnittstellen hat sich durch das Gebot städtischer Innenentwicklung vergrößert. Die Herausforderungen für Planung haben zugenommen. Zu nennen sind Fragen der baulichen Dichte, Lärmschutzanforderungen und die Mechanismen des Bodenmarkts. Die beiden

2.2 Die Karriere der Nutzungsmischung (1960-1990)

erstgenannten Aspekte stehen durch numerische Vorgaben für einzelne Gebietskategorien in einem direkten Zusammenhang mit der BauNVO. Die Bedeutung des Zusammenhangs von Nutzungsart und störenden Emissionen, wie z.B. Schadstoffe, Geruch, Lärm, Licht und Erschütterung, hat seit der Wiederentdeckung der Innenstädte als Wohn- und Arbeitsort an Bedeutung gewonnen (WÜSTENROT 2003:185).

2.2 Die Karriere der Nutzungsmischung (1960-1990)

Dauerthema Funktions- und Nutzungsmischung

Das Prinzip der Nutzungs- oder Funktionsmischung ist seit den 1960er Jahren ein gleichermaßen aktuelles wie beständiges Thema des Städtebaus, das zu unterschiedlichen Zeiten spezifische Auseinandersetzungen erfahren hat.

„Aus heutiger Perspektive lässt sich bereits feststellen, dass alle aufgezeigten Ideen bzw. vermeintlichen Leitbilder, die dem Leitbild der ‚gegliederten und aufgelockerten Stadt‘ und ‚Urbanität durch Dichte‘ nachfolgten, durchweg auf das Element Nutzungsmischung als Baustein in einem komplexen konzeptuellen Gesamtgefüge rekurrieren“ (KUDER 2004:190).

Das Mischungsprinzip stellt eine Konstante dar, während sich städtebauliche Handlungsschwerpunkte weiterentwickeln. Nutzungsmischung ist zu einem städtebaulichen Dauerthema geworden, was „angesichts eines Zeitraums von hundert Jahren, die der Prozess der Funktionstrennung gedauert hat, nicht überraschen kann“ (BONNY 1998:253). In der Folge erweitert sich auch die mit dem Thema Nutzungsmischung verbundene Erwartungshaltung. Zum Ideal von sozialer Vielfalt und Urbanität kommen Anforderungen, die auf das Prinzip der Nachhaltigkeit abzielen. Die Vervielfältigung der mit Nutzungsmischung verbundenen städtebaulichen Aufgabenfelder spiegelt sich in der Forschung wieder und führt hier zu einer Ausdifferenzierung des Begriffs.²⁶

2.2.1 Leitbild Funktionsmischung

Für den Umgang mit neuen Quartieren sind vorherige Entwicklungsphasen wichtig. Diese sollen den Zusammenhang zwischen der Kritik am modernen Siedlungsbau und der Genese eines neuen Leitbilds verdeutlichen. Das neue Leitbild bezieht sich zunächst nur auf einzelne Aufgabenbereiche, wie die Sicherung bestehender Mischungsstrukturen.

Die Bedeutung des Prinzips städtebaulicher Funktionsmischung ist eng verknüpft mit der Kritik an der Unwirtlichkeit und Monotonie moderner Siedlungen, die in zahlreichen Streitschriften, Pamphleten und Essays der 1960er Jahre formuliert wird. Die Kritik fällt - gemessen an den Titeln wichtiger Veröffentlichungen - drastisch aus: *The Death and Life of Great American Cities* (JACOBS,1961), *Die gemordete Stadt* (SIEDLER,1964) oder *Die Unwirtlichkeit unserer Städte* (MITSCHERLICH,1965). Im Rahmen der Auseinandersetzung ist von Bezirken „bar jeder Lebendigkeit und Vielfalt“ (Bronx) die Rede oder sogar von ganzen Städten, die „trotstlos und langweilig“ sind (Detroit) (JACOBS 1963:93). An anderer Stelle wird bemängelt, dass niemand die Städtebauaufgabe im Griff habe und „Häuser über Häuser in wildem

²⁶ vgl Kap. 2.3

Durcheinander oder in erschreckender, starrer Gleichförmigkeit gebaut werden“ (MITSCHERLICH 1965:17).

Die Problematik wird als eine umfassende gesehen: „(...) es ist überall dasselbe – in Londons Satellitenstädten oder im wuchernden Los Angeles: die familiengerechte, durchgrünte Bauweise hat als Preis Sterilität und aseptische Ordentlichkeit“ (SIEDLER 1964:9). Manche Kommentare klingen resignativ: „(...) möglicherweise kann man heute (1964) keine anderen Städte als Bremens Neue Vahr bauen – nur muss man wissen, dass sich in diese Kunstgebilde kein städtisches Leben mehr begibt“ (ebd.). Das Selbstverständnis der Abhandlungen und Pamphlete reicht von einer „ironischen Zuneigung zum Gestern“ (Siedler), einer Anklage und der „Anstiftung zum Unfrieden“ (MITSCHERLICH) bis zum „Angriff auf die landläufige Stadtplanung und den landläufigen Umbau der Städte“ (JACOBS).

Die Kritik stammt überwiegend aus zivilgesellschaftlichen Kreisen und gründet sich auf eine eigene Wahrnehmung der Stadt aus einer für alle zugänglichen Perspektive, der Straße. Jane Jacobs beginnt ihre Untersuchung beispielsweise auf der Ebene des Bürgersteigs, der Grünfläche und von städtischen Nachbarschaften.²⁷ Zuvor hat der Stadtforscher Kevin Lynch unter dem Titel Bild der Stadt auf die Bedeutung kollektiver Stadtwahrnehmung hingewiesen, die er am Beispiel Bostons erarbeitet (LYNCH 1960). Trotz der scheinbaren Einigkeit in der Kritik, unterscheiden sich die Beiträge sowohl in Anlass und Ziel als auch durch ihren thematischen Schwerpunkt. Mitscherlich bleibt sehr allgemein, wenn er die vertanen Chancen beklagt, „klüger durchdachte neue Städte zu bauen“ (MITSCHERLICH 1965:16). Er kritisiert zwar die Folgen der Funktionstrennung, wie zum Beispiel lange Wege (ebd.), dennoch zielt seine Kritik im Wesentlichen auf die Verteilung des Grundbesitzes, die er als Hauptursache der „Verfehlungen“ begreift.

Für Jacobs ist eine ausreichende Mischung von Nutzungen eine Grundvoraussetzung großstädtischer Kultur. Einzelne Funktionen sollten daher nicht getrennt, sondern als Verkettungen oder Mischungen behandelt werden (JACOBS 1961:91). Ihre Erkenntnisse basieren auf der Beobachtung aus der Straßenperspektive. Die Voraussetzungen für Großstadtviefalt sind ihrer Meinung nach leicht zu ermitteln, „in dem man Orte beobachtet, wo sie gedeiht und den wirtschaftlichen Gründen für das Gedeihen nachgeht“ (ebd. S.95). Jacobs Beobachtungen sind unabhängig von architektonisch morphologischen Aspekten. Der Zusammenhang von wirtschaftlichen Aspekten und Mischung wird im Folgenden noch eine Rolle spielen.²⁸

Jacobs beschreibt beispielsweise die Abwanderungsprozesse von Handel, kulturellen und gastronomischen Nutzungen in einem zu einseitig durch Büros geprägten Viertel. Der Begriff der Mannigfaltigkeit (diversity) entspricht der hier gebrauchten Vorstellung von Nutzungsmischung. Das Buch kann als Standardwerk über Funktionsmischung bezeichnet werden.²⁹

Siedlers Aufruf zur „Enttabuisierung der gründerzeitlichen Ästhetik“ (SCHLUSCHE 1997:44) ist ein Beitrag, der durch die Bilder von Elisabeth Niggemeyer aus einem Wechsel von Text und Bilddokumenten besteht, wie die Ausschnitte in Abbildung 6 veranschaulichen. Wie zuvor wird auch hier eine Straßenperspektive eingenommen. Anhand einer Gegenüberstellung stadträumlicher Elemente wie Straßen (Boulevard vs. Schnellstraße), Fassaden (Stuckportal vs. Rasterfassade), Geschäfte (Kolonialwarenläden vs. Ladenzentrum) sowie Bäume (Baum vs. Peitschenlampe) unterstreicht Siedler die Modernität

²⁷ JACOBS 1961/63; vgl. Kap.2.1.2

²⁸ vgl. Kap.2.3.4

²⁹ vgl. Kap. 2.1.1

2.2 Die Karriere der Nutzungsmischung (1960-1990)

der Stadt wilhelminischer Prägung (SIEDLER 1964). Mit einem solchen „Konservatismus, der von seiner Modernität überzeugt ist“ (ebd. S.7), beweist er eine gewisse Weitsicht, wie sich noch zeigen wird.

Abbildungen 7 -Buchcover „Die gemordete Stadt“ und „Die verordnete Gemütlichkeit“

Die verordnete Gemütlichkeit. Abgesang auf Spielstraße, Verkehrsberuhigung und Stadtbildpflege. **Der gemordeten Stadt II. Teil**



Quellen: Links (ANGRESS, NIGGEMEYER, SIEDLER:1984). Rechts (SIEDLER, NIGGEMEYER, ANGRESS:1964). Fotos Elisabeth Niggemeyer.

Die Kritik der 1960er Jahre schafft eine Grundlage für die Herausbildung neuer Leitbilder. Diese entstehen - nach Kuder - durch einen „überindividuellen“ Prozess, der durch ungelöste Fragen und die Kritik an einer bestehenden Idealvorstellung ausgelöst wird: „Ein solcher Prozess beginnt mit der Herausbildung einer Anzahl vermeintlich subjektiver und individueller Ideen, führt aber über einen kooperativen und kommunikativen Entwicklungsdiskurs zur Herausbildung eines (...) neuen Leitbildes, das deutlich mehr darstellt als ein subjektives, individuelles Denken“ (KUDER 2004:197).

2.2.2 Von der Flächensanierung zur Neubewertung der alten Stadt

Die ersten Handlungsfelder zur Beseitigung der angeprangerten Missstände befinden sich nicht in den häufig kritisierten monofunktionalen Satelliten- oder Bürostädten am Stadtrand, sondern in den innerstädtischen Quartieren gründerzeitlicher Prägung. In Städten wie Frankfurt am Main oder Berlin formiert sich handfester Widerstand gegen die Politik der Flächensanierungen. Diese bilden bis in die 1970er Jahre hinein den Kern der Sanierungspraxis, die in der Beseitigung von Altbaubeständen zugunsten neuer Siedlungen besteht. Gemäß dem ersten Stadterneuerungsprogramm von 1963 sollen auf diese Weise allein in Berlin ca.170.000 Wohnungen „saniert“ werden (HÄUSSERMANN, LÄPPLE, SIEBEL 2008:227). Aus heutiger Sicht klingt der Begriff Flächensanierung angesichts der vorgesehenen Maßnahmen verharmlosend. Später ist daher von Kahlschlagsanierung die Rede (u.a. BODENSCHATZ 2012b).

„In den Sanierungsgebieten kauften treuhänderische Sanierungsträger (...) - im Auftrag der Stadt - die Grundstücke den Einzeleigentümern ab, setzen die Mieter in Neubauwohnungen am Stadtrand um, rissen die Altbauten ab, legten die Grundstücke neu zusammen und bebauten sie neu. In Erwartung solcher Maßnahmen investierten die Alteigentümer nicht mehr in ihre Häuser, ließen sie verfallen, forderten aber immer höhere Preise“ (HÄUSSERMANN, LÄPPLE, SIEBEL 2008:227).

Die Kahlschlagsanierungen werden in der Folge dort zu einer Herausforderung für Politik, Wohnungsbaugesellschaften und Stadtplanung, wo sich Widerstand seitens der Bevölkerung regt. Der teilweise massive Widerstand wird von Bewohnern, Studenten und Bürgerinitiativen getragen. Für Berlin beschreibt Bodenschatz diesen Sachverhalt: „Erst dieses besondere Netzwerk – Hausbesetzer plus Paten plus wohlwollende intellektuelle Öffentlichkeit – macht die Brisanz dieses Protestes verständlich“ (BODENSCHATZ 2012b:105).

Die Krise der Flächensanierung führt in den 1970er Jahren zu einer Neubewertung gewachsener Sozialstrukturen und zu ersten Strategien einer erhaltenden Erneuerung. Aus heutiger Sicht ist festzustellen, dass eine Neubewertung der Altbauten in kultureller wie gesellschaftlicher Hinsicht stattfindet. Gründerzeitliche Quartiere werden unter veränderten Rahmenbedingungen neu entdeckt.

„Die natürliche Mischung, die Pluralität und das dichte Nebeneinander verschiedener Lebensformen wurden nicht nur akzeptiert, sondern zum Leitbild der Quartiersentwicklung. Die stadtplanerischen Leitbilder bewegen sich von der Funktionstrennung zur urbanen Mischung von Wohnen, Arbeiten und Erholung“ (ebd. S.230).

Zu einer Neubewertung beigetragen haben Untersuchungen wie der Berlin-Atlas des Architekten Josef Paul Kleihues von 1973. Der Atlas untersucht die Qualitäten des Stadtraums und des Stadtbilds ausgewählter Berliner Gründerzeitviertel (SCHEER 2008). Weitere Studien behandeln die Folgen der Flächensanierung oder thematisieren die Geschichte des Berliner Mietshauses (GEIST, KÜRVERS).³⁰ Die erwähnten Untersuchungen sind eingebettet in einen diskursiven Prozess, der eine Grundlage für die Weichenstellungen der späteren Internationalen Bauausstellung Berlin (IBA) 1984/87 darstellt. Allerdings dauert es bis in die 1980er Jahre hinein, die alte Politik eines autogerechten Stadtbbaus und die Negierung vormoderner Stadtgrundrisse zu beenden und die städtebaulichen Elemente der Korridorstraßen, Baublöcke und Plätze zu etablieren (BODENSCHATZ 2012:107). Berlin entwickelt sich in dieser Zeit zu einem international beachteten Labor für die Rückkehr zur Innenentwicklung der Städte und einer Stärkung der Wohnfunktion, die in der Folge für die Stadtentwicklung in Deutschland wieder an Bedeutung gewinnt.

2.2.3 Impulse für das Wohnen in der Stadt

Die Innenentwicklung und der Umgang mit gründerzeitlichen Siedlungsbeständen sind erste konkrete Handlungsfelder eines nachmodernen Städtebaus. Die westdeutschen Großstädte und Berlin müssen zwischen 1964-1985 vor allem aufgrund von Stadt-Umland-Wanderungen und dem Rückgang der Geburtenrate Einwohnerverluste hinnehmen, obwohl die Bevölkerungszahlen auf nationaler Ebene bis

³⁰ Dreibändige Reihe Das Berliner Mietshaus Band 1 (1740-1862); Band 2 (1862-1945); Band 3 (1945-89). Erschienen zwischen 1980 und 1989.

2.2 Die Karriere der Nutzungsmischung (1960-1990)

1974 steigen (HÄUSSERMANN, SIEBEL 1987:27). Schrumpfungsszenarien dominieren die Bevölkerungsprognosen dieser Zeit (ebd. S.90). Obwohl sich der Fokus städtebaulichen Handels seit den 1970er Jahren zunehmend auf innere Stadtbereiche verschiebt, dauert es einige Zeit, bis die überholten Praktiken überwunden und neue Vorgehensweisen erprobt werden.

Als Experimentierfeld für die Rückkehr zu städtischen Lebensformen leistet die Internationale Bauausstellung (IBA) in Berlin zwischen 1984 und 1987 Pionierarbeit. Sie formuliert einen Kodex innerstädtischer Erneuerung, der sich im Rahmen einer intensiven Vorbereitung herausbildet (SCHLUSCHE 1997:191). Die Zahl von 5.000 Wohnungen ist qualitativ durch ein anspruchsvolles und differenziertes Wohnungsbauprogramm von Bedeutung. Durch ihr Programm „Innenstadt als Wohnort“ hat die IBA eine „Trendwende modellhaft formuliert und in gebaute Realität umgesetzt“ zu einer Zeit rückläufiger Einwohnerzahlen (SCHLUSCHE 1997:187).

Die Stadtteilebene wird dabei zu einer wichtigen Bezugsgröße für das Stadtwohnen. Im Rahmen der Altbau-IBA wird die Bestandssicherung gründerzeitlicher Stadtbereiche nach dem Leitbild der behutsamen Stadterneuerung entwickelt und praktisch erprobt. De facto findet eine Verschiebung der Sanierungsziele weg von der Idee einer Anpassung rückständiger Bevölkerungsgruppen an moderne Lebensstile hin zum Erhalt der Gebietsbevölkerung statt (HÄUSSERMANN, SIEBEL 2008:231). Die heutige Einsicht, dass nicht nur Monumente, sondern auch alltägliche städtische Wohnbauten erhaltenswert sind, stellte zum damaligen Zeitpunkt gleichermaßen eine Entdeckung wie eine Provokation dar (LAMPUGNANI 2012:106).

Die Neubau-IBA erfährt nicht nur aufgrund der Internationalität der beteiligten Architekten eine große Resonanz. Mit dem Ansatz der Kritischen Rekonstruktion findet eine Rückbesinnung auf das klassische Vokabular des Stadtentwurfs statt. Das übergreifende und architektonische Konzept besteht aus drei wesentlichen Axiomen (LAMPUGNANI 2012:106):

- dem Stadtgrundriss als wichtigste Konstante der Stadt,
- einer minimalen Bebauungsdichte,
- der Wiederherstellung städtischer Funktionsmischung³¹.

Ein solcher Ansatz stellt ein Bekenntnis zu einem Dialog zwischen Tradition und Moderne dar (KLEIHUES 1987:267) und beruft sich dabei auf die Theorien Aldo Rossis (Die Architektur der Stadt)³² und Colin Rowes (Collage City)³³. In Bezug auf das Prinzip der Nutzungsmischung gibt es Kritik an der Diskrepanz zwischen Planungsziel und Realität. Dem Ziel der Entwicklung funktionsfähiger Stadtquartiere mit innerstädtischen Mischstrukturen als Gegenbild zur „monofunktionalen Vision“ (SCHLUSCHE 1997:188) steht eine Einseitigkeit der Nutzungsstruktur gegenüber (ebd. S.193). Ein Großteil der IBA-Vorhaben sind Wohnungsbauprojekte, die aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden. Für Büronutzungen sind die Stadtviertel zum damaligen Zeitpunkt wenig attraktiv. Die früheren Weichenstellungen ermöglichen und fördern heute nach der Einschätzung von Lampugnani eine stärkere Nutzungsmischung (LAMPUGNANI 2012:158). Der Sachverhalt unterstreicht die Bedeutung der zeitlichen Dimension für Nutzungsmischung.

³¹ vgl. Kap.3.1.

³² ROSSI 1973

³³ ROWE; KOETTER 1980

Der Architekturtheoretiker Bodenschatz hebt, anlässlich des 25-jährigen Jubiläums, die „Doppelköpfigkeit“ der IBA Berlin 1984/87 als wichtiges Bindeglied in der Kontinuität städtebaulicher Nutzungsmischung hervor (Bodenschatz 2012:101). Als „Brücke nach hinten“ ist sie ein Resultat der heftigen stadtgesellschaftlichen Auseinandersetzungen um Flächen- und Kahlschlagsanierung. Als „Brücke nach vorne“ schafft sie mit dem Leitbild der Kritischen Rekonstruktion eine städtebauliche Orientierung für fachliche Herausforderungen der Neunzigerjahre (ebd.).

2.3 Bewertungskriterien für Nutzungsmischung

Aufbauend auf der Erkenntnis, dass sich der Begriff städtebaulicher Nutzungsmischung zunehmend ausdifferenziert, werden die einzelnen Dimensionen und ihre Bedeutung in diesem Kapitel weiter vertieft. Das Kapitel knüpft an die zuvor erarbeiteten „Meilensteine“ zum Dauerthema städtebaulicher Nutzungsmischung an. Es zeigt sich, dass die Ausdifferenzierung der Nutzungsmischung mit neuen Aufgabenfeldern verbunden ist. Den Kern der Nutzungsmischung bilden funktionale und räumliche Aspekte sowie soziale Belange³⁴. Neu hinzu kommen die zeitliche Dimension und ökonomische Themen. Die Behandlung der unterschiedlichen Dimensionen ermöglicht einen differenzierten Umgang mit dem Thema Nutzungsmischung. Ein entsprechendes Set von Indikatoren dient als Grundlage für die Bewertung der neuen Quartiere im Rahmen einer Wirkungsanalyse im zweiten Teil der Arbeit.

2.3.1 Die räumliche Dimension

Die räumliche Dimension oder die Körnung der Mischung beschreibt die Bezugsgröße für Nutzungsmischung. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) kennt zwei Maßstabsebenen, die mit der Bauleitplanung korrespondieren. Die gesamtstädtische Ebene (Flächennutzungsplan) und die parzellenscharfe Festlegung einzelner Teilbereiche (Bebauungsplan). Erstere besteht aus den Bauflächenkategorien Wohnen, Gewerbe, der Mischung aus beiden und Sonderflächen. Aufgrund der sehr groben Zuordnung beinhalten die einzelnen Kategorien ein breites Spektrum an Nutzungen. Die Aussagekraft für das Verhältnis der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten ist daher begrenzt. Auf der Ebene von Bebauungsplänen können einzelne Teilräume parzellenscharf definiert und hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzungen differenziert beschrieben werden.

Im Erklärungsmodell von Jessen werden drei Ebenen unterschieden. Diese reichen von der regionalen bzw. gesamtstädtischen Ebene (großräumig) über die Stadtteilebene (kleinräumlich) bis hin zu auf Block oder Parzelle bezogenen Einzelvorhaben (objektbezogen) (JESSEN 1995). Jede Stufe besitzt maßstabsspezifische Planungsebenen und Leitbilder (ebd.). Die kleinräumliche Ebene stellt lediglich eine Abgrenzung zu größeren Gebietseinheiten dar und darf nicht mit der oft zitierten kleinteiligen Mischung verwechselt werden, die in diesem Modell als Objektebene definiert ist. Wird die räumliche Dimension nicht eindeutig fixiert, kann es zu Missverständnissen kommen. Eine großräumige Mischung von Wohn- und Gewerbegebieten kann sich kleinräumlich auf Stadtteilebene als monofunktionale Einheit herausstellen (ebd.).

³⁴ vgl. Kap. 2.1.4

2.3 Bewertungskriterien für Nutzungsmischung

Das Typenmodell von Wiegand enthält differenzierte räumliche Bezüge, die innerhalb der Quartiers-ebene verfeinerte Aussagen über die Körnung der Mischung ermöglichen.

2.3.2 Die funktionale Dimension

Die funktionale Dimension wird als Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen zur Schlüsselfunktion Wohnen verstanden³⁵. Die Art der Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten hat Einfluss darauf, ob Nutzungsmischung als Vor- oder Nachteil wahrgenommen wird (WIEGAND 1993:30). Zugeordnet werden Arbeits-, Versorgungs- und Freizeitstätten (ebd.) oder ein breites Spektrum an Nutzungen von der Berufsarbeit, sozialer Infrastruktur, Einkauf und persönliche Dienstleistungen, Erholung und Freizeit bis hin zu Pflege und Betreuung (JESSEN 1995:392).

Eine entsprechende graduell gestufte Zuordnung findet sich in den unterschiedlichen Kategorien der Baunutzungsverordnung (vgl. Kap.2.1.4, Tabelle 5). Die Kategorie der Mischgebiete (MI) dient per definitionem dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO). Zu letzteren gehört eine Reihe ganz unterschiedlicher Gebäudenutzungen vom Geschäfts- und Bürogebäude bis hin zu Gartenbaubetrieben (ebd.). Die Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nichtstörender gewerblicher Nutzung ist ein intendiertes Merkmal von Mischgebieten (MI). Damit verbunden ist der Sachverhalt, dass deren Bewohner ein höheres Maß an Störungen hinnehmen müssen als beispielsweise in reinen (WR) oder allgemeinen (WA) Wohngebieten (BOEDDINGHAUS 2000:159). Die Gleichrangigkeit ist nicht nach der Fläche oder festgelegten Anteilen bestimmt. Das Ziel ist die Vermeidung einseitiger Konstellationen, bei denen eine der beiden Funktionen ein Übergewicht besitzt (ebd. S.160). Die Nutzungsmischung kann innerhalb eines Mischgebiets (MI) verfeinert werden, indem Festlegungen getroffen werden, die zu einer „geordneten Mischung“ beitragen, wie z.B. eine vertikale oder horizontale Staffelung bestimmter Nutzungen. Für eine solche innere Ordnung können gestalterische oder Gründe des Nachbarschutzes sprechen (ebd. S.161).

Die Zuordnung der Baugebiete bietet weitere Optionen für Nutzungsmischung. Das Ziel einer geordneten Mischung kann im Fall einer angestrebten horizontalen Mischung durch eine kleinteilige Zuordnung unterschiedlicher Baugebiete erreicht werden. Zum Beispiel ist eine Kombination aus Wohngebiet (WA, WR) und Gewerbegebiet (GE) möglich (BOEDDINGHAUS 2000: 162). Darüber hinaus existieren graduelle Abstufungen in Bezug auf die Wohnverträglichkeit anderer Baugebietstypen von reinen Wohngebieten WR (Kinderbetreuung) über allgemeine Wohngebiete WA (Nahversorgung, Handwerksbetriebe und soziale, kulturelle Einrichtungen etc.) bis hin zu Mischgebieten (MI). In Kerngebieten (MK) ist die Wohnfunktion untergeordnet. Es dominieren Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.

Obwohl die zentrale Bedeutung der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten unbestritten ist, hat sich ihr Charakter seit der Charta von Athen verändert. Beispielsweise ist der Anteil von Dienstleistungen im Bereich der Arbeit seither stark zulasten des produzierenden Gewerbes und der Industrie³⁶ gestiegen. Auf der anderen Seite bestehen gerade im Umfeld innerstädtischer Konversionsareale produzierende

³⁵ JACOBS 1963; BauNVO; JESSEN 1995; WIEGAND 1973/1993

³⁶ Dieser Sachverhalt ist in einer Dienstleistungsmetropole wie Frankfurt am Main überdurchschnittlich ausgeprägt. Dienstleistungsbetriebe machen 2011 einen Anteil von 86% der Betriebe gegenüber 14% im produzierenden Gewerbe aus (STADT FRANKFURT 2012: 96).

Gewerbe sowie technische Infrastrukturen fort. Das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten ist daher vielschichtiger geworden und auch in Zeiten „sauberer“ Fabriken nicht frei von Nutzungskonflikten. Der Neubau von Wohnungen und Büros in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Resten gewerblich-industrieller Produktion und technischer bzw. verkehrlicher Infrastrukturen stellt besondere Anforderungen an die Konzeption der neuen Stadtteile.

Die Wohnfunktion hat sich in den vergangenen Dekaden gewandelt. Die klassische Kleinfamilie der Nachkriegszeit als Zielgruppe des Wohnungsbaus wird zunehmend durch eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensstile und Altersgruppen ersetzt. Zum Beispiel stellen Single-Haushalte heute in den Großstädten die größte Nutzergruppe dar³⁷.

Neben der Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten ist die Anordnung und Nutzung der Erdgeschoßbereiche eine Voraussetzung für Interaktionen zwischen unterschiedlichen Nutzergruppen. Funktional betrachtet befinden sich dort die größten Flächenpotentiale für Nahversorgung, soziale Infrastruktur und gewerbliche Einrichtungen. Diese Bereiche sind prinzipiell nicht nur für Einzelhandel und gastronomische Nutzungen geeignet, sondern können auch mittlere und kleine Betriebe aufnehmen, die funktional vielfältige Stadtteile einem Gewerbegebiet vorziehen (FELDTKELLER 2012:43).

Ergänzend zu der bisherigen Lesart funktionaler Mischung ist die Verflechtung der Grundfunktionen im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ zu erwähnen. Die Diskrepanz zwischen der Wohnstandortwahl und den Anforderungen an die berufliche Mobilität stellt in diesem Punkt eine große Herausforderung dar (FLOETING ET AL.1994:329). Es gibt Beispiele, welche die Möglichkeit einer lokalen Verflechtung von Wohnstandort und Arbeitsstätte belegen. Dazu gehören zum Beispiel Firmen-, Betriebs- oder Studentenwohnungen im Umfeld des Arbeitsortes. Hinzu kommt die Aufweichung der Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten für bestimmte Bevölkerungsgruppen wie die viel zitierte kreative Klasse. Andererseits besteht zu Beginn eines Transformationsprozesses die Gefahr einer Zerstörung gewachsener Verflechtungen durch die Auslagerung überkommener Arbeitsstätten im Rahmen des Strukturwandels.

Für Bevölkerungsgruppen mit einem geringen Mobilitätswert, wie z.B. Kinder und Senioren, ist die Verflechtung von Wohnen und Arbeiten Alltag, da sich beide Gruppen verstärkt im Quartier aufhalten³⁸. Ergänzend sei angemerkt, dass gemischte Quartiere auch ohne eine direkte Verflechtung von Wohn- und Arbeitsstandorten im Vergleich zu monofunktionalen Bereichen Vorteile aufweisen. Diese liegen in der besseren Auslastung der Versorgungsangebote, einer ganztägigen Frequentierung und nicht zuletzt in der Erzeugung bidirektionaler Verkehre.

2.3.3 Die soziale Dimension

Das Thema der sozialen Mischung ist ein gleichermaßen wichtiger wie umfangreicher Gegenstand stadtsoziologischer Untersuchungen (HARLANDER 2012). Es ist daher geboten, das weite Feld für diese Arbeit handhabbar zu machen und entsprechend einzugrenzen.

Für Jessen besteht die soziale Dimension der Mischung in unterschiedlichen „Wertigkeiten“ innerhalb der Funktionen Wohnen, Gewerbe und Versorgung bezogen auf das Qualitäts- und Preisniveau (JESSEN

³⁷ vgl. Kap.2.3.3

³⁸ Der Anteil dieser Gruppen an der Gesamtbevölkerung beträgt in Frankfurt durchschnittlich circa 30 Prozent.

2.3 Bewertungskriterien für Nutzungsmischung

1995:393). Das Erreichen einer solchen Vielfalt geschieht beim Wohnen durch die Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente, deren Anteile im Sinne einer gesellschaftlichen Teilhabe festgelegt werden müssen. Bei gewerblichen Nutzungen geht es im Rahmen des Stadtumbaus beispielsweise um die Integration ansässiger Betriebe in ein neues Quartier. Der hier gebrauchte Begriff der Wertigkeit besitzt neben seiner sozialen auch eine ökonomische Facette, die im Folgenden aufgegriffen wird³⁹.

Die Schaffung eines Angebots unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente innerhalb eines Quartiers soll Vielfalt und gesellschaftliche Teilhabe sichern und bedarf der Förderung durch das Land oder durch die Stadt. Die jeweilige Förderkulisse ist vielfältig und dynamisch, da die einzelnen Programme an Laufzeiten und Fördermittelgeber gebunden sind. Die Förderung bestimmter Einkommens- und Zielgruppen basiert auf der Erkenntnis, dass der Markt keine ausreichende Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet und Stadt und Staat im Sinne des Gemeinwohls regulierend eingreifen müssen. Die Bedeutung des Themas der Wohnraumversorgung hat in den vergangenen Jahren, insbesondere in wachsenden Agglomerationsräumen, stark zugenommen.

Das Spektrum der unterschiedlichen Kategorien reicht von frei finanzierten über kommunal geförderte Wohnungen bis hin zum Bau von Sozialwohnungen im Rahmen der Landeswohnraumförderung. Der kommunale Einfluss auf das Preis- und Qualitätsniveau erfolgt über planerische Zielvorstellungen (Drittelmischung) oder als kommunales Förderprogramm (Frankfurter Programm) und wird neuerdings durch ein aktives Sozialmanagement ergänzt werden (HARLANDER 2012:11).

Die Auseinandersetzung mit den Verteilungsmustern unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen auf Quartiersebene ist seit jeher Gegenstand der Stadtforschung. Im Hinblick auf den Mischungsgrad lassen sich mit der Natural Area und der Neighborhood Unit zwei entgegengesetzte Modelle ermitteln (SPIEGEL 1993:74). Natural Areas sind Quartiere, die durch eine homogene Bewohnerschaft geprägt sind. Ihre Entstehung erfolgt aufgrund von quasi natürlichen Selektionsprozessen der Bevölkerung und bezieht sich gleichermaßen auf Slums, Mittelschicht- oder Luxuswohngebiete (HÄUSSERMANN, SIEBEL 2004: 50, 53, 110, 230). Eine Folge homogener Nachbarschaften ist eine Verschiebung der Grenzen zwischen Privatsphäre und Öffentlichkeit, welche durch eine ähnliche Lebensauffassung und die damit verbundene Selektion der Nachbarn befördert wird (HÄUSSERMANN, SIEBEL 1996:321). Darunter kann die sprichwörtliche großstädtische Toleranz der neuen Bewohner leiden, wie zum Beispiel in Bezug auf Verkehrs- und Freizeitlärm zu beobachten ist. Neue Quartiere fördern einen suburbanen Habitus, der die Chancen von zufälligen Interaktionen vermeidet, zum Beispiel indem man die Wohnung von der Tiefgarage aus betritt.

Neben der Diskussion um Gated Communities und privatisierte Stadträume im oberen Preissegment gibt es sozial homogene Nachbarschaften auch im unteren Preissegment, wie die Beispiele ethnischer Einwandererviertel belegen. Eine ausschließlich negative Bewertung solcher Bereiche kann insofern relativiert werden als z.B. „ethnische Kolonien“ Aufstiegschancen für Ihre Bewohner beinhalten (HÄUSSERMANN, SIEBEL 2001:71). In den USA hat sich die Mischungsideologie vom Bild des Schmelztiegels (melting pot) hin zur Salatschüssel (salad bowl), einer Mischung aus Einzelteilen unveränderbarer Herkunft, weiterentwickelt (HARLANDER; KUHN 2012:13)⁴⁰.

³⁹ vgl. Kap.2.3.4

⁴⁰ Vergleichbare Begriffe sind in Deutschland „Stadt als Mosaik kleiner Welten“ oder „Stadt in der Stadt“.

Neighborhood Units⁴¹ stehen für den Versuch, heterogene Nachbarschaften und damit Toleranz unter den Bewohnern planerisch festzulegen und dadurch zu fördern. Nach diesem normativen Ansatz werden viele neue Städte und Stadterweiterungen in Europa und den USA nach 1945 geplant. Mit Hilfe öffentlicher Fördermittel wird eine soziale Mischung zwar erreicht, aber eine „lokale Gemeinschaft, enge Sozialbeziehungen, ein eigenes Gemeindebewusstsein ergaben sich daraus (...) nicht“ (SPIEGEL 1993:74). In dieser Hinsicht gilt das Konzept als gescheitert. Dennoch steht die soziale Ausgewogenheit der Einwohner auch bei der Schaffung neuer Stadtquartiere auf der Agenda der Stadtentwicklung.

Aufgrund der thematischen Breite der sozialen Mischungsdimension, muss sich die Untersuchung auf Kernthemen konzentrieren. Empirisch nicht weiter vertieft wird die Frage nach den Bedürfnissen immer vielfältigerer Haushaltstypen, welche die Orientierung an der Kleinfamilie abgelöst haben (HÄUSSERMANN, SIEBEL 1996). Zu nennen ist auch die Integration unterschiedlicher Gewerbebetriebe, wie z.B. Handwerker und Firmengründer aber auch Versorgungsbetriebe unterschiedlicher Ertrags- und Leistungskraft (Ladenketten, Fachgeschäfte, Familienbetriebe). Auch die unterschiedliche Betroffenheit sozialer Gruppen in Bezug auf Nutzungsmischung (FLADE, KRÖNUNG 1995) kann nicht weiter vertieft werden.

2.3.4 Die ökonomische Dimension

Ökonomische Belange der Nutzungsmischung besitzen in der aktuellen Fachliteratur eine nachrangige Bedeutung. Zum Beispiel sind die unterschiedlichen Wertigkeiten innerhalb des Wohnens und Arbeitens bereits im vorigen Abschnitt implizit genannt worden, ihre ökonomische Bedeutung wurde jedoch nicht explizit herausgearbeitet. Die für Nutzungsmischung relevanten ökonomischen Aspekte sollen daher anhand einer Literaturrecherche erarbeitet und eingehend beschrieben werden.

Historisch gesehen, gilt die Wirtschaftsgemeinschaft des Ganzen Hauses als vormoderne Einheit von Wohnen und Arbeiten innerhalb eines Gebäudes. Die enge soziale und funktionale Mischung ist das Produkt einer jeweiligen Epoche. Ihre Wohnweise stellt einen wechselseitigen Zusammenhang von Lebensweise und Gehäuse dar (HÄUSSERMANN, SIEBEL 1996:13). In ähnlicher Weise gilt das noch im 19. Jahrhundert für den Typus des Kaufmannshauses bestehend aus Speicher, Kontor (Büro) und Wohnung. Allerdings war Nutzungsmischung in den alten Städten und den gründerzeitlichen Stadterweiterungen häufig ein Merkmal ärmlicher Wohn- und Arbeitsformen (SIEVERTS 1997/2008:196ff.).

Die Wirtschaftlichkeit gewerblicher Einrichtungen, wie Handel oder Gastronomie, ist nachfrageabhängig. Diese ist dort größer, wo sich unterschiedliche primäre Funktionen ergänzen. Jacobs nutzt diesen Sachverhalt bei ihren Thesen zur Mannigfaltigkeit (diversity), die wesentlich auf der Beobachtung ökonomischer Zusammenhänge beruhen.

Stadtentwicklungsprozesse einer internationalen Dienstleistungs- und Wirtschaftsmetropole wie Frankfurt am Main sind heute in besonderem Maße von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Dazu gehört eine professionelle an internationalen Standards ausgerichtete Immobilienwirtschaft, ein anhaltender Investitionsdruck sowie ein über Jahrzehnte gewachsenes politisches Selbstverständnis der Stadt als Wirtschaftsmetropole.

⁴¹ Der „Neighborhood Unit Plan“ wird 1929 von dem amerikanischen Sozialplaner Clarence Perry entwickelt (vgl. SPIEGEL 1993:74).

2.3 Bewertungskriterien für Nutzungsmischung

Der Bodenmarkt ist ein weiterer bedeutsamer Aspekt mit Auswirkungen auf das städtische Nutzungsverfüge. Seine Mechanismen fördern eher die Funktionstrennung. Seitens der Investoren und Grundstückseigentümer besteht ein ökonomisches Interesse, die Nutzung mit der jeweils höchsten Ertragskraft zu bevorzugen. Die für Frankfurt aus der Ertragskraft abgeleitete Hierarchie Dienstleistungen - Wohnen - Gewerbe - Erholung ist typisch für viele Großstädte in der Zeit zwischen 1990 und 2010. Die Wohnfunktion befindet sich bezüglich ihrer Ertragskraft in einer "Sandwichrolle" zwischen dem ökonomisch stärkeren nicht störenden Bürogewerbe und dem ökonomisch schwächeren produzierenden Gewerbe sowie Erholungsflächen.

Da sich Dienstleistungsstädte zunehmend an den Anforderungen der Unternehmens- und Finanzdienstleistungsbranche orientieren, entstehen Nutzungskonkurrenzen, welche die Verdrängung der Wohnfunktion aus zentralen Bereichen zur Folge haben (MEYER 2005:30). Die soziale Mischung ist in diesen Bereichen, aufgrund eines hohen Mietpreisniveaus, gefährdet. Der Terminus der Citybildung bezeichnet die Herausbildung eines Geschäftszentrums mit hohen Bodenpreisen und hoher Zentralität, die mit einer Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung und einer zunehmenden Verkehrsbelastung verbunden ist. Obwohl sich der Begriff ursprünglich auf Phänomene der Stadtentwicklung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bezieht (VON SCHROETELER 2008), lassen sich Parallelen zu heutigen Entwicklungsmustern ziehen. Im Lauf der Zeit haben sich Bürohochhäuser in "minderwertige" gründerzeitliche Wohnviertel hinein ausgedehnt. Die negativen Folgen einer solchen Entwicklung sind sozialräumliche Polarisierungen und monofunktionale Bereiche (MEYER 2005:32). Ob durch den EZB-Neubau im Frankfurter Ostend ähnliche Mechanismen in Gang gesetzt werden, wird noch zu untersuchen sein.

Die Differenzen in der Ertragskraft unterschiedlicher Nutzungen können auch strategisch eingesetzt werden. Dabei wird der Grundstückserlös bewusst zur Finanzierung einer Standortverlagerung genutzt, wie das Beispiel der Zusammenlegung der Frankfurter Finanzämter im Gutleutviertel belegt.

Erschwert wird die Situation durch unterschiedliche Teilmärkte innerhalb einer Funktion. Beispielsweise gehört der Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung der Vergangenheit an. Stattdessen hat sich ein zunehmendes Preisgefälle zwischen unterschiedlichen Marktsegmenten entwickelt. Das Verhältnis zwischen den frei finanzierten und geförderten Wohnungen ist dabei von 1,3:1 (1968) auf 3:1 (1993) angestiegen (SPIEGEL 1993:75). Die genannten Aspekte belegen, dass die Integration ökonomisch schwächerer Nutzungen und die Vielfalt innerhalb einer Nutzungsart nicht ausschließlich durch Marktkräfte zu erreichen sind, sondern eine Aufgabe der Stadtentwicklung darstellen.

Neben dem Ertragsgefälle zwischen und innerhalb einzelner Nutzungen gibt es einen Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Nutzungsmischung: Das Spektrum ökonomisch tragfähiger Nutzungskonzepte und deren Realisierung ist vom Bodenpreis beeinflusst. Demnach steigen die Chancen für die Realisierung gemischter Strukturen bei moderaten Preisen (VON LÜPKE 1998:290ff.).

Moderate Bodenpreise bildeten eine Grundvoraussetzung für die Schaffung erschwinglichen Wohnraums insbesondere für Familien in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts (JUST 2012:166). Daher entstehen große Kontingente des sozialen Wohnungsbaus eher an peripheren Standorten wie das Beispiel der Stadt Frankfurt belegt. Ein ähnlicher ökonomischer Aspekt zur Förderung der Nutzungsmischung ist die Einbeziehung bereits abgeschriebener Bestandsgebäude.

Die Ökonomisierung vieler Lebensbereiche wirkt sich auf die Stadtentwicklung und die Wohnungswirtschaft aus. Angesichts knapper Kassen sind Städte und Gemeinden gezwungen, private Partner für die Stadtentwicklung zu gewinnen. Solche privat-öffentlichen Kooperationen sind, zumindest auf Seiten

der privaten Partner, mit einer Gewinnorientierung verbunden, da Immobilieninvestoren in erster Linie ein Renditeziel verfolgen, dem sich das Bild einer sinnvollen Stadtentwicklung unterordnet. Persönliche Idealvorstellungen sind daher für den ökonomischen Erfolg unwichtig (JUST 2012:175).

Aus Sicht des Allgemeinwohls besteht dabei die Gefahr einer Vergabepaxis, die Projekte weniger nach inhaltlichen als nach ökonomischen Prämissen (Höchstgebot) beurteilt. Da Nutzungsmischung Zeit braucht, erschweren kurzfristige Verwertungsinteressen die Rahmenbedingungen einer sozialen und funktionalen Mischung, da die Investoren an einer geringen Differenz zwischen Mieteinnahmen und Gesamtkosten interessiert sind. Städtebauliche Qualitäten spielen eine untergeordnete Rolle. Umgekehrt scheinen Investoren, die ein mittel- und langfristiges Verwertungsinteresse verfolgen, eher geeignet Mischungskonzepte zu realisieren (BRETSCHNEIDER 2007: 78).

Die meisten der bisher beschriebenen ökonomischen Sachverhalte haben eine bremsende Wirkung auf die städtebauliche Nutzungsmischung. Die Kenntnis der Wirkungsweisen kann genutzt werden, die ökonomischen Akzente zur Stärkung der Nutzungsmischung gezielt einzusetzen. Mittel- oder langfristig angelegte Verwertungsziele fördern das Interesse von Investoren an Nutzungsmischung und Vielfalt innerhalb eines Quartiers, da das Interesse über das eigene Projekt hinaus steigt und der Lebenszyklus einer Immobilie fokussiert werden kann (Ebd. S.77).

Darüber hinaus erfordert die Frage nach dem Mehrwert von gemischten Quartieren eine Abkehr von bestehenden Denkmustern, dass Nutzungsmischung teurer sei und nur von wenigen potenziellen Nutzern gewünscht würde. Beide Fälle liefern Argumente für eine größere Akzeptanz unrentierlicher Kosten wie Freiflächen, Plätze oder Märkte seitens eines Investors. Mischkalkulationen bieten die Möglichkeit, Nutzungen unterschiedlicher Ertragskraft zu kombinieren und buchhalterisch zu verrechnen. Bei Einkaufszentren werden solche unterschiedlichen Mietniveaus beispielsweise bewusst zum Vorteil aller Geschäfte eingesetzt. Grundsätzlich ist ein solcher Ansatz auf für Wohn- und Gewerbeprojekte denkbar. Eine Voraussetzung ist, dass seitens des Investors ein ausreichendes Flächenvolumen eingesetzt werden kann.

Das Einbeziehen von Bestandsgebäuden ist ein probates Mittel eines solchen Vorgehens. Bestehende Gebäude können mit geringem Aufwand zu vergleichsweise günstigen Konditionen vermietet werden. Für Kleingewerbe oder Firmengründer kann ein solches Angebot existenziell sein. Aus der immobilienwirtschaftlichen Praxis stammt das Konzept der Nutzungskopplung, das sich auf die Verknüpfung unterschiedlicher Unternehmensbereiche bzw. verschiedener Unternehmen derselben oder verwandter Branchen bezieht (DSSW 2005:26).

Ein ökonomisches Verständnis von Nutzungsmischung ist für Investoren und die Stadtentwicklung gleichermaßen relevant. Die gezielte Bereitstellung finanzieller Mittel zur Förderung bestimmter Zielgruppen ist ein bewährtes Instrument unterschiedlicher administrativer Ebenen.

Wirtschaftlich prosperierende Städte wie München haben Finanzierungsinstrumente für soziale Infrastruktur bei Neubauquartieren geschaffen. Das Prinzip der so genannten Sozialen Bodennutzung (SoBoN) basiert auf der Abschöpfung von Teilen des Wertzuwachses, die zur Finanzierung sozialer und technischer Infrastruktur verwendet wird. Die Regelung greift aber nur, wenn Baurecht neu geschaffen wird. Ein weiterer Ansatz ist der im Rahmen der Grundstücksvergabe bewusste Verzicht der Gemeinden auf den höchsten Erlös (Höchstgebot) zugunsten einer höheren städtebaulichen Qualität und Nutzungskonzeption. Voraussetzung dafür ist kommunaler Grundbesitz.

2.3.5 Die zeitliche Dimension

Die Zitate „Nutzungsmischung braucht Zeit“ (SANDER 1998) und „Nutzungsmischung beschreibt nicht nur einen Zustand, sondern vielmehr einen Prozess“ (JESSEN 1995:393) unterstreichen die Bedeutung der zeitlichen Dimension, die vergleichsweise wenig thematisiert wird (ebd.). Mögliche Ursachen für dieses Defizit finden sich in der Dominanz der funktionalen Dimension und der Schwierigkeit einer griffigen Beschreibung und Vermittlung der zeitlichen Ebene. Zudem gibt es wenig empirische Erkenntnisse auch aufgrund der Aktualität des Themas. Beispiele für zeitliche bedingte Mischungsaspekte sind:

- Nutzungsvielfalt im Tages- / Wochenverlauf,
- Unbestimmtheit von Flächen und Räumen,
- Prozesscharakter der Funktionsmischung (Nutzerbezug).

Komplementäre Nutzungen im Tages- oder Wochenverlauf erzeugen Mischung in Bezug auf eine zeitliche Dimension. Dazu gehören zum Beispiel eine Abendschule in einem Bildungszentrum, verlängerte Öffnungszeiten und vor allem das Nebeneinander von Wohn- und Büronutzungen. Auch temporäre Nutzungen, wie Wochenmärkte oder Straßensperrungen am Wochenende zugunsten von Freizeitaktivitäten, gehören zu dieser Kategorie. Die zeitlich gestaffelte Nutzungsvielfalt trägt zur Belebung eines Quartiers bei und formuliert ein Gegenbild zu den monofunktionalen Siedlungen.

Die funktionale Unbestimmtheit von Flächen und Räumen bezieht sich auf die Beschaffenheit baulicher Strukturen zur Förderung von Mischung. Dazu gehört die Möglichkeit, Teile einer Wohnung als beruflichen Arbeitsplatz zu nutzen.

Die fehlende funktionale Bestimmtheit (Determiniertheit) kann ein Qualitätsmerkmal sein, wenn sich Gebäude und Programm wechselseitig aneinander anpassen müssen (CHRISTIAANSE, in KONHARDT et al 2002:78). Konstellationen dieser Art ergeben sich vor allem bei der Umnutzung von Bestandsgebäuden. Der prozessuale Charakter der Nutzungsmischung und seine Bedeutung betrifft unterschiedliche Aspekte. Aus ökonomischen Erwägungen heraus entstehen verschiedene Nutzungen nicht gleichzeitig, sondern erst im Lauf der Zeit. Welche Nutzungen bevorzugt werden, ist dabei von den Gegebenheiten des Immobilienmarktes abhängig.

Die Dauer eines Entwicklungsprozesses kann dazu führen, dass sich die Rahmenbedingungen für Nutzungsmischung, wie z.B. Immobilienmärkte oder politische Konstellationen, im Entwicklungszeitraum ändern. Zuvor bestehen bereits in der Phase zwischen Konzept und Umsetzung Unsicherheiten, da Absichten wie z.B. Mischungsziele nicht einfach zu gesellschaftlichen Realitäten werden (EISINGER 2004:307).

Das „time-lag“ Problem bezeichnet einen Mangel an funktionaler Vielfalt, der aus ökonomischen Erwägungen heraus entsteht und sich erst mit der Zeit auflöst. Demnach werden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen erst gebaut, wenn potenzielle Käufer vollständig am Ort sind.

Wichtig scheint der Hinweis, dass Bauliches nur den Rahmen für Nutzungsmischung darstellen kann und sich diese erst in der Folge durch die Aneignung von Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern herausbildet (Nutzung der Mischung). Die Nutzung der baulichen Mischung erfolgt in Form von substanziellen Bewertungen erst nach der Fertigstellung.

Das städtebauliche Prinzip der Nutzungsmischung kann auch nicht einfach hergestellt werden, wie eine Infrastruktureinrichtung, sondern benötigt Zeit sich zu entwickeln (vgl. SANDER 1998:487). Über längere Zeiträume betrachtet, besitzt das Nutzungsgefüge - im Vergleich zu Gebäuden - einen dynamischen Charakter. Der Wandel von Nutzungsmustern bestehender Quartiere ändert sich schneller als deren bauliche Strukturen (JESSEN 1995:393).

Kapitel 3 - Neue Quartiere als städtebauliche Aufgabe

3.1 Quartiere statt Siedlungen: Was ist neu an neuen Quartieren?

Der Bau neuer Quartiere spielt in Deutschland über zwei Jahrzehnte keine wesentliche Rolle⁴². Ende der 1980er Jahre erlebt dieses städtebauliche Handlungsfeld unter veränderten Vorzeichen mit der Transformation untergenutzter Gewerbebrachen eine Wiederbelebung. Der Wandel spiegelt sich begrifflich. Man spricht nicht mehr von Siedlungen, sondern von Quartieren oder Stadtteilen.

Die Rückkehr des Stadtwohnens ist Teil einer Entwicklung, die der Stadtökonom Dieter Läßle mit der Metapher „Phönix aus der Asche“ beschrieben hat (LÄPPLÉ 2005). Unter den Bedingungen der Wissensökonomie vollzieht sich eine Neuerfindung der Stadt. Diese beruht auf der Abhängigkeit von der Stadt als Zufallsgenerator für vielfältige Kontakte, Informationen und Gelegenheiten⁴³. Damit verbunden ist der Bedeutungsverlust der industriellen Stadt und ihrer Trennung von Arbeits- und Lebenswelt.

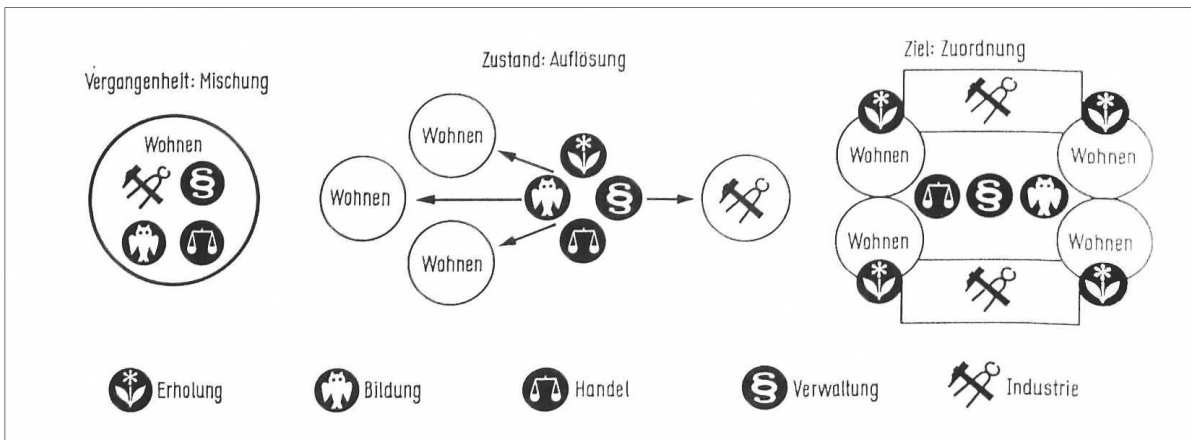
Die Verfügbarkeit zusammenhängender innerstädtischer Flächen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung neuer Quartiere. Betriebswirtschaftliches Denken der Verantwortlichen löst in Städten wie Frankfurt in Verbindung mit der Bewertung extensiv genutzter kommunaler Infrastrukturareale einen Veränderungsimpuls aus. Die Stadtquartiere können wie zuvor Siedlungen und Stadterweiterungen als Spiegelbild für die Denkweise ihrer Entstehungszeit verstanden werden. Neue Quartiere unterscheiden sich von anderen Aufgabenfeldern der Nutzungsmischung und sind seit den 1990er Jahren ein relevanter Bestandteil des Städtebaus in Deutschland.

Das Handlungsfeld neuer Quartiere stellt einen weiteren „Karriereschritt“ der Nutzungsmischung dar. Anders als zuvor geht es nicht um den Erhalt bestehender Nutzungsmischung oder den kritischen Umgang mit einem vorhandenen urbanen Gefüge. Bei vielen der untergenutzten Flächen handelt es sich um größere, zuvor isolierte Bereiche, die stadträumlich wenig in das urbane Gefüge integriert sind. Als „No-go-areas“ stellen diese Flächen „weiße Flecken“ der kollektiven Wahrnehmung dar. Stadträumlich wird das Quartier und nicht das Einzelprojekt zum Maßstab der Entwicklung. Die Areale müssen neu erschlossen und in das städtische Wegenetz integriert werden.

⁴² vgl. exemplarisch WALTER 2011:358. Als Begründung für den Wandel werden die „politische Wende im Osten“ und die „einsetzende Globalisierung in den neunziger Jahren“ angeführt (ebd.).

⁴³ ebd. S.355

Abbildung 8 - Funktionale Zuordnungen im Wandel der Zeit



Quelle: (MÜLLER 1979:172)

Die Abbildung 8 zeigt das Ziel einer veränderten Zuordnung der Funktionen, wie es in den 1970er Jahren leitbildhaft formuliert wurde. Dabei wird eine engere Verbindung der Funktionen angestrebt, ohne die Muster der Vergangenheit zu kopieren. Die Re-Integration des Wohnens und die Verbindung von Wohnen und Erholung spielen eine zentrale Rolle für die funktionale Neuordnung. Das Motto „Quartier statt Siedlung“ (STADT FFM 1990:6;) beschreibt den veränderten Charakter der neuen Stadtteile⁴⁴ im Vergleich zu den Siedlungen der Nachkriegszeit:

- Nutzungsmischung und Dichte
Nutzungsmischung und eine hohe bauliche Dichte sind ein zentrales Merkmal neuer Quartiere.
- Standort, Lage (Innenstadt)
Die Wohnsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre entstehen am Stadtrand, während neue Stadtquartiere überwiegend im Siedlungsbestand errichtet werden (BBSR 2012:10). In punkto Erschließung besitzen innerstädtische Standorte Vorteile gegenüber Standorten auf der „grünen Wiese“.
- Gesamtstädtische Bedeutung
Die Größe verfügbarer Flächen unterstreicht ihre übergeordnete Bedeutung.
- Altlastenbeseitigung und Akteursvielfalt
Stadtumbauvorhaben erfordern einen höheren Aufwand zum Erreichen der Baureife, da ggfs. anässige Nutzer umgesetzt und Altlasten beseitigt werden müssen.
- Bestandsgebäude
In Abhängigkeit der früheren Nutzung besteht die Chance, vorhandene Gebäudebestände in das zukünftige Nutzungskonzept einzubeziehen.
- Zusammenarbeit mit privaten Partnern (Immobilienwirtschaft)
Die Kooperation mit privaten Partnern wird zum essentiellen Bestandteil neuer Quartiere. Die Mischung von Wohnen und Arbeiten stellt eine Herausforderung dar, weil die ökonomisch schwächere Nutzung entsprechend gefördert werden muss.
- Wandel der Rahmenbedingungen
Die Pluralisierung der Lebensstile wirkt sich zusätzlich auf die Anforderungen für das Wohnen aus.

⁴⁴ Der veränderte Charakter ist nach Holl und Jessen generell bei Innenstadtquartieren festzustellen, die sich am Leitbild der europäischen Stadt orientieren (HOLL, JESSEN 2007:295).

3.2 Die Konstruktionsprinzipien gemischter Quartiere

Die genannten Merkmale neuer Quartiere verdeutlichen die Herausforderungen, welche die Städte im Umgang mit diesem neu aufkommenden städtebaulichen Handlungsfeld zu bewältigen haben. Es geht um die Suche nach städtebaulichen Lösungen für „eine Renaissance der Stadt und die Beförderung einer neuen Urbanität unter veränderten Rahmenbedingungen“ (WALTER 2011:359). Dazu gehören „veränderte Produktionsweisen, fortgeschrittene Komfortexpectationen, neue Lebens- und Wohnstile, höhere Umweltqualitäten“ (ebd. S.358). Das „gestalterische Repertoire des vormodernen Städtebaus“ muss unter veränderten Bedingungen „kritisch überprüft werden“ (ebd.). Es ist zu bedenken, dass „das Konzept von Urbanität (...) rückwärtsgewandte Elemente [umfasst]. Es muss angesichts der heutigen gesellschaftlichen Realitäten neu formuliert werden. Jede Gesellschaft, jede Epoche formt sich ihre eigene Urbanität“ (SIEBEL 1994:15).

Tabelle 6 - Leitbilder und Handlungsfelder von Nutzungsmischung

Leitbild	Handlungsfeld	Beispiel
Behutsame Stadterneuerung ⁴⁵	Gründerzeitquartiere Bauliche Instandsetzung und Erhalt der Bewohnerstruktur Kleinteilige Mischung Wohnen und Arbeiten	Berlin IBA-alt 1984
Kritische Rekonstruktion ⁴⁶	Innerstädtische Brachflächen Rückbesinnung auf vormoderne Elemente Block und Stadtraum Funktionale Mischung Historischer Stadtgrundriss und bauliche Mindestdichte	Berlin IBA-neu 1987
Reflexive europäische Stadt ⁴⁷	Innerstädtische Konversionsflächen Neuinterpretation bewährter städtebaulicher Elemente unter veränderten sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen. Quartier statt Siedlung, funktionale Mischung, soziale Vielfalt, urbane Räume	Hamburg HafenCity Frankfurt Stadtraum Main

Eigene Darstellung

Die wichtigsten Parameter neuer Stadtquartiere zwischen der IBA Berlin 1984/87 (kritische Rekonstruktion) und der HafenCity Hamburg (reflexive europäische Stadt)⁴⁸ lassen sich auf wenige Elemente reduzieren. Die einzelnen Bausteine werden seit den 1990er Jahren weiterentwickelt ohne sich grundlegend zu verändern. Die Axiome Stadtgrundriss, Bebauungsdichte und Funktionsmischung (LAMPUGNANI 2012:156 ff.) sind prägend für das Leitbild der kritischen Rekonstruktion. Der Stadtgrundriss wird dabei als die „wichtigste Konstante der Stadt“ und als Grundlage der Identität verstanden⁴⁹.

⁴⁵ Exemplarisch: BODENSCHATZ 2012b:101-111; HÄUSSERMANN ET AL. 2008:230; KUDER 2004:176-178; LAMPUGNANI 2003:76ff.;

⁴⁶ Exemplarisch: BODENSCHATZ 2012b:101-111; HESSE 2012; KLEIHUES 1987:264-294; KUDER 2004: 178; LAMPUGNANI 2012; SCHLUSCHE 1997:191ff.;

⁴⁷ WALTER 2011:361

⁴⁸ WALTER 2011:361

⁴⁹ vgl. Kap. 2.2.3

Im Rahmen der Konversionsprojekte der 1990er Jahre nimmt die Bedeutung des Stadtgrundrisses ab, da keine historischen Bezüge verfügbar sind. Stattdessen gewinnen urbane öffentliche Räume an Bedeutung. Der Begriff der Identität wird hier in Verbindung mit einzelnen Stadtquartieren verwendet (WALTER 2011:362). Dazu gehört auch die Integration bestehender Gebäude. Bestandsgebäude sind ein wichtiger Ansatz zur Generierung von Nutzungsvielfalt.⁵⁰ Dichte und Nutzungsmischung besitzen weiterhin eine Schlüsselfunktion. Das Element der baulichen Dichte wird in einen Zusammenhang mit der Neuinterpretation innerstädtischer Bautypen gesetzt, die sinngemäß durch das Motto „Quartier statt Siedlung“ beschrieben werden können⁵¹. Die genannten Konstruktionsprinzipien neuer Quartiere dienen als Grundlage der Bewertungskriterien, die in Kapitel 6.1 ausführlich beschrieben werden.

3.3 Neue Stadtquartiere als quantitatives Phänomen

Das Ziel der Funktions- oder Nutzungsmischung setzt sich seit den 1990er Jahren auf den unterschiedlichen politischen Ebenen von der lokalen bis zur europäischen durch: „Als besonders nachhaltig hat sich (...) das Konzept der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung in den Stadtquartieren erwiesen“ (EU 2007:4).

Funktionsmischung und Dichte gehören zu den wichtigen Leitzielen, die in Stadtentwicklungskonzepten (Hamburg 1996, München 1995) oder anderen Planungsinstrumenten wie dem Grundsatzprogramm Wohnen (Tübingen 1997) oder einem Siedlungsrahmenplan (Kassel 1994) formuliert werden. In Berlin wird Funktionsmischung und Dichte bezogen auf Standorte und Gebäudetypus differenziert im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans 1994 aufgeführt (SANDER 1998:477). In Frankfurt am Main ist „Verdichtung und Nutzungsmischung“ eines von drei Leitmotiven der Stadtentwicklungsplanung (STADT FRANKFURT 1995:5).

Die bundesweite Relevanz neuer Stadtquartiere lässt sich auch auf der Basis einer quantitativen Studie wiedergeben (BBSR 2012). Seit den 1990er Jahren werden in Deutschland über 300 neue Quartiere gebaut. Zwei Drittel dieser neuen Stadtquartiere befinden sich in Großstädten. Auf die fünf Hochburgen Hamburg, München, Berlin, Frankfurt und Köln entfällt dabei fast ein Drittel aller Neubauvorhaben (ebd. S.10). In den genannten Städten gehören die Quartiere zu den „selbstverständlichen Bestandteilen der städtebaulichen Planung und Praxis“ (ebd. S.5). Die Erhebung führt allein in Frankfurt über zehn weitere Projekte auf, die zusammen Gebietsflächen von über 700 ha aufweisen (a.a.O.). Zwischen einzelnen Projekten gibt es erhebliche Größenunterschiede. Einige Vorhaben, wie z.B. Berlin-Adlershof (400ha), München-Riem (250ha) oder der Frankfurter Riedberg (267ha) erreichen in dieser Hinsicht ein Vielfaches der einzelnen Vorhaben im Stadtraum Main.

Die öffentliche Wahrnehmung ist geprägt von wenigen Vorzeigeprojekten. Es kann leicht übersehen werden, dass sich diese Quartiere inzwischen zu einer weit verbreiteten Spezies entwickelt haben und ein großes Spektrum unterschiedlicher Erscheinungsformen besteht.

Nach der Erhebung des Bundesamts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entstanden in Deutschland zwischen 1990 und 2011 insgesamt 270.000 Wohnungen mit Wohnraum für 450.000

⁵⁰ vgl. Kap. 2.1.2

⁵¹ vgl. (WALTER 2011:361) für die HafenCity Hamburg und (STADT FFM 1990:6) für den Stadtraum Main

Menschen auf einer Fläche von 12.500 ha (BBSR 2012:4). Der Bericht konstatiert, dass die räumliche Nähe von Wohnungen und Arbeitsstätten bei der Planung und Realisierung neuer Quartiere an Bedeutung gewinnt. Auf drei Viertel der nach 1990 konzipierten Projekte trifft ein solcher Ansatz zu (ebd. S.15). In den entsprechenden Quartieren entstehen zudem 360.000 Arbeitsplätze (ebd. S.9). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass „neue Stadtteile größere Erfolgsaussichten [haben], wenn sie mit unterschiedlichen Nutzungsarten und Angebotsniveaus verschiedene Zielgruppen ansprechen“ (ebd. S.12).

Die Quartiere im Stadtraum Main sind statistisch gesehen typisch für die Generation neuer Stadtteile nach 1990. Wie 80 Prozent der bundesweit erfassten neuen Quartiere, gehören sie zu der Kategorie der „Flächenwiedernutzung“ im Vergleich zu lediglich 20 Prozent, die sich auf der „grünen Wiese“ befinden (ebd. S.10). Die Projekte des Stadtraumes Main gehören, sofern sie erfasst werden, zu den kleinen Vorhaben. Gebiete mit einer Größe von 10-20 Hektar kommen mit einem Anteil von 30 Prozent am häufigsten vor (ebd.). Das Durchschnittsquartier erstreckt sich über 42 Hektar, besitzt 1.500 Einwohner und 1.200 Arbeitsplätze. Die 900 Wohnungen haben eine Belegungsdichte von 1,7 Einwohnern pro Wohnung (ebd. S.4).

Insgesamt ist eine deutliche Entwicklung zu Nutzungsmischung und kurzen Wegen festzustellen (ebd. S.11), die sich in der räumlichen Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen niederschlägt. Komplementär zur Wohnnutzung werden vor allem störungsarme Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen aber auch öffentliche Einrichtungen angeordnet. Kurze Wege werden durch die Nahversorgung im Quartier und die innerstädtischen Lagen ermöglicht.

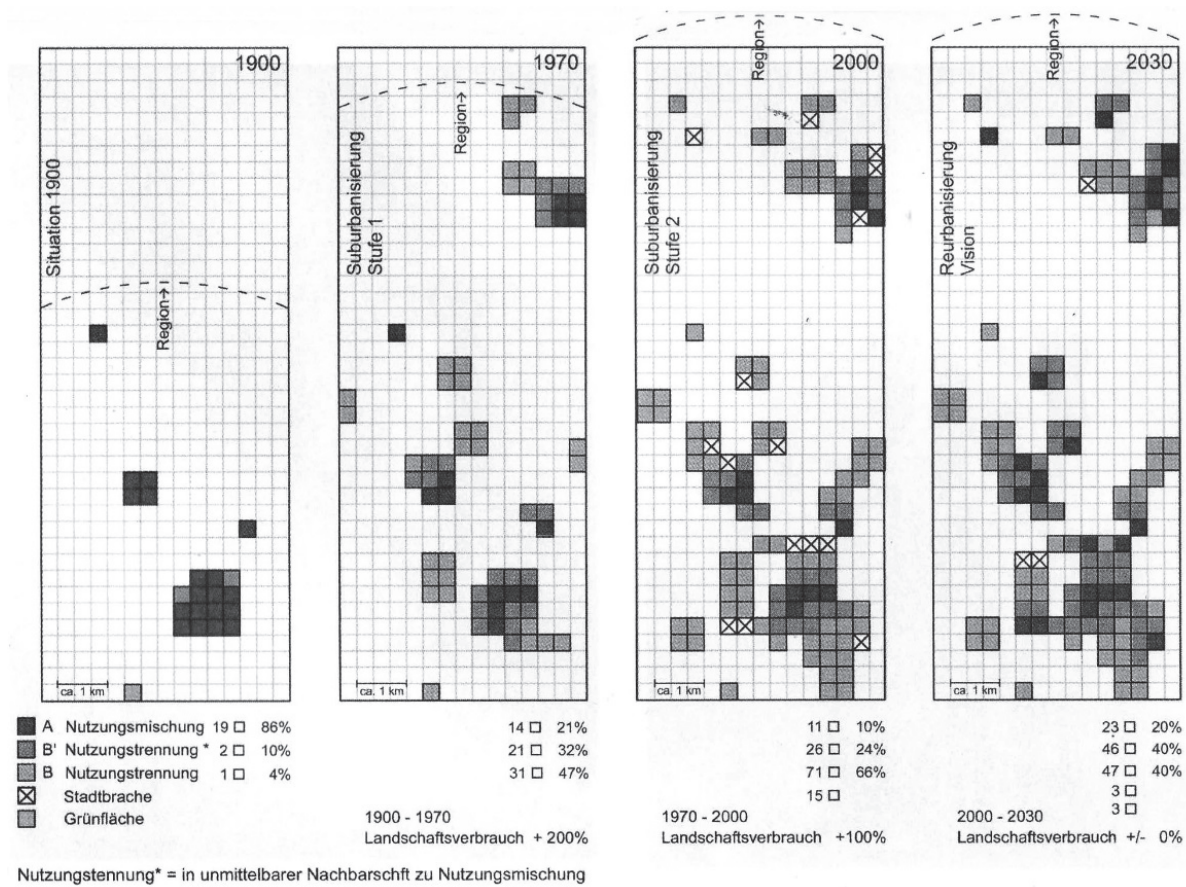
3.4 Auf der Suche nach der richtigen Mischung

Obwohl das Mischungsziel in Fachkreisen weitgehend unstrittig ist, gibt es immer wieder Kritik. Diese zielt auf die Unvereinbarkeit der heutigen Rahmenbedingungen und ihren raumstrukturellen Anforderungen mit dem Ziel einer kleinteilig organisierten Mischung. Dem Leitbild der kompakten Stadt wird das Modell der Netzstadt gegenübergestellt (JESSEN 1998:504).

Andererseits gibt es Appelle, die beschriebenen Gegensätze und das Prinzip der Nutzungsmischung nicht als Dogma zu verstehen: „In der Ahnengalerie des Städtebaus finden wir immer wieder das Bestreben, die auseinanderfallenden Bereiche des Lebens und der Arbeit wieder enger zu verknüpfen – von den utopischen Sozialisten über die Gartenstadtbewegung bis hin zu den Bestrebungen unserer Zeit“ (ALBERS 1993:21).

Nach der Kontroverse „kompakte Stadt vs. Netzstadt“, welche den Fachdiskurs in den 1990er Jahren begleitet, etablieren sich in der Folge pragmatischere Haltungen, die auf eine Gleichzeitigkeit von Nutzungsmischung und -trennung verweisen (vgl. Kap.2.1.1). Der Tübinger Stadtplaner Andreas Feldtkeller argumentiert in Anlehnung an den Architekten Leon Battista Alberti, dass europäische Städte, rückwirkend betrachtet, immer beides besaßen. Gemischte Bereiche und solche, die nur einen geringen Grad an Nutzungsmischung aufwiesen (Feldtkeller 2012:18).

Abbildung 9 - Wandel der Nutzungszuordnungen seit 1900 nach Feldtkeller



Quelle: (FELDTKELLER 2012:123)

Die Darstellung (Abb. 8) macht den Wandel in der Nutzungszuordnung, der seit 1900 stattgefunden hat deutlich: Der Anteil gemischter Siedlungsbereiche ist zwischen 1900 und 2000 von über 80 (1900) auf 10 Prozent (2000) gesunken. Die Abbildung unterstreicht die quantitative Bedeutung gemischter Quartiere als „Normalbausteine“.

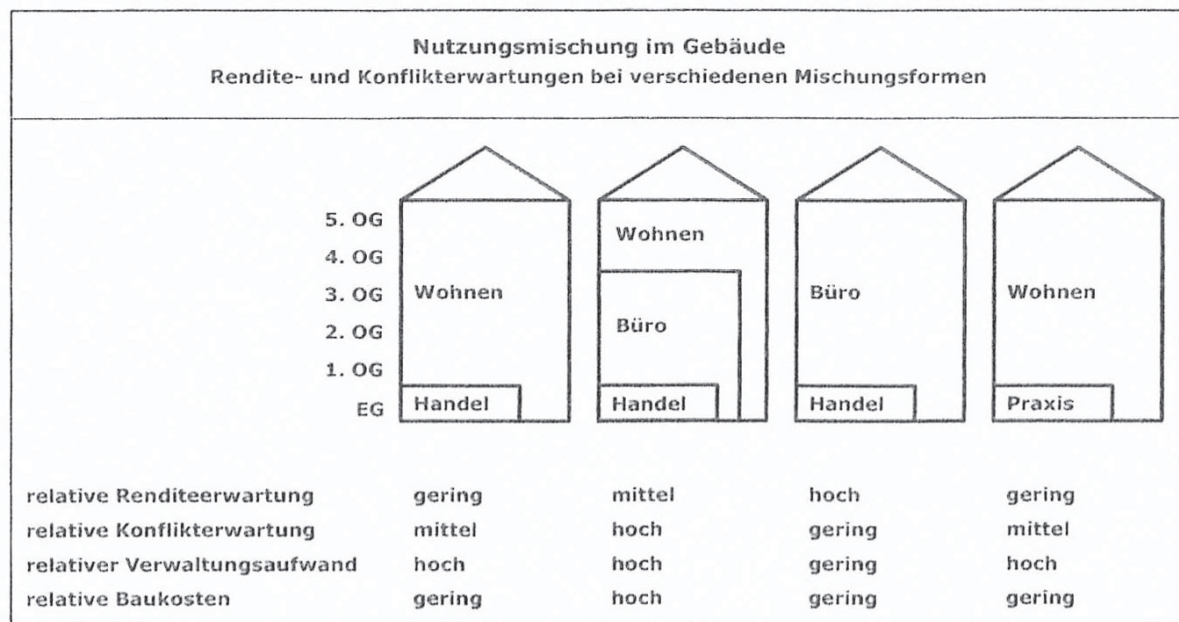
„Die Polarität der Stadt aus kleinteiliger Nutzungsmischung (...) einerseits und räumlicher Absonderung von Produktion und Reproduktion andererseits scheint ein entscheidendes und möglicherweise zeitloses Prinzip bei der Bildung einer alltagstauglichen und sozialverträglichen, auf unterschiedliche Präferenzen in der Bevölkerung eingehenden Stadtgestalt zu sein“ (FELDTKELLER 2012:17).

Eine Gefahr für das Aufrechterhalten der beschriebenen Balance im Kontext der Gesamtstadt besteht in der quantitativ abnehmenden Bedeutung gemischter Quartiere. Faktisch ist der Anteil gemischter Quartiere immer weiter zurückgegangen⁵² (ebd. S.19). Zudem lassen sich „die [hinter Nutzungsmischung und -trennung liegenden] Ziele der Distinktion und Konnexion nur in dieser Gegensätzlichkeit erreichen, nicht durch irgendwelche Mittelwege“ (ebd. S.16).

⁵² vgl. Abb.3.2

Die Ausführungen unterstreichen die heutige Bedeutung gemischter Quartiere für die Stadtentwicklung. Die „Parameter der Nutzungsmischung [können] nicht schematisch bestimmt werden“. Das Nutzungsprogramm muss vielmehr anhand der Potenziale und Probleme gebietsbezogen abgeleitet werden (VON LÜPKE 1998:290). Ein Grund für einseitige Nutzungsstrukturen sind auch die Mechanismen des Bodenmarkts, die eine Konzentration von Nutzungen ähnlicher Ertragskraft fördern. Die „Abwägung zwischen planerischer Vorstellung und wirtschaftlicher Machbarkeit“ ist Gegenstand einer permanenten Diskussion zwischen den beteiligten Akteuren (UNGER 1998:264).

Abbildung 10 - Schema horizontaler oder feinkörniger Mischung



Quelle: (WIELAND 2014:34) dargestellt nach (ARING; ALTENA; PFEIFFER 1997)

Abbildung 9 beschreibt verschiedene Fälle einer kleinteiligen oder engeren Funktionsmischung und vergleicht diese anhand von Rendite- und Konflikterwartung, Verwaltungsaufwand sowie Baukosten. Auf diese Weise lässt sich erklären, warum häufig eine „Vergrößerung“ ursprünglich kleinteilig angelegter Mischungsziele erfolgt. Zur Begründung einer skeptischen Haltung gegenüber dem Prinzip der Nutzungsmischung werden, neben einer geringeren Renditeerwartung, höhere Baukosten und ein größerer Verwaltungsaufwand angeführt (WIELAND 2014:45). Obwohl Nutzungsmischung als städtebauliches Ziel etabliert ist, gibt es bis Ende der 1990er Jahre nur wenige Städte, die das Prinzip konsequent gegenüber privaten Partnern und der Öffentlichkeit durchsetzen. Zu den Ausnahmen gehört die Entwicklung der Tübinger Südstadt. Dort wird „die Realisierung funktionsgemischter Stadtstrukturen zum Aufhänger für Organisation und Strategie des Projektmanagements gemacht“ (FELDTKELLER 1998:272).

3.5 Ausblick - Welche Mischung ist zu erwarten?

Nach der bisherigen Sondierung der Fachliteratur lassen sich erste Erkenntnisse hinsichtlich der Möglichkeiten und Grenzen von Nutzungsmischung neuer Stadtquartiere im Stadtraum Main formulieren:

- 1) Das Prinzip der Nutzungsmischung ist seit den 1990er Jahren unstrittig. Mischungsziele sind in deutschen Großstädten in Stadtentwicklungskonzepten, Grundsatzprogrammen, Siedlungsrahmenplänen und Flächennutzungsplänen festgeschrieben.
- 2) Ambitionierte Mischungsziele wecken Erwartungen, die später nicht erfüllt werden können. „In Bezug auf Nutzungsmischung ist in der ersten Projektphase eine Diskrepanz zwischen Konzeption und Umsetzung festzustellen“⁵³. Diese Diskrepanz zwischen der Konzeption und gebauten Quartieren führt zu einer Vergrößerung der ursprünglich kleinteiligen Mischungsziele.
- 3) Der Vorwurf der Vergrößerung verkennt, dass das städtebauliche Repertoire der vormodernen Stadt unter heutigen, veränderten Rahmenbedingungen zur Anwendung kommt und sich im Resultat von der gründerzeitlichen Stadt unterscheidet.
- 4) Leitmotive wie „Verdichtung und Nutzungsmischung“ weisen auf die Bedeutung der Dichte als Einflussgröße hin. Der Dichtebegriff ist vielschichtig und beinhaltet bauliche Dichte, nutzerbezogene Aspekte und eine ausreichende Konzentration von Menschen.
- 5) Für die Städte stellt die Schaffung gemischte Quartiere eine Herausforderung dar. Zum einen fehlen praktische Erfahrungswerte bei der Umsetzung. Ferner bewegt sich der Städtebau im Spannungsfeld zwischen politischen Vorgaben und immobilienwirtschaftlichen Zwängen.
- 6) Der Grad der Mischung neuer Quartiere ist begrenzt, wenn „alle Gebäude zum gleichen Zeitpunkt ausgeführt werden“ (JACOBS 1963:129). Diese Erkenntnis dämpft die Erwartungen an den Mischungsgrad neuer Quartiere.
- 7) Umgekehrt lassen sich Anhaltspunkte für die Generierung von Mischung: z.B. eine zeitlich gestreckte Umsetzung der Maßnahmen bzw. die Erkenntnis, dass Mischung mit der Zeit entsteht.
- 8) Nutzungsmischung kann nicht schematisch vorgegeben werden, sondern bedarf maßgeschneiderter Vorgaben, welche aus den Potenzialen und Problemen eines Gebiets resultieren.
- 9) Bestandsgebäude besitzen eine Bedeutung für die Vielfalt von Wohnungs- und Gebäudetypen.
- 10) Soziale Vielfalt soll über unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente erreicht werden, welche durch den Einsatz unterschiedlicher einkommensabhängiger Förderprogramme ermöglicht werden. Eine gezielte Steuerung bei Neubauvorhaben hat jedoch Grenzen wie die Beispiele von „Neighborhood Unit“ und „Natural Area“ zeigen.

⁵³ vgl. SANDER 1998:487

II. Teil – Empirie

Kapitel 4 - Der Frankfurter Stadtraum Main

Der Frankfurter Stadtraum Main bezeichnet einen „städtebaulich-funktional determinierter Bereich, der auf beiden Ufern ein jeweils etwa dreihundert Meter breites Band umfasst“ (STADT FRANKFURT 1992:20). Der planerische Terminus bezieht sich auf die Intention der Stadt Frankfurt, den sozio-ökonomischen Strukturwandel nach 1989 aktiv zu gestalten. Ursprünglich entstammt der Begriff der Frankfurter Olympiabewerbung. Der Stadtraum Main besitzt insofern eine olympische und eine nach-olympische Verwendung.

a) Stadtraum Main, olympisch

Die Begriffe des Stadtraumes Main und des Flussraumes Main sind tragende Elemente der Konzeption urbaner Spiele. Die Frankfurter Bewerbung sieht drei Olympiastandorte im Osten und Westen der Stadt vor, die durch den Flussraum Main verbunden werden (JUCKEL 1996:264). Im Stadtraum Main befinden sich die Wohnquartiere des olympischen Dorfs. Die dezentrale Anordnung der Standorte beruht wesentlich auf der Konversion unter genutzter Hafenableitungen. Mit den „urbanen Spielen“ gelingt ein Maßstabssprung, der die Vision vom „Wohnen am Fluss“ in einem neuen, stadträumlich größeren Zusammenhang verankert.

b) Stadtraum Main, nach-olympisch

Die Frankfurter Olympiakandidatur wird 1989 zugunsten Berlins aufgegeben. Im selben Jahr kommt es zu einem kommunalpolitischen Richtungswechsel in Magistrat und Stadtparlament. Das Thema Wohnen am Fluss wird in der Folge zu einem zentralen Thema der Stadtentwicklung⁵⁴. Die nach-olympische Version des Stadtraumes Main baut auf der zuvor formulierten Fassung auf und entwickelt diese weiter. Die Abgrenzung des „Bandes“ beiderseits des Mains ergibt sich aus „flussbezogenen Nutzungen (z.B. Häfen)“ und „naturräumlichen Bindungen“ (STADT FRANKFURT 1992:20). Der Flussraum Main wird „durch den Fluss, seine Ufer und Überschwemmungsgebiete (..) gebildet und durch Gebäude oder andere Raumelemente begrenzt“ (ebd.).

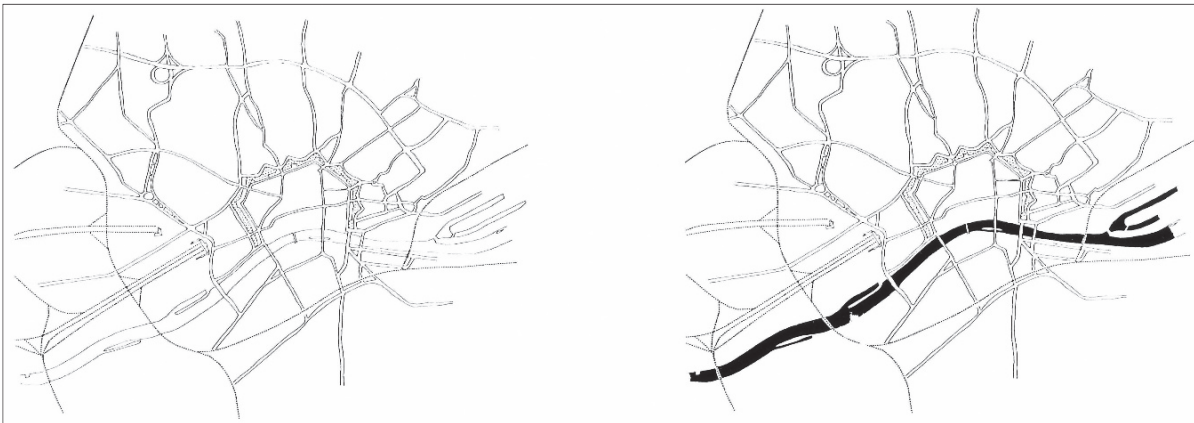
Neben der begrifflichen Präzisierung werden beide Teilräume auf ihrer gesamten Länge innerhalb des Stadtgebietes zum Gegenstand der Betrachtung gemacht (STADT FFM 1992). Auf Basis einer Bestandsaufnahme werden unterschiedliche Teilanalysen erstellt. Dazu gehören die Typisierung der Uferbereiche (ebd. S.28), die Darstellung der historischen Entwicklung (ebd. S.34) sowie stadt- und landschaftsökologische Aspekte des Mainraums (ebd. S.41).

54 vgl. Kap.4.3

Im Rahmen der Bestandsanalyse werden zum Beispiel 31 Uferabschnitte identifiziert (ebd. S.123). Der Umgang mit den einzelnen Abschnitten beinhaltet analytische wie zielgerichtete Überlegungen. Dabei wird sowohl der wirtschaftliche oder demografische Veränderungsdruck eines Bereichs untersucht als auch seine städtebaulichen Potenziale (ebd. S.121). Wichtig für das hier vorliegende Planungsverständnis ist die Fortschreibung der ursprünglichen Erkenntnisse und ihre Anpassung an die tatsächliche Entwicklung. Die spätere Festlegung auf eine paarweise Zuordnung gegenüberliegender Standorte zu beiden Seiten des Flusses unterstreicht die Bedeutung des Stadt- und Flussraumes Main.

4.1 Die Vision vom Wohnen am Fluss

Abbildung 11 - Die Bedeutung des Mains im Museumsuferplan (1981)



Quelle: (SPEERPLAN 1981:11)

Der folgende Abschnitt handelt von der Herausbildung der Vision „Wohnen am Fluss“ im Frankfurt der 1980er Jahre bis zum Consilium Stadtraum Main, das 1992 endet. Die Abbildung aus dem Museumsuferplan von 1981 veranschaulicht die Wiederentdeckung des Mains. Die Re-Integration der Wohnfunktion in das innerstädtische Gefüge nach dem Motto „Quartier statt Siedlung“ stellt einen zentralen Aspekt der hier behandelten Vision dar.⁵⁵ Die Formulierung der Vision vom Wohnen am Fluss erfordert eine „neuartige, von bisherigen Funktionszusammenhängen unabhängige Reflexion des städtebaulichen Gebildes, seiner Typologien und Freiräume“ (EISINGER 2012:7).

4.1.1 Das Verhältnis von Stadt und Fluss

Die Einschätzung des späteren Frankfurter Oberbürgermeisters Hauff weist auf ein noch gestörtes Verhältnis von Stadt und Fluss Ende der 1980er Jahre hin.

„Frankfurt am Main ist eine Hafenstadt. Niemand wird das bestreiten. Aber jeder, (...) denkt an den Flughafen (...). Kaum einer denkt (...) an die Häfen Frankfurts: den Osthafen und den Westhafen. Kaum einer denkt an den Main als Wasserstraße, als Verkehrsader (...). Die Einheit von Stadt und Fluss ist aufgelöst: der Fluss ist allenfalls ein Verkehrshindernis zwischen

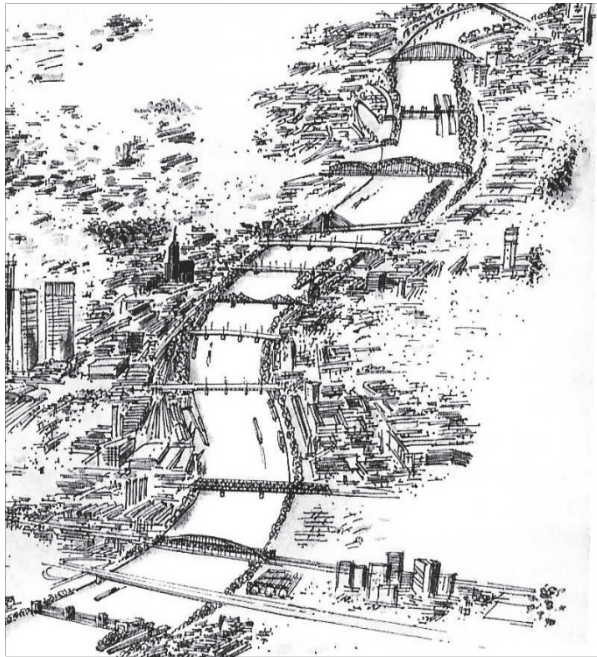
55 vgl, Kap.2.4

4.1 Die Vision vom Wohnen am Fluss

den beiden Teilen der Stadt (...). Die Beziehung zum Fluss ist allenfalls als Ausblick erkennbar, aber keiner kann sie erleben, kaum einer wirklich genießen“ (HAUFF 1988:11).

Die Abbildung spiegelt die Wiederentdeckung des Flusses, indem sie den Flussraum Main und die Verbindungen beider Uferseiten in den Mittelpunkt der Betrachtung rückt.

**Abbildung 12 - Die Brücken des inneren Main-
raumes (1982)**



Quelle: (JUCKEL 1996:119)

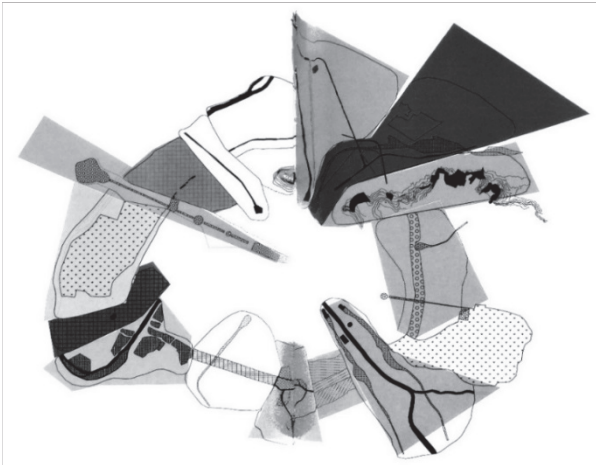
Die Suche nach Auswegen aus dem beschriebenen Defizit erfordert die Benennung der vorliegenden Problematik. Die Erfindung der Begriffe Stadt- und Flussraum Main ist in diesem Sinne zu verstehen. Ihr Gebrauch schafft frühzeitig eine semantische Verbindung von Stadt und Fluss. Wesentliche Fortschritte erfährt die Vision durch die Arbeit eines Consiliums, das den Stadtraum Main zum Gegenstand der Betrachtung macht. Die erwähnten historischen, uferbezogenen und stadt-ökologischen Teilanalysen vermitteln eine differenzierte Vorstellung des Stadtraum Main.

Die Einrichtung eines Consiliums zum Stadtraum Main trägt zur Vermittlung des Sachverhalts bei, wie der damalige Planungsdezernent Wentz bekennt: „(...) um den Fluss mehr in das öffentliche Bewusstsein zu bringen (...) ist ein unabhängiges, hochkarätig besetztes Beratungsgremium wie ein Consilium sehr hilfreich“ (WENTZ 1997:57). Die Formulierung einer positiven Zielvorstellung wie Wohnen am Fluss oder der Mainuferpark verstärkt das Publikmachen und rundet diese Phase ab.

Die beschriebenen semantischen und analytischen Vorarbeiten einer Vision sind für die nachfolgende Entwicklung (Konzeption, Umsetzung) von Bedeutung, wenn sie dazu beitragen Einzelvorhaben innerhalb eines größeren Bezugsrahmens zu verankern. Die Studie „No limit“ belegt diesen Sachverhalt am Beispiel der Pariser Ringautobahn (TVK 2009). Systematische Bestandsaufnahmen und Visualisierungen ermöglichen eine neue Sicht des Unorts der „Périphérique“ (siehe Abb. 12). Dabei werden unterschiedliche Identitäten herausgearbeitet und visualisiert. Für die einzelnen Identitäten werden in einem

weiteren Schritt Teilanalysen erstellt. Später werden analog des Vorgehens beim Stadtraum Main in den 1990er Jahren stadträumliche Querbezüge zwischen beiden Seiten hergestellt. Exemplarische Entwurfsvorschläge runden die Analyse ab (ebd.).

Abbildung 13 - Stadträumliche Identitäten am Beispiel der Pariser Stadtautobahn Périphérique



Quelle: (TVK 2009:128-129)

Neben solchen in der Analysephase herausgearbeiteten Identitäten eröffnet die erforderliche Neuerfindung eines Quartiers später Spielräume für Textbilder, die vor allem im Zuge der Vermarktung zum Tragen kommen. Die Londoner Docklands locken mit einem Slogan, der das Lebensgefühl Venedigs mit dem Arbeiten in New York verbindet („*feel like Venice and work like New York*“⁵⁶). Im Stadtraum Main wird das Schlachthofviertel in Deutschherrnviertel umbenannt und später mit italienischen Quartiersnamen (Trapezio Fioretino, florentinisches Viertel) versehen.

4.1.2 Die Wiederentdeckung des Stadtwohnens

Bereits zu Beginn der 1980er Jahre werden einzelne Vorschläge für eine Neuordnung untergenutzter mainnaher Standorte zugunsten des Wohnens unterbreitet. Die Forderungen finden zunächst keine politischen Mehrheiten. Dennoch wird das Thema der Stärkung des Stadtwohnens in kommunalen Planwerken wie dem Leitplan City aufgegriffen und für das Handeln der Verwaltung maßgebend⁵⁷. Der olympische Rahmenplan greift die Thematik in der Folge auf und entwickelt sie weiter. Im Fokus der Suche nach potenziellen Wohnstandorten stehen zum damaligen Zeitpunkt Hafengebiete zwischen Frankfurt und Offenbach. Nach einer eingehenden Untersuchung und mehrerer Testentwürfe wird eine dezentrale Anordnung olympischer Wohnstandorte vorgeschlagen (ebd.).

Das Consilium Stadtraum Main modifiziert die Idee einer dezentralen Anordnung der Wohnstandorte durch die Hinzunahme weiterer kommunaler Infrastruktureinrichtungen wie Schlachthof und Großmarkt. Im Sinne einer flussbezogenen Bündelung werden vereinzelt unbebaute Areale in die Neuordnung einbezogen (vgl. Kap.5).

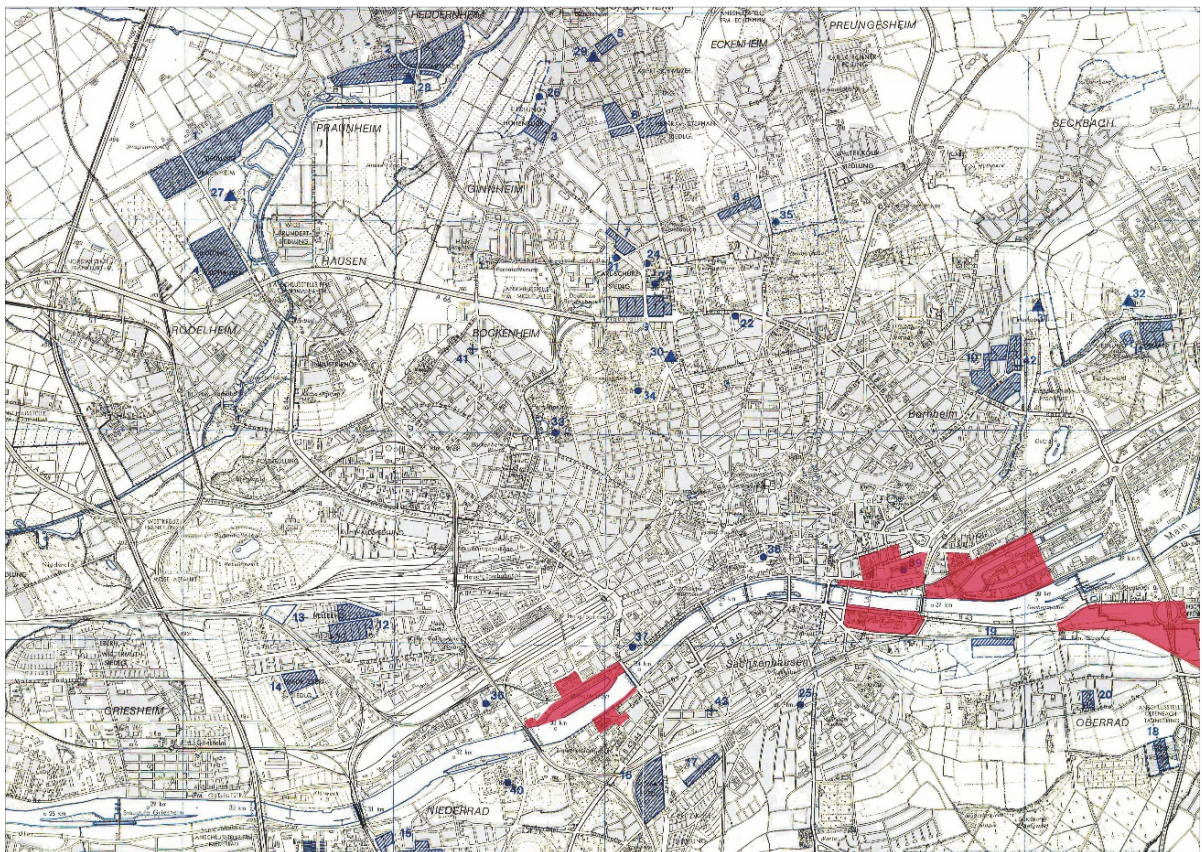
⁵⁶ zitiert nach ROOST 2005:365 ff.

⁵⁷ vgl. Kap.4.2

4.1 Die Vision vom Wohnen am Fluss

Das um 1990 für die Entwicklung des Stadtraum Main angesetzte Maß an innerstädtischem Wohnraum ist eine ambitionierte Zielvorstellung des neuen Magistrats. Die Zielsetzung ist als eine Antwort auf den zunehmenden Wohnungsmangel zu verstehen (THEISS 2007:93). Stadträumlich gesehen liegt der Schwerpunkt im Osten der Stadt, der in Bezug auf den Wohnungsbau Vorrang haben soll. Hier sollen 6.000 neue Wohnungen errichtet werden. Hinzu kommen die zusätzlich im Sanierungsgebiet „Ostendstraße“ geplanten 480 Wohneinheiten (STADT FFM 1992:67). Die Projekte erinnern, durch ihren quantitativen Anspruch in Verbindung mit einer stadträumlich dezentralen, landschaftsbezogenen Anordnung an die Vorhaben des Neuen Frankfurt in den 1920er Jahren. Innerhalb weniger Jahre werden über 10.000 Wohnungen neu gebaut. Die Wohnungsgrößen sind, verglichen mit heutigen Ansprüchen, klein, da sie sich in der damaligen Zeit an den Vorgaben für Wohnungen des Existenzminimums orientieren (vgl. Abb. 13). Das Potenzial für Neubauwohnungen für den Stadtraum Main liegt in der 1992 intendierten Größenordnung quantitativ über der Zahl der großen Frankfurter Stadterweiterungen Nordweststadt (7.500 WE) und Riedberg (6.000 WE).

Abbildung 14 - Vergleich wichtiger Siedlungen des „Neuen Frankfurt“ (blau) und den Quartieren des Stadtraumes Main (rot)



Eigene Darstellung der Quartiere im Stadtraum Main (rot). Grundlage, Karte der Quartiere des Neuen Frankfurt (blau) o. Maßstab (DREYSSE 1987:45ff.)

Tabelle 7 - Gegenüberstellung Frankfurter Siedlungen und Quartiere des 20. Jahrhunderts

	Entstehung	Größe / ha	Standorte	WE, geplant	WE pro ha
Das Neue Frankfurt (May) ⁵⁸	1925-34	k.A.	26	10.000	k.A.
Auswahl Neues Frankfurt ⁵⁹	1925-34	124,3	7	7.982	64
Stadtraum Main ⁶⁰	1990er	114,0	6	8.920	78
Nordweststadt ⁶¹	1960er	170,0	1	7.500	44
Riedberg ⁶²	2000er	247,0	1	6.000	24

Eigene Darstellung

Der Typus neuer Quartiere unterscheidet sich von den früheren Siedlungen⁶³. Die Vision des Wohnens am Fluss basiert auf einer komplexen Vorstellung des Wohnens. Das auf der übergeordneten Ebene formulierte Wohnungsprogramm wird in Bezug auf einzelne Quartiere nach funktionalen und sozialen Kriterien gemischt interpretiert. Dazu gehört die Erweiterung des Nutzungsspektrums in funktionaler Hinsicht: „Neues Leben am Main heißt Wohnen, Arbeiten und Freizeit am Fluss eine Chance zu eröffnen“ (HAUFF 1988:19). Darüber hinaus wird auf die Vielfalt innerhalb einzelner Funktion verwiesen: „Wohnen am Main, bspw. am Westhafen, bietet Chancen für preiswerten Wohnraum in der Innenstadt und muss die soziale Vielfalt wollen“ (ebd.). Auch gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Wertigkeit wie Büros und ansässige Betriebe sollen in die neuen Quartiere integriert werden⁶⁴.

Gemischte Quartiere entstehen auch in einer Dienstleistungsmetropole wie Frankfurt am Main nicht von selbst. Der zeitgleiche Bau einer Bürostadt (Niederrad) und einer Wohnsiedlung (Nordweststadt) in neun Kilometer Entfernung entlang der Autobahn A5 in den 1960er Jahren belegt diesen Sachverhalt (siehe dazu Tab. 8).

Für die Verbindung von Ufer und Nutzung gibt es klare Vorstellungen. Man möchte weder „das reine Freizeitufer“ noch die Kombination „Freizeit und Wohnen“. Es geht um „(...) das Ufer mit einer reichen Mischung von Büros, Wohnungen, Einkaufen, Freizeit, Cafés und Restaurants. Das ist ganz offensichtlich ein Konzept für die Zukunft. Allerdings nur (...), wenn die Mischnutzungen mehr sind als ein bloßes räumliches Nebeneinander verschiedener Funktionen. Auf Vernetzung kommt es an“ (HAUFF 1988:18). Nach einem Wechsel an der Stadtspitze bekräftigt der neue Oberbürgermeister von Schoeler das Ziel des Wohnens am Fluss. „Die künftigen Baugebiete am Westhafen, auf dem Schlachthofgelände und in Teilen des Osthafens schaffen nicht nur neue Wohnungen, sie öffnen Wege zum Fluss und tragen zur Integration bislang vernachlässigter Stadtteile in das Stadtgefüge bei“ (HOFFMANN 2012:519).

⁵⁸ DREYSSE 1987

⁵⁹ Ebd.

⁶⁰ STADT FFM 1992

⁶¹ STADT FFM 1992; KAMPPMEYER 1968

⁶² STADT FFM 1992

⁶³ vgl. Kap.3

⁶⁴ vgl. Kap.4.3

4.1 Die Vision vom Wohnen am Fluss

Die Intention einer Stärkung der Wohnfunktion geschieht vor dem Hintergrund eines anhaltenden Bevölkerungsrückgangs. Frankfurt besitzt seit Mitte der 1960er Jahre eine negative Einwohnerentwicklung, die bis in die 1980er Jahre hinein anhält. In dieser Zeit werden quantitativ keine nennenswerten Wohnungsbestände neu errichtet. Bevölkerungsrückgang und hohe Zentralität führen in Frankfurt zu dem im Bundesdurchschnitt höchsten Pendleraufkommen aller deutschen Großstädte.

4.1.3 Neue Quartiere am Wasser - ein Städtevergleich

Der Strukturwandel im Bereich der Hafenwirtschaft und anderen kommunalen Infrastrukturen in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre ist kein Frankfurt spezifisches Phänomen:

„Viele Städte liegen wie Frankfurt am Fluss (...). Die meisten haben einen Hafen, der kaum noch als Hafen genutzt wird. (...). In allen diesen Städten stellt die Neugestaltung der Ufer- und Hafengebiete eine städtebauliche Wachstumsbranche dar. (...). In den USA und Großbritannien aber auch in Hamburg und Köln ist die Neugestaltung und Erneuerung dieser Gebiete zum wichtigsten städtebaulichen Thema geworden“ (HAUFF 1988:17)

Um die Entwicklung des Stadtraumes Main besser einordnen zu können, werden anhand der folgenden Kriterien vergleichbare Projekte (vgl. Tab. 9) gegenübergestellt:

- Zeitpunkt der Idee für eine funktionale Neuordnung,
- Impuls für das Vorhaben,
- Bedeutung der Wohnnutzung für die Konzeption,
- Größe des Vorhabens im Vergleich zu den Projekten des inneren Mainraumes,
- Angaben zur Qualität der Wasserlage: Hafenkonzersion oder Waterfront.

Die nationalen und internationalen Projektbeispiele (siehe Tab. 9) besitzen Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer zentrumsnahen Lage (Innenentwicklung) sowie der Entstehungszeit in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre. Quantitative Vergleiche mit dem Stadtraum Main beziehen sich auf die Vorhaben des inneren Mainraums. Ihre Größe beläuft sich auf insgesamt ca. 40 Hektar. Die Frankfurter Projekte können keiner eindeutigen Kategorie zugeordnet werden. Sie sind gleichermaßen Hafenkonzersionen (Westhafen) und Waterfront-Projekte (Schlachthof, südliches Ostend).

Tabelle 8 - Stadtumbauprojekte der 1980er Jahre im internationalen Vergleich

Projekte	Impuls	Wohnen	Relation SRM	Wasserlage
Düsseldorf Medienhafen	Neubauten Landtag, WDR-Studio ⁶⁵	nein	größer	Hafen
Duisburg Innenhafen	IBA-Emscherpark; Masterplan ⁶⁶	geringfügig	größer	Hafen
Köln Rheinauhafen	Ideenwettbewerb ⁶⁷	teilweise	vergleichbar	Hafen
Hamburg Elbufer	Internationale Planungswerkstatt ⁶⁸	nein	kleiner	Waterfront
Berlin Wasserstadt Oberhavel	private Initiative, „Leibnizgruppe“ ⁶⁹	ja	größer	Waterfront
Rotterdam Kop van Zuid	Masterplan, Teun Koolhaas ⁷⁰	ja	größer	Hafen Waterfront
Barcelona Olympisches Dorf	Zuschlag Olympische Spiele ⁷¹	ja	größer	Waterfront

DÜSSELDORF, Landtag und Medienhafen seit 1985

Den Impuls für die Neustrukturierung des Hafensareals liefert der Neubau des Landtagsgebäudes (1985-88), des WDR Landesstudios sowie die Tieferlegung der Uferstraße (1989-93) am Rhein. Das nahegelegene 200 Hektar große Hafensareal ist zunächst nur mit einer kleinen Fläche betroffen. Stararchitekten wie Frank Gehry errichten im Medienhafen Dienstleistungsgebäude für „kreative Berufe, Gastronomie- und Kulturnutzungen“ (SCHMIDT 1993:57). Die Entwicklung erfolgt in unterschiedlichen Phasen. Wohnnutzungen sind zunächst nicht vorgesehen.

DUISBURG, Innenhafen seit 1984

Die Entscheidung des Stadtparlaments zur Öffnung des Innenhafens zugunsten einer Innenstadterweiterung fällt bereits 1984. Die IBA Emscher Park liefert in der Folge erste Impulse für die Umnutzung des Areals. 1991 wird ein Masterplan aufgestellt, der sukzessive verwirklicht wird. Die Schaffung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor steht im Mittelpunkt des Nutzungskonzepts, wenngleich ein moderater Wohnanteil vorgesehen ist. Für die Umsetzung des Vorhabens wird eine Entwicklungsgesellschaft gegründet.

⁶⁵ SCHMIDT 1993

⁶⁶ SCHWARZE-RODRIAN 2009; GROTHE 1999

⁶⁷ STREITBERGER 2009

⁶⁸ KOSSAK 1993

⁶⁹ LEIBNIZ-Gruppe 1990

⁷⁰ http://de.wikipedia.org/wiki/Kop_van_Zuid

⁷¹ MARTORELL; BOHIGAS; MACKAY; PUIG-DOMENECH (1988)

4.1 Die Vision vom Wohnen am Fluss

KÖLN, Rheinauhafen seit 1988

Die Umnutzung des Kölner Rheinauhafens wird 1992 durch einen städtebaulichen Ideenwettbewerb konkretisiert nachdem die Hafennutzung 1988 aufgegeben wird. Die Konzeption wird nach verhaltenem Beginn im Rahmen eines Workshops 1998 überarbeitet. 2012 wird das Vorhaben auf dem langgezogenen Uferstreifen fertig gestellt. Das Nutzungsspektrum beinhaltet Museen, Dienstleistungen und Wohnen. Im Verlauf des Projekts ändert sich die immobilienwirtschaftliche Situation zugunsten des Wohnens.

HAMBURG, City-Erweiterung nördliches Elbufer seit 1985

Die Erweiterung der Hamburger City entlang des nördlichen Elbufers ist in eine Gesamtkonzeption eingebettet, die zwischen 1985-1990 erarbeitet wird (ebd. S.146). Eine internationale Planungswerkstatt liefert erste Impulse. Die Stadt entscheidet sich gegen ein „spektakuläres Großprojekt“ zugunsten einer „Perlenkette“ aus circa fünfzehn Einzelvorhaben entlang des Flussufers. Zu diesen gehören der Neubau des Verlagshauses Gruner und Jahr, die Bebauung der Kehrwiederspitze und der Bereich des Deichtormarkts (ebd.). Das Nutzungsspektrum bezieht sich auf Dienstleistungen (Büros), Kultur und Transport. Das zunächst abgelehnte „spektakuläre Großprojekt“ wird später in der HafenCity in Angriff genommen.

BERLIN, Wasserstadt Oberhavel seit 1989

Auf Initiative einer Architektengruppe 1989 entsteht das erste Wasserstadtprojekt an der Spandauer Havel auf untergenutzten Gewerbeflächen und Brachen. Die Gruppe entwickelt mehrere Bebauungsstudien. Das Projekt liegt etwas außerhalb des Zentrums in Spandau, einem der drei Berliner Siedlungskerne. Die Größe des Gebiets ist für 18.000 Wohnungen und 30.000 Arbeitsplätze ausgelegt. Die Wachstumserwartungen für Berlin erfüllen sich in den 1990er Jahren nicht, so dass in diesem Bereich nur ein Teil der ursprünglich vorgesehenen Flächen realisiert wird.

ROTTERDAM, Kop van Zuid seit 1987

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch eine neue Brücke (Erasmus-Brücke), die zum neuen Wahrzeichen der Stadt wird. Mit einer Kapazität für 15.000 Einwohner und 18.000 Arbeitsplätze gehört der Kop van Zuid zu den großen Konversionsvorhaben. Das Nutzungsspektrum beinhaltet eine grobkörnige Mischung aus Wohnen und Bürohochhäusern, ergänzt durch öffentliche Gebäude. Auf dem Wilhelminapier steht ein Wohnhochhaus, das Büro- und Einzelhandelsnutzungen enthält. Ein Großteil der Wohnungen ist frei finanziert.

BARCELONA, Olympisches Dorf seit 1986

Das Gebiet befindet sich in der Nähe der Altstadt und grenzt unmittelbar an das gründerzeitliche Raster des Stadtplaners Ildefons Cerda an. Im Rahmen des Vorhabens werden heruntergekommene Industrieareale beseitigt und neue Verbindungen zwischen Stadt und Meer durch die Tieferlegung der Uferautobahn geschaffen. Neben dem olympischen Dorf entsteht ein Sporthafen und zwei Bürohochhäuser. Der Strand wird für Freizeitnutzungen neu erschlossen. Das Projekt bildet den Auftakt für die Neuordnung der gesamten Meeresfront.

4.1.4 Zusammenfassung

Die Besonderheit der Vorhaben des Stadtraumes Main besteht im internationalen Vergleich in einer dezentralen Anordnung unterschiedlicher Projekte auf der Basis einer einheitlichen Zielsetzung sowie in der Schwerpunktsetzung auf das Wohnen in zentralen Lagen. Insbesondere im innerdeutschen Vergleich gibt es Ende der 1980er Jahre wenig Städte, die einen ähnlich starken Fokus auf das innerstädtische Wohnen am Wasser legen wie Frankfurt.

- 1) Die aufgeführten Stadtumbauprojekte haben ihren Ursprung nahezu zeitgleich in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre. In Bezug auf ihre Vornutzung kann zwischen Hafen- und anderen Wasserlagen (Waterfront) unterschieden werden. Der Stadtraum Main nimmt in zeitlicher Hinsicht keine Sonderstellung in Deutschland ein.
- 2) Die Gebiete der meisten Projektbeispiele sind größer als die im inneren Mainraum verfügbaren Flächen. Das Einzelprojekt des Kölner Rheinauhafen und die Summe der Hamburger „Perlenkette“ erreichen eine vergleichbare Größenordnung.
- 3) Viele der Projekte werden durch eine besondere Initialzündung gestartet. Wie Frankfurt (Konzeption urbaner Spiele, Consilium Stadtraum Main) nutzen auch Duisburg (IBA Emscher Park), Hamburg (internationale Planungswerkstatt), Barcelona (Olympische Spiele) und Berlin (private Initiative Leibniz-Gruppe) einen besonderen Impuls zu Beginn des Vorhabens.
- 4) Wenige der Projekte setzen auf den programmatischen Schwerpunkt des Stadtwohnens. Nur das olympische Dorf (Barcelona) und der Kop van Zuid (Rotterdam) sind in dieser Hinsicht zu nennen. Bei den deutschen Projekten hat nur Berlin einen nennenswerten Wohnanteil, der jedoch nur teilweise realisiert wird.
- 5) Nur ein anderes Projekt beruht auf einer dezentralen stadträumlichen Konfiguration. Zwischen der „Perlenkette“ entlang des Hamburger Elbufers und dem Stadtraum Main bestehen strukturelle Ähnlichkeiten. Beide Vorhaben verkörpern einen „additiven“ Ansatz, der den Fluss als verbindendes Element nutzt. Die Hamburger „Perlen“ bestehen, im Gegensatz zum Stadtraum Main, aus einzelnen Dienstleistungs- und Kulturbauten.
- 6) Der Nutzungsschwerpunkt der meisten Projekte liegt in den Bereichen Dienstleistung, Kultur und Freizeit, ergänzt durch öffentliche Gebäude. Ein ähnliches Spektrum ist auch bei den zuvor erwähnten Vorhaben in den USA und England zu finden. Kritiker monieren den einseitigen Charakter der Projekte im Sinne einer „Fun City“ (Innenhafen, Baltimore) oder einer „Financial Yuppie City“ (Docklands, London (WARD 2011:84)).
- 7) In Duisburg und Köln können kleinere Wohnkontingente in das Nutzungsspektrum integriert werden. In der zweiten Hälfte der 2000er Jahre ändert sich die immobilienwirtschaftliche Situation zugunsten des (hochpreisigen) Wohnens.
- 8) Die tatsächlich umgesetzten Vorhaben des inneren Mainraums sind trotz der Bündelung mehrerer Projekte im Vergleich der gewählten Beispiele klein. In dieser Hinsicht wirkt sich die Absage der Osthafenkonversion aus.

4.2 Der Stadtraum Main als Planungsgegenstand der 1980er Jahre

Abbildung 15 - Das Museumsufer in der Isometrie des Büros Speerplan (1981)



Quelle: (SPEERPLAN 1981: Titelseite)

Der innere Mainraum zwischen den Eisenbahnbrücken im Osten und Westen der Frankfurter Innenstadt, gehört bereits in den 1980er Jahren zu den planerisch wie physisch wiederbelebten Stadtbereichen. Insbesondere im Bereich des südlichen Mainufers fügen sich Erweiterungen und Neubauten zu einer Museumslandschaft am Main, die auf der nördlichen Seite durch weitere Bauvorhaben ergänzt wird. Die Stadt Frankfurt ist die treibende Kraft dieser Entwicklung, die nach dem Motto „Kultur für Alle“ des Frankfurter Kulturdezernenten Hilmar Hoffmann vorangebracht wird. Die städtebauliche Einbindung der Museumsgebäude wird durch ein Entwicklungskonzept für das Museumsufer im Sinne eines Gesamtplans des Büros Speerplan (siehe Abb. 14) entwickelt (JUCKEL 1996:106). Ein Schwerpunkt der Planung sind die Uferzonen des Mains als Freizeit und Erholungsbereich und eine neue Fußgänger Verbindung zur westlichen Innenstadt, die später den Namen Holbeinsteg erhält.

Kulturbauten sind ein wichtiges Element der städtebaulichen Entwicklung Frankfurts in den 1980er Jahren. Es handelt sich meistens um architektonische Einzelprojekte, zu denen auch der Wiederaufbau der Alten Oper und die Neubauten der Schirn sowie des Museums für Moderne Kunst gehören.

Die Kulturbauten sind Teil eines lokalen städtebaulichen Zentralismus, der wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Bereiche umfasst. Das Ziel, das der Frankfurter Oberbürgermeister Wallmann verfolgt, ist die Stärkung der Stadtmitte. Diese ist aus seiner Sicht für die Identifikation der Bürger mit der Gesamtstadt von großer Bedeutung (WALLMANN 1986:858). Die meisten Projekte sind architektonisch von einer damals verbreiteten postmodernen Haltung geprägt. Obwohl der Wohnungsneubau in den 1980er Jahren keine nennenswerte Rolle spielt, gibt es in diesem Segment interessante Einzelprojekte, wie die Stadthäuser in der Saalgasse oder die Neubauten im Bereich des Rottweiler Platzes im Gutleutviertel in der Umgebung des Westhafens. Die baulichen Aktivitäten werden über die Stadtgrenzen hinaus wahrgenommen und tragen dazu bei, das negative Image der Stadt Frankfurt zu verbessern: aus „Bankfurt“ wird „Mainhattan“.

Die Imageprobleme der Stadt sind eng mit städtebaulichen Fehlentwicklungen der 1970er Jahre verbunden, die Frankfurt bundesweit zum Symbol einer unwirtlichen Stadt machen. Die Auseinandersetzungen im Westend sind ein Symbol für den Konflikt zwischen Wirtschaftswachstum und dem Schutz einer menschenwürdigen Umwelt (WALLMANN 1986:858). Der Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung vor dem Eindringen von Bürohochhäusern in Gründerzeitviertel wird in der Folge zu einer wichtigen Aufgabe der Stadtplanung (ebd.). Der Leitvorstellung Nutzungsmischung wird zu diesem Zeitpunkt eine bestandserhaltende Rolle zugewiesen. „Das Bahnhofsviertel soll wieder ein lebendiges Wohn- und Geschäftsviertel werden, eine gute Adresse am Eingang in unsere Stadt. (...) Das Westend ist wieder ein gemischtes Gebiet, indem gewohnt und gearbeitet wird, aber der Wohnungsanteil nimmt wieder zu“ (ebd. S.858).

4.2.1 Der Leitplan City (1983)

Abbildung 16 - Gebiete potenzieller Nutzungsüberlagerungen in zentralen Stadtbereichen



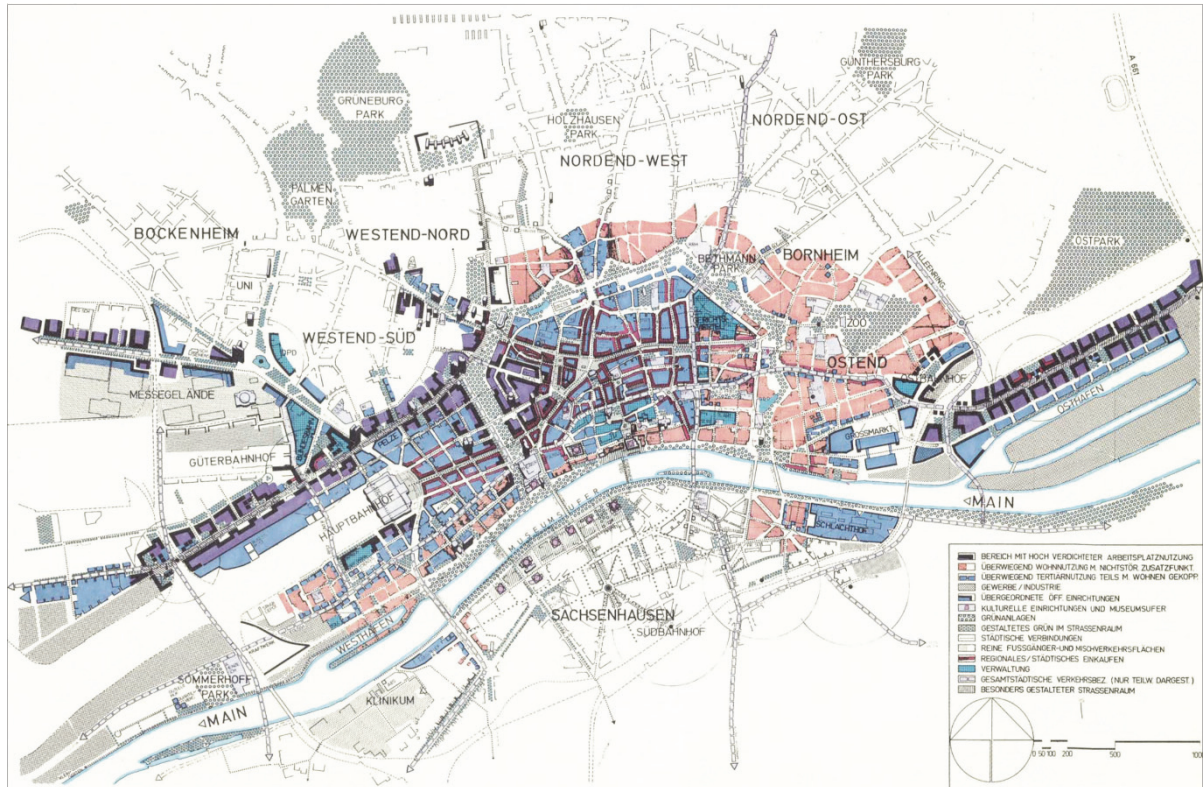
Quelle: (SPEERPLAN 1983:14)

Vor dem Hintergrund der Verdrängung ansässiger Wohnbevölkerung im Westend und der Leitvorstellung lebendiger innerstädtischer Wohn- und Geschäftsviertel stehen die Verantwortlichen vor der Frage, wie diese Ziele verwirklicht werden können ohne die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu beeinträchtigen. Der Leitplan City (vgl. Abb. 15), den das Büro Speerplan 1983 erarbeitet, soll Vorschläge für eine langfristige Entwicklungskonzeption für den Kernbereich der Stadt formulieren. Der Plan ist als „Richtschur“ für die planende und bauausführende Verwaltung konzipiert (WALLMANN 1993:1). Er kann genutzt werden um „raumrelevante kommunale Tätigkeiten, wie Wirtschaftsförderung, öffentliche Investitionen, Grundstückspolitik, Wohnungswirtschaft und Verkehrsplanung aufeinander abzustimmen“ (SPEER 1996:58). Ferner soll der Leitplan dazu beitragen, Nutzungskonflikte zwischen Büro- und Wohnstandorten zu reduzieren. Dazu soll die Wohnfunktion im Bereich der Frankfurter Innenstadt gestärkt werden. Für Nutzungsmischung bedeuten die Vorgaben des Leitplans City ein Nebeneinander von Büro- und Wohnnutzungen. Dieses Nutzungsmuster, das im Westend mit einem Ring von Bürohäusern um einen gründerzeitlichen Kern von Wohngebäuden beginnt, wird in der Folge zu einer typischen Erscheinung der Frankfurter Stadtentwicklung. Der Leitplan basiert auf der Betrachtung zentrumsbezo-

4.2 Der Stadtraum Main als Planungsgegenstand der 1980er Jahre

gener Nutzungsarten und dem Erschließungsnetz des öffentlichen Personennahverkehrs. Die konzentrierte Ausweisung von Bürohäusern an unterschiedlichen Entwicklungsachsen soll dazu beitragen, den vorhandenen Investitionsdruck zu kanalisieren.

Abbildung 17 - Der Rahmenplan des Leitplans City



Quelle: (SPEERPLAN 1983:17).

Als „Richtschnur“ (WALLMANN 1983) impliziert der Leitplan Aussagen über die zukünftige Entwicklung des Stadtraumes Main. Abbildung 16 verbildlicht diese „Richtschnur“: Die Konzentration von Bürohochhäusern entlang vorgegebener Entwicklungsachsen (violett) soll andere Bereiche entlasten. Wohnnutzungen haben einen Schwerpunkt im Osten der City (rot), während tertiäre Nutzungen in der Altstadt und dem westlichen Citybereich überwiegen (blau). Entlang des nördlichen Mainufers mischen sich Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Obwohl die Aussagen eher einen skizzenhaften Charakter haben, liefern sie Anhaltspunkte für die weitere Entwicklung. Folgende Aspekte mit Bezug zum Stadtraum Main werden im Rahmen unterschiedlicher Zielsetzungen des Leitplans genannt:

- die Auslagerung nicht-zentraler Nutzungen aus dem Bereich der City (z.B. Westhafen),
- der Ausgleich des West-Ost-Nutzungsgefälles,
- Notwendigkeit privater und öffentlicher Entwicklungsinitiativen,
- Schaffung von City-Wohnen, auch höheren Standards,
- Einbeziehung der Mainufer als urbane Erholungslandschaft (vgl. Museumsufer),
- Verhältnis zwischen Mainuferlandschaft und Stadtraum,
- Betonung und differenzierte Ausgestaltung unterschiedlicher Nutzungsbereiche,
- Herstellung maßstablicher Straßen- und Platzräume für eine bessere Orientierbarkeit,

— Trennung des Ziel- und Durchgangsverkehrs.

Die Übertragung der im Leitplan genannten Ziele in den Stadtgrundriss führt zu einer Konkretisierung der planerischen Aussagen. Die angestrebte Aufhebung des „historisch bedingten, funktionellen und substanziellen Qualitätsgefälles von Westen nach Osten“ soll durch unterschiedliche Investitionen östlich der Kernstadt ermöglicht werden⁷² (MAGISTRAT DER STADT FRANKFURT AM MAIN 1983:16). Vorgesehen ist ein Schwerpunkt des verdichteten Wohnungsbaus von hoher Qualität im östlichen Citybereich und auf verfügbaren Flächen entlang des Mains sowie die Ausweisung potenzieller Bürostandorte entlang der Hanauer Landstraße.

Diese ist eine von drei speziellen Entwicklungsachsen, die für Hochhausstandorte vorgesehen sind und Investitionssicherheit schaffen sollen (ebd. S.14). Die Standortkonzentration auf wenige zentrale Bereiche ist auch als Versuch zu verstehen, gründerzeitliche Wohnstandorte vor der Verdrängung durch Bürohochhäuser zu schützen. Das innerstädtische Wohnen gehört zu den sektoralen Teilplänen, die der Leitplan aufführt. Als potenzielle Wohnstandorte werden die Mainufer vom Westhafen bis zum Bereich der Großmarkthalle ausgewiesen. Eine solche Entwicklung setzt die Umnutzung des Westhafens und der Gewerbeareale jenseits der Flößerbrücke voraus.

4.2.2 Der olympische Rahmenplan (1988/89)

Mitte der 1980er Jahre bereitet die Stadt Frankfurt eine Olympiabewerbung für 2000 oder 2004 vor. Die Deadline der Bewerbung ist für 1993 bzw. 1997 vorgesehen. Im Rahmen der Vorbereitungen wird die Olympische Sommerspiele Frankfurt am Main GmbH (OSFG) 1987 gegründet. Ein Rahmenplan soll die Eckpunkte der Bewerbung wie das Motto der Spiele und ihr städtebauliches Konzept formulieren und zur Diskussion stellen. Federführend ist das Büro Speer und Partner (AS&P), das bereits Planwerke wie den Gesamtplan Museumsufer und den City Leitplan ausgearbeitet hat. Das Vorgehen unterstreicht die Haltung, das Sportereignis als Motor der Stadtentwicklung zu nutzen. Mit dem Konzept urbaner Spiele möchte man „eine Vielzahl von Synergieeffekten für die Stadtplanung von Frankfurt auslösen“ (OSFG 1989:160). Ein solches Vorgehen hatte sich zuvor bei anderen Olympiastädten als erfolgreich erwiesen. Barcelona, dessen Stadtumbau zu diesem Zeitpunkt bereits im Gange ist, setzt auf eine enge Verbindung der Olympiaplanung mit den Zielen der Stadtentwicklung.

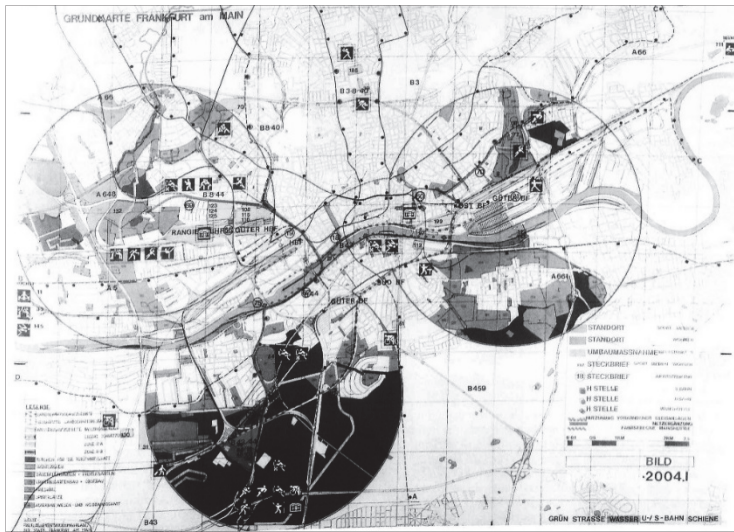
Der Ausschnitt (Abb. 17) aus der Anordnung der Olympiastandorte verdeutlicht die Funktion des Flussraumes Main als das Rückgrat des Konzepts „urbaner Spiele“. Deren wesentliches Ziel ist die „Integration des Sports in den Stadtorganismus im Sinne eines kulturellen Ereignisses“ (SPEER 1996:264). Diese Definition entspricht dem in der Ära Wallmann geprägten Begriff des städtebaulichen Zentralismus (ebd.). Der Mainraum fungiert als „Rückgrat“ zwischen den Austragungsschwerpunkten im Osten und Westen des Stadtzentrums. Damit wird die stadtentwicklungspolitische Forderung nach einer Aufwertung des Frankfurter Ostens aufgegriffen⁷³. Die Idee des Wohnens am Main wird mit der Standort-suche für das olympische Dorf verbunden. In Frage kommen verfügbare Flächen im Bereich der Häfen und der Großmarkthalle.

⁷² Ein Ost-Westgefälle ist zum damaligen Zeitpunkt in vielen europäischen Städten zu beobachten (SPEER 1992:144).

⁷³ u.a. MÜLLER-RAEMISCH 1996:206; MAGISTRAT DER STADT FRANKFURT AM MAIN 1983:16

4.2 Der Stadtraum Main als Planungsgegenstand der 1980er Jahre

Abbildung 18 - Das räumliche Konzept „urbaner Spiele“



Quelle: (JUCKEL 1996:265, 267)

Der 1988 erarbeitete Rahmenplan wird Anfang 1989 durch den Magistrat gebilligt und in der Folge fortgeschrieben. Die Überarbeitung soll eine Vertiefung des bisherigen Konzepts erbringen. Man erwägt, die multifunktionale Großsporthalle unabhängig von der Vergabeentscheidung umzusetzen. Die Fortschreibung bezieht sich auf die drei vorgesehenen Olympiaschwerpunkte sowie den Flussraum Main. Folgende Aspekte spielen für diesen Bereich eine Rolle:

- Ideenkonkurrenz Stadtraum Main und Bürgerpark Waldstadion,
- begleitende Untersuchungen zu diesen Bereichen,
- Untersuchung der Frankfurter Häfen,
- Untersuchung der Wasserqualität,
- Thematisierung bedeutsamer Verkehrsvorhaben in diesem Bereich.

Für die weitere Entwicklung des Stadtraumes Main ist interessant, dass die vertiefte Ausarbeitung des Olympischen Rahmenplans im Jahr 1989 durch ein Consilium bewertet wird. Das Gremium setzt sich, wie sein späterer Nachfolger, aus externen Fachleuten und Vertretern der Verwaltung sowie öffentlicher Institutionen zusammen (OSFG 1989). Die Zusammensetzung richtet sich nach den für die Olympiaplanung relevanten sektoralen Anforderungen. Den Vorsitz hat Professor Jakob Maurer, der diese Rolle bei der Neuauflage des Consiliums 1990 wieder übernehmen wird. Darüber hinaus sorgen weitere Personen, wie der Oberstadtbaurat Domany (Wien) und der Amtsleiter der Abteilung für kommunale Gesamtplanung, Dirk Zimmermann, für eine personelle Kontinuität. Das olympische Consilium kommt zu vier Sitzungen zusammen, bei denen die genannten Schwerpunkte behandelt werden.

Die „Ideenkonkurrenz“ für den Stadtraum Main liefert städtebauliche Testentwürfe, die in Form von Konzeptskizzen die Konturen der zukünftigen Quartiere aufzeigen (OSFG 1989:161). Zu berücksichtigen ist neben der Olympiatauglichkeit die nacholympische Nutzung sowie die Auswirkungen auf Verkehrsinfrastruktur und das vorhandene Nutzungsgefüge (ebd.). Die Beiträge der Architekturbüros Landes-Berghof-Lang und Mäckler offenbaren neben Unterschieden auch Gemeinsamkeiten, die für die weitere Entwicklung relevant sind. Zu diesen gehört die dezentrale Konzeption der Wohnstandorte, die

auf mehrere Schwerpunkte westlich und östlich der Innenstadt setzt. Die Standorte befinden sich jeweils paarweise beiderseits des Mains (ebd. S.164,166).

Die Gruppe Landes-Berghof-Lang erweitert die Standortoptionen Westhafen-Theodor-Stern-Kai und Großmarktbereich-Schlachthof um den Gutleuthafen im Westen. Die Entwicklung des Unterhafens sieht man für einen späteren Zeitpunkt vor. Dort sollen markante Gebäude im Sinne einer neuen Stadtsilhouette errichtet werden. Ferner wird die Neugestaltung der Mainufer thematisiert (ebd. S.163).

Das Büro Mäckler schlägt ergänzend „Wohninseln“ vor, die als Gegenstück zu einem befürchteten „Sportghetto“ fungieren. Dafür wird auf die Wohnstandorte Gutleuthafen und Unterhafen verzichtet. Die landschaftsplanerischen Vorschläge des Büros, wie das Aufschütten einer „Mainaue“ am Theodor-Stern-Kai und die Verlegung der Uferstraße im Bereich des Schlachthofs, erweisen sich später als weit-sichtig (ebd. S.165).

Neben den Wohnstandorten spielt die Standortsuche für eine multifunktionale Großhalle eine Rolle. Hinzu kommt der Ausbau des Unterhafens als Olympiastandort. Dafür ist eine Umstrukturierung der Frankfurter Häfen erforderlich. Das Büro AS&P erarbeitet eine Untersuchung, die das Szenario eines Kompakthafens im Bereich des Oberhafens durchspielt. Dieser stellt einen „kompakten, hochtechnisierten Binnenhafen auf kleiner Fläche dar“ (ebd. S.186). Noch im Jahr 1989 verzichteten Frankfurt und die anderen deutschen Olympiakandidaten zugunsten von Berlin auf ihre Bewerbung. Die umfangreichen Vorarbeiten zur Entwicklung des Stadtraumes Main werden ein Jahr später im Rahmen des Consiliums Stadtraum Main wiederaufgenommen. Der Bau einer multifunktionalen Großsporthalle im Frankfurter Osten wurde bis heute nicht verwirklicht.

4.2.3 Planungspolitische Grundsätze

Die Vision vom Wohnen am Fluss liefert eine Orientierung für den Transformationsprozess vom „Arbeitsraum“ zum „Aufenthaltsraum“ innerhalb des Stadtraumes Main⁷⁴. Die Konkretisierung der Vision mittels planungspolitischer Grundsätze unterstreicht die Bedeutung des Mischungsprinzips als Ziel für die Bebauung freierwerdender Flächen. Die planungspolitischen Grundsätze entstehen zeitlich noch vor dem Consilium Stadtraum Main und werden im Rahmen der Konsultationen aufgegriffen. Zu den Grundsätzen gehören (STADT FFM 1992:18):

- haushälterischer Umgang mit Grund und Boden (Mindestdichte für Wohnungen, Arbeitsplätze),
- funktionale und bauliche Vielfalt und die Vermeidung monofunktionaler Bereiche,
- Erhalt der Hafennutzung durch eine Konzentration in bestimmten Bereichen (Oberhafen),
- Erhalt gewerblicher Arbeitsplätze und die Vermeidung einer Verdrängung durch Büronutzung,
- Vorrang für den Wohnungsbau,
- Förderung der Nahversorgung,
- Durchlässigkeit der Uferbebauung, verbesserte Zugänglichkeit der Mainufer.

Im Hinblick auf das Prinzip der Nutzungsmischung kommt ein vielschichtiges Verständnis zum Ausdruck. Obwohl der Wohnungsbau vorrangig behandelt wird, setzt man in funktionaler Hinsicht auf eine „enge Verzahnung von Wohnungen und nicht störendem Gewerbe“ (ebd.).

⁷⁴ STADT FFM 1992:11

4.2 Der Stadtraum Main als Planungsgegenstand der 1980er Jahre

Durch den Einsatz unterschiedlicher Architekten soll eine bauliche Vielfalt gewährleistet sein. Anhand unterschiedlicher Förderkategorien sollen unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente angeboten werden. Eine solche „Frankfurter Mischung“ legt eine Drittelung von frei finanzierten, kommunal geförderten und sozialen Wohnungsbauvorhaben nahe. Auf diese Weise soll eine soziale Segregation innerhalb der neuen Wohnquartiere vermieden werden (ebd.). Der Erhalt gewerblicher Arbeitsplätze und der Bevölkerungsstruktur umliegender Viertel ist ein weiteres auf Vielfalt ausgerichtetes Ziel.

Das räumliche Gefüge der neuen Quartiere soll sich in Richtung der bestehenden Gründerzeitquartiere öffnen und diesen den Zugang zu den Freiräumen am Wasser ermöglichen (STADT FFM 1992:19). In Bezug auf neue Quartiere legen die genannten Grundsätze den baulichen Typus des Geschosswohnungsbaus nahe.

4.2.4 Wohnen in der Dienstleistungsmetropole Frankfurt (bis 1990)

In den ringförmig um die Altstadt gelegenen Frankfurter Gründerzeitquartieren werden anders als zum Beispiel in Berlin zunächst keine erhaltenden Sanierungsmaßnahmen eingeleitet. Der Umgang mit dem Prinzip der Flächensanierung wird nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Stattdessen wird versucht, die Ausdehnung der Dienstleistungsnutzungen durch kleinteilige baurechtliche Vorgaben auf bestimmte Standorte zu konzentrieren (BAUWELT 1986:858). Man hofft, dass sich die Bodenspekulation so begrenzen lässt. Das Prinzip wird zuerst im Westend angewandt. Ein Rahmenbebauungsplan soll die weit fortgeschrittene Bodenspekulation im Innern des Viertels begrenzen. Hochhausstandorte werden, gemäß dem Schlüsselplan, nur auf den umliegenden großen Straßenachsen genehmigt (MÜLLER-RAEMISCH 1998:224).

Von den groß angelegten Voruntersuchungen der 1970er Jahre für die Ausweisung von Sanierungsgebieten im Bereich des Bahnhofsumfelds bleibt ein kleinerer Bereich im Gutleutviertel übrig. Die Maßnahmen beinhalten den Erhalt mehrerer gründerzeitlicher Stadtblöcke. Der Westhafen und die angrenzende Kaserne sind nicht Teil des Sanierungsgebiets. In der Folge drängen im unmittelbaren Umfeld – wie zuvor im Westend - große Bürokomplexe in das Viertel, die geplant und verworfen (Campanile⁷⁵) oder verwirklicht werden (Behördenzentrum⁷⁶).

In Bezug auf das Wohnen ist die Ergänzung der gründerzeitlichen Struktur durch einen Neubau mit Gemeinschaftssaal im Sinne einer postmodernen Stadtreparatur am Rottweiler Platz zu nennen. In Frankfurt sind die 1980er Jahre vom Ausbau postfordistischer Infrastrukturen wie Flughafen und Messe geprägt. In der öffentlichen Wahrnehmung dominieren der Bau des Museumsufers sowie kulturelle und architektonisch bedeutsame Einzelprojekte. Trotz des Bedeutungsgewinns innerer Stadtbereiche spielt der Wohnungsneubau zu dieser Zeit keine nennenswerte Rolle. Die wenigen Beispiele wie die Häuserzeile an der Saalgasse oder der Neubau am Rottweiler Platz finden große Resonanz. „Nach den sozialen Konflikten der 1960er und 1970er Jahre, die sich an der Zerstörung und Umwandlung der citynahen Wohngebiete entzündet hatten, waren die Wiederentdeckung des Städtischen, seine Bewahrung und Reparatur die Hauptthemen eines quantitativ wenig bedeutsamen Wohnungsbaus“ (HUNSCHER, MOHR 1995: 112).

⁷⁵ Der Bau des Campanile Hochhauses scheitert am Einspruch einer Anwohnerin. Das Areal ist bis heute unbebaut.

⁷⁶ Das Behördenzentrum beruht auf einer Zusammenlegung mehrere Einzelstandorte.

Abbildungen 19 - Vergleich der planerischen Konzepte für Hochhausstandorte
 Schlüsselplan (links), Fingerplan (rechts oben) und Leitplan City (rechts unten)



Quellen: Links (MÜLLER-RAEMISCH 1996:224). Rechts (MÜLLER-RAEMISCH 1996:212).

Die planerischen Vorgaben beziehen sich auf die Festlegung von Verdichtungs-zonen zur Konzentration potenzieller Standorte für Bürohochhäuser (vgl. Abb. 18).

- 1) Der Rahmenbebauungsplan für das Westend von 1971 (Schlüsselplan) sieht eine ringförmige Ein-fassung des Wohnviertels mit Bürohochhäusern vor (linke Seite). Dunkle Flächen - Kerngebiete, helle Flächen - Wohngebiete.
- 2) Der Fingerplan von 1968 (oben rechts) nutzt eine fächerartige Anordnung von Ausfallstraßen als potenzielle Standorte.
- 3) Der Leitplans City 1983 (unten rechts) bezieht Standorte im Osten der Stadt ein und entwickelt die bisherigen Festlegungen weiter.

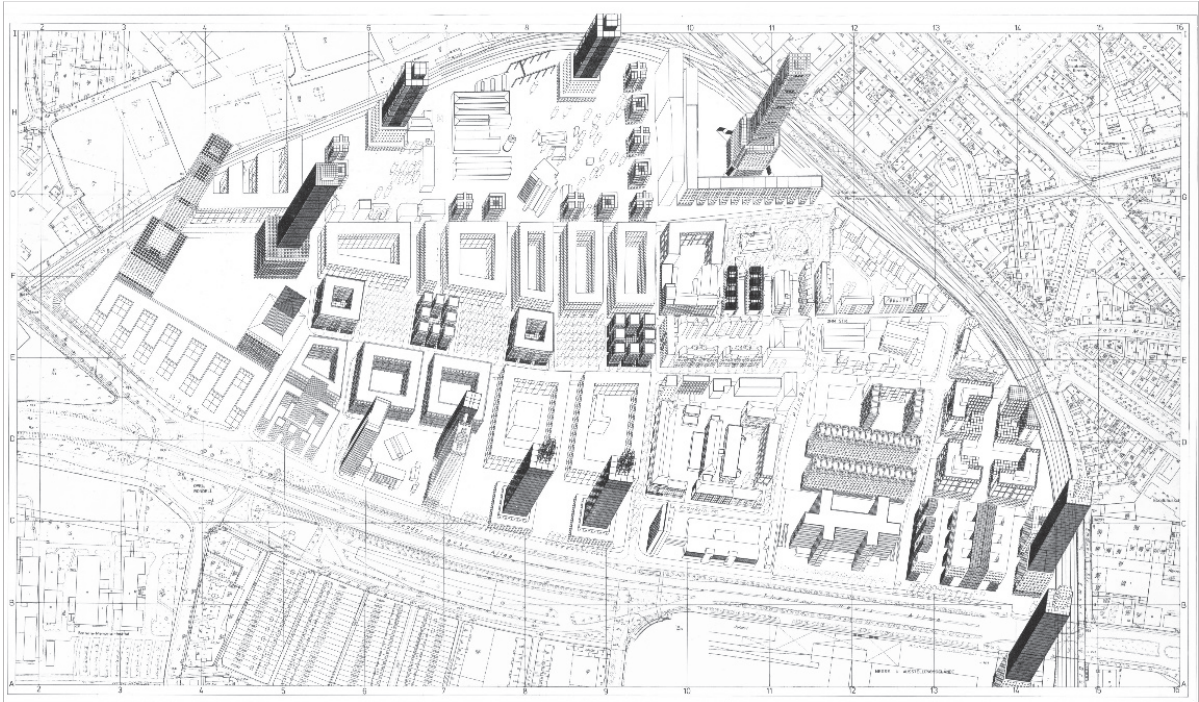
Auf der Suche nach einem adäquaten Umgang mit untergenutzten Gewerbegebieten und die damit verbundene Suche nach Folgenutzungen gibt es 1985 erste Lösungsentwürfe. Für die City West werden Büro- und Wohnnutzungen grobkörnig nebeneinander angeordnet. Entlang der Magistralen befinden sich umliegend Bürohochhäuser während im inneren des Gebiets verdichtetes Wohnen vorgesehen ist (STADT FFM 1985).

Im Frankfurter Ostend stehen zu dieser Zeit Flächen wie der Landwirtschaftliche Verein und die vormals hafenauffinen Areale der Weseler Werft zur Disposition. Um Bodenspekulationen und Entmischung vor-zubeugen, werden gründerzeitliche Bestandsgebäude und Gewerbeflächen 1987 in ein Sanierungsver-fahren einbezogen. Zu den Sanierungszielen gehören die Stärkung der Wohnfunktion und die Schaffung

4.2 Der Stadtraum Main als Planungsgegenstand der 1980er Jahre

zusätzlicher Freiflächen. Der Bereich gehört zum Umfeld der neuen Quartiere im Stadtraum Main, die im Verlauf der Arbeit näher untersucht werden⁷⁷.

Abbildung 20 - Isometrie des Entwurfs für das Gesamtgebiet der City West (1985)



Quelle: (STADT FFM 1985:17)

In Frankfurt ergeben sich erst nach 1985 neue Aufgabenfelder, welche auch den Wohnungsneubau im Quartiersmaßstab thematisieren. Es handelt sich dabei um die Umnutzung untergenutzter Gewerbebrachen, wie zum Beispiel in der City West. Der Entwurf von Oswald Matthias (siehe Abb. 19) stellt mit der Anordnung von Bürohochhäusern Außen und Wohngebäuden Innen ein wiederkehrendes Motiv der Frankfurter Stadtentwicklung dar. Später kommen mit dem südlichen Ostend (vgl. Kap.5.3), dem alten Schlachthof (vgl. Kap.5.2) sowie Westhafen (vgl. Kap.5.4) weitere Areale hinzu. Die Projekte besitzen einen doppelten Bezug zu den Stadtquartieren gründerzeitlicher Prägung. Zum einen durch das Ideal der Nutzungsmischung. Zum anderen befinden sich die neuen Quartiere in unmittelbarem Umfeld gründerzeitlicher Stadtviertel. Daher bestehen enge räumliche Zusammenhänge, die in den städtebaulichen Konzepten aufgegriffen werden.

4.2.5 Zusammenfassung

Die Planwerke der 1980er Jahre offenbaren eine große Kontinuität im Hinblick auf die Entwicklung des Stadtraumes Main als Wohn- und Lebensraum. Obwohl man sich zeitgemäß vom „großen Plan“ verabschiedet, unternimmt man den Versuch städtebaulich bedeutsame Zusammenhänge in teilträumlichen

⁷⁷ vgl. Kap. 5.2

(City) oder thematischen Plänen (Olympia) festzuhalten. Der Stadtraum Main und die Wiederentdeckung des Wohnens spielen dabei eine wichtige Rolle. Die Bearbeitung der einzelnen Planwerke durch das Büro Speerplan bzw. AS&P⁷⁸ trägt zu einer kontinuierlichen Entwicklung bei. Die Fortschreibung der Rahmenpläne führt zur Konkretisierung der Standortfestlegungen und zeichnet erste Konturen neuer Quartiere. Die 1980er Jahre sind durch Planungstätigkeiten und eine geringe Wohnungsbautätigkeit geprägt.

Der von 1989-91 amtierende Frankfurter Oberbürgermeister Hauff nennt „Mischung und Vielfalt, nicht aber den einen großen Plan, nicht eine Denkschule und nicht das Diktat des ökonomischen Nutzens“ als einen von zehn Leitsätzen in seiner Antrittsrede (HOFFMANN 2012:485). Ebenso muss seiner Meinung nach „Platz für urbanes Leben zurückgewonnen werden. Frankfurt soll wieder Frankfurt am Main werden“ (ebd.). Dabei sorgen temporär eingesetzten Beratergremien (Consilium) neben den Planwerken für einen fachlichen Austausch über sektorale und lokale Grenzen hinweg.

4.3 Das Consilium zur Entwicklung des Frankfurter Stadtraumes Main

Mit der Entwicklung gemischter Quartiere auf untergenutzten innerstädtischen Standorten betreten die Verantwortlichen in Frankfurt Neuland. Der programmatische Schwerpunkt des Stadtwohnens wird dabei zum Gegenstand kommunalpolitischer Kontroversen, die sich zunächst vor allem an der Konversion des Alten Schlachthofs zum Deutschherrnviertel entzünden. In dieser zeitweise schwierigen Situation setzt die Stadt ein Beratungsgremium (Consilium) aus externen und internen Fachleuten ein. Das Gremium soll bei den anstehenden umfangreichen Nutzungsänderungen und Umstrukturierungen im Stadtraum Main eine aktive Rolle spielen (STADT FRANKFURT AM MAIN 1992).

Die Aufgabe des Consiliums zur Entwicklung des Stadtraumes Main, kurz Consilium Stadtraum Main, beinhaltet die Beratung des Frankfurter Magistrats. Eine solche Beratung wird seitens der Stadt aufgrund der „vielfältigen und komplexen“ Fragestellungen als erforderlich erachtet (STADT FFM 1992:9). Die Vision vom Wohnen am Fluss erfährt wesentliche Fortschritte durch die Arbeit des Consiliums, das unabhängig von politischen Vorgaben arbeitet und dabei an geltende Grundsätze und Ziele der kommunalen Planungspolitik gebunden ist⁷⁹. Auf diese Weise entstehen wichtige Grundlagen und wesentliche Vorarbeiten für die weitere Entwicklung des Stadtraumes Main. In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

- a) Welche Aufgabe erhält das Consilium für den Stadtraum Main und wie arbeitet es? (Kap. 4.3.1)
- b) Welche Ziele formuliert das Gremium für die Entwicklung des Stadtraumes Main? (Kap.4.3.2)
- c) Wie geht man stadtplanerisch vor? (Kap.4.3.3)

⁷⁸ Der Büroname Speerplan wird 1985 in Albert Speer und Partner (AS&P) geändert.

⁷⁹ vgl. Kap.4.3.2

4.3.1 Auftrag und Arbeitsweise des Consiliums

Das Consilium kommuniziert durch Handlungsempfehlungen, die an den Magistrat der Stadt Frankfurt gerichtet sind. Dabei geht es um konkrete Projekte und Umsetzungsstrategien. Ausgehend von unterschiedlichen Einzelprojekten kann so ein übergeordneter Entwicklungsrahmen geschaffen werden, der die Vorhaben stadträumlich und programmatisch verbindet.

„Der Auftrag an das Consilium ging dahin, sich eine Übersicht über eine Anzahl bereits laufender Projekte und Vorhaben zu verschaffen, deren Bedeutung für den Stadtraum Main zu bewerten, auf diese Bewertung Empfehlungen zu gründen und letztlich – als zentrale Aufgabe – einen Zusammenhang zwischen diesen sehr unterschiedlichen Elementen herzustellen“ (STADT FRANKFURT AM MAIN 1992: 23).

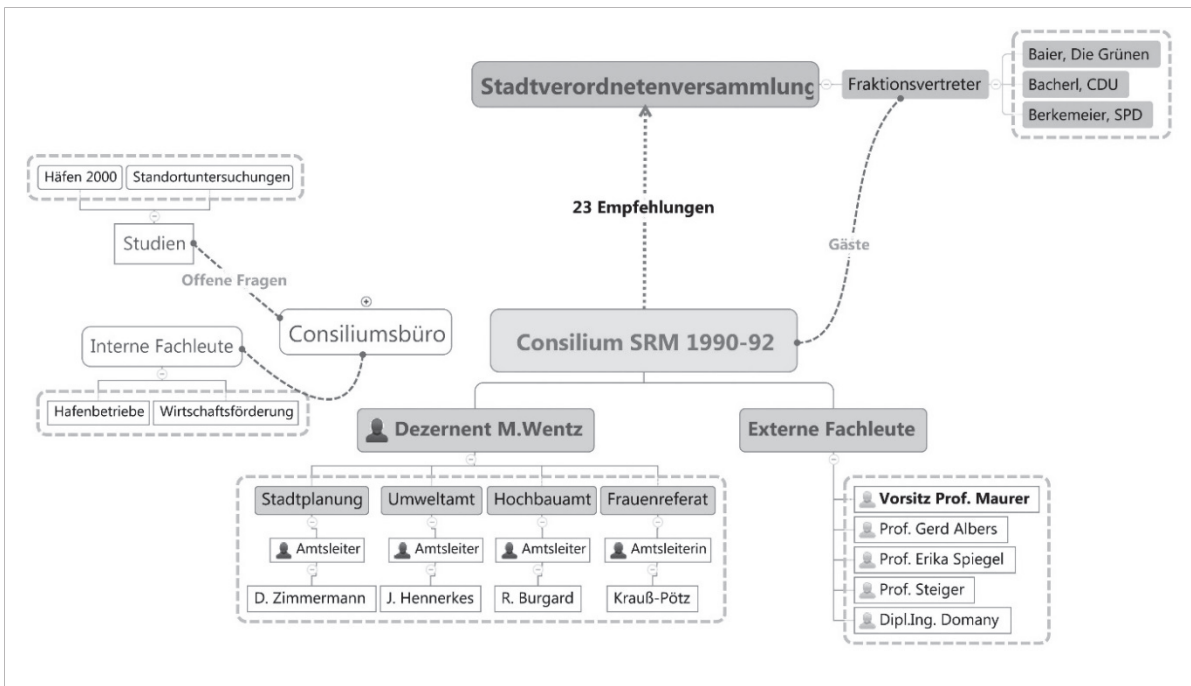
Die Auftragsbeschreibung bezieht sich auf den Stadtraum Main sowie auf unterschiedliche Projekte im Quartiersmaßstab. Die Gliederung des empirischen Teils orientiert sich an den beschriebenen Maßstabsebenen. Im Stadtraum Main befinden sich Flächenpotenziale, die für Nutzungsänderungen in Frage kommen. Zu klären ist das zukünftige Nutzungsspektrum und die Frage erforderlicher Standortverlagerungen kommunaler Infrastruktureinrichtungen wie Häfen, Schlachthof und Großmarkthalle. Darüber hinaus geht es um die Schaffung eines Orientierungsrahmens für die zukünftige Gestaltung des Stadtraumes Main in ausgewählten Abschnitten insbesondere dem inneren Mainraum und dem Osthafen.

Die Projektebene bezieht sich auf Vorhaben im Quartiersmaßstab. Von den ursprünglich sechs Projekten, welche im Rahmen des Stadtumbaus nach 1990 konzipiert werden, können vier in der Folgezeit realisiert werden. Die Konzeption der einzelnen Projekte entsteht zwischen 1990 und 1992 und trägt die Handschrift des Consiliums Stadtraum Main. Der Status der einzelnen Vorhaben ist zum Zeitpunkt der Beratungstätigkeit heterogen. Einige Projekte wie das südliche Ostend oder die Konversion des Schlachthofareals werden zuvor initiiert und erhalten durch das Gremium neue Impulse. Andere Vorhaben wie der Ost- bzw. Westhafen werden im Rahmen der Tätigkeit neu konzipiert. Bei allen Projekten spielt die Stadt Frankfurt als Initiatorin oder Grundstückseigentümerin eine aktive Rolle.

Der Auftrag an das Consilium den Transformationsprozess von einem „Arbeitsraum“ hin zu neuen Quartieren zu konzipieren, erfordert die Auseinandersetzung mit sehr unterschiedlichen Fragestellungen. Das Gremium muss folglich „breit“ aufgestellt sein. Die Zusammensetzung spiegelt diesen Sachverhalt auf zweierlei Weise wider (siehe Abb. 20). Zum einen werden Vertreter der Stadtverwaltung auf Amtsleitererebene als interne und internationale Fachleute als externe Mitglieder in das Gremium berufen. Andererseits haben die Teilnehmer einen fachlich differenzierten Hintergrund.

Den Vorsitz übernimmt Prof. Jakob Maurer, der zuvor auch das olympische Consilium geleitet hatte. Die Einbindung der politischen Parteien geschieht über einen Beirat, dessen Mitglieder sich ohne Stimmrecht an der Diskussion beteiligen können.

Abbildung 21 - Organigramm des Consiliums Stadtraum Main



Eigene Darstellung nach Stadt Frankfurt am Main (Quelle: STADT FFM 1992)

Die Arbeitsweise des Consiliums trägt zu einer verbesserten Resonanz bei. Die Informationspolitik des Gremiums ist auf Transparenz ausgelegt, wie der Vorsitzende Maurer später bekräftigt: „Wenn man alles offen hinlegt, ist die Sache nicht mehr interessant. Man sieht die Idee, die läuft; die sind offen und man kann fragen. Wir haben das im dreimonatigen Rhythmus gemacht. Nicht um Aufmerksamkeit zu wecken, sondern um den Verdacht zu entkräften: Wir schonen etwas“ (ZEITZEUGEN 2016:124). Die Klarheit des durch das Consilium vermittelten planerischen Leitbilds schafft eine Langzeitwirkung in den Köpfen der Beteiligten. „Diese Regelmäßigkeit verbreitet auch etwas. Wenn man etwas einmal sagt, nützt es gar nichts. Zweimal vielleicht. Wenn man es fünfmal erwähnt, dann bleibt es hängen“ (ebd.).

Die gewählte Zusammensetzung soll externen Teilnehmern eine unvoreingenommene Außensicht ermöglichen, während die Amtsleiter ihre Kenntnis der lokalen Gegebenheiten einbringen. Über die fachlichen Aspekte hinaus spiegelt die Zusammensetzung der Expertengruppe das Bedürfnis einer personellen Kontinuität wider. Zwei der fünf externen Fachleute, darunter der Vorsitzende Prof. Jakob Maurer, waren im Rahmen des olympischen Consiliums 1989 aktiv. Der fachliche Hintergrund der externen Teilnehmer weist einen stadtplanerischen Schwerpunkt auf. Drei der fünf Teilnehmer (Maurer, Albers, Domany) haben einen entsprechenden Hintergrund. Dazu kommen die Themenbereiche Stadtsoziologie (Spiegel) und Architektur (Steiger) (STADT FRANKFURT 1992). Zur Unterstützung bei der Klärung offener Fragen wird ein Consiliumsbüro eingerichtet, das dem Gremium bei wichtigen Recherchen und Koordinationsaufgaben zuarbeiten kann. Das Consilium ist mit einem eigenen Budget ausgestattet, um sich im Bedarfsfall spezielle fachliche Expertisen einholen zu können (FAZ 1990a). Der Vorsitzende Prof. Jakob Maurer beschreibt die Herausforderungen folgendermaßen:

4.3 Das Consilium zur Entwicklung des Frankfurter Stadtraumes Main

„Kennzeichen des (...) Verfahrens war die Möglichkeit und die Chance, quer über alle Grenzen hinweg unübersichtliche, umfangreiche und schwierige Problembereiche (...) in enger Zusammenarbeit und (...) in aller Offenheit anzupacken und zu klären“ (STADT FFM 1992:8).

Für das Gelingen des Unterfangens spielen Transparenz in Bezug auf die erörterten Inhalte und die zeitliche Begrenztheit der Beratungstätigkeit eine Rolle. Im Hinblick auf die beteiligten Akteure ist es wichtig, dass sie „die Strategie verstehen und anerkennen und ihre Tätigkeiten entsprechend wechselnder Umstände ausführen“ (MAURER 1993:41). Die Stadt Frankfurt wird durch die Amtsleiter der Ressorts Stadtplanung, Hochbau, Umwelt und das Frauenreferat vertreten (STADT FRANKFURT 1992:2). Die Einbindung der Lokalpolitik wird über die politischen Parteien, deren Vertreter an den Sitzungen des Consiliums teilnehmen, gewährleistet.

„Man hat als neue Handlungen ab Mitte der 1970er Jahre die Sanierungsgebiete durchgeführt, die Sanierungsverfahren. Aber es gab keine Stadtquartiersentwicklung, geschweige denn eine Stadtteilentwicklung mehr. Wenn dieses Know-how nicht geübt wird, ist es irgendwann nicht mehr vorhanden. Insofern war ein ganz wesentlicher Punkt, dass in der Verwaltung, bis hin zur Spitze, alle darüber gelernt haben (ZEITZEUGEN 2012:123).

Das Consilium trifft sich zwischen Ende 1990 und 1992 vierteljährlich zu mehrtägigen Sitzungen. Im Verlauf der Sitzungen werden auf der Basis von Expertengutachten und Untersuchungen unterschiedliche Themen und Fragestellungen erörtert. Das Votum des Gremiums wird anschließend in Form einer Empfehlung an den Magistrat gerichtet. Insgesamt werden in zwei Jahren 23 Empfehlungen ausgesprochen, die sich vor allem auf Projektgebiete beziehen und in Verbindung mit diesen behandelt werden (vgl. Kap.5). Eine Ausnahme bildet der „Entwicklungsrahmen Stadtraum Main“ (Empfehlung Nr.19). Dieser erfasst den gesamten Mainraum im Stadtgebiet und untergliedert ihn in charakteristische Teilbereiche (ebd. S.121). Der Entwicklungsrahmen enthält die Zielsetzung für die Arbeit des Beirats und wird im Folgenden näher erläutert.

4.3.2 Entwicklungsrahmen und Zielsetzung für den Stadtraum Main

Die Erstellung städtebaulicher Teilpläne gehört in den 1980er Jahren zum Repertoire der Frankfurter Stadtplanung. Diese orientieren sich an stadträumlich oder thematisch bedeutsamen Sachverhalten, für die ein entsprechendes Entwicklungskonzept erarbeitet wird. Der Leitplan City oder der olympische Rahmenplan sind Beispiele dieser Art. Einzelne Projekte innerhalb des Rahmenplans werden in einen übergeordneten Bezug gesetzt, der unterhalb der gesamtstädtischen Ebene angesiedelt ist und daher für die Beteiligten handhabbar bleibt.

Auf der Agenda des Consiliums Stadtraum Main steht die Erarbeitung eines umfassenden Stadtumbaukonzepts, das den Prozess des Flächenrecyclings und des Nutzungswandels thematisiert (STADT FFM 1992:121). Das Konzept ist nicht im Sinne eines Gesamtplans zu verstehen, der in der Folge schrittweise umgesetzt wird. Vielmehr sollen Veränderungsbedarfe erkannt und mittels grundlegender Zielsetzungen gesteuert werden (ebd. S.48). Den Entwicklungszielen sind Leitgedanken zugeordnet, die den räumlichen Kategorien Stadtraum Main, Flussraum Main und weiteres Stadtgebiet entsprechen. Bei Letzterem geht es um die Verflechtung vorhandener Stadtteile mit dem Main. Jeder Bereich besitzt eine spezifische Ausprägung, die eine entsprechende Zielsetzung erfordert (ebd. S.50). Der Stadtraum Main

soll in Bezug auf seine Nutzungsstruktur an die Ansprüche heutiger (1992) Stadtentwicklungspolitik angepasst werden: „Der Entwicklungsrahmen soll eine Handhabe dazu bieten, allgemeine politische Richtlinien für die Planung des Mainraumes zu geben, in die sich Entscheidungen über Einzelprojekte (...) einfügen müssen“ (STADT FRANKFURT 1992:121). Zu den Zielen des Entwicklungsplans gehören⁸⁰:

- ein langfristiges Nutzungskonzept, das Neubau, Erhaltung und Veränderung berücksichtigt,
- die Sicherung feinkörniger Nutzungsstrukturen und die Vermeidung monofunktionaler Bereiche,
- gute Mainverbindungen (z.B. Grün, Sichtbeziehungen),
- öffentliche Räume am Main,
- neue Möglichkeiten besonders für Wohnen und Arbeiten,
- die Vermeidung reiner Büronutzungen,
- eine soziale Durchmischung der Bevölkerung in den neuen Quartieren,
- die intensive Nutzung von Gewerbeflächen,
- die Konzentration von Hafennutzungen,
- die Reduzierung des Verkehrs auf den Mainuferstraßen,
- die Sicherung der Zugänglichkeit für den Individualverkehr,
- der Ausbau der Verknüpfung zwischen Uferzone und Landschaft,
- die Stärkung des Freizeitpotenzials in Verbindung mit dem Fluss.

Ein zentrales Planungsziel ist die Erarbeitung eines langfristig angelegten Nutzungskonzepts für den Stadtraum Main mit dem Schwerpunkt Wohnen. Der angestrebte Nutzungswandel löst im Umfeld des Consiliums eine Reihe von Untersuchungen aus. Die Standortverlagerungen von Schlachthof und Großmarkt sind ebenso Gegenstand von Recherchen wie die Machbarkeitsstudie Hafen 2000 durch das Büro Speer und Partner (AS&P) (STADT FFM 1992:132). Der Entwicklungsrahmen wird als ein „Gerüst von Grundgedanken verstanden“ (ebd. S.49). Die Grundgedanken bedürfen einer Ausformulierung und regelmäßigen Fortschreibung. Die Abkehr vom „großen Plan“ ist Teil des damaligen Planungsverständnisses. Obwohl der Schwerpunkt der Consiliumsarbeit auf der Projektebene liegt, schafft das Gremium einen für alle Projekte vergleichbaren, übergeordneten Rahmen.

4.3.3 Planerische Vorgehensweise und Projektgebiete im Stadtraum Main

Der Auftrag an das Consilium ist eng mit konkreter Projektarbeit verbunden:

„Das Consilium sollte die Übersicht über die Gesamtheit der für den Stadtraum Main bedeutungsvollen Absichten, Vorhaben und Projekte schaffen und fortschreiben und diese unter Beachtung von zeitlichen Abläufen, Ungewissheiten und Konflikten beurteilen. Es sollte Vorschläge für Schwergewichte künftiger Arbeiten machen und solche selbst durchführen oder anregen“ (ebd. S.20).

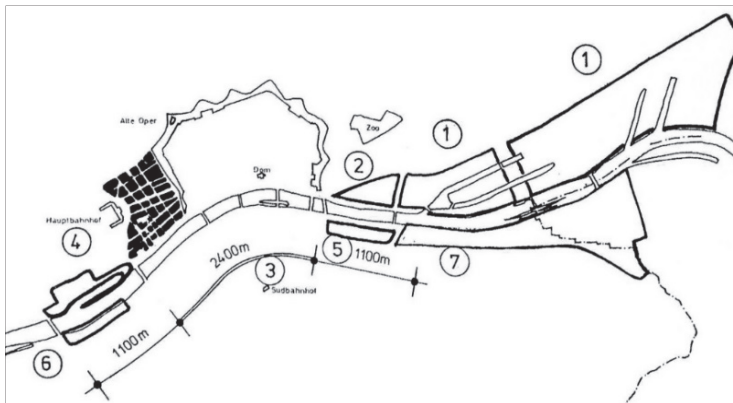
Aus Sicht des verantwortlichen Planungsdezernenten Wentz ist das Consilium Stadtraum Main der Versuch, einer projektbezogenen Vereinzelung entgegenzuwirken. Übergeordnete Leitvorstellungen sichern die Akzeptanz der Projekte gegenüber den Partikularinteressen Einzelner (WENTZ 2012). In städtebaulicher Hinsicht stellt das Consilium eine Plattform zur Abstimmung sektoraler Aspekte im Rahmen eines komplexen Entwicklungsprozesses dar. Die Projektbereiche verbindet ihre Lage im Stadtraum

⁸⁰ Stadt FFM 1992:48ff.

4.3 Das Consilium zur Entwicklung des Frankfurter Stadtraumes Main

Main (siehe Abbildung 22 und Tabelle 9) sowie der Status einer als unrentierlich eingestuft, kommunalen Liegenschaft.

Abbildung 22 - Die Projektgebiete im Stadtraum Main



Quelle: (STADT FFM 1992:56)

Tabelle 9 - Übersicht der Projektgebiete und ihrer Planungsziele im Stadtraum Main

Nr.	Projektgebiet	Kurz ⁸¹	Planungsziele
1	Osthafen	OH	Zusammenfassung der hafengebundenen Nutzungen im Oberhafen, um Wohnnutzungen im Bereich des Unterhafens zu ermöglichen
2	Südliches Ostend	SOE	Stadterneuerung durch Sanierungsmaßnahmen; Ausdehnung der Wohnfunktion durch Verlagerung des Großmarktes
3	Mainuferpark		Schaffung eines durchgängigen Mainuferparks für Freizeit und Erholung als ein Baustein für einen zusammenhängenden Grüngürtel
4	Westhafen	WH 1-3	Aufgabe der Hafennutzung, Neuplanung Wohnen und Büronutzung, Investorensuche
5	Alter Schlachthof	DHV	Großräumige Veränderung des Verkehrs- und Erschließungssystems; Wesentliche Weichenstellungen sind 1992 bereits gefallen
6	Theodor-Stern-Kai	WH 4	Verbesserung der städtebaulichen Situation über einen Wettbewerb; Neubau des Uferbereichs, Alternativen für Vorlagerung Tiefkai.
7	Kaiserlei	KL	Kritik am Wettbewerbsergebnis 1992: fehlendes Eingehen auf Uferbereiche und Verkehrsproblematik

Eigene Darstellung nach Stadt Frankfurt am Main (STADT FFM 1992:13-14)

Anstelle einer deduktiven Vorgehensweise, bei der sich Einzelmaßnahmen aus der Ableitung übergeordneter Planungen ergeben, wird ein induktiver Ansatz gewählt (ebd. S.23). Dieser Ansatz ermöglicht es, Zusammenhänge über eine Vielzahl von Einzelerkenntnissen herzustellen. Die auswärtigen Vertreter müssen sich nicht erst in die Gesamtplanung der Stadt einarbeiten (ebd.). Der induktive Ansatz führt

⁸¹ Eigene Abkürzungen

dazu, dass kommunale Infrastrukturstandorte von Beginn an essenzieller Bestandteil der Consiliumsarbeit sind, da sie die Grundlage für die Erarbeitung eines Entwicklungsrahmens für den Stadtraum Main bilden. Der Status der Vorhaben ist zum Zeitpunkt der Beratungstätigkeit heterogen: die Planung der Vorhaben Alter Schlachthof (Abbildung 22, Nr.5) und der nördliche Bereich des südlichen Ostends wurde bereits vor 1990 angestoßen. Für die Entwicklung der übrigen Standorte werden Grundlagen geschaffen und städtebauliche Konzeptionen entwickelt. Die Projektegebiete und ihre jeweiligen Planungsziele sind in Tabelle 9 beschrieben.

4.4 Das Stadtraum Main-Projekt

Der Verlauf des Mains bildet einen Querschnitt durch das Frankfurter Stadtgebiet. Den Main und seine Siedlungsränder wieder im Bewusstsein der Bevölkerung zu verankern, bildet den Ausgangspunkt für das Stadtraum Main-Projekt. Zu Beginn der 1990er Jahre sind viele Uferbereiche für die Öffentlichkeit unzugänglich. Der Fluss spielt in der Wahrnehmung der Frankfurter Bevölkerung auch deshalb eine untergeordnete Rolle.

Auf der Grundlage eines neuen Verhältnisses zwischen Stadt und Fluss werden zunächst begriffliche Differenzierungen wie Stadtraum, Flussraum etc. vorgenommen. Dazu gehören thematische Bestandsaufnahmen wie zum Beispiel die Typisierung der Ufer (STADT FFM 1992:28) oder die ökologische Funktion des Flussraums in Verbindung mit der Grüngürtelplanung. Das Betrachtungsgebiet des Consiliums umfasst den gesamten Mainraum im Bereich des Frankfurter Stadtgebietes auf einer Länge von 27 Kilometer zwischen den Ortsteilen Sindlingen und Fechenheim (vgl. Abb. 22). Die großräumliche Betrachtung trägt dazu bei, die Aufmerksamkeit für bis dato im Bewusstsein der Stadt wenig präsente Räume zu stärken.

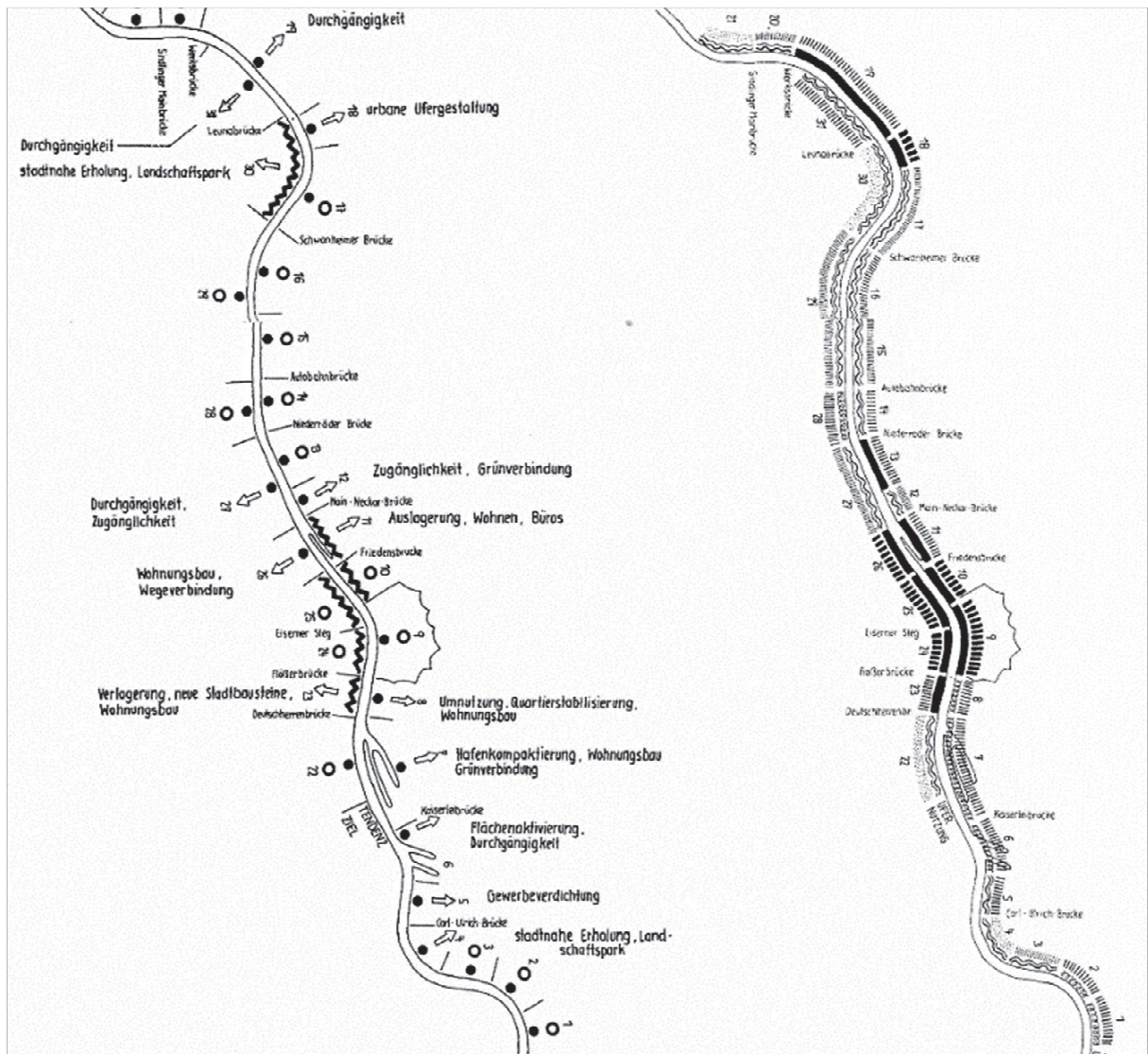
Wie eine solche Auseinandersetzung mit weniger attraktiven Stadtbereichen erfolgreich gemacht werden kann, zeigen die Analysen und Vorschläge der Architektengruppen TVK beispielhaft (TVK 2009). Unter dem Titel „No Limits“ haben sie sich intensiv mit einer linearen Großstruktur, der Pariser Stadtautobahn Périphérique, befasst und deren Anatomie aufgenommen. In einem zweiten Schritt entwickeln die Architekten exemplarisch bildhafte städtebauliche Entwürfe, welche die Potenziale dieser bisher vernachlässigten Stadträume verdeutlichen (siehe Kap.4.1.1).

In kommunalpolitischer Hinsicht besteht ein fundamentaler Dissens in Bezug auf das Für und Wider des Stadtwohnens, der Auswirkungen auf die beschriebenen Projekte des Stadtraumes Main hat. Die Osthafenkonversion und die Umwandlung des Großmarktareals in ein gemischtes Quartier scheitern schließlich an fehlenden politischen Mehrheiten. Auch das Schlachthofprojekt ist zeitweise gefährdet.

Die Vorgehensweise der Stadtplanung und des Magistrats ist von einer Abkehr vom „großen Plan“ bzw. der Entwicklungsplanung (ALBERS 1993:53) gekennzeichnet, die zu dieser Zeit insgesamt an Bedeutung verlieren. Die Abkehr ist von negativen Erfahrungen geprägt, die man bei der langwierigen Umsetzung starrer Planwerke in den Jahrzehnten zuvor gemacht hatte. Stattdessen wird eine flexible auf Veränderungen reagierende Vorgehensweise propagiert, die lediglich einen Orientierungsrahmen setzt und regelmäßig an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden muss (Fortschreibung).

4.4 Das Stadtraum Main-Projekt

Abbildung 23 - Die Typologie der Ufer- und Nutzungstypen



Quelle: (STADT FFM 1992:52-53)

Die Abkehr von einer ganzheitlichen Planung muss nicht zu zusammenhanglosen Teilverbesserungen führen. Der Begriff des „perspektivischen Inkrementalismus“, den der Stadtplaner Karl Ganser prägt, beschreibt ein Planungsverständnis, das von einer Vielzahl kleiner Schritte auf einem perspektivischen Weg bestimmt ist und sich nicht als zusammenhanglos darstellt (GANSER 1991:59). Folgende Elemente sind dabei gestaltgebend:

- Zielvorgaben auf dem Niveau von gesellschaftlichen Grundwerten,
- Prinzipientreue im Einzelfall,
- Projekte statt Programme,
- überschaubare Etappen,
- Verzicht auf flächendeckende Realisierung,
- Integration der Instrumente, ökonomische anstelle rechtlicher Interventionen.

Der Planungstheoretiker Albers, selbst Mitglied im zweiten Consilium, spricht in Anlehnung an Ganser von „Perspektivplanung“ (ALBERS 1993a:53; STADT FFM 1992:24). Folgende Aspekte ergänzen Albers zufolge die Abkehr von der Entwicklungsplanung im Sinne eines perspektivischen Inkrementalismus (ALBERS 1993:54.):

- „Betonung der informellen Planung“ (Rahmenplanung vs. Bauleitplanung),
- „Verlagerung von öffentlichen Aufgaben (...) auf privatrechtliche organisierte ‚Entwicklungsgesellschaften‘ (...), die „schneller und flexibler handeln können“ unter „Umgehung einer umfassenden Bürgerbeteiligung“,
- „Vollzug von Planung“ vs. „flexible Steuerung“ und „Aufgreifen von Chancen“.

Die städtebaulichen Aktivitäten der 1980er und 1990er Jahre weisen, unabhängig von einem in den 1989 vollzogenen kommunalpolitischen Richtungswechsel, eine Kontinuität auf. Obwohl die einzelnen Planwerke unterschiedliche stadträumliche Schwerpunkte haben, wie z.B. die City (Leitplan 1983) und drei Olympiaschwerpunkte (Rahmenplan 1988/89), bildet der innere Mainraum und das Wohnen am Fluss eine Konstante der städtebaulichen Konzepte dieser Zeit, auf deren umfangreiche Vorarbeiten zurückgegriffen werden kann.

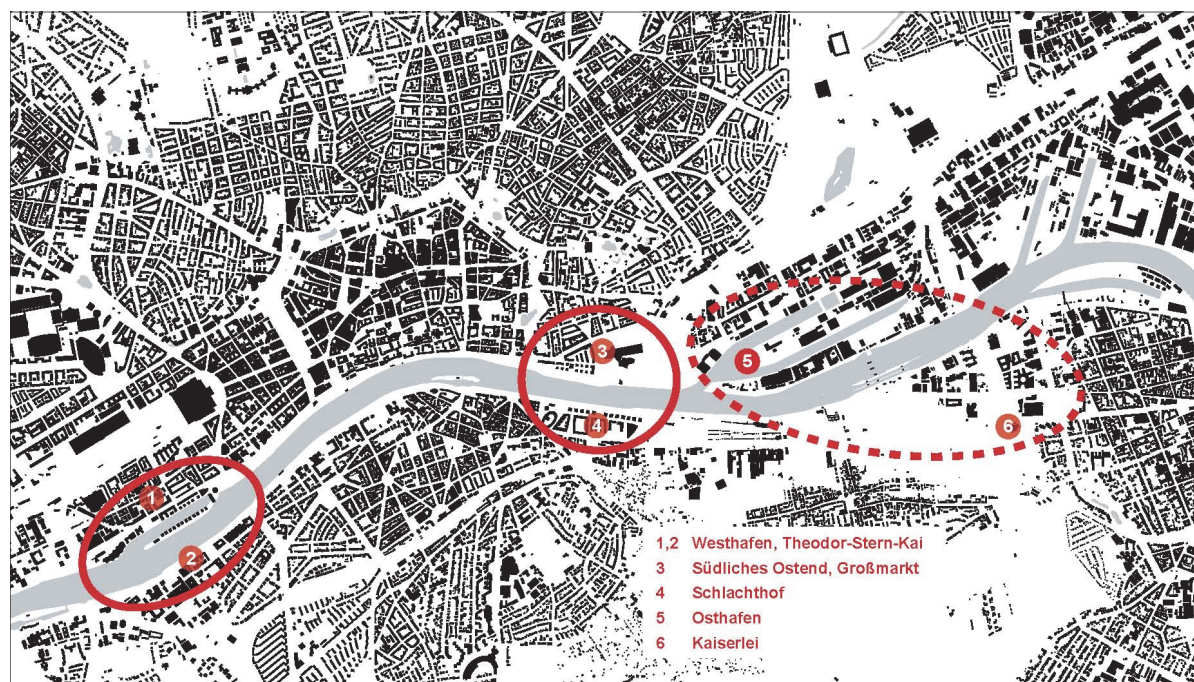
Von besonderer Bedeutung ist die Stärkung der Wohnfunktion und des Verhältnisses Stadt-Fluss sowie die Vermeidung monofunktionaler Bereiche. Ein weiterer Aspekt ist die stadtplanerische Forderung nach einer Aufwertung des oft vernachlässigten Frankfurter Ostens. Hinzu kommen weitere Sachverhalte, die erst später an Bedeutung gewinnen. Zu diesen gehört die Notwendigkeit privater Entwicklungsinitiativen und die Schaffung von Wohnungsbauten höheren Standards.

Neben einer inhaltlichen und in Teilen personellen Kontinuität enthalten die unterschiedlichen Planwerke Bestandteile einer fachübergreifenden, integrierten Vorgehensweise. Während der Leitplan City selbst als Instrument sektoraler Abstimmung gesehen werden kann, werden in der Folge fachübergreifende Beratergremien gebildet. Für das Consilium Stadtraum Main stehen, in Bezug auf die externen Fachleute, strategische und planerische Aspekte im Vordergrund.

Kapitel 5 – Vom Infrastrukturstandort zum Stadtquartier: Vorhaben im Stadtraum Main

Insgesamt werden im Stadtraum Main sechs Vorhaben an drei gegenüberliegenden Flussstandorten angeschlossen (siehe Abb. 24). Grundlage der Vorhaben sind die Konversion kommunaler Infrastruktureinrichtungen wie der Schlachthof (Nr.4), der Großmarkt (Nr.3), der Westhafen (Nr.1) bzw. der Osthafen (Nr.5). Diese werden durch den Kaiserlei (Nr.6) und den Theodor-Stern Kai (Nr.2) ergänzt.

Abbildung 24 - Die Standorte des inneren Mainraums in ihrem stadträumlichen Kontext



Eigene Darstellung neuer Quartiere (rot). Kartengrundlage Schwarzplan Open Street Map 2014 (<https://www.openstreetmap.de/>)

Die folgende Abhandlung konzentriert sich auf die realisierten Projekte (durchgezogene Linie), die sich alle im inneren Mainraum befinden. Die Vorhaben des äußeren Mainraums (gestrichelte Linie) werden an dieser Stelle nicht weiter vertieft. Folgende Aspekte werden thematisiert:

Standort: Lage und spezifische Standortmerkmale

Als Ausgangspunkt dient ein Projektprofil, das relevante Informationen bezüglich der Lage und der Größe des Standorts behandelt. Hinzu kommen Informationen über die jeweiligen kommunalen Infrastruktureinrichtungen und deren Entwicklungsstand. Der Begriff „Projekt“ bezieht sich auf neue Stadtquartiere in der zuvor beschriebenen Form. Der Theodor-Stern-Kai wird im Rahmen der Untersuchung dem Westhafenprojekt zugeordnet.

Frage: Welche spezifischen Sachverhalte und stadträumlichen Herausforderungen prägen die Standorte?

Konzeption und Zielsetzung: Städtebauliche Wettbewerbe, Einfluss der Planwerke

Die städtebaulichen Wettbewerbe sind maßgebend für die Konzeption der einzelnen Projekte. Sie lassen Rückschlüsse auf die Zielsetzung und das Nutzungsgefüge zu. Der Vergleich von Entwicklungszielen mit der Wettbewerbsauslobung und den -ergebnissen ermöglicht projektbezogene Erkenntnisse der städtebaulichen Vorgehensweise.

Frage: Welche unterschiedlichen Konzeptionen des Wohnens am Fluss werden für die einzelnen Quartiere entwickelt?

Vorgehensweise und Umsetzung: Kooperation mit privaten Investoren, Vorgehensweise

Der Abschnitt behandelt die Umsetzung der Projekte auf dem Weg zum Quartier. Dabei geht es um die Wahl der Organisationsform, die Einbeziehung privater Partner und den Verlauf der Umsetzung. Bei der Bearbeitung dieses Abschnitts wird auf die Auswertung von Zeitzeugeninterviews zurückgegriffen.

Frage: Wie geht die Stadt bei der Umsetzung der Projekte vor? Welche Gemeinsamkeiten und Unterschiede bestehen zwischen den einzelnen Projekten?

5.1 Das Deutschherrnviertel: ein Schlüsselprojekt

5.1.1 Der Schlachthofstandort in den 1980er Jahren

Das 12 Hektar große ehemalige Schlachthofgelände liegt einen Kilometer östlich des Frankfurter Römers (Luftlinie) am Siedlungsrand des Stadtteils Sachsenhausen. Das inselartig gelegene Areal ist durch seine Lage inmitten von Straßen- und Bahntrassen einem hohen Verkehrslärm ausgesetzt. Im Norden wird das Gebiet über eine stark befahrene Uferstraße (Deutschherrnufer) vom Main abgeschnitten. Das Mainufer gliedert sich in einen Hoch- und einen Tiefkai. Die flussnahen Bereiche werden zur Zeit des Consiliums als Parkplatz genutzt. Die der Stadt zugewandte Westseite grenzt an fünfgeschossige Blockstrukturen mit der für gründerzeitliche Quartiere typischen Mischung aus Wohnnutzung und kleinen Gewerbeeinheiten. Südlich des Areals befindet sich ein Bereich mit einem heterogenen Nutzungsgefüge aus Gewerbe, Büros, Wohnungen und Brachen. Auf der östlichen Seite bildet der Bahndamm eine stadträumliche Barriere. Dahinter dominieren freiräumliche Elemente wie Sport- und Grünanlagen sowie Gärtnereien.

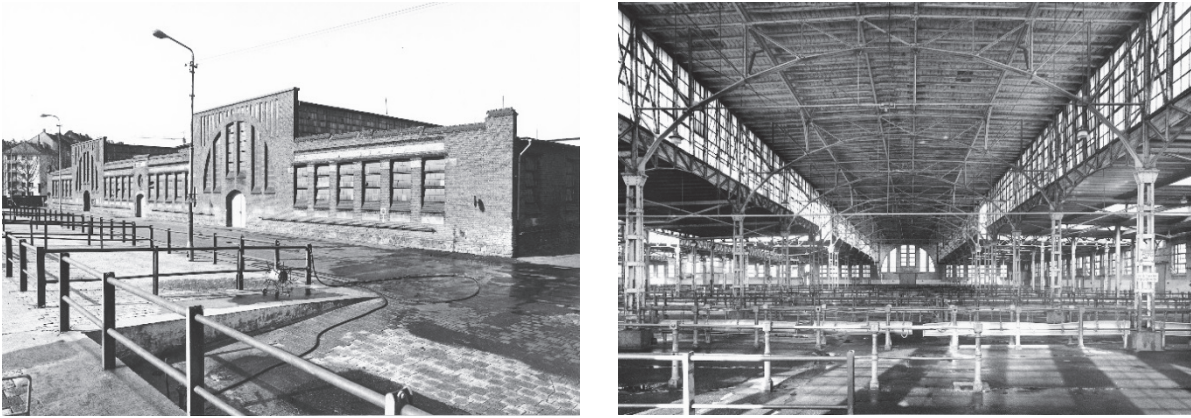
Die Rolle als Schlüsselprojekt für das Wohnen am Fluss verdankt das Deutschherrnviertel einem, im Vergleich mit anderen Standorten, frühzeitigen Modernisierungsdruck. Handlungsbedarf entsteht zu Beginn der 1980er Jahre aufgrund gesetzlicher Neuerungen (EG-Richtlinien). Diese erfordern technische Modernisierungen, beispielsweise im hygienischen Bereich. Die Kosten der erforderlichen Modernisierungen nähren Zweifel an der Wirtschaftlichkeit des Schlachthofbetriebs, der für die Stadt zu einem Zuschussgeschäft wird (THEISS 2007:122).

Abbildung 25 - Schrägluftaufnahme des Schlachthofgeländes (1981)



Quelle: Institut für Stadtgeschichte (ISG), Frankfurt: Freigabe Regierungspräsidium Münster Nr.6304/81

Abbildung 26 - Ansichten der in den 1980er Jahren abgerissenen Rinderhalle (1975)



Quelle: ISG Frankfurt. Foto links: Meier-Ude S7C1998/33331. Foto rechts: Meier-Ude S7C1998/33403.

Mit der Suche nach einem adäquaten Nutzungskonzept für das Schlachthofareal betreten die Verantwortlichen Neuland. Die „Pilotfunktion“ (THEISS 2002:126) bezieht sich auf Erfahrungswerte, die im Umgang mit der Transformation überalterter kommunaler Infrastrukturen im Rahmen des Strukturwandels gesammelt werden. Dazu gehören:

- die beispielhafte Konzeption eines Quartiers am Wasser (Rückkehr des Stadtwohnens),
- die Durchführung von Wettbewerben,
- die Festlegung auf vielfältige Stadtbausteine,
- die Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Partnern.

Die Chronologie der Transformation des Schlachthofareals zum Deutschherrnviertel ist anhand einer Zeittafel aufgeführt (vgl. Tab. 11). Sie zeigt den Stellenwert, den eine kommunalpolitische Rückendeckung für die Konzeption und Umsetzung eines solchen Projekts besitzt. In diesem Bereich ergeben sich Grenzen für Nutzungsmischung und die Rückkehr des Stadtwohnens. Der Entwicklungsprozess des Schlachthofquartiers wird von einer langjährigen kommunalpolitischen Kontroverse über das Für und Wider des Stadtwohnens sowie der Standortfrage des Schlachthofs begleitet. Andere Vorhaben wie das Osthafenprojekt und die Transformation des Großmarktareals müssen später aufgrund fehlender politischer Mehrheiten in der Konzeptionsphase aufgegeben werden.

5.1 Das Deutschherrnviertel: ein Schlüsselprojekt

Tabelle 10 - Zeittafel der Entwicklung vom Schlachthof zum Deutschherrnufer

	1883-85	Neubau Vieh- und Schlachthof als Ersatz für einen Standort am Dom
	1886-1902	Bauliche Erweiterung der Einrichtungen
	1940er	Kriegszerstörungen danach Wiederaufbau (alle JUCKEL;PRAECKEL 1996:216)
VISION	1980er	Modernisierungsbedarf der Schlachthofeinrichtungen, neue EU-Richtlinien (ebd.)
	1981	Gutachten Alter Schlachthof (Speerplan) untersucht Nutzungsalternativen (ebd.)
	1983	Leitplan City: Wohnen / tertiäre Nutzung im Schlachthofareal (MAGISTRAT STADT FFM 1983) Abriss der Rinderhalle (Architekt Behnke 1886-1902) (FAZ 1983a)
	1987	Städtebaulicher Wettbewerb „Westlicher Schlachthof“ (FAZ 1987a)
	1988	Konzeption „Urbane Spiele“ und Olympisches Consilium (JUCKEL;PRAECKEL 1996:264)
	1989	Olympischer Rahmenplan ohne Schlachthofareal (OSFG 1989a) Kommunalwahl führt zu politischem Richtungswechsel (STADT FFM 2007b:190)
	KONZEPTION	
1990		Städte- und wohnungsbaulicher Wettbewerb „Alter Schlachthof“ (STADT FFM 1990)
1991		Consilium: Brückenschläge Main, Ufergestaltung (Empfehlung Nr.1) (STADT FFM 1992a:112) Consilium: Übergang Schlachthof-Main (Empfehlung Nr.4) (ebd. S.114) Consilium: Belegungspraxis Stadtteil Alter Schlachthof (Empfehlung Nr.6) (ebd. S.115) Wohnungsbaulicher Realisierungswettbewerb Deutschherrnufer (STADT FFM 1991c)
1992		Gründung der Mainufer-Projektentwicklungsgesellschaft (MPG) (THEISS 2007:133) Consilium Stadtraum Main 1990-92 (STADT FFM 1992a)
1994		Schließung des Schlachthofs (FAZ 1996b)
1995		B-Plan 691 „Stadtviertel Alter Schlachthof“, rechtskräftig (www.planas.frankfurt.de) Abriss Schlachthofgaststätte (FAZ 1995c)
1996		Abriss des 1988 eröffneten Kompaktschlachthofs (FAZ 1996c) Sperrung Uferstraße; Verlagerung des Durchgangsverkehrs (FAZ 1996c)
1997		Entwicklungsfortschritte: Flächenverkäufe durch die MPG (FAZ 1997h)
1997-2001		Fertigstellung Solitär1, Colosseo, Carrée1, Main Plaza, Trapezio Fiorentino (THEISS 2007:132)
2002		Erhaltungssatzung für Alt-Sachsenhausen (Nr.41) (www.planas.frankfurt.de)
BAUPHASE	2006	Fertigstellung Main Triangel (THEISS 2007:132)
	2012	Baubeginn auf den letzten freien Grundstücken (FAZ 2012a)
	2014-15	Fertigstellung Mainarkaden, Palais an den Höfen, East Village (FAZ 2012; 2014a,b)

Eigene Darstellung

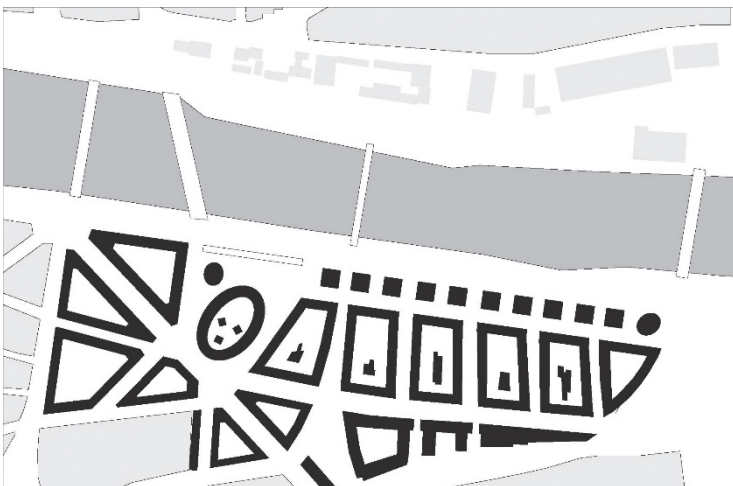
5.1.2 Die Konzeption des Schlachthofprojekts

Die Elemente, welche zur Konzeption des Schlachthofprojekts geführt haben, beruhen im Wesentlichen auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs (siehe Abb.25) . Indirekten Einfluss haben auch die Planwerke der 1980er Jahre und die Arbeit des Consiliums Stadtraum Main. Zwischen der Wettbewerbsauslobung 1989 und dem Siegerentwurf von 1991 findet ein Lernprozess hinsichtlich der baulichen Dichte statt. Der Schwarzplan (Abb.24). veranschaulicht die Ableitung der städtebaulichen Struktur aus dem stadträumlichen Kontext Sachsenhausens.

Abbildung 28 - Schwarzplan Schlachthofareal 1980er Jahre



Abbildung 27 - Schwarzplan Wettbewerb Deutschherrnviertel (1991)



Eigene Darstellung (beide Abbildungen)

5.1 Das Deutschherrnviertel: ein Schlüsselprojekt

5.1.2.1 Die Planwerke der 1980er Jahre

Zum Verständnis der städtebaulichen Entwicklung des Schlachthofareals trägt neben Leitplan City und olympischem Rahmenplan ein 1981 erarbeitetes Gutachten des Büros Speerplan bei, bei dem es um mögliche Strukturverbesserungen von Schlachthof und angrenzendem Quartier geht (JUCKEL; PRAECKEL 1996:216). Das Gutachten benennt drei Alternativen, von denen sich zwei auf den Erhalt des bestehenden Standorts beziehen (Varianten A und B). Man erwog die Sanierung der bestehenden Anlagen oder den Neubau eines Kompaktschlachthofs. Ein dritter Ansatz thematisiert die Verlagerung des Schlachthofs zugunsten des Neubaus von Wohnungen und Gewerbe (Variante C). Das Thema des Stadtwohnens ist zu Beginn der 1980er Jahre neu.

Variante A - Eine Sanierung des bisherigen Standorts bei Erhalt von ca. 70 Prozent des Gebäudebestands wird als kostengünstig und schnell umsetzbar eingestuft (JUCKEL; PRAECKEL 1996:216). Positive Auswirkungen auf das desolate Umfeld und eine langfristige städtebauliche Lösung sind bei dieser Variante nicht zu erwarten (FAZ 1981d).

Variante B - Der Neubau des Kompaktschlachthofs am bisherigen Standort verspricht Geländegewinne. Da der Umbau bei laufendem Betrieb erfolgen muss, gehen die Gutachter von einer Behinderung der Arbeitsabläufe aus. Sie rechnen mit einer längeren Bauzeit und entsprechenden Mehrkosten. Insofern wird dieser Ansatz als besonders ungünstig eingestuft (JUCKEL; PRAECKEL 1996:216).

Variante C - Die Standortverlagerung des Schlachthofs ermöglicht einen Neubau in kürzerer Zeit, ohne wesentliche Beeinträchtigungen. Zu den städtebaulichen Vorzügen gehört die Aufwertung des desolaten Umfelds durch Wohnen und Büros (ebd.). Hinzu kommt die Neuordnung des Verkehrs, klimatische Verbesserungen sowie zusätzliche Grünverbindungen, z.B. Mainufer-Stadtwald. Trotz der etwas höheren Kosten empfehlen die Gutachter diese Variante (ebd.; FAZ 1981e).

„Aus städtebaulicher Sicht gibt das Gutachten einer Verlegung des Schlachthofs (...) den klaren Vorrang. Dort könnte dann ein Neubau mit etwa den gleichen Kosten, aber in wesentlich kürzerer Bauzeit und unter Vermeidung von Beeinträchtigungen verwirklicht werden. Die Verlegung böte optimale Voraussetzungen, die städtebaulichen Zielsetzungen, für dieses Gebiet zu erfüllen“ (JUCKEL; PRAECKEL 1996:216).

Der Magistrat widerspricht mit der Entscheidung gegen eine Wohnnutzung der Empfehlung der Gutachter und den Zielen des Leitplans City (1983). Diese sehen eine mittel- bis langfristige „Auslagerung nicht zentraler Nutzungen“ vor, zu denen untergenutzte kommunale Infrastruktureinrichtungen wie der Schlachthof gehören (SPEERPLAN 1983:13). Die Ziele sehen für die „Erhaltung und Schaffung des City-Wohnens, auch höheren Standards“ vor (ebd.). Obwohl der Schlachthof nicht explizit genannt wird, ist der westliche Bereich als einer der Planungsschwerpunkte in Bezug auf Wohnen kartiert (ebd. S.17).

In der Konzeption urbaner Spiele wird das Schlachthofareal aus der Standortsuche für das olympische Wohnen ausgeklammert (OSFM 1989). Dennoch werden verschiedene Standorte innerhalb des Stadtgebietes Main in Form sogenannter „Ideenkonkurrenzen“ getestet. Die skizzenhaften Konzepte beziehen Teile des Schlachthofareals ein. Der olympische Rahmenplan enthält auch Vorschläge für eine Verbesserung der Verkehrssituation entlang des Südufers. Eine großräumige Verschiebung der Deutschherrnuferstraße in der weiteren Umgebung des Geländes wird als sinnvoll erachtet (OSFM 1989c:

ffm_infra_034). Im direkten Umfeld des Schlachthofareals wird dieser Vorschlag durch das Consilium aufgegriffen und umgesetzt. Die östlich des Bahndamms angedachte Bündelung der Straßen- und Eisenbahntrasse zur Entlastung des Uferbereichs wird nicht weiterverfolgt.

5.1.2.2 *Der Einfluss des Consiliums Stadtraum Main*

Die Bedeutung des Consiliums Stadtraum Main für das Schlachthofprojekt geht über städtebauliche Empfehlungen hinaus. Die Einsetzung des Consiliums erfolgt aus strategischen Erwägungen, die sich positiv auf das Vorhaben auswirken und politischen Widerständen begegnen sollen. Im Einzelnen geht es um:

- mediale Resonanz: Verbesserung der öffentlichen Wahrnehmung des Schlachthofprojekts,
- planerisches Leitbild: Einbindung des Schlachthofprojekts in eine gesamtstädtische Vision,
- externes Know-how: Externe Fachleute werden mit Amtsleitern und Vertretern der Politik vernetzt,
- Klarheit der Botschaften: Langzeitwirkung für Frankfurter Planungen.

Nach der Wiederaufnahme des Konzepts für ein Wohn- und Arbeitsquartier nimmt der Gegenwind in „Stadtverwaltung, Presse, Bevölkerung und Parteienwelt“ in der Folge zu (THEISS 2007:138). Einer der Gründe für die zunehmend ablehnende Haltung ist die aus heutiger Sicht unzureichende Einbeziehung der Öffentlichkeit (THEISS 2007:139). Die Gründung des Consiliums kann als eine Reaktion auf die negative Resonanz des Vorhabens verstanden werden (ebd.). Man begegnet den beschriebenen Herausforderungen sowohl durch die Zusammensetzung des Gremiums als auch durch seine Arbeitsweise⁸².

Das Einbeziehen externer Fachleute hat mit der Frage öffentlicher Resonanz zu tun. „Die Fachunterstützung von außen [ist wichtig]“ (ZEITZEUGEN 2016:74). Darüber hinaus ist es naheliegend, zusätzliches Know-how für die Bewältigung neuer Aufgabenfelder, wie gemischter Quartiere im Stadtinneren, hinzuziehen. Die Einbeziehung externer Fachleute war „ein notwendiger Schritt, weil wir im Planungsamt und im Planungsdezernat gar nicht die Erfahrungen in dieser Form hatten und deswegen gut externe Experten brauchen konnten“ (ebd.). „So muss das Consilium als größtenteils erfolgreicher Versuch gewertet werden, mittels externer Experten die Widerstände gegen das Projekt zu reduzieren und schließlich zu brechen“ (THEISS 2007:138). Die Opposition hält dennoch an ihrer ablehnenden Haltung fest.

Die Einbindung eines großen Stadtentwicklungsprojekts wie dem Schlachthof in einen gesamtstädtischen Zusammenhang hat sich in Bezug auf die Resonanz in der Stadtbevölkerung ausgezahlt. „Wenn man große Stadtentwicklungsprojekte hat (...), dann ist es ganz wichtig, dass man sie in eine übergeordnete städtische Strategie einbindet, damit möglichst viele Menschen sich betroffen fühlen und nicht nur Teilgruppen“ (ZEITZEUGEN 2016:83). Die Tatsache, dass man dem Schlachthofprojekt „den Charakter eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts überstülpte“ verändert die Wahrnehmung des Projekts, das nun als Auftakt für das „Leben am Fluss“ gesehen werden kann (THEISS 2007:138).

⁸² vgl. Kap.4.3.1

5.1 Das Deutschherrnviertel: ein Schlüsselprojekt

Tabelle 11 - Die Empfehlungen des Consiliums mit Bezug zum Standort „Alter Schlachthof“

Nr.	Themen	Datum	Sitzung
01/23	Sperrung Uferstraße, Bündelung Deutschherrnufer, Verkehrsberuhigung	01/1991	1
05/23	Übergang Schlachthof-Main	04/1991	2
06/23	Belegungspraxis Stadtteil Alter Schlachthof	04/1991	2

Eigene Darstellung nach Stadt Frankfurt am Main (STADT FFM 1992:115 ff.)

Das Consilium beschäftigt sich im Frühjahr 1991 mehrfach mit der Entwicklung des alten Schlachthofs. Zu diesem Zeitpunkt ist der städtebauliche Wettbewerb entschieden. Auf der Agenda stehen den Wettbewerb ergänzende Themen wie die verkehrliche und räumliche Einbindung des neuen Viertels (vgl. Tab. 13). Hinzu kommen organisatorische Fragen zur Umsetzung der angestrebten sozialen Mischung innerhalb des Quartiers (STADT FFM 1992:115). Bei dem Thema der verkehrlichen Einbindung geht es neben der konkreten Erschließung um den grundsätzlichen Nachweis, dass Wohnen an einem stark von Verkehrslärm belasteten Gebiet möglich ist. Das Consilium äußert sich zum Thema Stadtwohnen folgendermaßen: „Es besteht die Option (...) erstmals Wohnen unmittelbar am Main zu realisieren und so eine eindeutige Identität dieser Neubebauung zu vermitteln. Diese Chance soll genutzt werden“ (STADT FFM 1992:112). Die Empfehlungen zielen auf eine Verbesserung der stadträumlichen Aufenthaltsqualität im Umfeld des neuen Quartiers. Genannt wird die Bündelung von Straßen- und Schienentrassen östlich des Gebiets sowie eine mögliche Verkehrsberuhigung durch eine veränderte Wegführung der Mainbrücken auf der Westseite des Areals. Die Erschließung des Gebiets soll – nach Sperrung der Uferstraße – durch orthogonal zum Fluss verlaufende Straßen auf der rückwärtigen Seite erfolgen.

Soziale Belange sind ein wichtiges Thema der Consiliumsarbeit. Im Rahmen der zweiten Sitzung wird folgende Empfehlung (Nr.6/23) formuliert:

„Das Image der Stadt hängt nicht zuletzt von der sozialen Integration der Bevölkerung und der Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Stadtteil ab. Deshalb kommt der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung eine hohe Bedeutung zu“ (STADT FFM 1991:115).

Das Ziel sozialer Vielfalt bei der Zusammensetzung der Bevölkerung soll durch die Schaffung unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente und Wohnungstypen erreicht werden. Die Konzeption sieht für den Wohnungsneubau eine Drittelung in frei finanzierten, geförderten und sozialen Wohnungsbau vor (ebd. S.113). Im Rahmen des Consiliums wird empfohlen, die Wirkung bisheriger Vergabepraktiken in Bezug auf die genannten Ziele zu prüfen und anzupassen (ebd. S.115).

Die personelle Zusammensetzung des Gremiums unterstreicht die Bedeutung sozialer Belange. Die Soziologin Erika Spiegel wird als externe Gutachterin und aktives Mitglied in das Consilium berufen. Die Professorin hebt hervor, dass die Vision der Stadt Frankfurt zur Schaffung eines „lebenden und lebendigen Organismus“ im Stadtraum Main ein hochgestecktes Ziel sei und Mut bedürfe (SPIEGEL 1993:72). Sie betont, dass der Einfluss der Stadt auf die Zusammensetzung der Nachbarschaften begrenzt sei. Homogene Nachbarschaften⁸³ können nicht direkt durch Politik oder Verwaltung verordnet werden.

⁸³ vgl. Kap.2.3.3

Einflussmöglichkeiten bestünden lediglich indirekt über wohnungspolitische Maßnahmen zugunsten bestimmter Bevölkerungsgruppen (ebd. S.75). Das „Frankfurter Programm“ gehört in diese Kategorie.

Die Erzeugung heterogener Nachbarschaften hält Spiegel für schwierig, da der „Wohnungsbau für breite Bevölkerungsschichten“ durch das zunehmende Preisgefälle der Vergangenheit angehört (ebd.). Die vorgesehene Drittelung bewertet sie insofern positiv, da sie „eine Überbrückung des Gefälles zwischen frei finanziertem und sozialem Wohnungsbau erlaubt“ (ebd. S.76). Bei der im Consilium erörterten Frage nach der räumlichen Verteilung der Förderprogramme (Empfehlung Nr. 3) bezieht die Soziologin Stellung:

„Es bleibt die Aufgabe, die Drittelung des Wohnungsbaus nicht in einer Drittelung der kleinräumlichen Unterteilung der Gebiete zum Ausdruck kommen zu lassen, etwa in dem die ‚Reichen‘ an den Fluss, die ‚Armen‘ an die rückwärtige Erschließungsstraße und der ‚Mittelstand‘ auf die Zone dazwischen verwiesen werden“ (SPIEGEL 1993:76).

5.1.2.3 Wettbewerbe für das Schlachthofviertel

Zwischen 1987 und 1991 werden insgesamt drei Wettbewerbe veranstaltet (vgl. Tab 14). Maßgebend für die Entwicklung des Schlachthofareals zum Deutschherrnviertel ist der städte- und wohnungsbauliche Wettbewerb, der 1989 ausgelobt und 1990 entschieden wird. Zuvor war 1987 ein städtebaulicher Wettbewerb für das westliche Schlachthofgelände durchgeführt worden. Auf der Ostseite wird zeitgleich der Neubau eines Kompaktschlachthofs forciert, der 1988 eröffnet wird. Der damalige Magistrat lehnt eine Wohnnutzung auf dem Schlachthofgelände ab. Die programmatischen Vorgaben beinhalten Büros und öffentliche Einrichtungen, wie eine Dreifachturnhalle und einen Markt (FAZ 1987a). Da der Wettbewerb nach dem politischen Richtungswechsel 1989 weder umgesetzt wird noch Einfluss auf die weitere Entwicklung des Quartiers hat, wird er an dieser Stelle nicht weiter behandelt.

Tabelle 12 - Die Wettbewerbe für die Neuordnung des Schlachthofareals

Datum	Bezeichnung	Preisträger (1.Preis)	Beiträge
1987	Städtebaulicher Wettbewerb Westliches Schlachthofgelände ⁸⁴	Lamatsch-Kaempfe, Westrup / Frankfurt	45
1989/90	Städte- und Wohnungsbaulicher Wettbewerb Alter Schlachthof ⁸⁵	Frowein, Löffler / Stuttgart	94
1991	Wohnungsbaulicher Realisierungswettbewerb Deutschherrnufer ⁸⁶	11 Preisträger	21

Eigene Darstellung

Der politische Wechsel im Sommer 1989 wirkt sich positiv auf das Thema des innerstädtischen Wohnens aus. Noch im selben Jahr wird ein städte- und wohnungsbaulicher Wettbewerb für das Schlachthofareal

⁸⁴ FAZ vom 20.05.1987

⁸⁵ Stadt Frankfurt am Main (1991b)

⁸⁶ Stadt Frankfurt am Main (1991c)

5.1 Das Deutschherrnviertel: ein Schlüsselprojekt

initiiert. Für prägende Elemente des Entwurfs wie die Solitäre am Main wird ein wohnungsbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Der beschränkte Realisierungswettbewerb Deutschherrnviertel vertieft den Uferbereich des zuvor ausgezeichneten Entwurfs. Die Bearbeitung bezieht sich auf elf achtgeschossige Solitäre, für die ein Musterhaus für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln ist (STADT FFM 1991). Durch das Verfahren untermauert der Magistrat seine Pläne, „das Schlachthofgelände als städtisches Quartier mit ca. 1.500 Wohnungen, Büros und diversem Gewerbe neu zu bebauen“ (ebd. S.3).

Wettbewerbsziele der Stadt

Die Wettbewerbsaufgabe verdeutlicht den wohnungspolitischen Kurswechsel des Frankfurter Magistrats. Das Stadtwohnen in seiner vielfältigen Ausprägung wird zum Schwerpunkt der Entwicklung. „Von dem Wettbewerb hatte sich der Magistrat zugleich neue Konzepte und Ideen für den Wohnungsbau versprochen, die der Vielfalt und dem Wandel städtischer Lebensweisen Rechnung tragen“ (STADT FRANKFURT 1990:6).

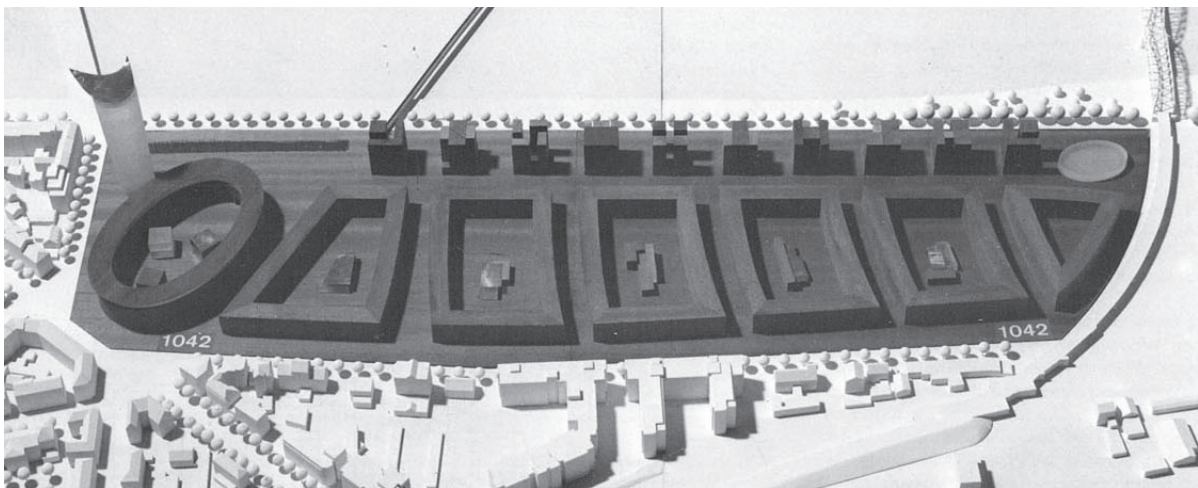
Die gestiegene Bedeutung des Wohnungsbaus resultiert aus veränderten planungspolitischen Schwerpunkten. Hinzu kommt eine steigende Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen, die sich aus der Veränderung der Lebensstile ergibt. Ihre Entwicklung ist Teil der Wettbewerbsaufgabe. „Mit dem Projekt ‚Alter Schlachthof‘ soll ein erster wichtiger Markstein der neuen Stadtentwicklung gesetzt werden“ (ebd.). Ein stadträumlicher Anschluss an nahegelegene gründerzeitliche Stadtviertel gehört ebenso zu den Zielen wie eine östliche Erweiterung des lokalen Uferpanoramas (ebd.). Die Sperrung der Uferstraße für den motorisierten Verkehr wird als Setzung vorgegeben. Auf diese Weise soll ein direkter Bezug des Quartiers zum Main ermöglicht werden. Die zu erstellenden städtebaulichen und wohnungsbaulichen Konzepte orientieren sich am Prinzip der Nutzungsmischung, die im Auslobungstext detailliert beschrieben werden (STADT FRANKFURT MAIN 1991:6):

- Der zukünftige Charakter des Areals soll einem „Viertel hoher Dichte, und nicht einer Wohnsiedlung entsprechen“.
- Der „stadträumlichen Trennung der Lebenssphären Wohnen und Arbeiten soll [entgegengewirkt werden]“. Als Orientierung wird ein Verhältnis Wohnen-Arbeiten von ungefähr 3:1 angegeben.
- Als Grundelement des Viertels dienen „offene und anpassungsfähige“ Stadtbausteine mit einer Größe von 15-50 Nutzungseinheiten. Durch „die gewünschte Parzellierung des Baulandes sollen unterschiedliche Bauträger zum Zuge kommen“.
- Die Raumtypologie für die Durchmischung des Wohngebietes mit Gewerbe wird beschrieben: „In den Sockelgeschossen von Wohn- oder Geschäftshäusern können Läden, nicht-störende Handwerksbetriebe, Kanzlei-, Praxis- oder Atelierräume für Freiberufler sowie Cafés oder Restaurants untergebracht werden. Darüber hinaus sollen einzelne Gebäude oder Gebäudegruppen als reine, hochwertige Geschäftshäuser konzipiert werden, die über größere zusammenhängende Flächen an Büroraum verfügen“ (ebd. S.8).
- Die Struktur öffentlicher Räume soll der „Platzierung an den Schnittpunkten des gesellschaftlichen Lebens und den Bewegungen der Menschen im Quartier“ Rechnung tragen (ebd. S.8).
- Wohnungsgrundrisse sollen in Größe und Flexibilität den Anforderungen unterschiedlicher Zielgruppen gerecht werden. Daher sollen „Wohnbauten für eine Vielfalt von Lebenssituationen und Lebensgewohnheiten zur Verfügung gestellt werden“ (ebd.S.6).

- Soziale Vielfalt innerhalb der Wohnfunktion soll über die Schaffung unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente erreicht werden. Es besteht „die Absicht, die projektierten 1.200 Wohnungen zu je einem Drittel auf Basis des sozialen Wohnungsbaus, nach Frankfurter Förderprogramm und freifinanziert errichten zu lassen“ (ebd.S.6).

Der wohnungsbauliche Wettbewerb (1991) unterstreicht die formulierten Planungsziele. Das zu entwickelnde Konzept für elf Solitäre in Form eines Musterhauses gilt gleichermaßen im sozialen Wohnungsbau sowie bei geförderten und frei finanzierten Wohnungen (Drittelmischung). Größe und Zuschnitte der Wohnungen ermöglichen ein breites Spektrum unterschiedlicher Zielgruppen durch nutzungsneutrale Grundrisse. „Die Wohnungen sollen (...) familien- und behindertenfreundlich sein und an unterschiedliche sich wandelnde Lebenssituationen angepasst werden können“ (STADT FFM 1991:4). In den Sockelgeschossen müssen Dienstleistungen und soziale Einrichtungen wie Kitas untergebracht werden können.

Abbildung 29 - Modellfoto des ersten Preises aus dem städtebaulichen Wettbewerb (1989-90)



Quelle: (STADT FFM 1990: 15)

5.1.2.4 Das Schlachthofviertel-Projekt

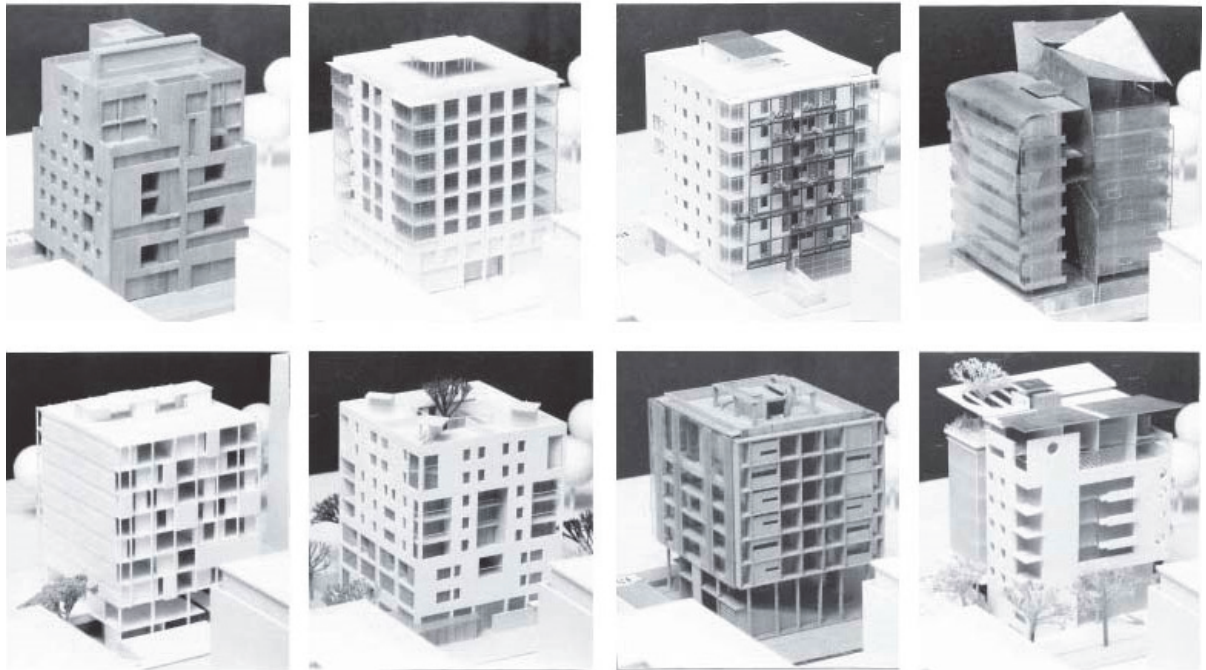
Das Wettbewerbsergebnis belegt die insgesamt abnehmende Bedeutung des Stadtgrundrisses bei Konversionsvorhaben zugunsten von Stadtbausteinen wie Block, Großhaus, Turm und Solitär (vgl. Abb. 26). Die mit dem ersten Preis bedachte Arbeit der Architekten Frowein und Löffler (siehe Abb. 24,25 sowie Tab.11) greift ortstypische Stadtbausteine wie die Blockstruktur der angrenzenden Gebiete auf. Am Mainufer werden „Punkthäuser mit Solitärcharakter“ angeordnet, welche als Vierspanner konzipiert werden (Abb.26). Die Kombination der einzelnen Stadtbausteine eröffnet unterschiedliche Nutzungsoptionen. Im Wettbewerbsbeitrag sind diese Optionen nicht endgültig festgelegt. Ein markanter Turm auf der Westseite des Gebietes verankert das neue Viertel im Frankfurter Stadtbild. Der zentrale Platz befindet sich auf der Westseite des neuen Quartiers am Übergang zu den gewachsenen Stadtbereichen und am Fuß des Hochhausturms.

Die städtebaulichen Lösungsansätze der nächst platzierten Arbeiten unterscheiden sich durch ihren Umgang mit dem Stadtgrundriss (vgl. Abb.25). Zum Beispiel wird ein kleinteiliger gründerzeitlicher Stadtgrundriss nachträglich für das Schlachthofareal „erfunden“ (2.Preis Städtebau: Krier/Roventa, Wien).

5.1 Das Deutschherrnviertel: ein Schlüsselprojekt

Die an einer traditionellen Konfiguration orientierten Formen „simulieren Vielfalt“ wirken in den Augen der Jury „überfrachtet“ (STADT FFM 1991:24). Eine andere Arbeit nutzt die vorhandenen Bau- und Infrastrukturen und entwickelt das neue Quartier auf dem bestehenden Schlachthofgrundriss (3.Preis Städtebau: Baufrösche, Kassel).

Abbildung 30 - Modellfotos der Preisträger des wohnungsbaulichen Wettbewerbs (Auswahl)



Quelle: (STADT FFM 1991c)

Die Vorzüge der Nutzung des funktionalen Schlachthofgrundrisses liegen weniger in ihrer stadträumlichen Anordnung, sondern vielmehr in der Schaffung von Raum für „neue Wohnbedürfnisse ohne traditionelle Nachfragen zu ignorieren“ (ebd. S.30). Unterstellt man, dass auf diese Weise Erschließungskosten eingespart werden, erscheinen unterschiedlichste Wohnungstypen plausibel. Diese reichen von konventionellen „Treppenhausgemeinschaften“ über Laubengang-Nachbarschaften und „Wohnbrücken“ bis hin zu Wohngemeinschaften und Atelierwohnungen (ebd.).

Die prämierten Wettbewerbsbeiträge wirken sich auf das von der Stadtplanung vorgegebene Nutzungsgefüge des Projekts aus. Quantitativ ergeben sich nach dem Wettbewerb Veränderungen:

- Erhöhung der Gesamtfläche (BGF) um über 40 Prozent auf 212.300 Quadratmeter,
- Steigerung der baulichen Dichte (GFZ) von 1,25 auf 1,77,
- Gewerbeflächenanteile steigen stärker als Wohnflächenanteile (79:28 Prozent),
- Veränderung des Verhältnisses Wohnen – Arbeiten von ursprünglich 3:1 auf 2:1.

Die Überarbeitung wirkt sich auch auf die Anzahl der Stadtblöcke aus, die von fünf auf vier reduziert wird. Der 1991 durchgeführte wohnungsbauliche Wettbewerb konkretisiert die Pläne des Magistrats und unterstreicht die Ernsthaftigkeit der zuvor formulierten Mischungsziele.

5.1.3 Vom Projekt zum Quartier

5.1.3.1 Die kommunalpolitische Kontroverse um das Wohnen in der Stadt

Im Kern der Kontroverse zwischen 1980 und 1995 geht es um das Für und Wider des Stadtwohnens in Abhängigkeit der Standortfrage eines kommunalen Schlachthofareals. Die Kontroverse belegt die Ambition, das Stadtwohnen aktiv zu fördern. Zugleich offenbart die Debatte die Grenzen von Nutzungsmischung, die sich in der zum damaligen Zeitpunkt mangelnden politischen Akzeptanz des Stadtwohnens äußert. „Die Folgeprojekte im Stadtraum Main haben keine vergleichbaren politischen Auseinandersetzungen mehr ausgelöst. Insofern bezieht sich die politische Auseinandersetzung um das Deutschherrnviertel weniger auf das Projekt, sondern steht stellvertretend für die Suche nach neuen Nutzungskonzepten“ (Martin Wentz, zitiert nach THEISS 2002:126). Im Folgenden wird eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Diskussionspunkte wiedergegeben.

Zusammenfassung der Kontroverse

Die Besonderheit des Schlachthofviertels liegt einerseits in seiner Schlüsselfunktion für die Folgeprojekte im Stadtraum Main. Andererseits besitzt die kommunalpolitische Auseinandersetzung eine stark parteipolitisch geprägte Note. Im Verlauf der insgesamt fünfzehn Jahre andauernden Kontroverse wechseln die Protagonisten auf beiden Seiten. Der Mischungsbegriff ist in einem übergeordneten Sinn zu verstehen. Es geht um die Integration der Wohnfunktion in das städtische Nutzungsgefüge auf Quartiersebene. Statements zu weitergehenden Mischungsaspekten wie z.B. die soziale Mischung kommen vor, sind aber nur in Einzelfällen Gegenstand der Kontroverse. Kommunalwahlkämpfe sind wiederholt Anlass für die Fortführung der Auseinandersetzung. Beide Seiten bieten im Wahlkampf an, Errungenschaften der Gegenseite bei einem Wahlerfolg rückgängig zu machen. Im Rahmen der Kontroverse geäußerte Argumente, die gegen das Stadtwohnen sprechen, sind:

- die Forderung nach dem Erhalt der „Blaumannarbeitsplätze“,
- die Fokussierung auf rein betriebliche Aspekte des Schlachthofs (vgl. Sanierungslösung),
- die Renditeerwartung auf dem Areal spricht für eine gewerbliche Nutzung durch Büros,
- die Standortsuche für einen neuen Schlachthofstandort scheitert (vgl. Anwohnerproteste),
- hohe Verkehrsbelastung des Sachsenhäuser Standorts durch Straßen- und Schienenverkehr,
- hohe Kosten für die Freimachung des Schlachthofgeländes und den Neubau am Ersatzstandort,
- die Furcht vor Schadensersatzforderungen in Zusammenhang mit dem Schlachthofneubau.

Die Argumente der Befürworter des Schlachthofstandorts Sachsenhausen orientieren sich an einer kurzfristigen pragmatischen Lösung anstehender Probleme. Die Betrachtung räumlicher Zusammenhänge und einer langfristigen Entwicklungsperspektive fehlen. Für das Stadtwohnen am Standort Deutschherrnufer sprechen:

- das Schlachthofgutachten (1981) befürwortet die Ansiedlung von Wohnungen,
- dem Strukturwandel entsprechende Vision („faszinierende Idee“),
- städtebauliche Aufwertung Ost-Sachsenhausens durch Nutzung und Verkehrsvermeidung,
- Wohnungsmangel,
- die weitere Stadtflucht soll gemindert werden,
- die innenstadtnahe Lage spricht für eine höhere Ausnutzung des Grundstücks,
- die attraktive Wasserlage und das hohe Freizeitpotenzial des Standorts (Mainuferpark),

5.1 Das Deutschherrnviertel: ein Schlüsselprojekt

- die Wiederentdeckung des Verhältnisses Stadt-Fluss,
- der Erlös der Grundstücksverkäufe finanziert Ausgaben (Altlasten, Infrastrukturkosten),
- die langfristig positive Bilanz durch zusätzliche Einsparungen von Betriebskosten (Schlachthof),
- Positives Beispiel für Wohnen am Wasser für andere Standorte.

Die Befürworter des Wohnquartiers Schlachthofviertel beziehen sich auf die Vision vom Wohnen am Fluss als Antwort auf den sozioökonomischen Strukturwandel. Diese Haltung wird jeweils durch die Aussagen von Fachgutachten bzw. das Consilium als Beratergremium gestützt.

5.1.3.2 Die Mainufer-Projektentwicklungsgesellschaft (MPG)

Die Stadt Frankfurt betritt mit dem Bau eines Quartiers in der Dimension des Deutschherrnviertels Neuland. Die Umsetzungsphase des Schlachthofprojekts beginnt 1992 mit der Gründung der Mainufer-Projektentwicklungsgesellschaft (MPG), einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der Stadt. Die Aufgaben der MPG umfassen ein breites Spektrum an Tätigkeiten, die sich an den Ergebnissen der Wettbewerbe und dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 691 orientieren (THEISS 2007:135):

- Umsetzung der Mitarbeiter,
- Freimachen des Geländes (Abbruch, Entmietung),
- Umlegung von Leitungen,
- Bodensanierung,
- Erschließung des Geländes,
- Parzellierung,
- Vermarktung,
- Controlling,
- Sozialer Wohnungsbau.

Die MPG geht aus der Frankfurter Fleischmarkt und Verbundbetriebe Beteiligungsgesellschaft mbH (FFVB) hervor und ist Eigentümerin des Schlachthofareals. Die Projektsteuerung sowie die städtebauliche und gesamt künstlerische Leitung wird von einer anderen städtischen Gesellschaft, der Frankfurter Aufbau AG (FAAG), übernommen (ebd.).

Obwohl die Umsetzung des Vorhabens auf einer Zusammenarbeit mit der Privatwirtschaft beruht, handelt es sich nicht um ein Public-Private-Partnership-Modell. Für ein solches Modell wäre eine frühere Beteiligung der Partner, zum Beispiel bei Planung und Durchführung des Vorhabens, erforderlich (THEISS 2007:134). Die Konstruktion der MPG gilt als Sonderform öffentlich-privater Zusammenarbeit. Demnach schafft eine städtische (öffentliche) Gesellschaft Anreize für private Investoren, sich an der Durchführung von städtischen Entwicklungsprojekten zu beteiligen (ebd. S.27).

Die Konstruktion der MPG beinhaltet Elemente, die aus heutiger Sicht diskussionswürdig sind. Gemeint sind a) das Know-how der MPG-Mitarbeiter für ein komplexes Projekt, b) die enge Verflechtung der Stadt mit den ausführenden Tochtergesellschaften und c) die daraus resultierende „Hypothek“, welche die MPG durch den hohen Verkaufspreis der Grundstücke zu tragen hat.

Bei Vertragsabschluss ist das östliche Gelände bereits im Besitz der Frankfurter Fleischmarkt und Verbundbetriebe Beteiligungsgesellschaft (FFVB). Den westlichen Teil erwirbt die Gesellschaft von der Stadt Frankfurt. In Anbetracht der Tatsache, dass der Schlachthof zum Zeitpunkt der Gründung noch

in Betrieb ist, erscheint die Aufgabenverteilung zu diesem Zeitpunkt plausibel. Dennoch halten Beobachter die Tatsache für „verwunderlich, eine Schlachthofbetreibergesellschaft in eine Projektentwicklungsgesellschaft umzuwandeln, und dabei keine personellen Veränderungen vorzunehmen“ (ebd. S.141).

Die Presse sieht den Magistrat in der Verantwortung: „bis Februar 1997 ist keine Wohnung, kein Büro am Main fertig geworden, nicht auf den Hafengrundstücken und nicht im Deutschherrnviertel. (...) Die Stadt wollte das Gelände entwickeln und vermarkten und verzichtete auf Projektentwickler, Baubetreuer, Werbeagenturen und Makler. Stattdessen gründete sie eine Tochtergesellschaft, die fünf Mitarbeiter beschäftigt, Sekretärin und Halbtagskraft inklusive“ (FAZ 1997g:44).

Die enge organisatorische Verflechtung zwischen Stadt und Entwicklungsgesellschaft birgt die Gefahr einer politischen Einflussnahme auf den Entwicklungsprozess. Beteiligte bestätigen später die „Problematik“, dass die Gesellschaften „in die Mühlen der Politik geraten“ (ebd.). In der Praxis sind es vor allem Vorgaben der Stadt nach einer kleinteiligen Parzellierung sowie die Regelungsdichte des Bebauungsplans, welche der MPG in den Verhandlungen mit Investoren zu schaffen machen (ebd.). „Lange Zeit [gilt] die von der Stadt Frankfurt angestrebte kleinteilige Eigentümerstruktur als Hemmnis, da die Investoren den hohen Koordinationsaufwand scheuten“ (ebd. S.137). Dabei geht es unter anderem um den Abstimmungsbedarf bei gemeinsamen Tiefgaragen (ebd.).

Der Bebauungsplan gerät sowohl von Seiten der Investoren als auch seitens der MPG in die Kritik. Deren Geschäftsführer ist der Ansicht, „dass der Bebauungsplan Mängel habe“ und die Stadt „zu lange auf dem Plan beharrt habe“ (FAZ 1997d:55).

Die Mängel beziehen sich zum Beispiel auf die Breite des Turms sowie die Bebauung der Innenbereiche der Stadtblöcke. Durch den schleppenden Verkauf der Grundstücke zu Beginn der Umsetzung stimmt die Stadt zu, „dass der (...) ursprünglich rund geplante Turm achteckig und breiter werden dürfe“ und die im Inneren des Blocks geplanten Flächen „in anderer Form untergebracht“ [werden] (ebd.). Andererseits entsteht durch den B-Plan ein „hoher Abstimmungs- und Diskussionsbedarf, der (...) weitreichende Einflussmöglichkeiten für die Investoren mit sich brachte“ (THEISS 2007:137).

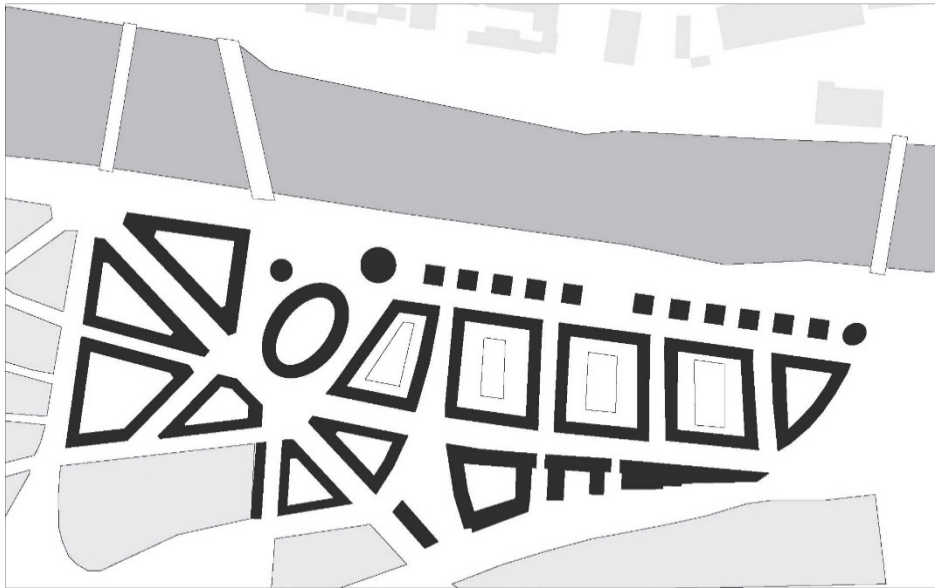
Ein Beteiligter bekennt später: „Was wir [aus dem Bebauungsplan für den Schlachthof] gelernt haben, ist, dass die Bebauungspläne in ihren Festsetzungen eher auf die unwesentlichen Sachen verzichten und sich auf ganz wenige, aber wesentliche Sachen konzentrieren sollten, damit das Spektrum der Befreiung nicht zu groß wird“ (ZEITZEUGEN 2016:104).

Der Erlös der Grundstücksverkäufe soll die umfangreichen Maßnahmen zum Erreichen der Baureife refinanzieren, welche die MPG zu tragen hat. Allerdings sind „Konflikte, die im Zusammenhang mit der MPG stehen, (...) in erster Linie auf den Verkauf des städtischen Geländes an die MPG und die daraus resultierende hohe Schuldenlast zurückzuführen“ (ebd. S.141). Die MPG übernimmt das Gelände „unentwickelt und Altlasten verseucht“, während sie den Preis für ein entwickeltes und freigemachtes Gelände bezahlt (ebd.). Den hohen Kaufpreis muss die MPG über den Verkauf der Grundstücke refinanzieren. Die Presse kommentiert den Sachverhalt: „Zum Ende des vergangenen Jahres bekam die Stadt die Rechnung präsentiert: nur weil sie auf 55 Millionen DM verzichtete, die ihr die Tochter Mainufer-Projektentwicklungs-Gesellschaft (MPG) für die übernommenen Grundstücke schuldet, blieb der MPG der Gang zum Konkursrichter erspart“ (FAZ 1997g:44).

5.1 Das Deutschherrnviertel: ein Schlüsselprojekt

Die langwierige kommunalpolitische Debatte und die Meinungsverschiedenheiten zwischen MPG und Magistrat schaden dem Projekt. „Der MPG-Geschäftsführer erklärte den Bebauungsplan ohne Umschweife für fehlerhaft, der Planungsdezernent die Preise für zu hoch“ (FAZ 1997g:44). „Die insgesamt angespannte Situation [wurde] als Druckmittel von potentiellen Investoren und Entwicklern genutzt, um ihre eigenen Interessen gegenüber der Stadt durchzusetzen“ (THEISS 2007:137).

Abbildung 31 - Schwarzplan Konzeption Deutschherrnviertel (1992)



Eigene Darstellung

5.1.4 Zusammenfassung Deutschherrnviertel

- 1) Das Deutschherrnviertel ist ein Schlüsselprojekt der Transformation untergenutzter kommunaler Infrastruktureinrichtungen zu gemischten Quartieren im Stadtraum Main. Im Zusammenhang mit der Verlagerung des Schlachthofstandorts kommt es zu einer längeren kommunalpolitischen Grundsatzdebatte über das Für und Wider des Stadtwohnens in Zeiten des strukturellen Wandels. Mit Hilfe des Consiliums Stadtraum Main gelingt es schließlich, die Widerstände zu überwinden und eine Konzeption für die Umwandlung des Schlachthofareals zu erarbeiten.
- 2) Die Konzeption des Schlachthofprojekts zeigt, wie die Vision des Wohnens am Fluss unter der Prämisse von Nutzungsmischung zu einem komplexen Wohnverständnis führt. Dabei kommen funktionale, soziale und baulichen Mischungsaspekte gleichermaßen zum Tragen.
- 3) Die funktionalen Aspekte der Konzeption beziehen sich auf die Ergänzung des Wohnens durch nicht störendes Gewerbe (Büros) und die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszonen. Wichtig ist in dieser Hinsicht das Ziel der Vielfalt innerhalb der Wohnnutzung, dem im Rahmen der Wettbewerbe besonderes Gewicht eingeräumt wird.
- 4) Die Konzeption des Schlachthofprojekts beruht auf der Annahme, dass bauliche Vielfalt eine relevante Voraussetzung für Nutzungsmischung darstellt. Diese Haltung spiegelt sich in der Vielfalt der Wohnungsgrundrisse (Auslobung) und in den verschiedenen Gebäudetypen (Stadtvilla, Turm,

Block) des prämierten Entwurfs wider. Die Vorgabe einer gestalterischen Pluralität durch die Beteiligung unterschiedlicher Architekten gehört ebenfalls in diese Kategorie.

- 5) Die soziale Mischung ist ein wichtiger Aspekt für die Zielsetzung des Schlachthofviertels. Um eine soziale ausgewogene Einwohnerstruktur zu erreichen, setzt die Stadt auf die Schaffung unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente. Die einzelnen Kontingente sollen, entgegen ihrer ökonomischen Logik (Reiche an den Fluss), im Gebiet verteilt angeordnet werden. Über ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnungen, wie sie im Rahmen der Wettbewerbe erarbeitet werden, soll der Ausdifferenzierung der Lebensstile begegnet werden.
- 6) Die Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption zeigt, dass eine höhere bauliche Dichte auf dem Schlachthofareal möglich ist, als zunächst angenommen. Die Erhöhung des Bauvolumens betrifft Wohn- und Gewerbenutzung gleichermaßen, wenngleich die Steigerungsraten im Gewerbebereich höher ausfallen.
- 7) Die planerische Vorgehensweise der Stadt, das Vorhaben im Sinne einer „Perspektivplanung“ (ALBERS 1993) in einen größeren Zusammenhang einzubinden und das Hinzuziehen des fachlichen „Know-hows“ externer Berater, tragen zum Gelingen des Schlachthofprojekts bei.
- 8) In der Umsetzungsphase des Schlachthofprojekts werden die Grenzen des Wohnens am Fluss in Form eines gemischten Quartiers deutlich. Zu den kritischen Momenten gehört die mangelnde lokalpolitische Legitimation des Vorhabens, die aus den unterschiedlichen Zyklen von Stadtentwicklungsprojekt und Wahlperioden resultiert. Die Folgen eines fehlenden politischen Rückhalts äußern sich auf unterschiedliche Weise. Neben der Gefährdung des gesamten Vorhabens in der Anfangsphase kommt es später zu einer Schwächung der Verhandlungsposition der Stadt, die gegenüber privaten Investoren Zugeständnisse machen muss.
- 9) Ökonomische Sachverhalte spielen in mehrfacher Hinsicht eine Rolle. Für viele Investoren sind Mischungsbegrenzungen aus ökonomischen Gründen uninteressant. Dazu gehört die kleinteilige Parzellierung der Grundstücke, die Bebauung der Hofbereiche sowie eine vertikale Mischung von Wohnen und Gewerbe entlang einer stark befahrenen Straße.
- 10) Das Festhalten an der vorgegebenen Drittelung der Wohnungskontingente erweist sich im Rahmen der anfallenden Kosten für die Altlastenbeseitigung, die Standortverlagerung und den Neubau einer inneren Erschließung als schwer finanzierbar. Die Nutzung von Bestandsgebäuden als Anreiz für Gewerbebetriebe wird nicht in Erwägung gezogen. Die Stadt steht unter dem öffentlichen Druck, angesichts der Kontroverse, keine finanziellen Verluste durch das Projekt zu machen.
- 11) Die Verantwortlichen setzten bei der Umsetzung der Vision vom Wohnen am Fluss auf einen „städtebaulichen Ansatz“. Der städtebauliche Ansatz beinhaltet die Konzeption einer robusten städtebaulichen Figur, die auf unterschiedliche Nutzungsanforderungen flexibel reagieren kann und geeignete Freiräume, wie zum Beispiel den Quartiersplatz, besitzt.
- 12) Im Rahmen der Konzeption werden mehrere Wettbewerbe durchgeführt. Die gefundene städtebauliche Konfiguration wird durch einen Bebauungsplan gesichert. Mischung und Dichte bilden die städtebaulichen Grundelemente der Konzeption. Unterschiedliche Stadtbausteine bilden die Basis der Konfiguration.

5.2 Das südliche Ostend: ein heterogener Standort

5.2.1 Das südliche Ostend und der Großmarktstandort

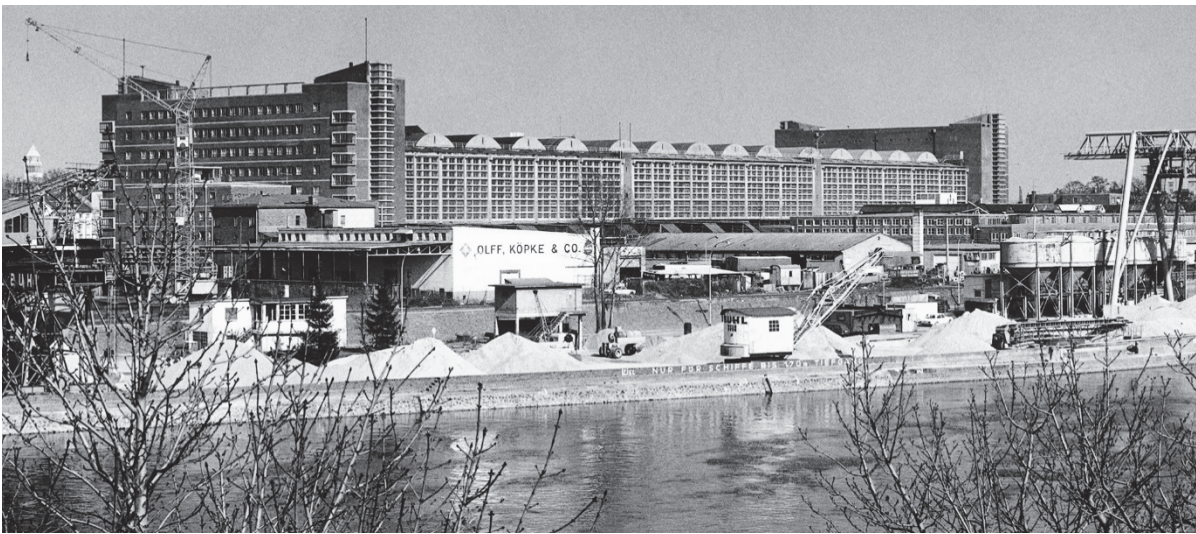
Das südliche Ostend (siehe Abb. 27) befindet sich östlich der historischen Altstadt zwischen Hanauer Landstraße und Main 1,3 Kilometer entfernt vom Frankfurter Römer (Luftlinie). Innerhalb des gründerzeitlich geprägten Gebiets stehen potenzielle Neubauf Flächen von 21,5 Hektar zur Verfügung. Ein Teil der Flächen gehört zum städtischen Großmarktareal, dessen imposanter Hallenbau (vgl. Abb. 28) das Gebiet stadträumlich dominiert. Darüber hinaus gibt es unterschiedliche Gewerbeareale (SOE 1,2). Die Heterogenität des Stadtviertels spiegelt sich in den Eigentumsverhältnissen und in der Beschaffenheit der Uferbereiche wider. Die Typologie der Flusshäfen wechselt innerhalb des Gebiets von einem Tief- zu einem Hochkai. Innerhalb des heterogenen Gebietscharakters befinden sich entlang der Sonnemannstraße homogene Teilbereiche.

Abbildung 32 - Schrägluftaufnahme des südlichen Ostend (1981)



Quelle: Institut für Stadtgeschichte (ISG) Frankfurt. Freigabe Regierungspräsidium Münster Nr.6304/81

Abbildung 33 - Großmarkthalle und Weseler Werft



Quelle: ISG Frankfurt. Foto Klaus Meier-Ude S7C1998/29002

SOE 1 - Der nördliche Teil des Sanierungsgebiets Ostendstraße

Das der Innenstadt zugewandte Sanierungsgebiet besteht aus einer gründerzeitlich geprägten Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen mit einem hohen Anteil an Bestandsgebäuden. Untergenutzte Gewerbeflächen wie der Landwirtschaftliche Verein sollen im Zuge der Sanierung neu bebaut werden. Der Anteil an Neubauf lächen beträgt ca. 37 Prozent (4 Hektar). Die Stadt Frankfurt agiert innerhalb des Gebiets mit den erweiterten rechtlichen Befugnissen des formellen Sanierungsverfahrens, welche zum Beispiel ein Vorkaufsrecht für Grundstücke ermöglichen.

SOE 2 - Der südliche Teil des Sanierungsgebiets Ostendstraße

Das Gebiet der südlichen Sonnemannstraße (SOE 2) besteht aus Lager- und Gewerbeflächen sowie den Anlagen eines ehemaligen Gaswerks (4,7 Hektar). Die Grundstücke stehen für Neubaumaßnahmen zur Verfügung. Das weitläufige Areal der Weseler Werft (3,3 Hektar), ein Tiefkaibereich, ist als Uferpark vorgesehen. Die Weseler Werft ist Teil des Sanierungsgebietes und der Konversionsflächen und bildet eine Schnittmenge beider Territorien. Die Erneuerung des südlichen Ostends schließt im Bereich des Sanierungsgebiets Neubau und Bestandserhalt gleichermaßen ein. Die kleineren Quartiersbausteine sind in ein Geflecht gründerzeitlicher Stadtstrukturen eingebettet.

SOE 3 - Das Großmarktareal zwischen Sonnemannstraße und Ruhrorter Werft

Bezüglich der Bebauungsstruktur ist ein Maßstabssprung festzustellen. Dieser bezieht sich auf den Größenunterschied zwischen gründerzeitlich geprägten, kleinteilig parzellierten viergeschossigen Wohngebäuden und Gewerbeflächen. Das Gelände wird durch die 250 Meter lange Großmarkthalle dominiert, die das dahinterliegende Viertel vom Main trennt. Der in kommunaler Regie betriebene Großmarkt und die am Main gelegenen Flusshafenareale der Weseler und Ruhrorter Werft bilden den stadträumlichen Auftakt zum Frankfurter Osthafen jenseits des Bahndamms. Innerhalb des Gebiets gilt es die Instandsetzung und Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden Großmarktgebäudes zu bewältigen. Entlang des Mains müssen passende Freiraumlösungen für unterschiedliche Flusshäfen gefunden werden.

5.2 Das südliche Ostend: ein heterogener Standort

Tabelle 13 - Zeittafel der Transformation des südlichen Ostend

	1926-29	Neubau Großmarkthalle (Architekt Elsässer) (STADT FFM 1992:66)
	1972	Denkmalschutz für die Großmarkthalle (ebd.)
VISION	1983	Der Leitplan City: Ostend innerstädtischer Wohnstandort (STADT FFM 1983:21)
	1986-87	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet „Südliches Ostend“ (www.planas.frankfurt.de)
	1987	Aufstellungsbeschluss B-Plan 592 „Südliche Ostendstraße“ (ebd.)
	1987/2002	Aufstellungsbeschluss B-Plan 596 „Östlich Flößerbrücke/Südlich Sonnemannstraße“ (ebd.)
	1988	Magistrats- und Parlamentsbeschluss Standortverlagerung Großmarkt (FAZ 1998a)
	1988-89	Großmarktbereich potenzieller Standort für olympisches Wohnen (OSFM 1989)
	1989-90	Realisierungswettbewerb „Howaldstraße“ (1,2 ha) (WENTZ 1992:39)
	1990	Ideenwettbewerb „Neuer Wohnungsbau im Sanierungsgebiet Ostend“ (2,8 ha) (ebd. S.42)
KONZEPTION	1991	Consilium: Perspektiven Großmarkt (Empfehlung Nr.2), Vertiefung unterschiedlicher Bereiche (Empfehlung Nr.3), künftige Entwicklung Großmarkt (Empfehlung Nr.7), künftige Großmarktnutzung, Vorgehen im südlichen Ostend (Empfehlung Nr.13), weiteres Vorgehen südliches Ostend (Empfehlung Nr.17), Investorenwettbewerb Großmarkthalle (Empfehlung Nr.18) (siehe Kap.5.2.2.2)
	1992	Städtebauliches / wohnungsbauliches Gutachten „Südliches Ostend“ (WENTZ 1993:99-101)
	1993	Politische Mehrheit für Standortverlagerung des Großmarkts „kippt“ (FAZ 1998a)
BAUPHASE	bis 1999	Fertigstellung Wohngebäude Howaldtstraße und Wohnhof / Landwirtschaftlicher Verein (FAZ 1998a; ISG 2000)
	2000	Privater Träger (DSK) für das Sanierungsgebiet (STADT FFM; Stadtplanungsamt 2000)
	2000-04	Fertigstellung Kita Ostendstraße, Bankenakademie, Zeilenbau am Markt, Bürohaus Saatchi, Riverside und Mainline, Eröffnung Weseler Werft (STADT FFM; Stadtplanungsamt 2000-04 und 2007a)
	2001	Aufstellungsbeschluss B-Plan 830 „Südlich Sonnemannstraße, EZB“ (www.planas.frankfurt.de)
	2002	EZB erwirbt das Großmarktareal von der Stadt Frankfurt (FAZ 2002d)
	2003-04	Wettbewerb „Neubau Europäische Zentralbank“ (WETTBEWERB AKTUELL 2004)
	2004	B-Plan 596 rechtsverbindlich (www.planas.frankfurt.de) Marktbetriebe ziehen in den Frischmarkt im Gewerbegebiet Kalbach (FAZ 2006)
	2005-09	Fertigstellung Oskar-von-Miller-Str.40-46, Bildungszentrum Ostend, Sonnemannstr.8-14 und Oskar-von-Miller-Str.17-33, Oskar-von-Miller-Str.16,18 (Stadt FFM; Stadtplanungsamt 2005-2010)
	2006-07	B-Plan 592 und 830 rechtsverbindlich (www.planas.frankfurt.de)
	2008	Baubeginn auf dem Großmarktgelände (EZB-Neubau) (STADT FFM; Stadtplanungsamt 2008)
	2010-14	Fertigstellung Horst-Schulmann-Str.1-9, Kita Oskar-von-Miller-Str.34, EZB-Neubau (eigene Erhebung)
	2014	Schlussbericht Sanierungsgebiet südliches Ostend (Interview DSK 2014)

Eigene Darstellung

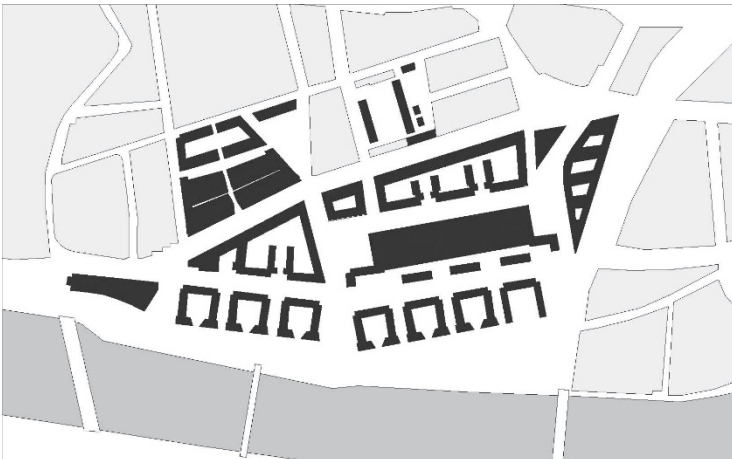
5.2.2 Die Konzeption zur Neuordnung des südlichen Ostends

Für das südliche Ostend gibt es keine einheitliche Konzeption, da sich das Gebiet aus mehreren unterschiedlichen Teilbereichen zusammensetzt (Abb.33)⁸⁷, für die jeweils städtebauliche Wettbewerbe durchgeführt werden⁸⁸. Das Consilium Stadtraum Main lenkt die Aufmerksamkeit dabei auf das Großmarktareal und die Mainufer. Im Schwarzplan (Abb.32) sind die Ergebnisse der einzelnen Wettbewerbe zusammen dargestellt.

Abbildung 34 - Schwarzplan südliches Ostend (1989)



Abbildung 35 - Schwarzplanmontage Wettbewerbe (1992)



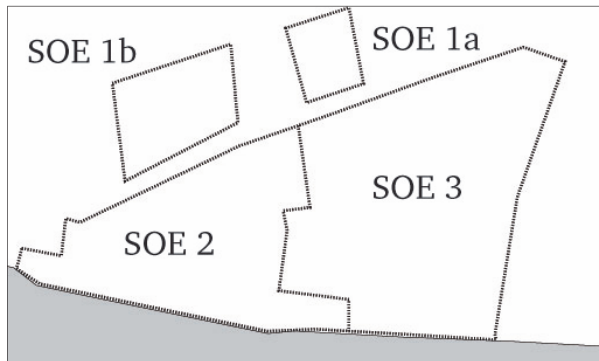
Jeweils eigene Darstellung

⁸⁷ vgl. Kap. 5.2.1

⁸⁸ siehe Kap. 5.2.2.3

5.2 Das südliche Ostend: ein heterogener Standort

Abbildung 36 - Teilbereiche im südlichen Ostend



Eigene Darstellung

5.2.2.1 Die Planwerke der 1980er Jahre

In den 1980er Jahren entsteht ein Diskurs über den ungleichen Entwicklungsstand der Innenstadthälften Frankfurts. Der Stadtplaner Müller-Raemisch wirft die Frage auf, ob der Frankfurter Osten das „Aschenputtel der Geschichte“ sei und konstatiert: „der Frankfurter Osten ist eigentlich immer gegenüber dem Westen der Stadt benachteiligt gewesen, bis er endlich an der Wende zu unserem Jahrhundert⁸⁹ aufgeholt und für einige Zeit fast gleichgezogen hat“ (MÜLLER RAEMISCH 1996:206). „Tatsächlich hat die Entwicklung des Westens (...) auch im 20. Jahrhundert wieder einen starken ökonomischen Vorsprung vor dem Osten gewonnen“ (ebd. S.207).

Der Leitplan City greift das Thema der ungleichen Entwicklung 1983 auf, indem das Wohnen auch im Osten der Stadt forciert werden soll. Der Leitplan sieht vor, den Bau verdichteter Bürogebäude auf vorgegebene Entwicklungsachsen wie zum Beispiel der Hanauer Landstraße zu beschränken (ebd.). Der Aufstellungsbeschluss für das Sanierungsgebiet „Ostendstraße“ 1986 unterstreicht die Ambitionen der Stadt, städtebauliche Defizite in diesem Bereich zu beseitigen und Grundstückspekulationen vorzubeugen. Das Gebiet um die Sonnemann- und Ostendstraße stellt ein Bindeglied zwischen der Innenstadt und dem Osthafen dar. Die vorgesehenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen tragen dazu bei, beide Bereiche „enger zu verbinden“ (ebd.).

Der Bereich zwischen Wallanlagen und Deutschherrnbrücke (Standort Großmarkt) und der angrenzende Osthafen sind wichtige und weiträumige Gebietsoptionen für das olympische Wohnen am Main (OSFG 1989b:192-5). Insgesamt wird der Flächenbedarf auf circa 250.000-400.000 Quadratmeter (BGF) oder 13-21 Hektar taxiert (ebd.). Der Großmarktbereich wird dabei in fünf Teilbereiche gegliedert. Die Größe der Flächen beträgt insgesamt rund 17 Hektar. Als Nachnutzung werden für das olympische Dorf Wohnen oder tertiäre Nutzungen angegeben (ebd.). Die stadtplanerischen Konzeptionen basieren auf der Annahme, dass die Großmarktfunktion ausgelagert wird. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss durch das Stadtparlament erfolgt 1988. Der Widerruf dieser Grundsatzentscheidung führt 1993 zu einer langjährigen Unsicherheit im Umgang mit dem Areal und schließlich zur Aufgabe der Konversion des Großmarkts in ein gemischtes Quartier.

⁸⁹ hier ist das 20. Jahrhundert gemeint

Sanierungsziele für das südliche Ostend

Die Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet Ostendstraße (SOE 1,2) liefern, sofern sie für das Plangebiet relevant sind, Anhaltspunkte über die Zielsetzung der Stadt Frankfurt für diesen Bereich. Das Sanierungsverfahren beinhaltet sowohl bestandserhaltende als auch Neubaumaßnahmen. In der Begründung zum B-Plan Nr. 592 wird als übergeordnetes Ziel die „Stabilisierung des Ostends in seiner Funktion als innerstädtisches Quartier“ genannt (STADT FFM 2005:12). Die weiteren Ziele beziehen sich auf a) die Veränderung des Nutzungsgefüges, b) „Abschwächung des Grün- und Freiraumdefizits“, c) die Berücksichtigung der sozialen Dimension (ebd. S. 13).

Nutzungsmischung

Ein Auslöser der Aktivitäten ist die „Beseitigung baulicher und funktionaler Mängel“ (ebd.). Gemeint ist „die Neuordnung gewerblich genutzter Flächen“ durch „Verlagerung großflächiger und nicht Standort adäquater Gewerbebetriebe“ (ebd.). Als Sanierungsziele gelten zudem die „Stärkung und Erweiterung der Wohnnutzung“ und „Komplettierung des gründerzeitlichen Wohngürtels“. Beide Aspekte unterstreichen die Bedeutung des Wohnens im Rahmen eines zukünftigen Nutzungsspektrums (ebd.). Insgesamt soll ein „ausgewogenes Verhältnis von Wohnen, Arbeiten, Ausbildung, Erholung und Kultur“ erreicht werden, dass auch die „behutsame Neuentwicklung von wohnverträglichem Gewerbe“ einschließt (ebd.).

Freiraum

Die Schaffung eines Gefüges öffentlicher Grün- und Freiräume ist ein wichtiges Merkmal für das neue Quartier. Die Uferzone im Bereich des Flusshafens der Weseler Werft soll durch eine „Umwidmung der Gewerbeflächen (...) in eine Grünzone“ aufgewertet werden (ebd.). Innerhalb des Quartiers sollen Plätze geschaffen werden und der Grünanteil insgesamt erhöht werden.

Soziale Mischung

Die Stabilisierung des Quartiers soll ohne eine „Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung“ bewerkstelligt werden. Dazu gehört die „Einbindung der vorhandenen Problemgruppen“, welche durch „bedarfsgerechte Angebote im Neubau“ erreicht werden soll (ebd.). Insgesamt soll das vorhandene „Übergewicht an Kleinwohnungen“ durch „familienfreundliche und gemeinschaftsfördernde“ Neubauwohnungen erweitert werden (ebd.).

5.2.2.2 Der Einfluss des Consiliums Stadtraum Main

Das Sanierungsgebiet Ostendstraße und der Transformationsprozess im südlichen Ostend erhalten durch das Consilium Stadtraum Main neue Impulse. Die Umstrukturierungsflächen sollen in östlicher Richtung durch eine Neuordnung des städtischen Großmarktareals erweitert werden. „Angesichts der Bedeutung, welche die Stadt der Entwicklung des Frankfurter Ostends beimisst, musste das Gebiet ‚südliches Ostend‘ zu einem der Arbeitsschwerpunkte des Consiliums werden“ (STADT FFM 1992:68). Sechs von dreiundzwanzig Empfehlungen befassen sich mit diesem Bereich. Die Bedeutung des Areals von den Wallanlagen bis zum Großmarktgelände ist auch durch die weitgehende Eigentümerschaft der Stadt begründet. Innerhalb des Consiliums ist man der Ansicht, dass die einzelnen Bereiche in einem „funktionellen und gestalterischen Zusammenhang“ stehen (STADT FFM 1992:117).

5.2 Das südliche Ostend: ein heterogener Standort

Anhand von Testentwürfen und einem gutachterlichen Verfahren wird eine einheitliche städtebauliche Struktur mit Wohnen als einem Nutzungsschwerpunkt für den gesamten Bereich zwischen Sonnemannstraße und Main entwickelt. Eine Zeitzeugin erinnert sich: „Die Öffnung zum Main war ein wichtiges Ziel der Stadt, das im Consilium Stadtraum Main formuliert und kommuniziert wurde. Im Rahmen des Sanierungsverfahren war das bis dahin kein großes Thema“ (INTERVIEW SOE 2014). Auf diese Weise soll ein zugänglicher Flussraum entstehen, der sich auf beiden Uferseiten zwischen der Flößerbrücke im Westen und der Deutschherrnbrücke im Osten erstreckt.

Tabelle 14 - Die Empfehlungen des Consiliums mit Bezug zum südlichen Ostend

Nr.	Bereiche	Themen	Datum	Sitzung
02/23	SOE 3/GM	Perspektiven einer Verlagerung des Großmarktes	01/1991	1
07/23	SOE 3/GM	Künftige Entwicklung Großmarkt	04/1991	2
08/23	SOE 3/GM	Stadtteil bezogene Nutzungen der Großmarkthalle	04/1991	2
13/23	SOE 2	Vorgehen im SOE, Einbindung westl. Abschnitt	07/1991	3
17/23	SOE 2	Weiteres Vorgehen SOE, konkurrierendes Verfahren	10/1991	4
18/23	SOE 3/GM	Investorenwettbewerb zukünftige Nutzung der GMH	10/1991	4

Eigene Darstellung. Quelle: Stadt Frankfurt am Main (STADT FFM 1992:115 ff.)

Auf der Basis eines politischen „Grundsatzbeschlusses zur Verlagerung der Großmarktfunktionen“ entsteht das zuvor erwähnte „Städtebauliche Rahmenkonzept“ für das Gesamtgebiet südlich der Sonnemannstraße (vgl. Tab. 16). Das Rahmenkonzept liefert Anhaltspunkte hinsichtlich „der stadträumlichen Einbindung des neuen Quartiers in die Stadtstruktur“ (ebd. S.117). Es wird vorgeschlagen, „die Flächen der Weseler Werft kurzfristig im Sinne einer Primärbegrünung freizumachen“ (ebd. S.118).

Über die städtebaulichen Gestaltungsfragen hinaus ist man sich über die „erheblichen Bedeutung“ einer Standortentscheidung für die Großmarkthalle bewusst (STADT FFM 1992:112). Im Falle einer Standortverlagerung stellen sich Fragen nach einer „anderweitigen Nutzung“, der Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz sowie den „Auswirkungen auf die Nachbargebiete“ (ebd. S.113). Zur Klärung der offenen Standortfrage werden unterschiedliche Varianten durchgespielt, zu denen Recherchen durchgeführt und Akteure befragt werden. In Frage kommt der Erhalt des Standorts oder verschiedene Optionen im Falle einer Verlagerung (ebd. S.117).

Ein weiteres Thema ist die Suche nach möglichen Folgenutzungen für die Großmarkthalle. Diesbezüglich führt man offene Gespräche mit „Vertretern im Gebiet ansässiger Organisationen und Gruppierungen“, um den Bedarf an kulturellen, sozialen, freizeit- oder einzelhandelsbezogenen Nutzungen zu ermitteln (ebd. S.116). Aspekte des Denkmalschutzes und der Wirtschaftlichkeit spielen zunächst keine Rolle. Erst in einem zweiten Schritt werden die genannten Aspekte im Rahmen eines Investorenwettbewerbs einbezogen (ebd. S.121).

5.2.2.3 Wettbewerbe für das südliche Ostend

Die aufgeführten Wettbewerbe (siehe Tab. 18) beziehen sich auf städtebauliche Aktivitäten der Stadt Frankfurt oder sind von stadträumlicher Bedeutung. Die zusätzlich durchgeführten gebäudebezogenen Wettbewerbe sind nicht im Einzelnen vermerkt.

Tabelle 15 - Die Wettbewerbe zur Neugestaltung des südlichen Ostends

Gebiet	Datum	Bezeichnung	Preisträger (1.Preis)	Beiträge
SOE 1a	1989/90	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Howaldtstraße ⁹⁰	Gitter Hamacher Darmstadt	k.A./5
SOE 1b	1990	Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Neuer Wohnungsbau im Sanierungsgebiet Ostend“ ⁹¹	Morphologic München	61
SOE 2,3	1991	Gutachten zur Untersuchung möglicher Nutzungsalternativen für das Großmarktareal ⁹²	Prof. Spengelin Hannover	1
SOE 2,3	1992	Städtebauliches und Wohnungsbauliches Gutachten „Südliches Ostend“ ⁹³	Ohr, von Seegern Hamburg	6
SOE 3	2003-04	Wettbewerb „Neubau Europäische Zentralbank“ ⁹⁴	Coop Himmelb(l)au Wien	71

Eigene Darstellung

Die bis 1992 durchgeführten Wettbewerbe beziehen sich auf städtebauliche Aktivitäten der Stadt Frankfurt oder sind von stadträumlicher Bedeutung. Zusätzlich werden architektonische Wettbewerbe durchgeführt. Im Sanierungsgebiet nördlich der Sonnemannstraße (SOE 1) geht es um die Transformation einzelner Stadtblöcke innerhalb des gründerzeitlichen Siedlungsbestands. Untergenutzte Lager- und Gewerbeflächen wie der Landwirtschaftliche Verein (vgl. Abb.31, links) sollen zu gemischten Stadtbau-steinen mit dem Schwerpunkt Wohnen umgewandelt werden. Eine Beteiligte bekennt: „Das Schöne am Ostend ist, dass man die Instrumentenpalette der Wettbewerbe ausgenutzt hat: Gutachterverfahren, Investorenwettbewerb, Mehrfachbeauftragung und Wettbewerb für den Gastronomiestandort sowie Wettbewerbe für gesamte Blöcke“ (INTERVIEWS SOE 2014).

Die Neuordnung der flussnahen Areale südlich der Sonnemannstraße (SOE 2,3) erweitert den Betrachtungsraum im Rahmen des Consiliums Stadtraum Main um die Flächen des kommunalen Großmarkt-areals und die zugehörigen Hafentflächen der Ruhrorter Werft (SOE 3). Im Mittelpunkt der Frage nach der zukünftigen Nutzung der kommunalen Flächen steht der Umgang mit der denkmalgeschützten Großmarkthalle. Ein vorbereitendes Gutachten untersucht dazu mögliche Schwerpunkte wie Wohnen, Freiflächen und großmarktbezogene gewerbliche Nutzungen (STADT FRANKFURT MAIN 1992:69).

⁹⁰ WENTZ 1991:38-39; Wettbewerb Aktuell 1990b

⁹¹ Ebd. S.42-43

⁹² WENTZ; ZIMMERMANN 1993:98-101

⁹³ Ebd.

⁹⁴ WETTBEWERB AKTUELL 2004

5.2 Das südliche Ostend: ein heterogener Standort

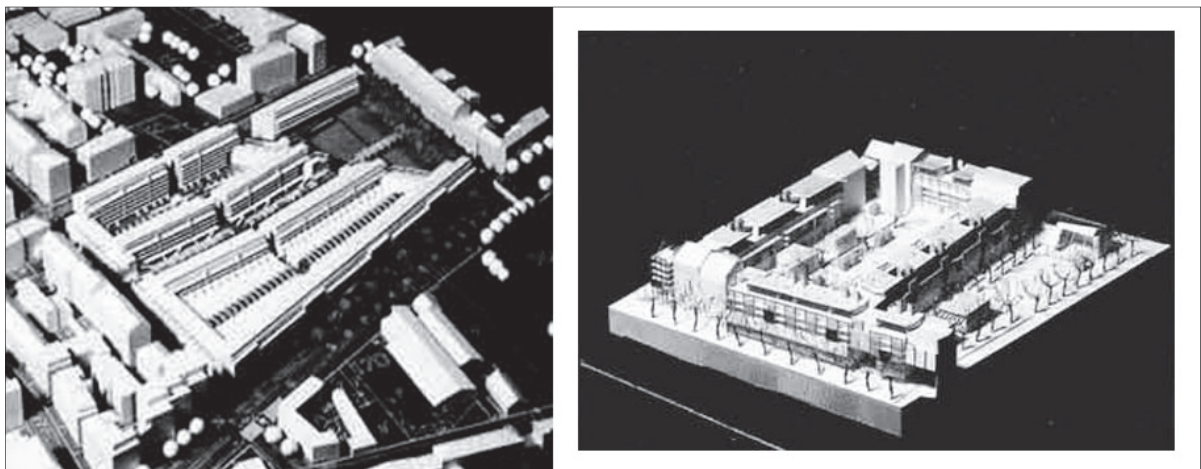
Der Magistrat entscheidet sich für eine vertiefte Bearbeitung des Schwerpunktes Wohnen und führt dazu ein konkurrierendes „Städtebauliches und wohnungsbauliches Gutachten“ durch (ebd. S.70).

Die Lager- und Gewerbeflächen um die Weseler Werft (SOE 2), die auch Teil des Sanierungsgebiets sind, sollen zu einem gemischten Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen umgewandelt werden (ebd.). Beide Bereiche (SOE 2,3) müssen „torsofähig“ sein, das bedeutet, sie müssen unabhängig von der anderen Seite funktionsfähig sein. Die Suche nach einer adäquaten Nachnutzung der Großmarkthalle wird längere Zeit in Anspruch nehmen. Der Wettbewerb für den Neubau der Europäischen Zentralbank folgt 2003-04, über eine Dekade nach dem Consilium Stadtraum Main.

5.2.2.4 Die Projekte im südlichen Ostend

Die Wettbewerbe greifen die Sanierungsziele auf. Unterschiede in der Zielsetzung bestehen in der Größe der Flächen (1,8 bis 12,2 Hektar) und ortsspezifischen Besonderheiten. Die Beiträge suchen nach einem adäquaten Umgang mit dem Block als dominantem Stadtbaustein. Ein durchgängiges Motiv ist der Einsatz zeilenähnlicher Elemente und die Auflockerung der Blockfiguren. Hinzu kommt das Bestreben nach differenzierten Freiräumen von der Wohnstraße bis zum Uferpark. Die Forderung nach unterschiedlichen Finanzierungskategorien trägt dem Status als Sanierungsgebiet Rechnung.

Abbildungen 37 - Modellfotos der Preisträger der Wettbewerbe im Bereich SOE 1



Quellen: Links Büro Morphologic (WENTZ 1991:42). Rechts Büro Gitter und Hamacher (Ebd. S.39)

Nördliche Sonnemannstraße (SOE 1)

SOE 1a Howaldtstraße

Der 1989/90 durchgeführte städtebauliche Realisierungswettbewerb „Howaldtstraße“ (1,2 Hektar) bezieht sich auf die „Neugestaltung eines Baublocks in Verbindung mit dem sozialen Wohnungsbau im Sanierungsgebiet Ostend“ (WENTZ 1991:38). Das Ziel des Verfahrens ist „die Neuordnung des Blocks mit ausgewogener Nutzungsmischung“ (ebd.). Die Mischung besteht aus neu zu bauenden Wohnungen, nicht störenden Gewerbeeinheiten sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die Einbeziehung von Bestandsgebäuden gehört ebenso zum Programm wie die Forderungen nach familienfreundlichen und behindertengerechten Wohnungen, die nach den Richtlinien für den sozialen Wohnungsbau entstehen sollen (ebd.).

Prägendes Element der mit dem ersten Preis bedachten Arbeit des Darmstädter Büros Gitter, Hamacher für den Wettbewerb Howaldtstraße sind in Nord-Süd-Richtung verlaufende, zurückgesetzte Gebäudezeilen (Abb.31, rechts). Auf der Ostseite entsteht dadurch ein zum Straßenraum hin orientierter Quartiersplatz, der Platz für zwei Pavillons und einen Kindergarten schafft. Ein weiteres Element ist ein „die Howaldtstraße überspannender durchlaufender Gebäuderiegel“, der zur Abschottung der stark befahrenen Sonnemannstraße dient (WENTZ 1991:39). Die Nutzungsmischung des östlichen Teils besteht aus Wohnen und sozialen Infrastruktureinrichtungen. Im Zuge der Erneuerung wird ein Bestandsgebäude umgenutzt. Die Neubauwohnungen sind als Sozialwohnungen konzipiert. Auf der Westseite, die später realisiert werden soll, sind Gewerbenutzungen im Erdgeschoss vorgesehen.

SOE 1b Landwirtschaftlicher Verein

Der 1990 durchgeführte städtebaulicher Ideenwettbewerb „Neuer Wohnungsbau im Sanierungsgebiet Ostend“ (2,8 Hektar) hat eine „Ostendmischung“ aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe, ergänzt durch Freiräume zum Ziel (WETTBEWERB AKTUELL 1990:276). Auf ein Bauprogramm und Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten wird verzichtet. Stattdessen ist eine Bruttogeschosfläche (BGF) von 35.000 Quadratmetern vorgegeben. Es werden innovative Lösungen erwartet. Dazu gehört die Möglichkeit Teile einer Wohnung als beruflicher Arbeitsplatz zu nutzen. Die Wohnungsgrößen sollen eher klein ausfallen (2-3 Zimmer) und die Verbindung von Wohnen und Arbeiten (z.B. Heimarbeit) thematisieren (STADT FFM 1991:41). Als Finanzierungskategorien sind sozialer und frei finanzierter Wohnungsbau ergänzt durch Altenwohnungen vorgesehen. Der Wohnanteil ist auf 70 Prozent begrenzt. Ein wichtiger Aspekt ist der Umgang mit dem für gründerzeitlich geprägte Stadtviertel typischen Freiraummangel. Als Ziel gilt hier die Beseitigung des Defizits an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen. Das zu schaffende Wegenetz soll eine gute Durchlässigkeit in Nord-Süd Richtung (Zoo-Main) aufweisen und überwiegend aus Wohnstraßen bestehen.

Der Umgang mit Stadtblöcken spielt bei der Umgestaltung des ehemaligen Geländes des landwirtschaftlichen Vereins eine Rolle. Die Arbeit des ersten Preisträgers „Morphologic“ aus München (Abb.31, links) schafft eine „städtische Blockrandbebauung mit Durchlässigkeit für die übergeordnete Wegebeziehung (...), die blockinternen Verbindungen und den (...) Quartiersplatz“ (WENTZ 1991:42). Der dreieckige Quartiersplatz bündelt wichtige Wegeverbindungen und Sichtbeziehungen zum Main. Das kleinteilige, differenzierte Wegenetz und die aus Belichtungsgründen gestaffelten Gebäudehöhen (Erhöhung der Ost-West Zeilen) ergeben einen eigenen „Blockcharakter“. In puncto Nutzungsmischung sollen zweigeschossige Gewerbenutzungen (Läden, Büros) entlang der Sonnemannstraße angeordnet werden. Der Entwurf sieht hier eine interne Gewerbegasse vor. Das Gewerbe dient als Lärmpuffer für dahinterliegende Wohnnutzungen, die entlang einer Wohnstraße angeordnet sind.

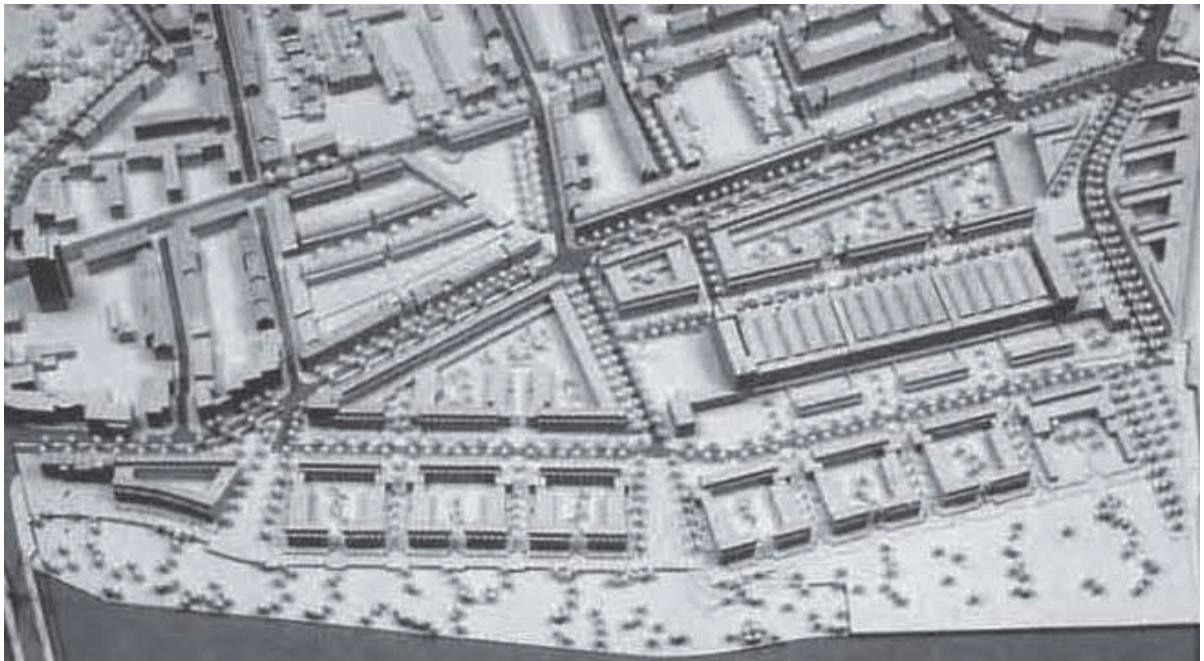
Südliche Sonnemannstraße (SOE 2,3)

Die Aufgabe des städtebaulichen Rahmenkonzepts für das Gesamtgebiet südlich der Sonnemannstraße ist die „Einbindung“ der denkmalgeschützten Großmarkthalle und die Erarbeitung „konkreter Vorschläge“ für das westliche Teilgebiet als Wohnquartier und die Gestaltung des Mainufers (STADT FFM1993:98). Zu den Projektzielen gehört „die Stabilisierung des gewachsenen Ostends in seiner Funktion als innerstädtisches Quartier, [in dem] Wohnen, Arbeiten, Ausbildung, Erholung und Kultur (...) in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen“ (ebd.). Zum Programm gehören zwei Kinderta-

5.2 Das südliche Ostend: ein heterogener Standort

gesstätten und eine Grundschule. Für Teilbereiche ist eine unterschiedliche Bearbeitungstiefe vorgegeben. Für den westlichen Bereich soll ein „Bauentwurf“ entwickelt werden (SOE 2). Dazu gehören „wohnverträgliche, kleinflächige Gewerbebetriebe“ und „quartierbezogene Einrichtungen“, die zu der stark befahrenen Durchgangsstraße, der Sonnemannstraße, hin orientiert werden. Für das Mainufer sind Vorschläge für einen „ausgedehnten Uferpark“ gefragt (ebd.). Im östlichen Großmarktareal (SOE 3), das erst später zur Verfügung stehen wird, geht es um die Formulierung eines „Ordnungskonzepts“ (ebd.).

Abbildung 38 - Erster Preisträger des städtebaulichen Gutachtens südlich der Sonnemannstraße



Quelle: (WENTZ; ZIMMERMANN 1993:99)

Die Suche nach einer adäquaten Nachnutzung für die imposante Großmarkthalle nimmt zehn Jahre in Anspruch und endet mit dem Erwerb des Areals durch die EZB im Jahr 2002. Dem Erhalt der denkmalgeschützten Großmarkthalle müssen andere Ziele untergeordnet werden. Die Überlegungen hinsichtlich Nutzungsmischung und einer am Bestand orientierten Körnung werden in diesem Bereich aufgegeben. Stattdessen sind auf dem Areal im ersten Bauabschnitt 100.000 Quadratmeter Büronutzfläche für 2.500 Beschäftigte geplant⁹⁵. Die vorgegebenen Gestaltungsziele für den Büroneubau stellen abstrakte Werte in den Vordergrund, welche für die „Tätigkeit der EZB von entscheidender Bedeutung sind“. Gemeint sind „Transparenz, Integrität, hervorragende Leistung, Effizienz“ (WETTBEWERB AKTUELL 2004:37). Bei der städtebaulichen Einfügung in die Umgebung „sollten [die Entwürfe] berücksichtigen, dass das Gelände zwischen zwei wichtigen offenen Flächen liegt“ nämlich „Grüngürtel“ und Main. Beide Flächen sind „zentrale Komponenten des Stadtentwicklungsplans der Stadt Frankfurt“ (ebd.).

Die aus einem Gutachterverfahren resultierende Arbeit der Architekten Ohrt von Seegern (Hamburg) bindet die Großmarkthalle in das kleinteilige Quartiersgefüge des Ostends ein (vgl. Abb. 32, oben).

⁹⁵ Als Durchschnittswert werden 40 Quadratmeter pro Bürofläche/Person angenommen.

Grundbaustein des Entwurfs ist ein nach Süden zum Wasser hin geöffneter quadratischer Stadtblock mit der Kantenlänge von 60 Metern, der in Clustern von 3-4 Elementen um die Großmarkthalle gruppiert wird. Unmittelbar östlich und westlich der Halle befindet sich ein Platz, der sich auf die umliegende Nutzung westlich (Wohnen) und östlich (Gewerbe) bezieht. Die Nutzung der Halle wird durch Freizeit, Kultur, Fortbildung und Sport gewährleistet. Ein parallel zur Straße verlaufender Großblock mit zeilenartigen Gebäuden bindet das Gebiet an die nördliche Sonnemannstraße an. Im Blockinneren befinden sich U-förmige Blockfragmente mit in Ost-West-Richtung orientierten Gebäudezeilen, die größere Wohnungen enthalten. Ansonsten überwiegen kleinere Wohnungen in 4-5-geschossigen Gebäuden, die über Mehrspanner organisiert werden. Zwischen den Blöcken entstehen „unterschiedliche Typen öffentlicher, halböffentlicher und privater Räume mit eher steinernem als grünem Charakter“ (STADT FFM 1992:99). Die an den Uferparks gelegenen Gebäude werden von der wasserabgewandten Nordseite erschlossen. Zum Bahndamm hin sind soziale Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kita) und Büros als „Lärmpuffer“ vorgesehen. Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Großmarktfolgenutzung, Gewerbe und sozialer Infrastruktur fällt im Vergleich der Quartiere grobkörnig aus.

5.2.3 Vom Projekt zum Quartier

5.2.3.1 *Das Scheitern der Vision vom ‚Wohnen am Fluss‘ auf dem Großmarktareal*

Die Konversion des Großmarktareals spielt aufgrund der strategischen Lage des Standorts als Bindeglied zwischen Innenstadt und Osthafengebiet eine wichtige Rolle bei der Umsetzung der Vision vom Wohnen am Fluss. Die für den Standort erarbeiteten städtebaulichen Konzeptionen thematisieren diesen Sachverhalt ausgehend vom Leitplan City (1983), dem olympischen Rahmenplan (1988-89) und dem städtebaulichen und wohnungsbaulichen Gutachten „Südliches Ostend“ (1992). Die Aktivitäten sind seit 1988 durch die Zustimmung des Stadtparlaments politisch legitimiert (FAZ 1998a:41). Zuvor hatten bereits die Betriebskommission und der Magistrat eine Verlagerung des Standorts beschlossen. Die politische Mehrheit für die Option zum Bau eines gemischten Quartiers auf dem Großmarktareal endet mit der Kommunalwahl 1993 (ebd.). Über den reinen Finanzierungsvorbehalt hinaus werden von Stadtverordneten konkrete Argumente vorgebracht. Die FAZ berichtet: „gegen eine Verlagerung des Marktbetriebes spricht (...) nicht nur die Geldfrage (...). Auch die ungelösten Probleme einer forcierten Aufwertung des Ostends und die Gefahr einer Vernichtung der vielfältigen Handelsstruktur (...) stünden dagegen“ (FAZ 1992:58). Darüber hinaus stößt der städtebauliche Entwurf für das Areal auf „Unverständnis“, da dieser die Großmarkthalle „einbaue“ und Sichtbeziehungen „zerstöre“ (ebd.). In der Folge ergeben sich keine neuen politischen Mehrheiten für das Projekt eines gemischten Quartiers in diesem Bereich.

Die Realisierung der Vision vom Wohnen am Fluss ist somit auf dem Großmarktareal gescheitert. Gründe für das Scheitern sind neben den fehlenden politischen Mehrheiten die schwierigen Rahmenbedingungen. Neben der Standortsuche und dem Neubau eines neuen Großmarkts müssen Folgenutzungen und Investoren für die denkmalgeschützte Großmarkthalle gefunden werden. Die Suche wird durch die Dringlichkeit technischer Modernisierungsmaßnahmen und der damit verbundenen Sanierungskosten zusätzlich erschwert (FAZ 1997b:50). Die schwierige Situation führt zu der Erstellung immer neuer Gutachten, ohne dass sich dadurch tragfähige Lösungen ergeben. Die Presse kommentiert „die unendliche Geschichte“ (FAZ 1998a:41) mit dem Satz „17 Jahre diskutiert, 17 Jahre nichts passiert“ (ebd.).

5.2 Das südliche Ostend: ein heterogener Standort

Im Jahr 2001 wird mit der Europäischen Zentralbank (EZB) schließlich ein potenter Nutzer für das Großmarktareal präsentiert, der das Gelände von der Stadt Frankfurt erwirbt und bereit ist, die baufällige Großmarkthalle zu sanieren. Eine gemischte Nutzungsstruktur auf dem rund 13 Hektar großen Gelände kann nicht realisiert werden. Als Ersatz für den Großmarkt wird ein neues Frischezentrum in einem Kalbacher Gewerbegebiet am Stadtrand errichtet (FAZ 2003:52) und im Juni 2004 nach einer langwierigen Standortsuche schließlich in Betrieb genommen (FAZ 2004:55).

Das Scheitern der ursprünglichen Pläne für das Großmarktareal verhindert nicht die Umsetzung der verbleibenden Quartiersbausteine innerhalb des Sanierungsgebiets der Weseler Werft und südlich der Ostendstraße. Ein Grundstückserwerb durch die Stadt vergrößert das Areal geringfügig und dient der Schaffung eines räumlichen Abschlusses zur Großmarkthalle hin.

5.2.3.2 Das Sanierungsverfahren

Die Kernaufgaben der Neubaukontingente beziehen sich auf:

- das Freimachen der Bauflächen (Umsetzen der Mieter etc.),
- die Beseitigung von Altlasten,
- die Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe,
- das Parzellieren der Grundstücke,
- die Investorensuche (Ausschreibungen).

Im Unterschied zu anderen Projekten befinden sich die Grundstücke größtenteils in privatem Eigentum. Die Stadt Frankfurt nutzt das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht um „ins Eigentum zu kommen“. (INTERVIEWS SOE 2014). Das Sanierungsverfahren beinhaltet bestandserhaltende Maßnahmen und Neubaubereiche gleichermaßen. Die Neubauflächen fallen vergleichsweise klein aus. Die Gefahr, dass das Projekt in die „Mühlen der Politik“ gerät, sind nach der Aufgabe der Großmarktconversion gering. Im Lauf des Verfahrens werden in östlicher Richtung kleinere Erweiterungen des Sanierungsgebiets vorgenommen. Die Entscheidung für ein Sanierungsverfahren fällt 1986 unter einem anderen Magistrat und einem anderen Dezernenten. Der Einsatz des Instruments ist auf „gute Erfahrungen zuvor in Bockenheim“ zurückzuführen. Neben dem südlichen Ostend wird das Gutleutviertel in unmittelbarer Nähe des Westhafens als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Mit dem Verfahren setzt man auf ein Instrument, für das die Stadt das erforderliche Know-How besitzt. Der Entwicklungsprozess ist, aufgrund vertraglicher Verpflichtungen, weniger anfällig für kommunalpolitischen Unwägbarkeiten. Im Rahmen eines Sanierungsverfahrens können zudem Fördermittel in Anspruch genommen werden.

„Das Sanierungsrecht bietet viele Möglichkeiten über die Ordnungsmaßnahmen und über Verträge – das ist gut. Man musste das Instrument nicht einmal besonders zuschneiden. Eine Teilung in Bestand und Neubau wäre nicht sinnvoll gewesen, zum Beispiel hinsichtlich der fehlenden Freiflächen etc. Eine ganzheitliche Entwicklung war hier passend“ (INTERVIEWS SOE 2014).

In der Anfangszeit betreut die Stadt Frankfurt vertreten durch das Stadtplanungsamt das Verfahren selbst. 1997 schreibt man die Trägerschaft aus und übergibt diese schließlich im Jahr 2000 treuhänderisch an die Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksgesellschaft (DSK). Das Aufgabenspektrum des Trägers reicht von der Koordination einzelner kommunaler Fachämter, der Zeitplanung und dem Kosten-Controlling bis hin zur Öffentlichkeitsarbeit (Interviews SOE 2014). Zur Begründung wird angeführt, dass „die Städte (...) oft nicht die Kapazitäten [haben], die Sanierungsträgerschaft abzudecken.

Zudem [hat die DSK] die verschiedensten Disziplinen innerhalb des Unternehmens vorliegen“ (INTERVIEWS SOE 2014). Die Auslagerung der Trägerschaft entspricht dem Credo der Stadt, das in Verbindung mit den Projektentwicklungsgesellschaften zum Tragen kommt. Die Gesellschaften werden zur Abwicklung der vielfältigen Aktivitäten für die anderen Entwicklungsprojekte im Stadtraum Main gegründet. Ein Beteiligter vermutet:

„Der seit 1989 amtierende Planungsdezernent (Wentz) war ein Anhänger der PPP-Verfahren⁹⁶ und hielt das Instrument des Sanierungsgebiets für viel zu kompliziert. Daher wurden seit 1989 keine weiteren Sanierungsverfahren gemacht. Für das Sanierungsverfahren bedeuten die politischen Überlegungen: Verwaltung und Haushalt sind zu kompliziert. Die Stadt lagert ein Treuhandvermögen aus und sucht einen Treuhänder, der das Verfahren schneller abwickeln kann“ (INTERVIEWS SOE 2014).

Dennoch gibt es gute Gründe für ein Sanierungsverfahren wie sich aus den Gesprächen ergibt:

„Meine Auffassung ist, dass ein so komplexes und kompliziertes Verfahren wie das Sanierungsgebiet mit einer Entwicklungsgesellschaft nicht zu machen ist. Das hätte nicht funktioniert. Nehmen wir das Beispiel Landwirtschaftlicher Verein. Das wäre der Kauf einer ‚Katze im Sack‘ gewesen mit über fünfzig teilweise längerfristigen Mietverträgen. Welche Entwicklungsgesellschaft wäre in der Lage gewesen, das Gelände wirklich freizumachen?“ (ebd.)

5.2.3.3 Die Entwicklung des südlichen Ostends

In Bezug auf das Großmarktareal im südlichen Ostend ist zu beobachten, dass ein zeitlich gestreckter Entwicklungsprozess und eine lange Ungewissheit auch Vorteile haben kann. Eine Beteiligte konstatiert, „man ist dadurch immer up-to-date geblieben. Man musste den Rahmen immer weiter entwickeln, ohne in ein einmal festgelegtes Schema zu verfallen“ (INTERVIEWS SOE 2014). Die Entwicklung neuer Quartiersbausteine beginnt schleppend. Die ersten Wohnungsbauprojekte werden im Gebiet nördlich der Sonnemannstraße in den 1990er Jahren im sozialen Wohnungsbau umgesetzt (SOE 1a). Ein ähnliches Projekt wird zuvor bereits am Rottweiler Platz im Sanierungsgebiet Gutleutviertel realisiert. Ein von der Stadt initiiertes bundesweiter Investorenwettbewerb für den Neubau von 180 Wohneinheiten erfährt 1996 nur eine geringe Resonanz. Der siegreiche Investor erinnert sich:

„In Frankfurt gab es damals wenige, die sich für städtische Lagen interessierten. Wir wussten, dass in Innenstädten langfristig ein vernünftiges Geschäft gemacht werden kann. Allerdings war das am Anfang nicht problemlos. Wir wussten [auch], dass das Ostend damals noch nicht so angenommen wurde. Deshalb haben wir am Anfang auf geförderten Wohnungsbau gesetzt, d.h. auf eine langfristige Konzeption“ (INTERVIEWS SOE, 2014).

„Die Beweggründe für sozialen Wohnungsbau waren nicht den ersten Schritt zu tun, sondern es war eine Reaktion auf die Einwohnerstruktur dort. Wo neue Qualitäten entstanden wie auf beiden Seiten der Oskar-von-Müller-Straße war es ein Selbstläufer. Dort wurden uns die Grundstücke eher aus der Hand gerissen“ (INTERVIEWS 2014).

⁹⁶ Das Akronym des PPP bezieht sich auf den englischen Begriff der "Public Private Partnership".

5.2 Das südliche Ostend: ein heterogener Standort

Der geförderte Wohnungsbau ist eine in der Regel kommunal finanziertes Wohnungsmarktsegment, das zwischen frei finanziertem Wohnungsbau und aus Landesmitteln geförderten Sozialwohnungen angesiedelt ist. Ein entsprechender Bedarf liegt insofern auf der Hand als sich „das Gefälle zwischen den Mietpreisen im frei finanzierten und im sozialen Wohnungsbau drastisch verstärkt“⁹⁷. Für die Kategorie des geförderten Wohnungsbaus können unter bestimmten Bedingungen private Partner gewonnen werden. Ein Investor formuliert die dafür nötigen Bedingungen:

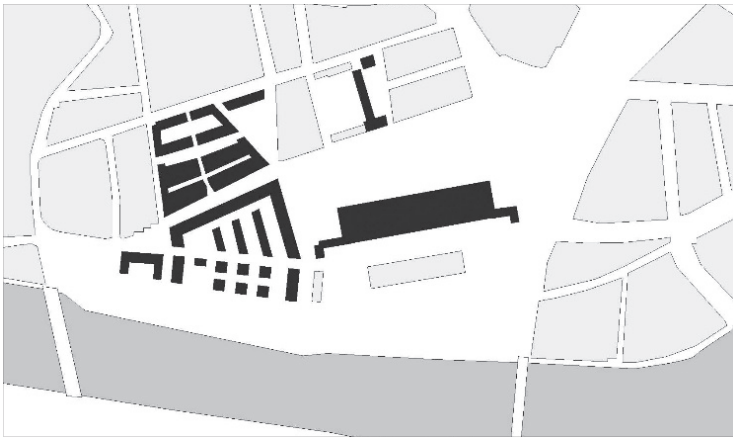
„Wenn Sie strategisch denken und nicht an kurzfristigen Gewinnen interessiert sind, dann müssen Sie sich überlegen, wie man das Gebäude langfristig in eine mittelständische Mieterschaft hineinbekommt. Das geht logischerweise nur mit bestimmten Vorstellungen über die Mieterstruktur“ (INTERVIEWS SOE, 2014).

Die Stadt Frankfurt unterstützt den Entwicklungsprozess mit dem frühzeitigen Umbau der Weseler Werft zu einem neuen Abschnitt des Mainuferparks, der im Jahr 2000, noch vor der Bebauung der Wassergrundstücke, eröffnet wird. Schwierigkeiten bereitet die Umsetzung der gemischt genutzten Gebäude an der Sonnemannstraße. Aufgrund fehlender Investitionsbereitschaft entschließt man sich für die Ansiedlung eines Bildungszentrums, für das verschiedene Einrichtungen an einem Standort zusammengeführt werden.

Zu den beschriebenen neuen Zielgruppen im Wohnungsbau kommen dadurch andere Nutzer, die als Pioniere frühzeitig in das Quartier ziehen, wie z.B. die Bankakademie oder die Agentur Saatchi & Saatchi (STADT FFM 2002). Die Stadt hatte für die ersten Projekte „Paketgeschäfte“ vereinbart, die jedem Wassergrundstück ein Pendant innerhalb des Gebiets zuwies (INTERVIEWS SOE 2014). Zu diesem Zeitpunkt ist der Großmarkt noch in Betrieb und die Zukunft des umgebenden Areals noch offen. Die Standortentscheidung der EZB für das Großmarktgelände fällt 2001 und stellt einen Wendepunkt für die Entwicklung des südlichen Ostends dar. Die sukzessive Bebauung der Wassergrundstücke ist danach nur eine Frage der Zeit. Die zuvor im Wettbewerb festgelegten offenen Blöcke (Hufeisen) werden zugunsten von Solitärgebäuden aufgelöst. Im Wohnungsbau gibt es südlich der Sonnemannstraße ausschließlich frei finanzierte Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen. Das jüngste Projekt gegenüber der Großmarkthalle wird 2010 fertiggestellt und enthält nun auch Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

⁹⁷ Die Soziologin Erika Spiegel weist als Mitglied des Consiliums darauf hin: „Verhielten sich die durchschnittlichen Mietpreise im Jahr 1968 noch wie 1,3:1, so im Jahr 1987 wie 2:1 und heute (1993) wie 3:1“ (SPIEGEL 1993:75).

Abbildung 39 - Konzeption südliches Ostend (1998)



Eigene Darstellung

5.2.4 Zusammenfassung südliches Ostend

- 1) Das Consilium Stadtraum Main liefert neue Impulse für das existierende Sanierungsgebiet Ostendstraße wie die Öffnung der Stadt zum Main und die Erweiterung des Gebiets durch die Hinzunahme des Großmarktareals. Die Konversion des Großmarktareals zu einem gemischten Stadtquartier scheitert aufgrund fehlender politischer Mehrheiten und den Schwierigkeiten im Umgang mit der denkmalgeschützten Großmarkthalle.
- 2) Das Sanierungsgebiet besteht aus einzelnen Teilbereichen, für die eigene Konzeptionen anhand von Wettbewerben erarbeitet werden. Das Gutachterverfahren zur Umwandlung des Großmarktareals in ein gemischtes Wohn- und Arbeitsquartier schließt Teile des Sanierungsgebiets ein und wird in überarbeiteter Form weiterverfolgt. Der heterogene Charakter des südlichen Ostends wirkt sich auf die Konzeption und die Umsetzung der Vision vom Wohnen am Fluss aus.
- 3) Die zur Neuordnung anstehenden Flächen sind durch ihren stadträumlichen Kontext geprägt. Dieser Kontext besteht aus der Lage innerhalb eines gründerzeitlich geprägten Siedlungsbestands nördlich der Sonnemannstraße (SOE 1). In diesem Bereich strebt man eine “Ostendmischung” an. Dazu gehört eine kleinteilige Anordnung der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten in Verbindung mit einer entsprechenden baulichen Dichte. Die Staffelung von Handel, Büros und Wohnen wird explizit in einem Wettbewerb vorgegeben.
- 4) Die wassernahen Flächen südlich der Sonnemannstraße (SOE 2) beziehen sich auf die dominante Großmarkthalle und ihre städtebauliche Einbindung in das Viertel. In funktionaler Hinsicht ist eine grobkörnige Mischung, die sich auf das Wohnen beschränkt, vorgesehen. Die Vorgaben für die bauliche Dichte liegen unter dem Wert der Ostendmischung. In beiden Bereichen bilden Gewerbenutzungen horizontal gestaffelte “Lärmpuffer” für die Wohnbebauung.
- 5) Im nördlichen Bereich (SOE 1) greift man als Ergebnis der Wettbewerbe auf das Grundelement des Blocktypus zurück. Die Blöcke besitzen eine zeilenartige Prägung und sind teilweise aufgelöst. Wohnstraßen prägen den Charakter der umliegenden Freiräume. Für den südlichen Abschnitt (SOE 2) werden Formationen U-förmiger Stadtblöcke entwickelt, die sich nach Süden hin öffnen.

5.2 Das südliche Ostend: ein heterogener Standort

Das Ergebnis des im südlichen Bereich durchgeführten Gutachterverfahrens wird im Verlauf der Projektentwicklung in Absprache mit privaten Investoren modifiziert. Die Baukörper erhalten einen stärkeren Wasserbezug. Die stringente Blockfigur wird dabei zugunsten von Stadtvillen und Wohnzeilen aufgelöst.

- 6) Im Hinblick auf die soziale Dimension ergeben sich Unterschiede zwischen den Teilbereichen. Im nördlichen Teil (SOE 1) kommt das gesamte Spektrum unterschiedlicher Finanzierungskategorien zum Tragen. Für die Kategorie des geförderten Wohnungsbaus kann ein privater Investor gewonnen werden. Im südlichen Bereich (SOE 2) entstehen ausschließlich frei finanzierte Wohnungen im Sinne der ökonomischen Logik "Reiche an den Fluss"⁹⁸. Dabei versucht man Wohnungsgrundrisse für unterschiedliche Zielgruppen vorzusehen.
- 7) Am Ende des Entwicklungsprozesses ergeben sich auf Gebäudeebene interessante Mischungskonstellationen, die auf veränderte Rahmenbedingungen zurückzuführen sind. Im nördlichen Bereich entstehen hochpreisige Wohnungen neben Sozialwohnungen. Im südlichen Bereich wird ein vertikal gemischtes Gebäude aus Handel und Wohnen realisiert.
- 8) Der Quartiersplatz im nördlichen Bereich besitzt eine wichtige Funktion für die stadträumliche Einbindung des Quartiers und die Verbindung von der Stadt zum Main. Im südlichen Bereich wird kein weiterer Platz errichtet. Es dominieren die Flächen des neuen Mainuferparks am Wasser, den die Stadt frühzeitig in einen Uferpark umwandelt. Die Weseler Werft erweitert den bestehenden Mainuferpark und verbindet das südliche Ostend entlang des Mains mit dem Stadtzentrum.
- 9) Zur Beschleunigung des Verfahrens und der Entlastung des Stadtplanungsamts wird die Trägerschaft im Lauf des Verfahrens an einen privaten Treuhänder übertragen. Dieser verstärkt die Öffentlichkeitsarbeit im Quartier durch Maßnahmen wie eine jährlich erscheinende Sanierungszeitung.

⁹⁸ vgl. Kap. 6.2.1.2

5.3 Das Westhafenquartier: ein Vorzeigeprojekt

5.3.1 Der Westhafenstandort

Die Rolle als Vorzeigeprojekt gewinnt der Westhafen aus seiner besonderen Lage und der Vorgehensweise der Stadt Frankfurt (siehe Abb. 32). Der Bau und die Entwicklung des Westhafenquartiers wird in der damals neuen Form der öffentlich-privaten Kooperation (PPP) durchgeführt. Das 12 Hektar große Areal befindet sich auf der Westseite des Stadtzentrums in einer Entfernung von 2 Kilometern (Luftlinie) zum Frankfurter Römer. Das Gebiet ist Teil des gründerzeitlich geprägten Gutleutviertels, das zwischen dem Main und den Anlagen des Hauptbahnhofs liegt. Die stark befahrene Gutleutstraße teilt das Gebiet in einen Hafen- und einen Stadtbereich. Das langgezogene Areal wird durch die Main-Neckar-Brücke (Eisenbahn) im Westen und die Friedensbrücke im Osten begrenzt. Innerhalb des Gebiets sind neben dem Hafen auch technische Infrastrukturen untergebracht. Dazu gehört ein Kraftwerk, das über die Hafentbahn versorgt wird⁹⁹. Im Gegensatz zu den anderen Projekten des inneren Mainraums sind die Wasserflächen des Hafenbeckens und die darauf ausgerichteten Anlagen dominant. Diese reichen bis zum gegenüberliegenden Südufer des Mains, dessen Beschaffenheit auf die Bedürfnisse wartender Schiffe zugeschnitten ist (Hochkai).

Abbildung 40 - Schrägluftaufnahme des Westhafens (1981)



Quelle: Institut für Stadtgeschichte (ISG) Frankfurt. Freigabe Regierungspräsidium Münster Nr.6304/81

⁹⁹ Die Hafentbahn verbindet die Schienenbereiche im Westen und Osten der Stadt entlang des Mains und spielt für die innere Erschließung des Westhafens eine wichtige Rolle.

Abbildung 41 - Hafenbecken und Kaianlagen vor dem Umbau



Quelle: ISG Frankfurt. Foto Max Göllner S7C1998/31117.

Die Nutzung des als zentrumsnahes Zwischenlager für Güterverteilung gebauten Hafens hat sich von einem „nassen Güterumschlagplatz“ zu einem „trockenen citynahen Großhandelsstandort“ gewandelt (THEISS 2007:146). Von den fast hundert auf dem Gelände ansässigen Firmen sind 1989 nur noch wenige auf den Fluss als Transportweg angewiesen. Insgesamt sind zu diesem Zeitpunkt noch 860 Personen im Westhafen beschäftigt (STADT FFM MAIN 1992:79). Eine Besonderheit im Vergleich zu anderen Standorten bilden die ausgedehnten und vielfältigen Wasserlagen:

WH 1 - Die äußere Hafentmole

Die im Flussraum gelegene circa 600 Meter lange Mole im südlichen Abschnitt schirmt das Hafenbecken zum Main hin ab. Die Mole ist unbebaut und erschließt die Verladebereiche der Amsterdamer Werft.

WH 2 - Die innere Hafentmole

Der entlang der circa 900 Meter langen Mole gelegene Bereich (Rotterdammer Werft) reicht bis zur Main-Neckar-Brücke. Hier befindet sich ein Großteil der Lager- und Hafengebäude.

WH 3 - Flächen ohne direkten Wasserbezug

Das Gebiet zwischen Speicher- und Gutleutstraße besitzt keine Wasserlage und gehört nur im zentralen Bereich zum Westhafen. Der westliche Bereich ist Bestandteil des Kohlekraftwerks. Im gründerzeitlich geprägten östlichen Teil sind Wohnungen zu finden. Dazu gehört der Rottweilerplatz, ein Neubauvorhaben im sozialen Wohnungsbau der 1980er Jahre.

WH 4 - Das gegenüberliegende Südufer am Theodor-Stern-Kai

Der als Warteposition für Schiffe angelegte Hochkai unterbricht die durchgängige Wegeverbindung auf der südlichen Mainseite. Dort besteht eine homogene Staffelung von Tiefkai und Hochkai. Hinter der Uferstraße (Theodor-Stern-Kai) befinden sich Büronutzungen (östlicher Bereich) und das weitläufige Gelände des Universitätsklinikums (westlicher Bereich). Das Südufer (WH 4) ist durch sein Hochkai funktional in die Hafennutzung eingebunden. Die Anlage unterbricht das zusammenhängende Ufergefüge und ist frühzeitig Gegenstand von Umstrukturierungsvorschlägen, die in der Folge auf die dahinterliegenden Stadträume ausgedehnt werden.

5.3 Das Westhafenquartier: ein Vorzeigeprojekt

Tabelle 16 - Zeittafel der Entwicklung vom Westhafen zum Westhafenquartier

	1883-86	Neubau des Westhafens im Zuge der Mainkanalisierung (STADT FFM 1992a:78)	
VISION	1983	Leitplan City: Westhafen als innerstädtischer Wohnstandort (STADT FFM 1983:21)	
	1985	Gutleutviertel: förmliche Festlegung Sanierungsgebiet (B-Plan 717)	
	1986	Wohnungspolitische Initiative Westhafen ohne politische Mehrheit (FAZ 1986)	
	1988-89	Rahmenplan Olympische Spiele: Umnutzung Westhafen (JUCKEL; PRAECKEL 1996:265)	
	1989	Gutachten (Prof. Seidenfus) befürwortet Aufgabe der Hafennutzung (FAZ 1989j)	
KONZEPTION	1990	Projektstudie „Westhafen“: Stadt fordert 50 Firmen zur Teilnahme auf (THEISS 2007:149)	
	1991	Projektkonkurrenz Westhafen, zweistufig (ebd.) Empfehlungen (Nr.14-16) des Consiliums zum Westhafen (STADT FFM 1992a:118ff.) Zuschlag für die IPL-Gruppe: Architekten Seifert / Victoria-Versicherung (THEISS 2007:149) Gutleutviertel: förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet (www.planas.frankfurt.de)	
	1992	Magistrat kündigt Entwicklung des West- und Osthafen an (FAZ 1992q) Überarbeitung städtebauliches Konzept nach Vorgaben des Consiliums (THEISS 2007:150) (STADT FFM 1992a:122) Ende der Tätigkeit des Consiliums Stadtraum Main (STADT FFM 1992a:22)	
	1993	B-Plan 717 „Westhafen“, Aufstellungsbeschluss (www.planas.frankfurt.de) Auflösung des IPL-Konsortiums stellt Westhafenprojekt in Frage (THEISS 2007:143)	
	1994	Bildung Konsortium „Grundstücksgesellschaft Westhafen“ (FAZ 1994d) (THEISS 2007:150) Gründung der Westhafen-Projektentwicklungs-Gesellschaft (WPG) (THEISS 2007:143)	
	1996	Machbarkeitsstudie B-Plan 717: Reduzierung BGF auf 212.000 Quadratmeter (ebd.)	
	1997	Verabschiedung des städtebaulichen Konzepts nach erneuter Überarbeitung (ebd.)	
	1999	B-Plan 717 „Westhafen“ tritt in Kraft (www.planas.frankfurt.de) Verlagerung von Betrieben (Sehring AG) in den Gutleuthafen (THEISS 2007:143)	
	2000	Einstellung des Hafenbetriebs (ebd.)	
	BAUPHASE		Baubeginn: Westhafen Tower, Westhafen Haus, Brückengebäude, Solitäre Mole (THEISS 2007:143)
		2003-07	Fertigstellung Westhafen Tower, Molengebäude, Westhafen Pier, Cronstetten-Haus, Wohngebäude Speicherstraße (ebd.)
		2009	Baubeginn für evangelisches Gemeindehaus und Wohnungen (FAZ 2008b)
2012		Wohnnutzung: Grundstück Hafenstraße / Speicherstraße (FAZ 2012b) Pläne für ein Aktiv-Stadthaus (78 WE) in der Speicherstraße vorgestellt (FAZ 2012c)	
	2014-15	Fertigstellung Kita Hafenstraße (80 Plätze) (FAZ 2014c)	

Eigene Darstellung

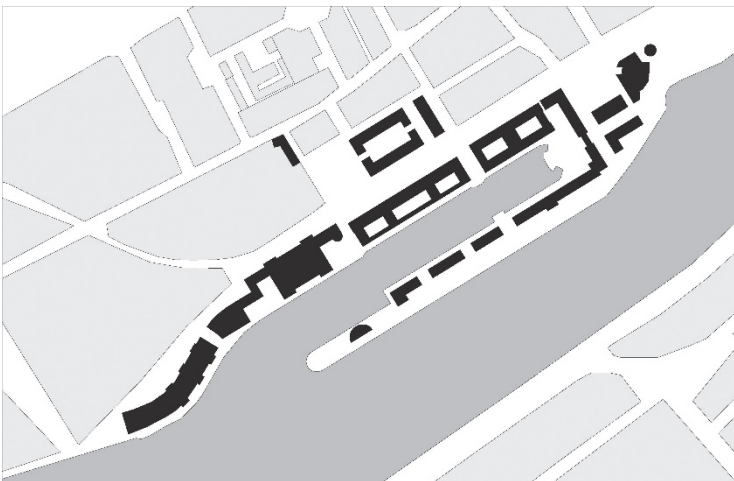
5.3.2 Die Konzeption des Westhafenprojekts

Die Entwicklung des Westhafens erfolgt im Zuge einer privat-öffentlichen Partnerschaft (PPP). Die städtebauliche Konzeption wird daher zunächst mit der Partnersuche kombiniert und später aktiv durch Empfehlungen des Consiliums Stadtraum Main begleitet. Aufgrund des diskursiven Vorgehens wird auf einen städtebaulichen Wettbewerb verzichtet. Der Schwarzplan (Abb.40) zeigt einen ersten Vorschlag, der später weiterentwickelt wird. Die Konzeption für das Südufer im Bereich des Theodor-Stern-Kai wird durch einen separaten Wettbewerb entwickelt.

Abbildung 43 - Schwarzplan Westhafen (1985)



Abbildung 42 - Schwarzplan Projektkonkurrenz (1992)



Eigene Darstellungen

5.3 Das Westhafenquartier: ein Vorzeigeprojekt

5.3.2.1 Die Planwerke der 1980er Jahre

Für den Westhafen schlägt der olympische Rahmenplan folgende „kurzfristig zu erwartenden Veränderungen“ (OSFM 1989a:183ff.) vor:

„Denkbar ist eine Reduzierung des Schiffsumschlags auf den Bedarf des Großkraftwerks durch Aussiedlung der Baustoffanlandung. Dadurch wird eine Umnutzung der Mole und des Ostteils des Hafens für Wohnen/Grünflächen, die Verwendung des Hafenbeckens als Sportboot- und Passagierhafen und eine fußläufige Verbindung von Nizza-Ufer und Sommerhoffpark möglich. Auf der verbleibenden Fläche des Westhafens wäre eine hochverdichtete Mischstruktur aus Spezialhandel, offenen Zolllagern und evtl. Wohnen unterzubringen“ (ebd.).

Mit Ausnahme des westlichen Molenbereichs enthält die Beschreibung wesentliche Elemente des späteren Westhafenprojekts. Die Angaben zur baulichen Dichte (GFZ) liegen mit 2,4 über dem später angeetzten Wert von 2,0 (OSFM 1989b:155_1). Anhand von Testentwürfen werden einzelne Bereiche im Rahmen einer „Ideenkonkurrenz“ exemplarisch vertieft. Im Sinne einer „Steigerung der Qualitäten des Mainraums“ wird das „Anschütten einer Mainau“ im Bereich des Theodor-Stern-Kai vorgeschlagen, um das „charakteristische Uferprofil“ fortzusetzen (OSFM 1989a:165). Das Ziel der „Auslagerung nicht zentraler Nutzungen aus dem Bereich der City“ führt zu mehreren Gutachten in Bezug auf eine „Neuordnung der Frankfurter Häfen“ (OSFM 1989a:219). „Die Neuordnung hat die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit (...) zum Ziel und soll zeigen, welche Flächen für olympische Nutzungen verfügbar gemacht werden können“ (ebd.). Zur selben Zeit entstehen Entwürfe zur Neuordnung des Bereichs im Rahmen von Studienarbeiten an der TU Darmstadt (LORCH; WANDEL 1990).

Auf der Basis eines Gutachtens setzt sich die Erkenntnis durch, dass „der Westhafen ab etwa 2000 als städtisches Siedlungsgebiet Verwendung finden [kann]“ (FAZ 1989:29). Der Verfasser, Professor Seidenfus, knüpft die Umnutzung an die notwendige Andienung des Kohlekraftwerks sowie die Verlagerung des Teppichzentrums und anderer Nutzer in den Osthafen.

5.3.2.2 Der Einfluss des Consilium Stadtraum Main

Die Beratungstätigkeit des Gremiums beinhaltet beim Westhafen die Mitwirkung an der Investorensuche und geht über die „planerische Aufgabe (...) ein neues Nutzungs- und Gestaltungskonzept zu entwickeln“ hinaus (STADT FFM 1992:14). Anders als bei den Projekten Schlachthofviertel (Versachlichung) und südliches Ostend (neue Impulse) greift das Consilium beim Westhafen aktiv in das operative Geschehen ein. Es zeigt sich, dass die Aspekte der Investorensuche und des städtebaulichen Konzepts nicht isoliert betrachtet werden können. Die zunächst erfolgreiche Suche nach einem Trägerkonsortium und einem Organisationsmodell für das Westhafenprojekt offenbart städtebauliche Defizite. Unter Anleitung des Consiliums Stadtraum Main werden daraufhin städtebauliche Kriterien für das Westhafenprojekt formuliert (vgl. Tab. 21) und durch das Architekturbüro Seifert (London) in das Konzept eingearbeitet.

Die aktive Mitwirkung am Westhafenprojekt ermöglicht es dem Consilium zudem „an einer prominenten Stelle einige Kerngedanken (...) für die planerische Arbeit im Stadtraum Main exemplarisch umzusetzen“. Folgende Aspekte werden dabei genannt (ebd. S.82):

- *Leitgedanke „Gestaltung, Benutzbarkeit, Erlebbarkeit und ökologische Qualität“*
Als Handlungsfelder werden im Wesentlichen die Uferbereiche des Mainraums aufgeführt. Es gilt die „Aufenthalts- und Erholungsqualität“ zu „stützen“, die Förderung „ökologischer Potentiale“ voranzubringen sowie „Sichtbeziehungen auf die Stadt“ durch Aussichtspunkte zu schaffen.
- *Leitgedanke Anpassung der Nutzungsstruktur an „Ansprüche heutiger Stadtentwicklungspolitik“*
Dazu gehört die Schaffung gemischter Quartiere für „Wohnen und Arbeiten“ am Main mit einem besonderen Augenmerk auf die Wohnfunktion. Die Gebiete sollen „durchgängig“ mit öffentlichem Grün bestückt sein. Dafür „[sind] begrünte öffentliche Räume (...) in Längsrichtung des Mains zu ergänzen oder neu zu schaffen“.
- *Leitgedanke „Verflechtung des Flussraumes mit anderen Teilen des Stadtgebiets stärken“*
Gemeint ist hier die Erreichbarkeit durch eine Stärkung des Fuß- und Radverkehrs in Bezug auf „entfernter liegende Stadtteile“ sowie die ÖPNV-Anbindung.

Tabelle 17 - Die Empfehlungen des Consiliums im Rahmen des Westhafenprojekts

Nr.	Bereiche	Themen	Datum	Sitzung
14/23	WH 1-3	Verfahren Neugestaltung Westhafen	10/1991	4
15/23	WH 1-3	Städtebauliche Entwicklung, Westhafen	10/1991	4
16/23	WH 1-3	Alternative Anbindung Kraftwerk	10/1991	4
21/23	WH 4	Erweiterung Mainuferpark	01/1992	5
22/23	WH 1-3	Weiteres Verfahren Westhafen	07/1992	7

Eigene Darstellung. Quelle Stadt Frankfurt am Main (STADT FFM 1992:118 ff.)

Die beschriebenen Sachverhalte münden in Empfehlungen, die sich auf den Westhafen (WH 1-3) beziehen (Empfehlung Nr.14-16; 22; vgl. Tab. 21). Das Südufer des Theodor-Stern-Kai wird in Zusammenhang mit dem Mainuferpark behandelt (Empfehlung Nr. 21). Die Tätigkeit des Gremiums besteht beim Westhafen aus städtebaulichen Aspekten (Empfehlung Nr.15, 22) und organisatorischen Fragen (Empfehlung Nr.14,16).

Das Consilium hält den Abschluss „endgültiger Verträge“ im Oktober 1991 für verfrüht, da nicht nur „zahlreiche städtebauliche Fragen (...) noch offen [sind]“ sondern „technische und rechtliche Probleme“ geklärt werden müssen (ebd. S.118). In diesem Zusammenhang entwickelt man „Kriterien zur Wahl des [privaten] Partners“ und macht Vorschläge für die „Organisation der nächsten Phase“ (ebd.).

Die aktive Rolle des Consiliums in städtebaulichen Fragen beginnt mit der Bewertung der Hauptstudien der Projektkonkurrenz und bezieht sich auf die Konkretisierung der „Anforderungen an Nutzungsordnung und Gestaltung des Baugebiets“ (ebd.). Die Mitwirkung des Beirats am städtebaulichen Rahmenkonzept führt dazu, dass auf ein zunächst geplantes städtebauliches Gutachterverfahren verzichtet wird. Man ist der Auffassung, dass die Überarbeitung durch den Architekten des IPL-Konsortiums zu einer „einfachen und überzeugenden städtebaulichen Grundstruktur geführt hat“, welche durch einen Wettbewerb „kaum nennenswert verbessert werden [kann]“ (ebd. S.122). Stattdessen sieht man „Raum für Bauwettbewerbe innerhalb der einzelnen Teilgebiete“ (ebd.). Nach dem Ausstieg des bisherigen und der Bildung eines neuen Konsortiums wird die städtebauliche Grundstruktur übernommen (STADT FFM

5.3 Das Westhafenquartier: ein Vorzeigeprojekt

1999:8). Im Rahmen der Umsetzung wird das ursprüngliche Rahmenkonzept verändert. Auf das Forum, das einen direkten Wasserbezug am östlichen Hafenbecken ermöglichen soll, wird verzichtet.

Lärmbelastungen durch Verkehr spielen bei allen neuen Quartieren im Stadtraum Main eine Rolle. Beim Westhafen (WH 1-3) besteht die Herausforderung weniger in der Bewältigung des Durchgangsverkehrs auf der Straße, sondern vielmehr in der Suche nach Lösungen im Umgang mit dem internen Güterverkehr der Hafenbahn. In der Empfehlung Nr.16 beschäftigt sich das Consilium mit der „Standortqualität der künftigen Westhafennutzung“ in Bezug auf die Erschließung des Kohlekraftwerks im Westen des neuen Quartiers (ebd. S.120). Durch eine Verlagerung der Kohleandienung von der Schiene (Hafenbahn) auf das Schiff und den Einsatz „modernster Umschlagtechnik“ sollen Verkehrsimmissionen reduziert und die Aufenthaltsqualität des neuen Quartiers gesichert werden (ebd.).

Der städtebauliche Ideenwettbewerb Theodor-Stern-Kai im Bereich des südlichen Mainufers (WH 4) findet nach Abschluss des Consiliums statt. Einzelne Mitglieder des Gremiums werden später in die Wettbewerbsjury berufen. Gemäß den „Leitgedanken“ des Consiliums (STADT FFM 1992:82) ist die Herstellung einer „durchgängigen Tiefkaiverbindung zum inneren Mainraum“ von zentraler Bedeutung. Hier bleibt die Consiliumstätigkeit auf die Neuordnung der Ufersituation beschränkt, für die unterschiedliche Alternativen zur Vorlagerung eines Tiefkais im Main skizziert werden (ebd. S.89). Dabei stehen „wasserwirtschaftliche Fragen“ und „Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung“ im Mittelpunkt (ebd. S.14).

5.3.2.3 Wettbewerbe für den Westhafen

Tabelle 18 - Die Wettbewerbe zur Umwandlung des Westhafens beiderseits des Mains

Datum	Bezeichnung	Erster Preis	Beiträge
1990-91	Projektkonkurrenz – Vorstudie ¹⁰⁰	mehrere Büros	7
1991	Projektkonkurrenz – Hauptstudie ¹⁰¹	IPL, Seiffert / London	3
1993	Realisierungswettbewerb und städtebaulicher Ideenwettbewerb ¹⁰²	Kalmbacher, Ludwig Frankfurt	31

Eigene Darstellung

Städtebauliche Wettbewerbe spielen für die „Umnutzung des Westhafens zu einem innenstadtnahen Wohngebiet mit standortgerechten gewerblichen Nutzungen“ (WENTZ 1993:106) im Vergleich zu den anderen Projekten des Stadtraum Main eine untergeordnete Rolle.

Im Fokus steht die frühzeitige Suche nach potenziellen Investoren und nach einem Organisationsmodell der öffentlich-privaten Zusammenarbeit, die in Form einer „Projektkonkurrenz“ durchgeführt wird (STADT FFM 1992:80). Die Stadt Frankfurt fordert 1990 fünfzig Firmen zur Abgabe einer „Projektstudie Westhafen“ auf. Von den sieben eingereichten Vorstudien werden drei in einer zweiten Phase (Hauptstudie) überarbeitet und 1991 im Rahmen eines „Hearings“ erörtert (WENTZ 1993:106).

¹⁰⁰ INSTITUT FÜR STADTGESCHICHTE (ISG) Frankfurt am Main: Büroakte Stadtrat Wentz / 11

¹⁰¹ WENTZ, ZIMMERMANN 1993:105-109

¹⁰² INSTITUT FÜR STADTGESCHICHTE (ISG) Frankfurt am Main: Büroakte Stadtrat Wentz / 48

Die Aufgabenstellung der Projektkonkurrenz beinhaltet Aussagen über die „angestrebte Organisationsform für die Partnerschaft mit der Stadt“ und das „ökonomische Modell für Umfang und Verteilung der erwarteten geldlichen und ideellen Gewinne“ (ebd.). Gewissermaßen als Anhang wird ein „städtebauliches Konzept als Begründung des ökonomischen Konzepts und zur Verdeutlichung des organisatorischen Projektablaufs“ gefordert (ebd.). Die vorgelegten skizzenhaften städtebaulichen Konzeptionen werden von Politik und Fachleuten übereinstimmend als nicht zufriedenstellend eingestuft¹⁰³. Folgerichtig beginnt „mit der Abgabe dieser Hauptstudien (...) eine Phase mit zahlreichen fachlichen und politischen Diskussionen“ (STADT FFM 1992:80). Nach Ansicht der Stadt ist das Ergebnis der Projektkonkurrenz Westhafen als „Baumassenmodell“ zu verstehen (FAZ 1991:33), das in der Folgezeit weiter überarbeitet wird und schließlich als einziges der Projekte im Stadtraum Main ohne einen städtebaulichen Wettbewerb bleibt.

Das Südufer ist 1993 Gegenstand eines Wettbewerbs. Ausgelobt wird ein offener Realisierungswettbewerb in Verbindung mit einem städtebaulichen Ideenwettbewerb. Gesucht werden Vorschläge für eine städtebauliche Neuordnung des Südufers zwischen AEG-Gebäude (später von der Allianz übernommen) und dem Universitätscampus. Im Bereich der Uferstraße (Theodor-Stern-Kai) liegen verschiedene als PKW-Stellplatz genutzte unbebaute Flächen, die für eine bauliche Nachverdichtung in Frage kommen. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt. Die Neuordnung des Gebiets bezieht sich auf die Idee zum Bau eines vorgelagerten Tiefkais, die im Rahmen der Olympiaplanungen entsteht und durch das Consilium Stadtraum Main aufgegriffen wird. Der Realisierungsteil thematisiert die Nachverdichtung zweier Parkplatzstandorte. Als Nutzung sind überwiegend Wohnungen und Büros vorgesehen.

Die Wettbewerbsziele für den Westhafen

Vor der Durchführung des Investorenwettbewerbs beschließt das Stadtparlament (Beschluss Nr.5262 vom 15.11.1990) „städtebauliche Leitlinien für die zukünftige Nutzungsstruktur des Westhafens und für eine standortgerechte bauliche Verdichtung“ (zitiert nach STADT FFM 1992:80). Die Leitlinien finden Eingang in die später durchgeführten Wettbewerbe. Folgende Merkmale werden festgelegt:

- „die attraktive Lage am Mainufer für Wohnungen und (...) erforderliche Infrastruktur [zu nutzen]“,
- „bestehende Nutzungen [zu berücksichtigen], soweit sie auf den Standort angewiesen sind“,
- „höherwertige gewerbliche Nutzungen entsprechend der Nähe zu Hauptbahnhof und City [zu integrieren]“,
- „die gewachsene Sozialstruktur der benachbarten Stadtteile (..) [zu berücksichtigen]“,
- die „Anteile von Wohnen und Gewerbe“ gleich groß zu konzipieren,
- für die „Mainuferbebauung“ maximal acht Geschosse zuzulassen,
- „bauliche Dominanten“ im Brückenbereich zu platzieren.

Die Aufgabenstellung für den Investorenwettbewerb greift die zuvor formulierten Aspekte auf. „Ziel ist, innerstädtische Wohnungen und hochwertige gewerbliche Nutzungen sowie die dafür erforderliche Infrastruktur zu schaffen“ (WENTZ 1993:106). Im Kern unterscheiden sich die Ziele nicht oder nur in Nuancen von den anderen Projekten im Stadtraum Main. Diese beziehen sich auf die Lage und Standortgegebenheiten. Zum Beispiel soll den „vorhandenen Betrieben das Verbleiben auf dem Gelände weitgehend (...) ermöglicht [werden]“. Ein besonderer Fokus liegt auf der „Öffnung des Mainraums“ für die Bevölkerung (ebd.).

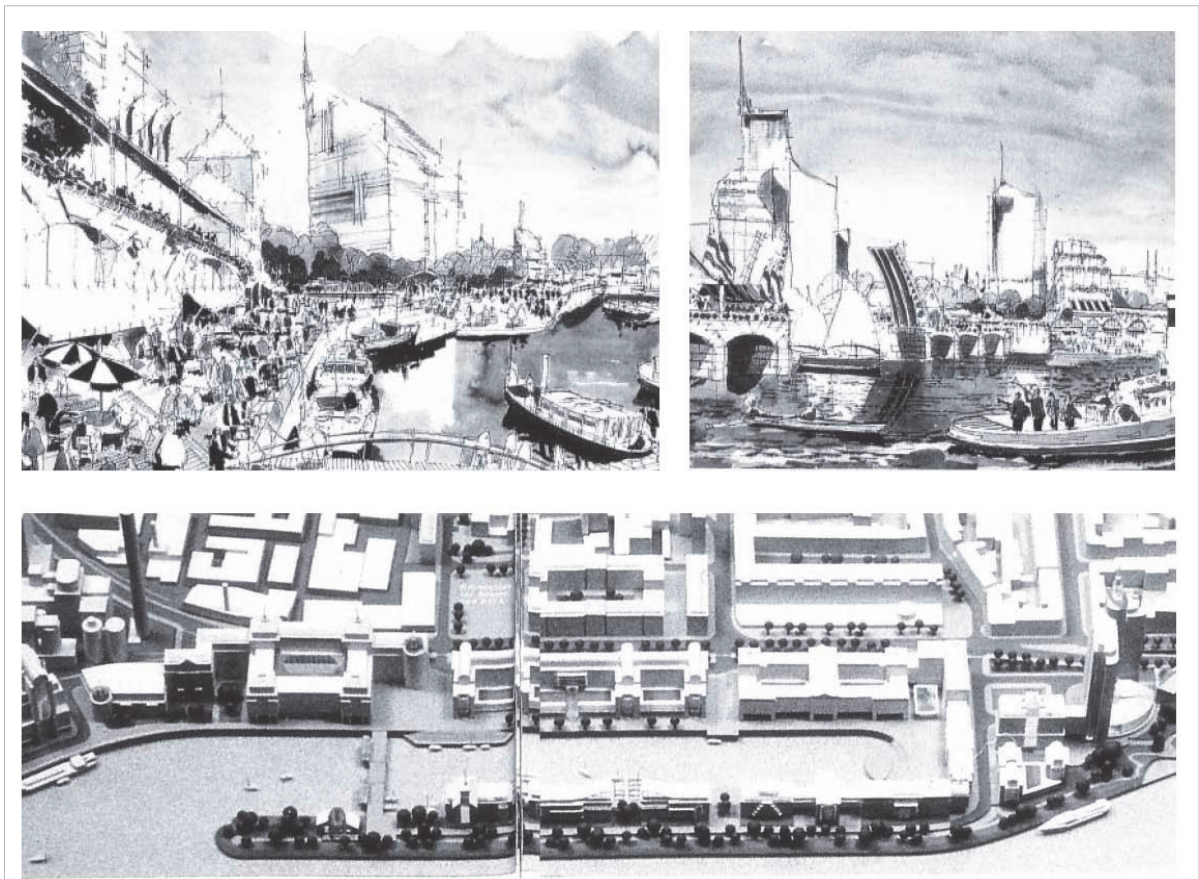
¹⁰³ stellvertretend dazu STADT FFM 1992:81

5.3 Das Westhafenquartier: ein Vorzeigeprojekt

Anhaltspunkte für Nutzungsmischung ergeben sich aus dem vorgegebenen Programm (ebd.):

- „Anteile für Wohnen und Gewerbe“ sollen gleich groß sein (max. 240.000 Quadratmeter).
- Drittmischung: die Wohnungen sollen zu gleichen Teilen aus frei finanzierten, geförderten und aus Sozialwohnungen bestehen.
- Die „Einbeziehung vorhandener Gewerbenutzungen“ soll das Nutzungsspektrum ergänzen. Dazu gehört die „Gewährleistung der Ver- und Entsorgung des städtischen Kraftwerks“.
- Vorgesehene Einrichtungen sozialer Infrastruktur, wie „eine Grundschule, zwei Kitas und ein Spielplatz“, sind gleichermaßen auf das neue und das bestehende Quartier auszurichten.
- Maßnahmen zu Verbesserung des Verhältnisses Stadt-Fluss sind die „Verlängerung der Nizzapromenade bis zum Sommerhoffpark“ und die „Anbindung an das Gutleutviertel“.

Abbildung 44 - Das Westhafenprojekt (1992) nach Seifert Architekten, London



Quelle: (WENTZ 1993:108-109)

Gemessen an den Beiträgen der Projektkonkurrenz Westhafen (Hauptstudien) versuchen die Investoren, eine wesentlich höhere bauliche Dichte und zulässige Nutzfläche unterzubringen. Für eine Erhöhung der Nutzungsflächen auf bis zu 300.000 Quadratmeter (BGF) wird auch das Zuschütten des Hafenbeckens erwogen.

Der städtebauliche Wettbewerb „Gartenstraße“ ist ein Resultat des Consiliums Stadtraum Main. Seine Durchführung geschieht nach dem Ende der Beratungstätigkeit (STADT FFM 1992:88). Im Fokus steht:

- die Schaffung eines „Viertels mit stadttypischer Nutzungsmischung und hoher Dichte“,
- die Einrichtung einer „durchgängigen Tiefkaiverbindung zum inneren Mainraum“ (ebd.),
- der Bau von 300 Familien gerechten Wohnungen gemäß einer „Drittelmischung“ (ebd. S.90).

5.3.2.4 Das Westhafen-Projekt

Das Konsortium der IPL (International Properties Limited), bestehend aus dem Architekturbüro Seifert (London) als Projektentwickler und der Victoria Versicherung als Investor, gewinnt die Projektkonkurrenz (siehe Abb. 35). Die städtebauliche Konzeption der Gruppe sieht „im Gegensatz zu den beiden konkurrierenden Arbeiten den weitgehenden Erhalt des Hafenbeckens und der Mole [vor]“ (FAZ 1991:33). Dennoch werden „die vorgelegten städtebaulichen Konzepte (...) z.T. aus technischen und bau- bzw. planungsrechtlichen Gründen als nicht realisierbar angesehen“ (STADT FFM 1992:81). Das Consilium Stadtraum Main sieht sich in der Pflicht „die Anforderungen an Nutzungsordnung und Gestaltung des Baugebiets in einigen wesentlichen Punkten zu konkretisieren“ (ebd.S.119). Im Rahmen der Empfehlung Nr.15 werden Merkmale für die „städtebauliche Entwicklung des Bereiches Westhafen“ formuliert (ebd.):

- Stärkung der „Nutzungs- und Erlebnismöglichkeiten des Mainufers“ durch die Schaffung einer „durchgehenden Grün- und Wegeverbindung zwischen Nizza und Sommerhoffpark“.
- Erhalt des Hafenbeckens und des wasserbezogenen Charakters.
- Aufenthaltsqualität der Mole: diese „muss für die Allgemeinheit nicht nur physisch zugänglich sein, sondern (...) Aufenthaltsqualitäten bieten. Der öffentliche Bereich soll nicht nur eine Art vorgelagerte Uferbebauung darstellen“.
- Freihalten der westlichen Mole zugunsten einer „öffentlichen Freifläche“.
- Erlebbar machen der Wasserfläche durch die Schaffung einer „Uferzone in Höhe der Mole (...), die mit dieser durch einen Steg (...) verbunden werden könnte.“
- Eine „verbindliche Festschreibung“ einer baulichen Obergrenze von 240.000 m² BGF.
- Vermeidung einer „Riegelwirkung der Bebauung parallel zum Main“.
- Eine besondere Gewichtung von „Straßen- und Grünräumen (...), die zum Main hinführen“.
- Vermeidung einer „Verdrängung der gegenwärtigen Bewohner (...) durch die „Standortwahl und Anordnung der neuen Wohnbebauung“.
- Anordnung der sozialen Infrastruktur für Bewohner des neuen Quartiers und des Gutleutviertels.
- „Konzentration hoher Baukörper [ist] am ehesten im Ostteil des Gebiets sinnvoll“.
- Vorgabe des Anteils „erforderlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe“ um negative Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept zu vermeiden („Überdimensionierungen“).
- Vorsehen städtebaulicher Teilbereiche, um einen zeitlich gestaffelten „Ausbau des Gebiets“ zu ermöglichen.
- Der überarbeitete Rahmenplan der Architekten Seifert greift wesentliche Vorgaben des Consiliums auf. Im Mittelpunkt des Entwurfs steht eine von sechs- bis siebengeschossigen Wohngebäuden eingefasste „Marina“, die „einen in Frankfurt einmaligen Stadtraum bildet“ (STADT FFM 1993:107).

Das baulich verkleinerte Hafenbecken soll der Bevölkerung „zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bieten“ (ebd.). Am östlichen Ende des Hafenbeckens entsteht ein „Forum“ mit einem Amphitheater, das von Cafés und Restaurants umgeben ist und „zum beliebtesten Platz des Projekts werden wird“ (ebd.). Am westlichen Ende der Marina ist ein „zentraler Platz“ vorgesehen, der am Zugang zu

5.3 Das Westhafenquartier: ein Vorzeigeprojekt

einem bis zu zehngeschossigen Einkaufs- und Unterhaltungszentrum liegt, das „in den oberen Stockwerken auch Wohnungen und Büros beherbergen wird“ (ebd.). Über einen beweglichen Steg gelangt man vom „zentralen Platz“ auf die Mole an den Main. Der Steg ermöglicht zudem einen „Rundgang um das Hafenbecken“ (ebd.).

Östlich der Marina ist zur Friedensbrücke hin ein Hotelkomplex vorgesehen, der ein gläsernes Atrium zum Mainuferpark besitzt. Auf der Westseite befindet sich „das neue Gewerbezentrum“, das Platz für bestehende und neue Nutzer bietet und eine separate Erschließung erhält, um das Wohngebiet vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Hotelkomplex und Gewerbezentrum prägen das neue Quartier mit „markanten Gebäuden“ (ebd.). „Grundidee des entwickelten Vorschlages ist die Schaffung von vielfältigen, miteinander verknüpften Plätzen, Straßen und Wegen“ (ebd.). Neben Forum und „zentralem Platz“ gibt es zwei „grundsätzlich verschiedene Wege“ durch das Gebiet entlang des Wassers. Auf der Nordseite des Hafenbeckens befindet sich eine „urbane, belebte Promenade“, die von Geschäften und Lokalen flankiert wird. Auf der Mole befindet sich ein „stillerer, begrünter Weg“, der die Forderung nach einer Verbindung von Nizza und Sommerhoffpark aufgreift (ebd.). Die Beschreibung belegt die Idee, neben Wohnen und Büros auch verstärkt Freizeitnutzungen im Westhafen zu verankern.

Die Sieger des städtebaulichen Ideenwettbewerbs schlagen für die Neuordnung des südlichen Mainufers eine blockartige Struktur vor, die zum Wasser hin aufgestockt wird. Auf diese Weise entsteht ein gegliedertes, räumlich geschlossenes Uferpanorama. Das größere der für eine Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücke befindet sich innerhalb dieser großmaßstäblichen Figur. Für das zweite kleinere Grundstück, das sich jenseits der Uferzeile in der „zweite Reihe“ befindet, wird eine andere Lösung vorgeschlagen: verschiedene Wohntürme sollen auf einem zur Straße hin erhöhten plateauähnlichen Sockel angeordnet werden.

5.3.3 Vom Projekt zum Quartier

5.3.3.1 Spezifische Rahmenbedingungen des Westhafenprojekts

Im Gegensatz zum Großmarkt- und zum Schlachthofareal entsteht beim Westhafenprojekt keine politisch motivierte Auseinandersetzung um Infrastrukturstandorte und das Stadtwohnen. Eine Standortdiskussion erübrigt sich, da mit dem deutlich größeren Osthafen ein potenzieller Ersatzstandort existiert. Darüber hinaus sieht man im westlichen Teil des Hafengeländes ein Gewerbezentrum vor, das vor Ort ansässige Betriebe aufnehmen kann.

Die Planwerke der 1980er Jahre befürworten die Umnutzung des Hafenareals. Insbesondere der olympische Rahmenplan leistet Vorarbeiten durch eine Standortuntersuchung und Testentwürfe, die im Rahmen einer Ideenkonkurrenz entstehen. Die Vorschläge beinhalten stadträumliche Maßnahmen zur Verbindung des Nizza-Areals mit dem Sommerhoffpark oder die Aufschüttung einer Mainaue im Bereich des Südufers. Durch verschiedene Gutachten werden die für eine Umnutzung erforderlichen Bedingungen ermittelt, wie zum Beispiel die Sicherung der Andienung des Kohlekraftwerks.

Das Handeln der Stadt ist durch die Suche nach privaten Partnern und einer passenden Organisationsform für die Kooperation geprägt. Das Consilium nimmt zwischen 1991-92 eine aktive Rolle ein, indem es das Prozedere der Partnersuche fachlich unterstützt. Darüber hinaus wird Einfluss auf den Abstim-

mungsprozess zwischen dem Preisträger und der Stadt genommen. Aufgrund der nachträglichen Überarbeitung des städtebaulichen Orientierungsrahmens durch den Architekten des IPL Konsortiums wird auf einen zunächst vorgesehenen Wettbewerb verzichtet.

5.3.3.2 Das PPP-Verfahren als öffentlich-private Kooperation

Die Entscheidung für eine öffentlich-private Kooperation fällt frühzeitig (1990). Ihre Anbahnung nimmt mehrere Jahre in Anspruch bis 1994 die vertraglichen und organisatorischen Weichenstellungen der Kooperation besiegelt werden können. Die Vorteile des Verfahrens werden in der gewählten Aufgabenteilung gesehen. Diese wird so angelegt, dass jeder Partner macht, was er gut kann. Die Stadt bringt Grundstücke ein und sichert baurechtliche Fragen, während das Immobilienmanagement und die Finanzierung in der Zuständigkeit der privaten Partner liegt (THEISS 2007:165).

Der Ansatz, das Projekt frühzeitig in eine öffentlich-private Kooperation zu überführen, ist als Reaktion auf die langwierige kommunalpolitische Auseinandersetzung um das Schlachthofquartier zu verstehen. Die teilweise erbittert geführte Grundsatzdebatte hatte das Projekt mehrmals an den Rand des Scheiterns gebracht. Die Suche nach möglichen Kooperationspartnern bestimmt die Anfangsphase des Projekts: „Die Stadt Frankfurt (..) wünscht einen Partner, der in der Projektentwicklungsphase mit ihr gemeinsam den Strukturwandel organisiert und in der Realisierungsphase die eigenen Investitionen vornimmt oder diejenigen anderer Investoren betreut“ (STADT FFM 1992:80). Die Empfehlungen des Consiliums beziehen sich auf die Wahl eines Partners mit „langfristigem Investitionsinteresse und Finanzkraft sowie örtlicher Verankerung und Verantwortungsgefühl“ (STADT FFM 1992:118ff.).

Eine solche Konstruktion ist nach dem damaligen Oberbürgermeister Volker Hauff, ein „völlig neues Verfahren“, das in den Vereinigten Staaten bereits erfolgreich erprobt worden ist. Ziel ist ein „enges Miteinander“ von privatem Investor und öffentlicher Hand. „Wir erproben eine neue Form der Partnerschaft.“ Frankfurt ist „Schrittmacher in Europa“ (FAZ 1990c:45).

Der „Zusammenschluss öffentlicher und privatwirtschaftlicher Akteure“ geschieht vor dem Hintergrund, dass Städte und Gemeinden die hohen Investitionen in neue Quartiere nicht alleine finanzieren können (THEISS 2007:161). Dass eine solche Disposition dennoch nicht auf der Hand liegt, bestätigt ein Beteiligter:

„Am Anfang habe ich nicht verstanden, warum die Stadt Frankfurt zu Beginn alle Grundstücke verkaufen soll. Denn die übliche Sanierungsstrategie war: In Vorbereitung einer Sanierung muss man erst einmal alle Grundstücke kaufen, um auch privatrechtlich handeln zu können.“ (ZEITZEUGEN 2012:97).

Andere Akteure sehen in der Entscheidung eine Konsequenz, die aus den negativen Erfahrungen des Schlachthofprojekts resultiert:

„Aufgrund dieses enormen kommunalpolitischen Drucks haben wir beim Westhafen sehr früh entschieden (...): wir suchen uns private Partner, um die Umsetzung besser abzusichern. Wir hatten dann einen Immobilienentwickler aus Frankfurt und den Architekten Seifert aus London, sowie die Victoria-Versicherung als Finanzpartner gefunden und gesagt: wir müssen es kommunalfern machen. Wir müssen das Grundstück frühestmöglich an eine Gesellschaft verkaufen, die mit uns zusammenarbeitet, damit wir dieses aus dem kommunalpolitischen Spuk draußen haben“ (ZEITZEUGEN 2016:88).

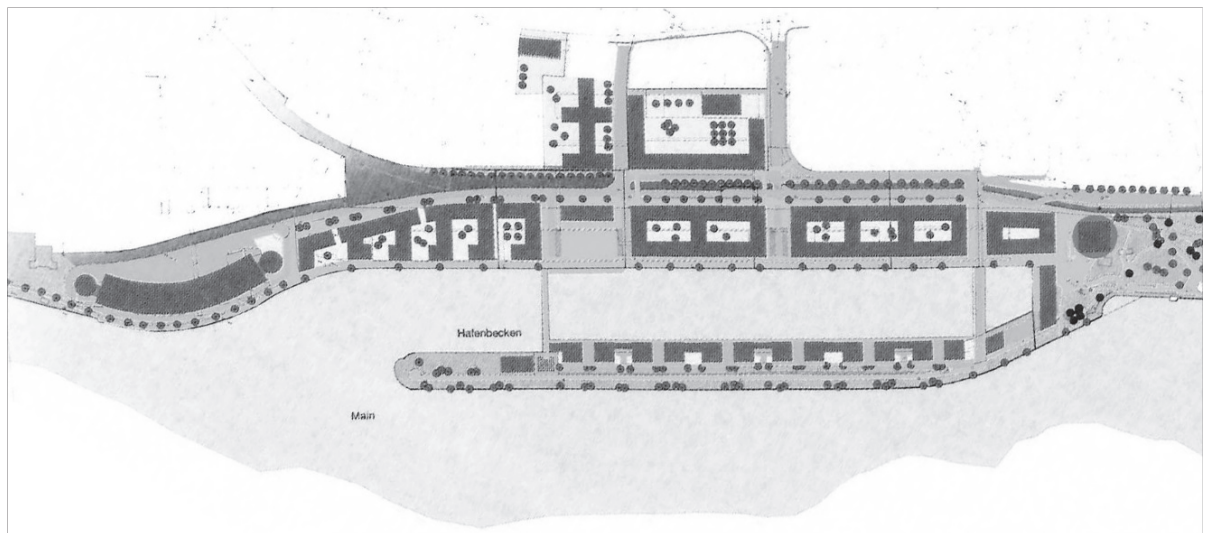
5.3 Das Westhafenquartier: ein Vorzeigeprojekt

„Die Konstruktion der privat-öffentlichen Partnerschaft war eine Folge der schwierigen Entwicklung des Deutschherrnviertels. (...). Man hat (...) gemerkt, dass ein rein städtisches Projekt, (...), wenn Konflikte auftauchen, schnell die politische Unterstützung verlieren kann. Das Projekt stand damals auf der Kippe. Für [Planungsdezernent] Wentz hieß die Schlussfolgerung, dass das Risiko eines Scheiterns geringer ist, wenn man von Anfang an mit privaten Partnern zusammenarbeitet. Auf diese Weise ist die Aufgabe eines solchen Projekts durch einen Sinneswandel bei der Stadt nicht mehr so einfach“ (INTERVIEWS 2014).

Zu einer „Beruhigung“ des Projekts hat die Einbindung politischer Akteure beigetragen (THEISS 2007:182). Ein Beteiligter erinnert sich an die „eigentliche Stärke des Westhafens“, die, nach seiner Auffassung, in einer „sehr intelligenten Konstruktion die Politik an Bord zu behalten“ bestand (ZEITZEUGEN 2016:93).

Die PPP-Konstruktion besteht aus der Westhafen Projektentwicklungs-GmbH (WPG) und der Grundstücksgesellschaft Westhafen GmbH (GWG). Die WPG gilt als „das Kernstück“ der Konstruktion. Ihre Aufgabe ist „die Planung, Koordination und Kontrolle der Projektentwicklung“ (THEISS 2007:162). Anteilseigner sind die Stadt Frankfurt und das Konsortium privater Projektpartner, die sich im Verlauf des Verfahrens verändern kann. Im Kern haben sich die privaten Partner unterschiedliche Aufgaben geteilt.

Abbildung 45 - Städtebaulicher Rahmenplan des Westhafens (1998)



Quelle: (WENTZ 2000:165)

Im Einzelnen übernimmt die WPG folgende Aufgaben (ebd.):

- die Umsiedlung der ansässigen Hafennutzer,
- das Planungsmanagement,
- die Baureifmachung und die Verwertung des Areals,
- die Altlastensanierung,
- den Vertrieb des Areals,
- die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen,
- Bauherrenaufgaben für Wohnungsbaumaßnahmen.

Bei der GWG handelt es sich um eine Gesellschaft zur Bündelung der privaten Interessen und der Vorfinanzierung aller Aufwendungen (THEISS 2007:162). Die GWG tritt zudem als Käuferin des Westhafens in Erscheinung, das die Gesellschaft zum Verkehrswert vor der Entwicklung erhält. Beim Schlachthofprojekt wird die zu erwartende Wertsteigerung in den Verkaufspreis eingerechnet. Der Verkauf des „Grundstücks Westhafen zum Anfangswert“ sichert in den Augen eines Verantwortlichen die „Finanzierung des Gesamtprojekts“ (ZEITZEUGEN 2016:97). „Über den Verkauf war das Grundstück (...) belastbar. Deswegen war wichtig, dass ein Finanzpartner drin ist“ (ebd.). Die GWG hat im Wesentlichen einen „Finanzierungscharakter“. Die „Entwicklungsentscheidungen“ werden in der WPG getroffen (ebd.).

Die Zusammenarbeit der Partner beschreibt ein Beteiligter: „In der PPP-Gesellschaft haben wir partnerschaftlich zusammenarbeiten müssen. Es hat keine Entscheidung ohne Konsens geben können. Es konnte die private Seite nicht gegen die öffentliche Hand [entscheiden] und umgekehrt auch nicht“ (ZEITZEUGEN 2016:98). Ein anderer Beteiligter bekennt:

„Meine Befürchtung war, dass es ständige Auseinandersetzungen zwischen Stadt und privaten Partnern zu Qualitätsfragen gibt, d.h. eine zu hohe bauliche Dichte gefordert wird und alles nicht gebaut wird, was nicht zwingend notwendig ist. Die überraschende Erfahrung war, dass es überhaupt keine Konflikte gab. Die Erklärung für mich besteht darin, dass je größer das Gebiet ist, für das ein Privater verantwortlich ist, desto eher denkt er wie ein Stadtplanungsamt, weil der nicht nur das erste Grundstück verkaufen muss, sondern auch noch das letzte. Auf diese Weise besteht bei einem Investor ein Interesse an der Qualität des gesamten Gebiets“ (INTERVIEWS 2014).

Ein weiterer Grund kann darin gesehen werden, dass sich „eine lange Kontinuität in den Personen“ positiv auf das Vorhaben Westhafen ausgewirkt hat, um „Vertrauen aufbauen zu können“, das in schwierigen Phasen wichtig war (ZEITZEUGEN 2016:94):

„Wir haben diese (...) Phasen auch durchgemacht. Wir hatten die Blaumann-Diskussion: wir vertreiben die Blaumänner. Wir hatten die Diskussion: wir gefährden das Unternehmen neben dran. Das war dann ein Unternehmen, das Druck aufgebaut hat; Auch Rhenus war sehr lange mit sehr hohem Widerstand gegen uns angetreten über den Verband der Leute, die Transport machen. Wir hatten sogar eine Bürgerinitiative gegen den Westhafen, die wir auch überstanden haben. Die wollten ein Schwimmbad daraus machen“ (ebd.).

5.3.3.3 Die Entwicklung des Westhafenquartiers

„Man kann wunderbar einen Westhafen zeichnen. Das ist relativ einfach. Aber zu erreichen, dass man den bauen kann, ist unglaublich schwierig“ (ZEITZEUGEN 2016:77).

Der Einfluss privater Partner wirkt sich positiv auf das Handeln der Stadt und das Entstehen des Westhafenquartiers aus. Ein Unterschied ist die Unterordnung städtebaulicher Belange, die zum Beispiel beim Schlachthofprojekt stärker im Vordergrund stehen und dort Anlass zu Diskussionen geben. Durch die Unterordnung wird versucht, Investoren frühzeitig in städtebauliche Weichenstellungen einzubinden, um spätere Konflikte zu vermeiden. Die Schwerpunktverschiebung zeigt sich daran, dass beim Westhafen kein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wird. Entsprechende Rahmenkonzepte werden von einzelnen Architekturbüros in Kooperation mit der Stadt bzw. ihren Partnern erarbeitet.

5.3 Das Westhafenquartier: ein Vorzeigeprojekt

„Ich weiß nicht mehr, wie es zustande kam, aber eines Tages kam der Herr Schumacher von dem [Architekturbüro] Schneider und Schumacher bei mir vorbei. Damals waren sie noch jung und noch nicht so erfolgreich, wie sie heute teilweise sind. Die haben uns das Konzept vorgestellt, das genauso war, wie es gebaut worden ist“ (ZEITZEUGEN 2016:100).

Der Verzicht auf einen städtebaulichen Wettbewerb reduziert die auf Nutzungsmischung bezogenen Zielsetzungen. Das Consilium Stadtraum Main versucht im Rahmen seines Wirkens hier einen Ausgleich zu schaffen. Die Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption mündet 1993 in den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans zur Schaffung von Investitionssicherheit. Beim Westhafen sollen lediglich „strukturelle Grundmerkmale wie Baugrenzen, maximale Geschossflächen und Gebäudehöhen“ (STADT FFM 1992:122) festgelegt werden. Man verspricht sich dadurch größere gestalterische Spielräume und mehr Flexibilität, z.B. in Bezug auf die Molenbebauung. Ein Beteiligter resümiert:

„Was wir daraus [Anm.: aus dem Schlachthofprojekt] gelernt haben, ist, dass die Bebauungspläne in ihren Festsetzungen eher auf die unwesentlichen Sachen verzichten sollten und sich auf ganz wenige, aber wesentliche Sachen konzentrieren, damit das Spektrum der Befreiung nicht zu groß wird. Das war bei dem Westhafen der Bebauungsplan, der am wenigsten Festsetzungen hatte“ (ZEITZEUGEN 2016:104).

Das beschriebene planerische Vorgehen ist im Sinne privater Investoren, die zuvor beim Schlachthofprojekt eine mangelnde „architektonische Freiheit“ moniert hatten (THEISS 2007:164). Man setzt auf eine Kombination aus einem „B-Plan light“, einem starken Planungsdezernenten, einer (...) starken Bauaufsicht und der städtischen Beteiligung in der PPP“ (ebd.). Zusammengenommen sollen die genannten Aspekte für eine „hochwertige städtebauliche und architektonische Qualität“ sorgen (ebd. S.165). Im Verlauf des Verfahrens wird das ursprüngliche Rahmenkonzept dennoch modifiziert. Die Überarbeitungen erfolgen innerhalb der öffentlich-privaten Partnerschaft und sind im Wesentlichen architektonisch geprägt.

Der Ausstieg des im Rahmen der Projektkonkurrenz ausgewählten Konsortiums führt zu einer kritischen Phase für das Westhafenprojekt. Ein Zeitzeuge bewertet diese Entwicklung aus heutiger Sicht positiv: „Aus meiner Sicht war der Wechsel von der Victoria-Versicherung zu einem neuen Konsortium von privaten Eigentümern eine zweite Chance für den Städtebau. Für mich war damit eine wesentliche Steigerung der Qualität des Städtebaus verbunden“ (ZEITZEUGEN 2016:101).

„Überhaupt war von den ursprünglichen Planungen des Londoner Architekten John Seifert nichts mehr übriggeblieben. Das junge Frankfurter Architektenbüro Schneider und Schumacher wurde aus eigenem Antrieb (...) vorstellig und legte 1997 eine neue Rahmenplanung vor. (...). Die wichtigste Korrektur am Seifert-Plan war das Ensemble von drei Bürogebäuden an der Friedensbrücke, das Durchblicke auf das Hafenbecken und den Fluss zuließ“ (FAZ 2007:43).

Die beschriebenen Vorschläge basieren auf dem Wegfall der vorgesehenen Hotelnutzung zugunsten von Dienstleistungen (Büros). Kernstück des Ensembles ist der Westhafen Tower, der als stadträumliches Merkzeichen fungiert und die im Consilium empfohlene „bauliche Konzentration“ darstellt. Zeitweise wird für den Tower eine Mischnutzung aus Büros und Wohnungen erwogen, die letztlich aber aufgrund des großen Mehraufwands nicht zustande kommt.

Die „Korrekturen“ im östlichen Bereich des Westhafensareals führen aus städtebaulicher Sicht zu einer Auflösung des geschlossenen Charakters der Marina um das Hafenbecken. Die Wirkung verstärkt sich später durch die Erhöhung der Gebäude im Bereich der nördlichen Hafenterrasse auf bis zu zehn Vollgeschosse im Gegensatz zu maximal sieben Geschossen auf der Mole. In der Frage zulässiger Geschosse setzt sich die Stadt über die „städtebaulichen Leitlinien“ hinweg, die eine maximale Bebauung von acht Geschossen vorschreiben. Die Erhöhung belegt, dass die Reduzierung der baurechtlichen Regeldichte nachträgliche Änderungen nicht ausschließt. Ein Beteiligter hält die Schwankung des Bauvolumens allerdings für einen normalen Vorgang:

„Wobei das für mich der typische Ablauf ist, den man bei vielen Projekten beobachten kann. Man beginnt mit einer großen, in sich geschlossenen städtebaulichen Konzeption, die eine überzogene Baudichte beinhaltet. Dann arbeitet man sich durch die Niederungen (...) hindurch (...). In der Folge muss die Baudichte reduziert werden. Dann gibt es (...) eine dritte Planungsphase. Architekten kommen ins Spiel die für abgegrenzte Parzellen konkrete Entwürfe machen (...). Dann erscheint eine gewisse Steigerung der Baudichte als vertretbar. Man erreicht nicht das alte Niveau (...), aber die BGF des Bebauungsplans wird deutlich übertroffen“ (ZEITZEUGEN 2016:101).

Trotz der neuen Chance für den Städtebau bleiben Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Projekts. Zum Beispiel ist ursprünglich vorgesehen, das Hafenbecken zugunsten eines ausreichend bemessenen Mainuferparks und eines direkten Wasserzugangs (Forum) zu verkleinern. Die Maßnahme war durch eine Empfehlung des Consiliums legitimiert. Ein solches Vorgehen erfordert die Schaffung von Ausgleichsflächen, wie ein Verantwortlicher bestätigt: „Der Retentionsraum war (...) eine riesige Hürde für uns: dass wir, wenn wir irgendwas [Anm.: an Wasserflächen] wegnehmen, den Retentionsraum schaffen müssen. (...) Mit diesem Konflikt haben wir uns auseinandergesetzt“ (ZEITZEUGEN 2016:100).

Die Modifikationen des Nutzungsspektrums gehen über das beschriebene Büroensemble östlich des Hafenbeckens hinaus. Die Veränderungen betreffen vor allem freiräumliche Belange:

- Das Ensemble aus Westhafenturm, -haus und Brückengebäude befindet sich stadträumlich innerhalb des verlängerten Mainuferparks. Die objekthafte Anordnung der Gebäude und die Aufständigung des Brückengebäudes folgen der Idee des fließenden Raums und einer durchgängigen Verbindung Nizza-Sommerhoffpark. Von der Westseite aus unterbricht das Hafenbecken mit dem Brückengebäude den fließenden, durchgängigen Freiraum.
- Das Ziel der „Schaffung von vielfältigen, miteinander verknüpften Plätzen, Straßen und Wegen“ (STADT FFM 1993:107) wird durch den Verzicht auf Bausteine wie das Forum geschwächt. Auf einen abgetreppten Wasserzugang wird verzichtet. Dem zentralen Platz als Quartiersmittelpunkt werden belebende Nutzungen entzogen. Der Wegfall eines gemischten Komplexes aus Einkaufszentrum, Büros und Wohnungen kann nicht adäquat ersetzt werden. Außer Büros sind an dieser Stelle keine weiteren Nutzungen vorgesehen. Die westliche Flanke des Platzes ist bisher noch unbebaut.
- Die öffentlichen Wege entlang der Mole und des Hafenbeckens werden beibehalten. Die Zielsetzung zur Schaffung einer belebten „steinernen Promenade“ entlang des Hafenbeckens und eines „stillen, begrünten Weges“ am Main werden durch die Modifikationen erschwert. Der Charakter der Uferpromenade gleicht heute eher einer Wohnstraße als einem neuen Segment des Mainuferparks (vgl. Kap.4.3.2.4).

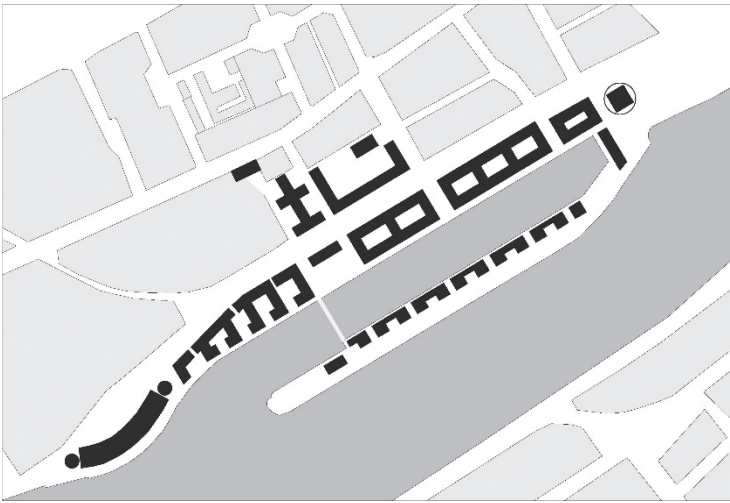
5.3 Das Westhafenquartier: ein Vorzeigeprojekt

Was sich im Bereich des Westhafens nur eingeschränkt realisieren lässt, gelingt am gegenüberliegenden Südufer. Im Bereich des Theodor-Stern-Kais wird mit dem Bau eines Tiefkais im Main ein wichtiges Bindeglied für einen zusammenhängenden Mainuferweg geschaffen.

Die Umsetzung des Ziels der sozialen Vielfalt soll, ähnlich wie bei den anderen Fallbeispielen, durch eine Mischung der Finanzierungskategorien (Drittelmischung) erreicht werden. Im Verlauf der Umsetzung werden die nicht frei finanzierten Anteile kontinuierlich reduziert. Zunächst wird der Bau von Sozialwohnungen unter einen Finanzierungsvorbehalt gestellt. „Ob und wie viele Sozialwohnungen errichtet würden, hänge von der Situation der öffentlichen Finanzen ab“ (FAZ 1994g:37). Noch fünf Jahre danach wird ein Kontingent von „knapp zehn Prozent der rund 850 Wohnungen“ für den sozialen Wohnungsbau „reserviert“ (FAZ 1999a:49). Begründet wird der Anteil damit, dass „ein Zusammenprall der Kulturen“ zwischen Westhafen und Gutleitviertel vermieden werden soll (ebd.).

Nach dem Baubeginn im Jahr 2000 berichtet die Tagespresse dann vor allem von „anspruchsvollen Käufern“ (FAZ 2012:40) und einer „anspruchsvollen Klientel“ (FAZ 2002:V12), die insgesamt zu einer „extrem hohen Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in guten Lagen“ beiträgt (ebd.). Die attraktive Wohnlage war immer auch ein Aspekt der städtebaulichen Zielsetzung. Der Bau von Sozialwohnungen und geförderten Wohnungen wird im Bereich der Wasserlagen (WH 1,2,4) schließlich aufgegeben. Lediglich nördlich der Speicherstraße (WH 3) entsteht Ende der 2000er Jahren ein Gebäude mit einkommensabhängigen Mieten. Auch im Sanierungsgebiet des nahe gelegenen Gutleitviertels war 1990 ein Gebäude mit Sozialwohnungen im Rahmen eines Sanierungsverfahrens gebaut worden.

Abbildung 46 - Schwarzplan Konzeption (1998)



Eigene Darstellung

5.3.4 Zusammenfassung – Westhafenquartier

- 1) Die Rolle eines Vorzeigeprojekts bezieht der Westhafen aus seiner attraktiven Wasserlage in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und einer damals neuen Vorgehensweise bei der Entwicklung des Quartiers. Die Stadt setzt auf eine öffentlich-private Kooperation (PPP), bei der private Partner von Beginn an in das Vorhaben eingebunden sind. Hinzu kommt der planerische Vorsatz die Leitgedanken vom “Wohnen am Fluss” exemplarisch umzusetzen.
- 2) Die Festlegung auf eine öffentlich-private Kooperation hat Auswirkungen auf die städtebaulichen Belange und die damit verbundenen Mischungsziele. Da Partnersuche und Organisationsmodell im Vordergrund stehen, verzichtet man auf einen städtebaulichen Wettbewerb. Die Konzeption des Westhafenquartiers entsteht aus einem iterativen Prozess durch die Wechselwirkung von städtebaulichen Zielsetzungen und architektonischen Einzelentwürfen.
- 3) Erste Entwürfe bringen in Verbindung mit der Partnersuche keine zufriedenstellenden Ergebnisse. Die Vorschläge führen zu einer baulichen “Überfrachtung” trotz der Vorgaben hinsichtlich der baulichen Dichte (GFZ 2,0) und ausgeglichenen Nutzungsanteilen von Wohnen und Gewerbe (50:50). Die Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzungen führen zu einem Rahmenplan, der neben Wohnen auf einer Vielzahl unterschiedlicher Gewerbenutzungen wie hochwertige Dienstleistungen, Freizeitnutzungen, Einkaufen sowie einem Hotel basiert. Darüber hinaus sollen ansässige Betriebe in das neue Quartier integriert werden. Das vorgesehene Mischungsmuster beruht auf einer grobkörnigen, horizontalen Anordnung. Geschlossene Wasserfronten und Platzfolgen sind ein Grundelement des Entwurfs.
- 4) In der Folge reduziert sich das breite gewerbliche Nutzungsspektrum, ohne dass sich die Flächenanteile von Wohnen und Gewerbe insgesamt verändern. Statt Freizeitnutzungen und ansässigen Betrieben setzt man nun auf Dienstleistungen. Die Veränderungen schlagen sich in der Überarbei-

5.3 Das Westhafenquartier: ein Vorzeigeprojekt

tung des Rahmenplans nieder, den ein Frankfurter Architekturbüro aus Eigeninitiative heraus erstellt. Der überarbeitete Entwurf erhöht die Anzahl der auf Dienstleistung bezogenen Gebäudetypen (Büros) und verändert das freiräumliche Gefüge.

- 5) Die Stärkung der Dienstleistungsnutzung auf Kosten von Freizeit-, Handels- und kulturellen Nutzungen geht einher mit dem Bedeutungsverlust bestehender gewerblicher Nutzungen einher. Auch eine ursprünglich vorgesehene Schule und eine Kita am Wasser werden nicht weiterverfolgt.
- 6) Das Westhafenkonsortium und die Stadt Frankfurt befürworten eine geringe städtebauliche Regungsdichte. Zuvor hatte es beim Schlachthofprojekt Kritik an den detaillierten Vorgaben des Bauungsplans gegeben. Stattdessen setzt man auf architektonische Lösungen für einzelne Bereiche, wie zum Beispiel das Ensemble um den Westhafentower. Das architektonische Primat über städtebauliche Belange verhilft dem Projekt zu tragfähigen Einzelprojekten. Es schwächt jedoch die im Grundkonzept angelegten stadträumlichen Qualitäten, wie zum Beispiel die Platzfolgen, den Wasserbezug und die Fortführung des Mainuferparks.
- 7) Unter den gegebenen Bedingungen ist das Ziel einer ausgewogenen Bewohnerstruktur schwer realisierbar. Die „Drittelmischung“ der Finanzierungskategorien wird bereits in der Planungsphase unter einen Finanzierungsvorbehalt gestellt. Später muss das Ziel sukzessive reduziert werden bis es schließlich ganz aufgegeben wird. Im Bereich der vielfältigen Wasserlagen (WH 1,2,4) befinden sich folglich ausschließlich frei finanzierte Bauvorhaben. In einer Einheit des nördlichen Bereichs (WH 3) wird ein kleines Kontingent einkommensabhängiger Mietwohnungen umgesetzt. Im unmittelbaren Umfeld des Westhafens wird Ende der 1980er Jahre ein Neubauvorhaben im sozialen Wohnungsbau in Rahmen eines Sanierungsverfahren realisiert.
- 8) Die Entwicklung der Gebäudetypen führt im Verlauf des Projekts weg von monumental anmutenden Atriumhäusern und langgezogenen Zeilengebäuden. Stattdessen setzt man auf die im Rahmen des Schlachthofviertelprojekts entwickelten Stadtvillen (Wohnen) und Großhäuser (Büros) sowie einen Büroturm als Merkzeichen.
- 9) Der Schwerpunkt bei der Neuordnung des Südufers (WH 4) liegt, anders als im Bereich des Westhafenareals (WH 1-3), auf freiraumbezogenen Maßnahmen in Verbindung mit der Nachverdichtung von Wohnungen. Bei dem Vorhaben geht es um die Aufschüttung eines Tiefkais innerhalb des Flussraums. Die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahme beruht auf langwierigen Verhandlungen mit Wasserwirtschaftsbehörden und der Schaffung von Retentionsflächen. Die Bausumme wurde, auf Betreiben der Stadtplanung, durch Spenden privater Geldgeber aufgebracht. Verfügbare ufernahe Flächen werden im Sinne einer Nachverdichtung mit Wohnungen in die Neuordnung des Bereichs einbezogen.

5.4 - Fazit

5.4.1 Vorgehensweise der Stadt Frankfurt

Das Planungsverständnis der Stadt Frankfurt für den Stadtraum Main, das als „perspektivischer Inkrementalismus“ oder „Perspektivplanung“¹⁰⁴ bezeichnet werden kann und für einen dritten Weg zwischen Gesamtplan und Einzelprojekt steht (vgl. Kap.4.4), erweist sich als vorteilhaft für den Entwicklungsprozess des Stadtraumes Main wie ein Beteiligter erläutert:

„Dass der gesamte Stadtraum Main bearbeitet wurde und wir von Einzelprojekten ablenken konnten. (...) Wenn man so etwas vorhat, muss die Strategie sein, dass man von den einzelnen Punkten, wo immer diese Individualinteressen aufeinanderstoßen, ablenken kann und immer wieder auf das große Ganze kommt. Die Rückwendung der Stadt an den Fluss. Dadurch werden die Einzelthemen weniger angreifbar. Und das ging nur über das Consilium. Wir mussten die Entwicklung des Stadtraumes Main auf ganz breite Beine stellen“ (ZEITZEUGEN 2016:124).

Die Herstellung eines übergeordneten Zusammenhangs zeigt sich in der konzeptionellen Phase durch folgende Aspekte:

- die Einbindung aller Vorhaben in die Vision des Wohnens am Fluss,
- die bildhafte Wiederentdeckung des Flusses: Stadtraum Main, Flussraum Main und damit verbundene thematische Bestandsaufnahmen,
- die aus der Vision abgeleitete, Zielsetzung basierend auf einem neuen Verhältnis Stadt-Fluss,
- die Intention der Umwandlung kommunaler Infrastrukturstandorte zu neuen Quartieren,
- die Einsetzung eines Consiliums zur Klärung übergeordneter und vorhabenbezogener offener Fragen sowie einer Vermittlung gegenüber der Öffentlichkeit,
- die programmatischen Vorgaben beruhend auf einer Mischung von Wohnen und Arbeiten,
- die freiräumlichen Zusammenhänge: Mainuferpark, Wasserzugang, Quartiersplätze.

Die Aufstellung unterstreicht ein hohes Maß an Gemeinsamkeit, das die einzelnen Vorhaben im Stadtraum Main während der konzeptionellen Phase aufweisen. Bei der Umsetzung offenbaren sich strukturelle Unterschiede zwischen dem äußerem und dem innerem Mainraum. Dazu gehören:

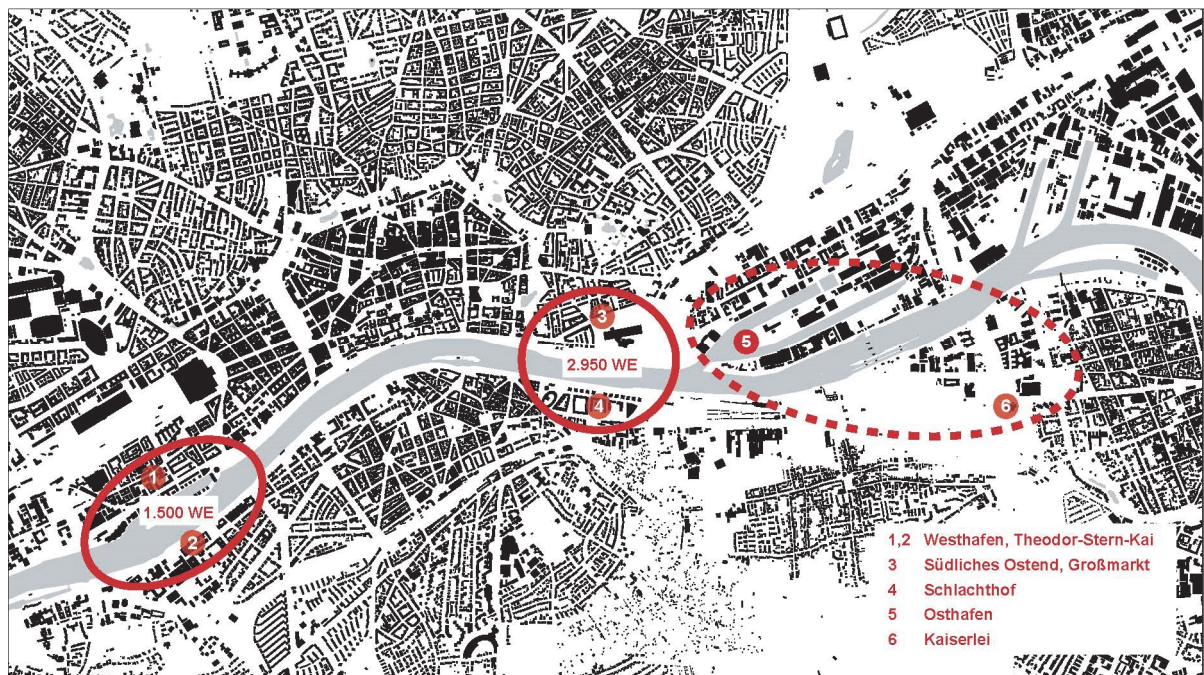
- das Nutzungsgefüge der Umgebung: Stadtquartier vs. Gemengelage,
- der stadtstrukturelle Charakter: gründerzeitliche Stadt vs. Gewerbe- und Industriegebiet,
- die Körnung und Größe der verfügbaren Areale: kleinteilig vs. Großmaßstäblich,
- das typologische Repertoire der Stadtbausteine,
- der Erschließungsgrad (Verkehr, Infrastruktur etc.),
- die Größe der verfügbaren Areale,
- der Realisierungsgrad: umgesetzt vs. bis zur Konzeption entwickelt.

¹⁰⁴ STADT FFM 1992:24; ALBERS 1993:53

5.4 - Fazit

Die Perspektivplanung gelangt in der Zeit nach dem Consilium an ihre Grenzen. Die Befürworter der Stadtraum Main Projekte können nicht verhindern, dass einzelne Vorhaben kontrovers diskutiert und schließlich nicht wie vorgesehen weiterfolgt werden. Die städtebauliche Transformation der kommunalen Infrastrukturstandorte zu gemischten Quartieren ist in den 1990er Jahren lokalpolitisch umstritten. In der Konzeptions- und Umsetzungsphase zeigen sich die Grenzen der Vision vom Wohnen am Fluss im Stadtraum Main. Der Westhafen / Theodor-Stern-Kai und das Schlachthofareal können umgesetzt werden. Die Konversion des Schlachthofstandorts zum Deutschherrnviertel gelingt durch einen Kraftakt und den Abriss eines gerade neu errichteten Kompaktschlachthofs. Im südlichen Ostend scheidet die Konversion des Großmarktareals zu einem gemischten Wohnquartier. Die Projekte des äußeren Mainraums, Osthafen und Kaiserlei erreichen keinen vergleichbaren Grad der Durcharbeitung, obwohl für beide Bereiche im Rahmen des Consiliums städtebauliche Konzeptionen erarbeitet werden. Der Umbau des Unterhafens im Osthafen in ein Wohn- und Arbeitsquartier sowie die interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Offenbach beim Kaiserlei zeigt die Ambitioniertheit des Stadtraum Main-Projekts aber auch die Unwägbarkeiten, die mit einer solchen umfassenden Transformation verbunden sind. Es wird deutlich, dass neben übergeordneten Entwicklungsansätzen auch vorhabenspezifische Gegebenheiten eine wichtige Rolle spielen.

Abbildung 47 - Schwarzplan neue Quartiere und geplante Wohneinheiten



Eigene Darstellung neuer Quartiere (rot). Kartengrundlage Schwarzplan Open Street Map 2014 (<https://www.openstreetmap.de/>) Zugriff 01.12.2014

Die empirische Untersuchung konzentriert sich auf Quartiere im Stadtraum Main, die später realisiert werden. Das vorliegende Kapitel beinhaltet vier Projekte an zwei Standorten des inneren Mainraums. Trotz der angesprochenen übergeordneten Grenzen für das Wohnen am Fluss ergeben sich in ausreichendem Maße Anhaltspunkte für eine Untersuchung. Die Rückkehr des Stadtwohnens im Quartiersmaßstab und das neue Verhältnis von Stadt und Fluss stehen im Fokus städtebaulichen Handelns.

5.4.2 Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Vorhaben im Stadtraum Main

Neue Ansätze für das Stadtwohnen im inneren Mainraum

Die Untersuchung zeigt ein Spektrum unterschiedlicher Schwerpunkte im Hinblick auf ein neues, komplexes Verständnis des Stadtwohnens. Die unterschiedlichen Ansätze in Bezug auf Nutzungsmischung und Vielfalt werden im Folgenden näher erläutert und synoptisch dargestellt.

Tabelle 19 - Ein Vergleich quartiersbezogener Ansätze für Nutzungsmischung

	Ansatz	Wohnen	Gebäudetypus
DHV	städtebaulich (Wettbewerbe, B-Pläne)	soziale und bauliche Vielfalt (Wohnen)	Block bis Solitär
SOE 1	kontextbezogen, Ostendmischung	Kleinteilige Mischung, Soziale Vielfalt	Hybrid, Block, Zeile
SOE 2	kontextbezogen, Bezug Großmarktareal	grobkörnige Mischung, Schwerpunkt Wohnen	Stadtvilla, Zeile
WH	immobilienwirtschaftlich-archi- tektonisch	Wohnen und Gewerbe, gewerbliche Vielfalt	Stadtvilla, Solitär, Großhaus

Eigene Darstellung

Das Schlüsselprojekt: bauliche und soziale Vielfalt geprägt durch eine städtebauliche Vorgehensweise

Beim Deutschherrnviertel (DHV) setzt die Stadt Frankfurt auf eine möglichst große Vielfalt innerhalb der Wohnfunktion. Diese Vielfalt bezieht sich gleichermaßen auf bauliche und soziale Aspekte, was bereits in den Wettbewerbsauslobungen zum Ausdruck kommt. Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs werden Teilbereiche konkretisiert und unterschiedliche Grundrisslösungen verlangt. Der erste Preis bietet ein breites Spektrum von Gebäudetypen an, die vom Solitär¹⁰⁵ bis zum Stadtblock reichen. Die Wettbewerbsbeiträge führen den Nachweis, dass ein höheres Bauvolumen bzw. eine größere bauliche Dichte in Bezug auf die Vorgaben möglich sind¹⁰⁶.

Neben baulicher Vielfalt setzt man auf eine soziale Ausgewogenheit des neuen Viertels, die durch unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente (Drittelmischung) erreicht werden soll. Beim Deutschherrnviertel gibt es, im Gegensatz zu anderen Projekten, Festlegungen hinsichtlich der räumlichen Verteilung unterschiedlicher Wohnungskategorien. Diese sollen entgegen der ökonomischen Logik „Reiche an den Fluss, Arme dahinter“ (SPIEGEL 1993:76) gemischt angeordnet werden.

Bei der Projektierung des beschriebenen vielfältigen Wohn- und Arbeitsquartiers verfolgt die Stadt einen überwiegend städtebaulichen Ansatz. Dieser beruht auf der Durchführung gestaffelter Wettbewerbe und ihrer konsequenten Übertragung in baurechtliche Festsetzungen (B-Plan).

¹⁰⁵ Stadtvillen werden als Wohnsolitäre am Wasser errichtet, welche aufgrund ihrer aufgelockerten Bebauung dahinterliegenden Gebäuden einen Freiraumbezug ermöglichen (vgl. HOLL; JESSEN 2007:300).

¹⁰⁶ vgl. Kap.5.1.2

Heterogene Projekte: Integration des Stadtwohnens in unterschiedliche städtebauliche Umgebungen im Rahmen eines Sanierungsverfahrens

Die Schwerpunktsetzungen bezüglich des Stadtwohnens im südlichen Ostend sind anders als beim Schlachthof, stärker durch den stadträumlichen Kontext geprägt. Zwei unterschiedliche Identitäten lassen sich ausmachen.

Im Sanierungsgebiet nördlich der Sonnemannstraße (SOE 1) wird für die neuen Stadtbausteine eine „Ostendmischung“ angestrebt, die sich am Bestand orientiert. Bei den Neubauvorhaben geht es um eine kleinteilige, vertikale Mischung von Wohnen und Arbeiten zum Beispiel in Form einer damals neuen Form der Heimarbeit. Hinzu kommt die Ergänzung im Bestandsquartier fehlender sozialer Infrastruktureinrichtungen. Zur „Ostendmischung“ gehört die Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus. Trotz der engen programmatischen und sozialen Bezüge zum gründerzeitlichen Bestand setzt man in baulicher Hinsicht auf parallel zum Wegenetz verlaufende zeilenartige Gebäude. Die Modifikationen des gründerzeitlichen Blocktypus werden mit einer besseren Belichtung begründet und sind zudem einer Anpassung an den Charakter umliegender Wohnstraßen geschuldet.

Das Gebiet zwischen Sonnemannstraße und Main (SOE 2) besitzt zwar einen kleinteiligen Zuschnitt, befindet sich jedoch im Einflussbereich des Großmarktareals. Die an dieser Stelle vorgesehene Mischung von Wohnen und Gewerbe besitzt von Beginn an einen grobkörnigen Charakter. Das Projekt basiert auf der Idee einer städtebaulichen und funktionalen Einbindung der Großmarkthalle in das südliche Ostend. Die Einbindung soll durch eine Vielzahl maßstäblicher, zum Main hin offener Wohnblöcke erfolgen. Die Wohnnutzung bleibt nach der Verkleinerung des Areals erhalten. Die ursprünglich vorgesehene städtebauliche Blockfigur wird im Rahmen der Verhandlungen mit privaten Partnern zugunsten architektonischer Einzellösungen und einem stärkeren Bezug zum Main aufgelöst. In funktionaler und sozialer Hinsicht ist das Areal einseitig. Aufgrund einer heterogenen Umgebung (EZB, Gründerzeitviertel) ist die Gegend um die Oskar-von-Miller-Straße Teil eines grobkörnig gemischten Ensembles.

Das Vorzeigeprojekt: Wohnen und gewerbliche Vielfalt im Rahmen einer immobilienwirtschaftlich-architektonischen Vorgehensweise

Beim Westhafenprojekt setzt man im Vergleich zu anderen Projekten im Stadtraum Main auf einen höheren Gewerbeflächenanteil. Neben der Mischung der Grundfunktionen sind unterschiedliche „Wertigkeiten“ vor allem im Gewerbebereich vorgesehen. Vorgesehen ist die Unterbringung bereits ansässiger Betriebe auf dem Westhafengelände. Zu diesem Zweck werden im Westen des Areals Flächen ausgewiesen. Darüber hinaus sollen hochwertige, nichtstörende Gewerbe, wie Büros, angesiedelt werden.

Der lineare Charakter des Gebiets und baurechtliche Einschränkungen führen zu einem grobkörnigen Nutzungsmuster, das Wohnen im Kern und Gewerbenutzungen an den Rändern des Areals vorsieht. In Bezug auf das Stadtwohnen geht man von der pauschal festgelegten Drittelmischung aus.

Die frühzeitige Zusammenarbeit der Stadt mit privaten Partnern hat Einfluss auf die Konzeption des Quartiers. Die Partnersuche steht im Vordergrund eines Investorenwettbewerbs. Ein auf Flexibilität im Umgang mit einzelnen Bereichen ausgerichtetes Vorgehen verschiebt den Schwerpunkt von einem städtebaulichen hin zu einem stärker architektonisch geprägten Ansatz. Die Stadtbausteine orientieren sich überwiegend am Gebäudetyp des Solitärs, der in Abhängigkeit der Nutzung als Stadtvilla (Wohnen) oder als Großhaus konzipiert wird.

Kapitel 6 - Mischungsbezogene Wirkungsanalyse gebauter Stadtquartiere

6.1 Wirkungsanalyse gemischter Stadtquartiere im Stadtraum Main

Die Wirkungsanalyse untersucht im Sinne einer aktuellen Bestandsaufnahme, inwiefern die Zielsetzungen der Vorhaben im Stadtraum Main der 1990er Jahre nach der Fertigstellung der neuen Quartiere erreicht werden. Die Abbildung zeigt die neuen Quartiere im Umgebungsmodell der Stadt Frankfurt. Im Vordergrund befinden sich der Westhafen und der Theodor-Stern-Kai, im Hintergrund ist der EZB-Neubau zu erkennen.

Abbildung 48 - Die Vorhaben des inneren Mainraums im Stadtmodell (Westansicht)

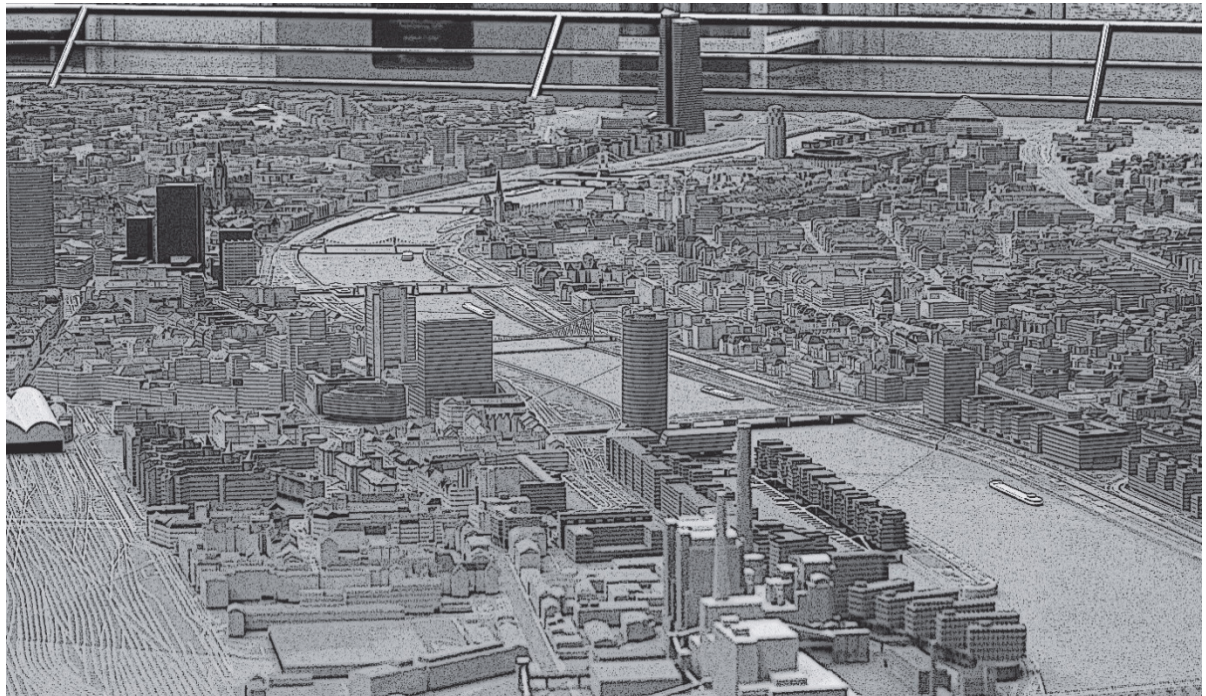


Foto Carsten Schaber

Das Kapitel knüpft damit an die bereits thematisierten Phasen der Vision (Kap.4) und der städtebaulichen Konzeption (Kap.5) an. Die Untersuchung erfolgt anhand einer Gegenüberstellung ursprünglicher Mischungsziele (Soll) mit den Ergebnissen der Bestandsanalyse nach Fertigstellung der Quartiere (Ist).

Die Dynamik sich verändernder Rahmenbedingungen wirkt sich angesichts eines über 20 Jahre andauernden Transformationsprozesses auf die Umsetzung städtebaulicher Mischungsziele aus. Gravierend für die Wirkungsanalyse erweisen sich die unterschiedlichen Zeitspannen kommunaler Wahlperioden (4-6 Jahre) und städtebaulicher Transformationsprozesse (15-20 Jahre). Wie die Beispiele Deutschherrnviertel und Osthafen belegen, entsteht politischer Zündstoff vor allem rund um die Verlagerung und Neuordnung kommunaler Infrastruktureinrichtungen (Großmarkt, Schlachthof, Osthafennutzung). Der mangelnde lokalpolitische Konsens beschränkt die Umsetzung der weitreichenden ursprünglichen Vision vom Wohnen am Fluss auf die Konversionsareale des inneren Mainraumes. Zudem üben fachpolitische Entscheidungen auf übergeordneter administrativer Ebene (EU, Bund, Länder) einen indirekten Einfluss auf städtebauliche Transformationsprozesse aus. Die Reduzierung staatlicher Transferleistungen im sozialen Wohnungsbau ist ein Beispiel für diesen Sachverhalt.

Der für die Entwicklung des Frankfurter Stadtraumes Main verwendete zentrale Leitsatz „Quartier statt Siedlung“ entspricht den Konstruktionsprinzipien gemischter Stadtquartiere (vgl. Kap.3) und wird als Grundlage der folgenden Untersuchung herangezogen. Im Einzelnen gehören dazu:

- Nutzungsmischung (A),
- Dichte (B),
- Stadtbausteine (C),
- Öffentlicher Raum (D).

In Anlehnung an die „Grobe Morphologie der Mischung“ des Stadtforschers Wiegand¹⁰⁷ lässt sich dafür ein fallbezogenes Kriterien-Set zusammenstellen. Das Verhältnis der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten steht im Mittelpunkt der Betrachtung. Dazu gehört der Einsatz unterschiedlicher Bewertungskriterien, welche dem mehrdimensionalen Charakter des Mischungsprinzips Rechnung tragen. Dabei wird sowohl auf bauliche als auch auf nutzerbezogene Aspekte Bezug genommen (ebd.).

Im Folgenden werden die einzelnen Parameter, die im Rahmen der Wirkungsanalyse zum Einsatz kommen, hergeleitet und detailliert beschrieben. Die Strukturierung im Sinne der Fallbeispiele des Stadtraumes Main beinhaltet die Definition konkreter Indikatoren. Ferner werden Angaben zu Erhebung und Zielsetzungen aufgeführt.

Die Soll-Ist Gegenüberstellung wird quantitativ erfasst. Eine solche Erfassung bietet sich dort an, wo zuvor bereits entsprechende Zielgrößen benannt werden oder Mischungswerte und Dichtegrößen Auskunft über die Beschaffenheit der Quartiere geben können. Die quantitative Erfassung wird punktuell durch räumliche Anordnungen beispielsweise in Form von Kartierungen ergänzt.

Im Rahmen der Analyse werden zudem Einflussgrößen ausgewertet, welche nicht unmittelbar als Planungsziele (Entwicklungsrahmen, Leitgedanken) formuliert wurden. Einflussgrößen wie z.B. Belegungsdichte oder Gebäudetypen besitzen eine Relevanz für die Bewertung der zu untersuchenden Mi-

¹⁰⁷ vgl. Kap. 2.1.2

6.1 Wirkungsanalyse gemischter Stadtquartiere im Stadtraum Main

schungsparameter. Die im Rahmen der Consiliumstätigkeit 1990-92 formulierten Handlungsempfehlungen runden die Wirkungsanalyse ab. Das eingesetzte Bewertungsset setzt sich somit aus diesen Parametern zusammen:

Tabelle 20 - Übersicht der Indikatoren für die Wirkungsanalyse

	Parameter	Indikatoren
A	Nutzungsmischung und Vielfalt	
a1	räumlich-funktionale Mischung	funktionale Mischung, Nutzermischung, horizontale / vertikale Mischung
a2	soziale Vielfalt	Wohnungsmarktsegmente, Altersstruktur der Einwohner
a3	ökonomische Vielfalt	Grundstückspreise, Rendite
a4	zeitliche Mischung	Schlussbaustein, Nutzung der Mischung
B	Dichte	
b1	Gebäudedichte	Maß der baulichen Dichte, Wohnungsdichte
b2	Nutzerdichte	Außen- bzw. Innendichte
C	Städtebau	
c1	Stadtbausteine	Konfiguration, bauliche Vielfalt
c2	Nutzungsoffenheit	Erdgeschossnutzung
D	Öffentlicher Raum	
d1	Quartiersmittelpunkt	Quartiersplatz, Belebtheit
d2	Freizeit- und Erholungsraum	Segment Mainuferpark
E	Consilium Stadtraum Main	
e1	Empfehlungen Consilium	Handlungsempfehlungen an den Magistrat

6.1.1 Nutzungsmischung und Vielfalt (A)

Auf die Mehrdimensionalität des zentralen Konstruktionsprinzips neuer Quartiere, der Nutzungsmischung, wurde im theoretischen Teil der Arbeit bereits eingehend Bezug genommen. Die Aufnahme der ökonomischen Dimension in das Kriterien-Set wird dort entsprechend hergeleitet (vgl. Kap.2). Für eine differenzierte Betrachtung der Nutzungsmischung ergeben sich demnach folgende Dimensionen:

- räumlich-funktionale Mischung (a1),
- soziale Vielfalt (a2),
- ökonomische Vielfalt (a3),
- zeitliche Mischung (a4).

a1. Die räumlich-funktionale Mischung

Tabelle 21 - Der Indikator räumlich-funktionale Mischung

a1	räumlich-funktionale Mischung				
<i>Indikator</i>	<i>Erhebung</i>	<i>Ziele Soll</i>	<i>Bezug</i>	<i>Kategorie</i>	<i>Maß</i>
a1.1 Funktionale Mischung	Flächenbilanz, Anteil Wohnen	Entwicklungsrahmen SRM, städtebauliche Konzeption	SRM, Quartier	baulich	quantitativ
a1.2 Nutzermischung	Gebietscharakter (IGF)	städtebauliche Kon- zeption	Quartier	nutzerbe- zogen	quantitativ
a1.3 Horizontale Mischung	Wohnen-Arbeiten	städtebauliche Kon- zeption	Quartier	baulich	Kartierung
a1.4 Vertikale Mischung	Wohnen-Arbeiten	architektonische Konzeption	Block, Ge- bäude	baulich	quantitativ

Das Quartier ist die wichtigste Bezugsgröße der Vorhaben. Die Analyse bezieht sich daher im Wesentlichen auf diese Maßstabebene. Relevant sind auch die nächst größere bzw. kleinere Ebene wie der Stadtraum Main als städtischer Teilraum sowie der Block bzw. das Gebäude als kleinster Quartiersbaustein (vgl. Tab. 26). Die Bündelung mehrere Projekte gemäß dem Prinzip des perspektivischen Inkrementalismus unterstreicht die übergeordnete Ambition der Stadt zur Stärkung der Wohnfunktion. Die Re-Integration des Wohnens (vgl. Kap.4) ist ein Baustein zur Erzeugung funktionaler Vielfalt nachdem zuvor bereits verschiedene Infrastrukturen (Messe, Flughafen, Büros) und Kulturbauten (Museen, Oper) in das Stadtgefüge integriert werden.

Tabelle 22 - Maßstabebenen der Nutzungsmischung ¹⁰⁸

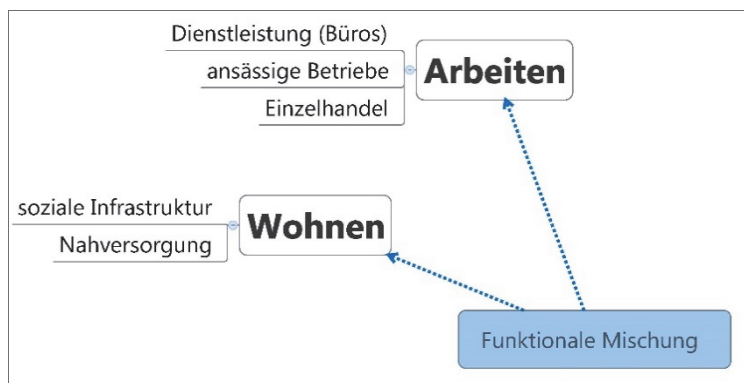
Räumliche Ebene	Beschreibung	Nutzungsmischung	Zielsetzung
Stadtteil	Stadtraum Main als städtischer Teilraum	Re-Integration der Wohnfunktion	Entwicklungsrahmen für den Stadtraum Main
Quartier	Deutsherrnviertel, südliches Ostend, Westhafen	Horizontale Mischung der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten	Städtebaulicher Wettbewerbe, Bebauungspläne
Block / Gebäude	kleinste(r) Baustein, Investitionseinheit	Vertikale Mischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe	Architektonischer Entwurf

¹⁰⁸ Vgl. Kap. 2.3.1

6.1 Wirkungsanalyse gemischter Stadtquartiere im Stadtraum Main

Auf der Quartiersebene geht es wesentlich um die Konzeption gemischter Wohn- und Arbeitsorte in Form städtischer Normalbausteine. Der Mischungsgrad von Wohnen und Arbeiten ist auf standortspezifische Anforderungen zugeschnitten. Die Konzeptionen werden auf der Basis städtebaulicher Wettbewerbe ermittelt und in der Folge in Bebauungspläne übersetzt. Verteilungsmuster und Mengenangaben des Nutzungsgefüges sind zum Zeitpunkt der Konzeption (1992) vergleichsweise undifferenziert. Wohnfolgeeinrichtungen wie soziale Infrastruktur und Nahversorgung werden in der Flächenbilanz dem Wohnen zugerechnet. Zur gewerblichen Nutzung gehören Dienstleistungen (Büros), bereits ansässige produzierende Betriebe sowie Einzelhandel und Gastronomie (Abb. 40).

Abbildung 49 - Die funktionale Mischung der Grundfunktionen ¹⁰⁹



Eigene Darstellung

Die Funktionale Mischung bezieht sich wesentlich auf das Wohnen und Arbeiten. Beide Grundfunktionen beinhalten ihrerseits ein Spektrum unterschiedlicher Nutzungen.

a1.2 Nutzermischung

Mit dem Eingehen auf die „Nutzung der Mischung“ werden baulichen Aspekten solche mit Nutzerbezug gegenübergestellt. Mit dem „Index der Gebietsfunktion“ (IGF) existiert ein Indikator, der den Gebietscharakter anhand von Nutzerzahlen ermittelt. Unterschieden werden Wohn-, Arbeits- oder Mischgebiete (vgl. Tab. 25).

a1.3 Horizontale Mischung

Die Mischung der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten auf Quartiersebene ist ein essenzieller Bestandteil städtebaulicher Zielsetzungen. Für die Anordnung der Wohn- und Büronutzungen hat sich in Frankfurt bis 1990 ein Muster herausgebildet (vgl. Kap.4.2.4). Die Untersuchung quartiersspezifischer Mischungsmuster steht hier im Mittelpunkt.

a1.4 Vertikale Mischung

Als Investitionseinheit bilden Block oder Gebäude die kleinste Mischungseinheit auf der Ebene eines einheitlichen architektonischen Entwurfs. Eine solche kleinmaßstäbliche funktionale Mischung wird, anders als die horizontale Mischung, nur projektspezifisch konzipiert. Die damit verbundenen Herausforderungen sind im Kapitel 3.3 näher beschrieben.

¹⁰⁹ Vgl. Kap. 2.3.2

a2. Soziale Vielfalt

Tabelle 23 - Der Indikator soziale Vielfalt

a2	soziale Vielfalt				
Indikator	Erhebung	Ziele Soll	Bezug	Kategorie	Maß
a2.1 Wohnungsmarktsegmente	Anteile	wohnungspolitische Grundsätze	Quartier	baulich	quantitativ
a2.1 Bevölkerungsgruppen	Anteile	Vergleich Gesamtstadt	Quartier	nutzerbezogen	quantitativ

Die soziale Vielfalt der Bevölkerung in den neuen Quartieren ist ein festes Entwicklungsziel der Projekte im Stadtraum Main. Der Umgang mit unterschiedlichen „Wertigkeiten“ innerhalb einer Nutzungsart bezieht sich auf die Quartiersebene und konzentriert sich wesentlich auf das Thema Wohnen. Bei der Konzeption einzelner Quartiere (Westhafen, Südliches Ostend) spielt auch die gewerbliche Vielfalt im Sinne des Ziels der Integration ansässiger Gewerbebetriebe zeitweise eine Rolle.

a2.1 Wohnungsmarktsegmente

Die Mischung innerhalb der Wohnfunktion soll durch das Angebot unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente erreicht werden. Die Unterscheidung frei finanzierter und geförderter Wohnungsbaukontingente sowie Sozialwohnungen wurde zuvor ausführlich beschrieben (vgl. Kap.2.3.3). Die Festlegungen der Stadt Frankfurt bezüglich der Drittmischung (vgl. Tab. 25) stellen zum damaligen Zeitpunkt Zielgrößen dar und haben für die Vorhaben zunächst keine bindende Wirkung.

Tabelle 24 - Die Ziele zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums ¹¹⁰

	Anteil	Referenz	Ziele
frei finanziert	Ein Drittel	Immobilienmarkt	Planungspolitische Grundsätze
geförderte Wohnungen	Ein Drittel	Einkommensabhängige kommunale Förderung einzelner Haushaltstypen (Familien, Studierende, Senioren)	
Sozialwohnungen	Ein Drittel	Einkommensabhängig Landeswohnraumförderung (Objektförderung)	

Die Steuerung der sozialen Mischungsziele neuer Quartiere erfolgt über die pauschale Festlegung unterschiedlicher Finanzierungskategorien, die hier zu gleichen Teilen vorgenommen wird (Drittmischung). Im Rahmen des Consiliums wird über quantitative Aspekte hinaus die quartiersräumliche Verteilung der einzelnen Förderkategorien thematisiert. Gesamtstädtisch befindet sich das Gros der Frankfurter Sozialwohnungen nicht in zentraler Lage, sondern am Siedlungsrand. Im unmittelbaren Umfeld

¹¹⁰ Vgl. Kap. 2.3.3

6.1 Wirkungsanalyse gemischter Stadtquartiere im Stadtraum Main

der Stadtumbauvorhaben befinden sich vereinzelt Bestände des sozialen Wohnungsbaus. Die Rahmenbedingungen für die ambitionierten Mischungsziele der Stadtraum Main Quartiere verschlechtern sich durch den Bedeutungsverlust des sozialen Wohnungsbaus Ende der 1990er Jahre, der mit einem starken „Herunterfahren“ der staatlichen Fördermittel einhergeht.

a2.2 Bevölkerungsgruppen

Demografische Aspekte, wie die Altersstruktur der Quartiersbewohner im Verhältnis zum gesamtstädtischen Durchschnitt, wird als analytische Größe eingesetzt.

a3. Ökonomische Vielfalt

Tabelle 25 - Der Indikator ökonomische Vielfalt

a3	Ökonomische Vielfalt				
<i>Indikator</i>	<i>Erhebung</i>	<i>Ziele Soll</i>	<i>Bezug</i>	<i>Kategorie</i>	<i>Maß</i>
a3.1 Grundstückspreise	Bodenrichtwert	Einflussgröße	Quartier, Teilbereich	Flächenbezug	quantitativ
a3.2 Renditedifferenz	Verwertung Bestandsgebäude	städtebauliche Konzeption, Einflussgröße	Gebäude, Block	baulich	Luftbildanalyse

Die Transformation des Stadtraumes Main hat ökonomische Ursachen. Die extensive, unwirtschaftliche Flächennutzung kommunaler Infrastrukturstandorte ist ein Auslöser der geplanten Umstrukturierungen. Für die Dienstleistungsmetropole Frankfurt am Main ist die wirtschaftliche Entwicklung eine strategische Grundlage der Stadtpolitik: „Das Steuer der Kommunalpolitik wurde damals [nach 1945] um 180° umgelegt. Man fand zurück zu der traditionellen Mission dieser Stadt als eines seit Jahrhunderten gewachsenen Zentrums vielseitigster Wirtschaftsgebarung. Das war die Geburtsstunde einer erneuerten Frankfurter Wirtschaftsförderung“ (LERNER 1958:15). Der enge Zusammenhang von Arbeiten und Wohnen zeigt sich darin, dass die Stadt trotz der Bedeutung wirtschaftlicher Sachverhalte immer wieder bemerkenswerte Anstrengungen im Wohnungs- und Siedlungsbau unternommen hat¹¹¹.

Zwischen 1990 und 2010 sind Bürogebäude in punkto Ertragskraft anderen Nutzungen überlegen. Es besteht eine absteigende Rangfolge von Dienstleistungen, Wohnen, Gewerbe und Erholung (VON LÜPKE 1998:290). Nach 2010 verändert sich die Situation zugunsten des Wohnungsbaus im oberen Preissegment gegenüber Dienstleistungsnutzungen (vgl. zeitliche Dimension). Die ansteigende Renditestärke der Wohnfunktion, die sich im hochpreisigen Segment zunehmend gegen Dienstleistungsnutzungen behaupten kann, und die abnehmende Belegungsdichte im Wohnungsbau sind Anzeichen sich verändernder Rahmenbedingungen. Sofern freie Grundstücke zur Verfügung stehen, wirkt sich der beschriebene Wandel positiv auf den Wohnungssaldo der Quartiere aus. Renditedifferenzen schaffen dabei vor allem Investitionsanreize für die lukrativsten Nutzungen und dämpfen dadurch die Bandbreite funktionaler Vielfalt.

¹¹¹ vgl. Kap. 4.1.2

Tabelle 26 - Nutzungsarten und ihre Renditeerwartung ¹¹²

Renditeerwartung	Immobilienpartei / Nutzung	Anmerkungen
hoch	Büros / Dienstleistungen	Innerstädtische Standorte, Hochhäuser
erhöht	Wohnen	Wohnungsneubau
moderat	Produzierendes Gewerbe, Logistik	Hoher Flächenbedarf
gering	Freiraum, öffentlicher Raum (Erholung)	Kein

a3.1 Grundstückspreise

Neben der unterschiedlichen Ertragskraft einzelner Nutzungen stellen attraktive Wasserlagen eine ökonomische Herausforderung für eine ausgewogene Mischung dar. Dazu gehört das aus immobilienwirtschaftlichem Kalkül motivierte Bestreben einer einträglichen Vermarktung der Wassergrundstücke. Diese Grundstücke werden auch zur Gegenfinanzierung aufwendiger Maßnahmen wie die Altlastenbeseitigung, die Umsetzung der vorigen Nutzer sowie der Finanzierung von Erschließungskosten herangezogen. Der beschriebene Effekt kommt insbesondere beim Westhafen und seinen zahlreichen Wassergrundstücken zum Tragen. Inwiefern die Bodenpreise hier eine Rolle spielen, soll im Rahmen der Analyse anhand von Bodenrichtwerten untersucht werden. Ein Vergleich der unterschiedlichen Quartiere fließt in die Betrachtung ein. Zu untersuchen ist ferner, inwiefern die neue ökonomische Stärke des Wohnens gegenüber Büronutzungen zu einer funktionalen Mischung und Vielfalt beiträgt.

a3.2 Renditedifferenzen

Ökonomische und soziale Sachverhalte sind eng miteinander verknüpft. Dabei kann die Gewinnorientierung privater Investoren im Widerspruch zu am Gemeinwohl orientierten Zielen sozialer Vielfalt (Drittelmischung) stehen. Das Investitionsinteresse der Immobilienwirtschaft (langfristig oder renditeorientiert) kann sich ebenfalls auf die mögliche Vielfalt innerhalb eines Quartiers auswirken.

Der bauliche Bestand besitzt in Form der zahlreichen Funktionsgebäude auf dem Schlachthof-, Großmarkt- und Hafengelände zusätzliches Mischungspotenzial, das sich zum einen funktional bemerkbar macht und vor allem im Sinne einer ökonomischen Vielfalt zum Erhalt bestehender bzw. zur Ansiedlung neuer Betriebe eingesetzt werden kann (vgl. Jacobs). Der Umgang mit Bestandsgebäuden dient als Gradmesser zur Generierung von Nutzungsmischung und gewerblicher Vielfalt.

¹¹² Vgl. Kap.2.3.4

a4. Zeitliche Mischung

Tabelle 27 - Der Indikator zeitliche Mischung

a4	Zeitliche Mischung				
<i>Indikator</i>	<i>Maß</i>	<i>Ziele Soll</i>	<i>Bezug</i>	<i>Kategorie</i>	<i>Erhebung</i>
a4.1 Schlussbaustein	Wandel bei zeitlicher Dynamik	Analytischer Wert	Grundstück, Block	baulich	Kartierung
a4.2 Nutzung der Mischung	Bewohnerzahlen (IGF)	städtebauliche Konzeption	Quartier	nutzerbezogen	quantitativ

Sich verändernde Rahmenbedingungen gehören zu den zeitlich wahrnehmbaren Aspekten der Analyse von gemischten Quartieren. Sie werden in Verbindung mit den jeweiligen Mischungsparametern behandelt.

a4.1 Schlusstein

Anhand des Indikators „Schlusstein“ soll die zuvor geäußerte These „Mischung braucht Zeit“ (vgl. Kap.2.3.5) untersucht werden. Es geht dabei um die Generierung von Mischung aufgrund sich mit der Zeit verändernder Rahmenbedingungen, unabhängig von der intendierten Absicht. Da bei den meisten Quartieren Grundstücke für eine spätere Entwicklung „zurückgehalten“ wurden, lässt sich eine solche Analyse durch eine Gegenüberstellung des letzten zu bebauenden Grundstücks mit den „Normalbausteinen“ durchführen. In diesem Fall könnten sich verändernde Rahmenbedingungen auch positiv auf die Generierung von Nutzungsmischung auswirken. Die Planbarkeit eines solchen Unterfangens steht dabei nicht im Vordergrund.

a4.2 Nutzung der Mischung

Mit der „Nutzung der Mischung“ wird ein Zusammenhang zwischen den neuen Standorten und ihren Nutzern hergestellt. Es geht um die nutzerbezogene Aneignung baulicher Strukturen wie die Einwohnerzahl und das Verhältnis von Bewohnern und Arbeitsplätzen. Auf diese Weise werden Anhaltspunkte für das Erreichen ursprünglicher Mischungsziele sichtbar. Dabei stellt sich die Frage, welcher Gebietscharakter durch die baulich vorgegebenen Mischungsanteile tatsächlich entsteht. Die Erhebung stellt für die untersuchten Quartiere eine erste Momentaufnahme dar. Der Gebietscharakter wird über den bereits erwähnten Index der Gebietsfunktion ermittelt.

6.1.2 Dichte (B)

Tabelle 28 - Der Indikator gebäudebezogene Dichte

b1	Gebäudedichte				
<i>Indikator</i>	<i>Erhebung</i>	<i>Ziele Soll</i>	<i>Bezug</i>	<i>Kategorie</i>	<i>Maß</i>
b1.1 Städtebauliche Dichte	Geschossflächenzahl (GFZ)	städtebauliche Konzeption	Quartier	baulich	quantitativ
b1.2 Wohnungsdichte	Wohneinheiten / ha Bruttobauland	Analytischer Wert	Quartier	baulich	quantitativ

b1. Gebäudedichte

b1.1 Maß der baulichen Dichte

Die Begriffe Dichte und Nutzungsmischung sind eng verknüpft. Der Leitsatz „Quartier statt Siedlung“ für den Stadtraum Main zielt beispielsweise auf die Einhaltung von Mindestwerten baulicher Dichte ab. Die Zielsetzungen der einzelnen Vorhaben unterscheiden sich in der Konzeptionsphase zum Teil erheblich. Der städtebauliche Wettbewerb für das alte Schlachthofgelände leistet dabei Orientierungshilfe. Die sukzessive Erhöhung der baulichen Dichte ist für damalige Verhältnisse ungewohnt. Der in der Folge umgesetzte erste Preis geht mit seiner kompakten städtebaulichen Figur deutlich über das vorgegebene Maß hinaus und belegt so die Machbarkeit der konzeptionellen Zielsetzungen (vgl. Kap.5.1). Anders als bei der iterativen Suche nach einem Mindestwert baulicher Dichte im Deutschherrnviertel geht es beim Westhafen von Anfang an um die Festlegung von Obergrenzen baulicher Nutzung. Die Stadt operiert hier mit dem Instrument von Maximalwerten zur Sicherung der städtebaulichen Qualität im Aushandlungsprozess mit privaten Investoren im Bereich attraktiver Wasserlagen.

b1.2 Wohnungsdichte

Die Wohnungsdichte ist mit dem Maß der baulichen Dichte verknüpft und wird im Rahmen der Quartiersanalyse eingesetzt. Dabei werden einerseits Schwellenwerte für Nutzungsmischung genutzt. Andererseits wird so eine vergleichende Gegenüberstellung der Projekte möglich.

b2. Nutzerdichte

Tabelle 29 - Die Indikatoren für Dichte mit Nutzerbezug

b2	Nutzerdichte				
<i>Indikator</i>	<i>Erhebung</i>	<i>Ziele Soll</i>	<i>Bezug</i>	<i>Kategorie</i>	<i>Maß</i>
b2.1 Außendichte	Einwohner je ha Bruttobauland	analytischer Wert	Quartier	nutzerbezo- gen	quantitativ
b2.2 Innendichte	Personen je Woh- nung	Durchschnitts- wert	Wohnung	nutzerbezo- gen	quantitativ

Der Umgang mit dem Dichtebegriff bedarf einer mehrdimensionalen Betrachtung. Neben baulichen Kennwerten sind für die Arbeit nutzerbezogene Kriterien relevant. Dazu gehören vor allem Einwohner- und Belegungs-dichte.

Bewohnerdichte

Die Bewohner- oder Außendichte gibt die Zahl der Einwohner pro Flächeneinheit innerhalb eines Quartiers an. Sie stellt einen wichtigen Indikator für die Funktionsfähigkeit eines Stadtteils dar. In gemischten Quartieren bewegt sich die Bewohnerdichte innerhalb bestimmter Schwellenwerte (siehe Kap.2.1.2.2). Darüber hinaus stellt das Maß der Außendichte eine Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Quartieren her.

Belegungs-dichte

Die Belegungs- oder Innendichte beschreibt die Zahl der Bewohner pro Wohneinheit. Diese nimmt seit den 1950er Jahren kontinuierlich ab. Der Flächenbedarf pro Person ist dementsprechend fortlaufend angestiegen. Die um circa 10 Prozent geringere durchschnittliche Belegungs-dichte in Frankfurt am Main von aktuell circa 1,8 Personen/Wohnung gegenüber 2,0 im Jahr 1990 erschwert das Erreichen der ursprünglich veranschlagten Bewohnerzahl. Der rechnerische Einwohnerverlust schwächt somit die Auslastung der erforderlichen Infrastruktur und die Vitalität der neuen Stadtviertel.

6.1.3 Städtebauliche Parameter (C)

c1. Stadtbausteine

Tabelle 30 - Der Indikator für städtebauliche Belange

c1	Stadtbausteine				
<i>Indikator</i>	<i>Erhebung</i>	<i>Ziele Soll</i>	<i>Bezug</i>	<i>Kategorie</i>	<i>Maß</i>
c1.1 Konfiguration	städtebauliche Figur	städtebauliche Konzeption	Quartier	baulich	Kartierung
c1.2 Gebäudetypen	Solitär / Stadtvilla Turm, Block/Hof, Großhaus	architektonische Konzeption	Quartier	baulich	qualitativ

c1.1 Konfiguration

Die Untersuchung der städtebaulichen Konfiguration dient der Bewertung des Wechselspiels zwischen baulichen und freiräumlichen Elementen auf der Basis der Analyse von Schwarzplänen. Die Soll-Ist Gegenüberstellung erfolgt in vier Stufen (Ausgangssituation-Konzeption-Umsetzung-Bestandsaufnahme).

Die Öffnung der Gebäude zum Wasser ist ein durchgängiges Motiv der neuen Quartiere. Neben einer ortsspezifischen Bezugnahme (Stadtvillen) sind es ökonomische und ökologische Sachverhalte, die für eine solche Struktur sprechen. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht erhöht der Wasserbezug die Vermarktungschancen auch für Gebäude in der zweiten oder dritten Reihe. Eine solche Öffnung wird nachträglich vor allem im Bereich des südlichen Ostends vorgenommen (vgl. Kap. 5.2). Die Öffnung führt dort zu einer Lockerung geschlossener Blockstrukturen. Das aufkommende ökologische Bewusstsein setzt das Thema des Mains als Kaltluftschneise auf die städtebauliche Agenda. Eine aufgelockerte Bauungsstruktur wird im Gegensatz zu geschlossenen Raumkanten positiv bewertet.

c1.2 Bauliche Vielfalt

Der Indikator thematisiert die Elemente der städtebaulichen Konfiguration. Der Schlachthofwettbewerb bildet in typologischer Hinsicht die Grundlage für die anderen Vorhaben des Stadtraumes Main. Gemäß der in der Auslobung geforderten baulichen Vielfalt liefert der erste Preisträger ein typologisch breites Spektrum unterschiedlicher Stadtbausteine. Viele der vormodernen Bausteine finden sich im räumlichen Kontext des Stadtteils Sachsenhausen wieder. Neu im typologischen Repertoire ist der Typus des Großhauses, der aus den wirtschaftlichen Anforderungen von Mindestgrößen heraus entsteht und sich aus der Verschmelzung anderer Elemente wie Haus und Block ergibt¹¹³.

¹¹³ vgl. Kap. 2.1.4

6.1 Wirkungsanalyse gemischter Stadtquartiere im Stadtraum Main

Tabelle 31 - Stadtbausteine und ihre Ableitung aus lokalen Gegebenheiten ¹¹⁴

Stadtbaustein	Beschreibung	Bezug / Ortsspezifisches Vorbild
Solitär	Freistehendes Gebäude mit Wasserbezug	Stadtvillen, z.B. Museumsufer
Turm	Markanter Hochpunkt mit Fernwirkung	Gebäudehöhe im Bereich der Brückenköpfe am Main
Block	Typischer vormoderner Stadtbaustein	Stadtgrundriss Sachsenhausen
Blockinnenbereich (Hof)	Nutzung des Blockinnenraums für Sondernutzungen	Typus Stadtblock / Hof Stadtgrundriss Sachsenhausen
Großhaus	Mischung aus Block und Solitär	Neuinterpretation bestehender Typen

c2. Nutzungsoffenheit

Tabelle 32 - Der Indikator Nutzungsoffenheit

c2	Nutzungsoffenheit				
	Erhebung	Ziele Soll	Bezug	Kategorie	Maß
c2.1 Erdgeschossnutzung	vertikale Mischung	architektonische Konzeption	Gebäude	baulich	quantitativ

c2.1 Nutzungsoffenheit

Die zeitlich unterschiedliche Nutzung von Stadträumen ist in Bezug auf Straßen und Plätze ein naheliegender Aspekt. Bei Gebäuden ist eine konzeptionell vorher nicht eindeutig festgelegte Nutzung selten. Das gilt insbesondere, wenn der Quartierscharakter als Wohn- und Arbeitsort bereits vorgegeben ist. Die Schaffung von baulichen Voraussetzungen für ein funktional nicht eindeutig festgelegtes Nutzungsspektrum ist am ehesten bei gewerblich genutzten Erdgeschossbereichen zu finden. Diese Bereiche gelten als Schlüssel für die Lebendigkeit eines Stadtviertels. Eine flächendeckende Ausweisung solcher Bereiche ist bisher die Ausnahme. In der Tübinger Südstadt wurde ein solches Konzept bereits in den 1990er Jahren umgesetzt. Bei der Transformation des Stadtraumes Main gibt es nur einzelne Konzeptionen, die eine solche Flexibilität vorsehen (vgl. Kap.5).

¹¹⁴ Vgl. Kap.5.1.2.4

6.1.4 Öffentlicher Raum (D)

Öffentliche Räume sind ein wichtiger Bestandteil der Analyse, da sie zu den Stadtbereichen gehören, die per definitionem eine Nutzungsoffenheit mitbringen. Als Orte möglicher Interaktionen und Gradmesser für Lebendigkeit stellen Freiräume eine relevante Untersuchungsebene dar. Ein Quartiersplatz und das zu erstellende neue Segment des Mainuferparks sind zentrale Elemente der stadt- und freiräumlichen Konzeptionen. Hinzu kommt das zu schaffende Wegenetz zur Einbindung der Quartiere in das städtische Gefüge, das im Rahmen der Wirkungsanalyse aber ausgeklammert wird.

d1. Quartiersmittelpunkt

Tabelle 33 - Der Indikator Quartiersmittelpunkt

d1	Quartiersmittelpunkt				
Indikator	Erhebung	Ziele Soll	Bezug	Kategorie	Maß
d1.1 Zentraler Platz	Stadtgrundriss	städtebauliche Konzeption	Quartier	baulich	Kartierung
d1.2 Belebtheit	Wochenmarkt	städtebauliche Konzeption	Platz	nutzerbezogen	quantitativ, qualitativ

d1.1 Quartiersplatz

Das Element eines Quartiersplatzes ist ein gängiges Motiv aller Vorhaben des Stadtraumes Main. Die Plätze sollen zum Mittelpunkt der Quartiere werden. Sie übernehmen ferner eine verbindende Funktion im städtischen Wegenetz als Vermittler zwischen dem Quartier, seiner unmittelbaren Umgebung und dem Main. Für die Analyse werden Kartierungen und qualitative Erhebungen eingesetzt.

d1.2 Belebtheit

Als Quartiersmittelpunkt sollen die umliegenden Nutzungen, z.B. der Erdgeschossbereiche, die Belebung der Plätze fördern. Für die Bewertung der Belebtheit der Quartiersplätze wird die Existenz eines Wochenmarkts ausgewählt. Ein solcher Wochenmarkt scheint ein geeigneter Indikator für Interaktionen zu sein, da auf diese Weise Erkenntnisse zu der Verbindung von Ort und Bewohnern getroffen werden können. Neben räumlichen Voraussetzungen und der Lage benötigt ein solcher Platz ein städtebauliches Umfeld mit einer ausreichenden Zahl an potenziellen Kunden (Bezug Platz-Nutzer).

6.1 Wirkungsanalyse gemischter Stadtquartiere im Stadtraum Main

d2. Freizeit- und Erholungsraum

Tabelle 34 - Der Indikator Freiraum

d2	Freizeit- und Erholungsraum				
<i>Indikator</i>	<i>Erhebung</i>	<i>Ziele Soll</i>	<i>Bezug</i>	<i>Kategorie</i>	<i>Maß</i>
d2 Segment Mainuferpark	Tief- / Hochkai	Consilium SRM	Stadtraum Main	baulich	Kartierung

d2.1 Mainuferpark

Die Schaffung einer neuen Verbindung von Stadt und Fluss gehört von Beginn an zu den elementaren Zielen der Entwicklung des Stadtraumes Main (vgl. Kap.4). Dazu gehören die zu schaffenden Segmente des Mainuferparks, die ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigen müssen. Diese reichen am Südufer von der Umgestaltung bis zum Neubau eines Tiefkais. Am Nordufer geht es um die Fortführung und die Verbindung isolierter Freiraumelemente (Sommerhoffpark) bis zur Schaffung eines Stadtparks neuer Prägung (Weseler Werft). Zu Beginn des Transformationsprozesses wird die Neustrukturierung der Uferbereiche des östlichen Mainraumes seitens der Stadt gezielt eingesetzt, um die Ernsthaftigkeit ihrer Vision zu untermauern. Dazu gehören beispielsweise die dauerhafte Sperrung des Deutschherrnufers für den motorisierten Verkehr und die vorzeitige Öffnung der Weseler Werft im Rahmen des Wandels vom Schüttgutlager zum öffentlichen Freiraum.

Tabelle 35 - Charakteristische Freiraumelemente der Quartiere des Stadtraumes Main

Quartiersplatz	Maßnahme Mainuferpark	Besonderheit
Walter-von-Cromberg-Platz DHV	Umgestaltung Tiefkai	Sperrung Uferstraße für Autoverkehr
Paul-von-Arnsberg-Platz SOE 1	Siehe SOE 2	Keine Wasserlage
Martin-Elsässer-Platz SOE 2	Neubau Uferpark: Weseler Werft (Tiefkai) Ruhrorter Werft (Hochkai)	Übergang Tiefkai-Hochkai, Mainuferpark
Zentraler Platz (kein Name) WH	Neubau Molenweg, Molenpark, Anbindung Sommerhoffpark	Umwandlung bzw. Integration von Gleisanlagen
Carl-von-Noorden-Platz Theodor-Stern-Kai	Neubau Tiefkai	Lückenschließung Verbindung zum Tiefkai

6.1.5 Empfehlungen des Consiliums Stadtraum Main

Tabelle 36 - Der Indikator Consilium Stadtraum Main

e1	Empfehlungen des Consiliums				
<i>Indikator</i>	<i>Erhebung</i>	<i>Ziele Soll</i>	<i>Bezug</i>	<i>Kategorie</i>	<i>Maß</i>
e1 Handlungsempfehlungen	ja / tw. / nein	planerische Grundsätze	Quartier	diverse	qualitativ

e1. Empfehlungen des Consiliums

Das Consilium hat im Rahmen seiner zweijährigen Tätigkeit insgesamt 23 Handlungsempfehlungen an den Magistrat der Stadt Frankfurt zur Entwicklung des Stadtraumes Main gerichtet (vgl. Kap.4.3). Die Empfehlungen beziehen sich wesentlich auf die Vorhaben des Stadtraumes Main. Der Inhalt der einzelnen Empfehlungen war dabei abhängig vom jeweiligen Verfahrensstand der Projekte zum Zeitpunkt der Beratungstätigkeit. Ein direkter Vergleich zwischen den Projekten bzw. zwischen den Empfehlungen des Consiliums ist daher nur bedingt möglich. Anhand der planerischen Grundsätze lassen sich Schlussfolgerungen im Rahmen der Wirkungsanalyse ableiten. Darüber hinaus eröffnet sich die Gelegenheit, die Arbeit des Beirats mit zeitlichem Abstand zu bewerten, soweit dies in Bezug auf Nutzungsmischung von Relevanz ist.

6.2 Wirkungsanalyse Deutschherrnviertel

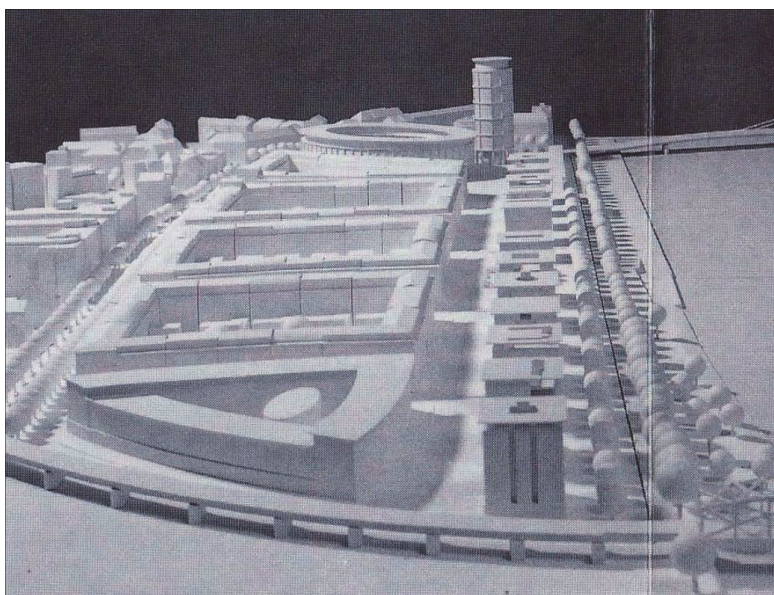
Abbildungen 50 - Das Deutschherrnviertel (2014)

Blick auf das Main Plaza (links), Wohngebäude am Main (oben rechts) und Bürogebäude entlang der Gerbermühlstraße (unten rechts). Fotos Carsten Schaber



Abbildung 51 - Das Deutschherrnviertel (1980er-1992)

Modell (links) und Stadtgrundriss (oben rechts) im Vergleich zum Schwarzplan des Schlachthofareals der 1980er Jahre (unten rechts)



Quellen: Stadt Frankfurt am Main (STADT FFM 1992); Schwarzplan rechts unten eigene Darstellung

6.2.1 Nutzungsmischung und Vielfalt

6.2.1.1 Räumlich-funktional (a1)

Tabelle 37 - Eine mischungsbezogene Flächenbilanz des Deutschherrnviertels (DHV)

DHV	Projekt 1992				Bestandsaufnahme 2014 ⁵				
Nutzung	BGF/m ²	Anteil	WE ¹	EW/Jobs ¹	BGF/m ²	Anteil	WE	EW/Jobs ^{2,4}	
Wohnen	140.600	66%	1.406	2.812	155.540	62%	1.450	2.706	
Gewerbe	71.700	34%		1.800	94.636	38%		1.032	
Summe	212.300				250.176				
Bestand 2014 im Vergleich zu Projekt					m ²	%			
Abweichung BGF gesamt					37.876	17,8			
Wohnen, Abweichung BGF					14.940	10,6			
Bruttofläche / WE [m ²] (1)					100	107			
Wohnfläche/EW – Personen/WE					50	2,00	57	1,87	
Gewerbe, Abweichung BGF					22.936	32,0			
Brutto Gewerbefläche / Job [m ²] ¹					40	92			
Fertigstellungsgrad 2014						100%			
Mischung – IGF⁶				Wert	Wert				
IGF (Index Gebietsfunktion) ^{1,3}				47,8	Mischgebiet	33,3			
IGF Sachsenhausen-Nord (2011)						47,3			
						Mischgebiet			

1 Durchschnittswerte 1990: 1) WE = 100 m² BGF 2) Personen pro WE = 2,0 3) 40m² Gewerbefläche pro Arbeitsplatz
 4) Anteil Personen 15-65 J.: 70%
 2 Bewohner und Flächen der Mainarkaden, East Village und Palais an den Höfen wurden anhand von Durchschnittswerten ergänzt
 3 vgl. WIEGAND 1973: 186 ff.
 4 kleinräumliche Erhebung 06.2013 (STADT FFM 2013)
 5 eigene Erhebung
 6 Schwellenwert für Mischung 35-65

a1.1 Funktionale Mischung

In Bezug auf funktionale Nutzungsmischung besitzt das Deutschherrnviertel eine positive Bilanz. Diese bezieht sich sowohl auf das Erreichen quantitativer Zielgrößen als auch auf die Anteile der Grundfunktionen Wohnen (62 Prozent) und Arbeiten (38 Prozent). Grundlage der Bilanz ist eine realisierte Gesamtfläche von 250.100 Quadratmetern (BGF), die um 37.800 Quadratmeter (18 Prozent) über dem Zielwert liegt und die ursprüngliche Wettbewerbsvorgabe sogar um 67 Prozent übertrifft. Der vorgesehene hohe Wohnanteil verringert sich im Vergleich von Wettbewerbsauslobung und -ergebnis geringfügig von 66 auf 62 Prozent. Die Verringerung geht einher mit einer absoluten Flächenzunahme, die beim Wohnen 14.940 Quadratmeter (10,6 Prozent) beträgt. Die Gewerbeflächen nehmen um 32 Prozent zu.

Ein Grund für die positive Flächen- und Wohnungsbilanz sind aktuelle Wohnungsbauvorhaben wie die Mainarkaden, East Village und Palais an den Höfen, welche nach 2013 umgesetzt werden. Die Anzahl der Wohnungen liegt mit insgesamt 1.450 Einheiten im Bereich der Zielvorgabe. Die quantitative Flächenzunahme wird durch eine um 7 Prozent leicht überdurchschnittliche Wohnungsgröße kompensiert. Die erreichte durchschnittliche Bruttofläche je Wohnung beträgt 107 Quadratmeter gegenüber einer kalkulierten Größe von 100 Quadratmetern.

a1.2 Nutzermischung – Mischgebiet oder nicht?

Die Konzeption für das Schlachthofviertel ergibt, gemessen an der durchschnittlichen Belegungsdichte der Entstehungszeit (1990), den Charakter eines Mischgebiets¹¹⁵ (Index:47). Die Auswertung aktueller Bewohnerzahlen (2014) zeigt, dass sich das vorgesehene Mischungsverhältnis von Bewohnern und Beschäftigten im Deutschherrnviertel bisher nicht in der geplanten Form eingestellt hat. Der Wohngebietscharakter überwiegt, wenngleich der ermittelte Wert (Index:33) nur knapp unter dem Schwellenwert für Mischgebiete liegt (Index: 35-65). Eine mögliche Ursache für den fehlenden Mischungscharakter ist die, im Verhältnis zu der Einwohnerzahl, vergleichsweise geringe Zahl an Beschäftigten. Die Arbeitsplatzdichte beträgt lediglich 86 Arbeitsplätze pro Hektar. Die durchschnittliche Fläche pro Arbeitsplatz ist mit 92 Quadratmetern überdurchschnittlich hoch. Ob die Nutzung des Main-Plaza-Turms als Boardinghouse dabei eine Rolle spielt, oder ob es Leerstände gibt, lässt sich anhand des verfügbaren Datenermaterials nicht zweifelsfrei ermitteln. Andererseits würde sich der Index ohne die jüngsten reinen Wohnungsneubauten in Richtung eines Mischgebiets verschieben. Eine sukzessive Erfassung der Nutzerdaten im Sinne eines Monitorings könnte hier zukünftig Abhilfe schaffen.

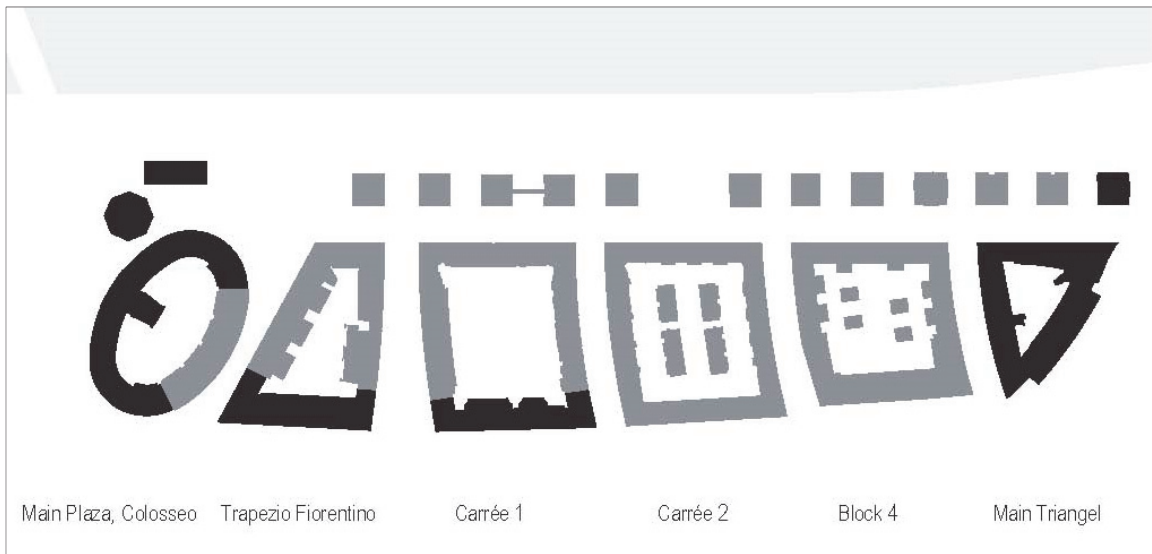
a1.3 Horizontale Mischung

Kapitel 2 Die kleinteilige, nutzungsbezogene Flächenbilanz des Deutschherrnviertels dient als Grundlage für die Ermittlung horizontaler Mischungsmuster von Wohnen und Gewerbe im Quartier. Die Nutzungsverteilung ergibt für Regelgeschosse die zuvor beschriebene für Frankfurt typische Anordnung aus gewerblichen Nutzungen (Büros) und Wohnen. Das Wohnen wird im Inneren des Quartiers angeordnet; gewerbliche Nutzungen sind dagegen entlang übergeordneter Straßen- und Schienenwege zu finden. Sie schirmen das Wohnen vor Lärmimmissionen ab. Um das Wohnen am Main nach diesem Muster zu ermöglichen, wird die Uferstraße (Deutschherrnufer) im Norden des Schlachthofareals für den Verkehr gesperrt und südlich um das Gebiet geführt. Das entlang des Bahndamms gelegene Bürohaus Main Triangel erhält durch zusätzliche Geschosse eine lärmabschirmende Wirkung. Die Gebäudetypen der Stadtvillen und Stadtblöcke nehmen, in Abhängigkeit ihrer Lage, sowohl Wohnnutzungen als auch Büro- und Gewerbeflächen auf. Die Innenhöfe sollen gemäß der städtebaulichen Konzeption auf der Quartiersebene die funktionale Vielfalt fördern, indem sie unterschiedliche Nutzungen ermöglichen. Das Spektrum reicht von Hinterhäusern (Trapezio Fiorentino) über Reihenhäuser (Carrée 2) bis hin zu loftähnlichen Atelierhäusern (Block 4).

Kapitel 3 Im Bereich der neuen Blöcke 3 (Carrée 2) und 4 wird das beschriebene Muster verändert, indem Wohnnutzungen an der stark befahrenen Gerbermühlstraße angeordnet werden. Hier wird die für das Quartier zuvor charakteristische Mischung von Wohnen und Gewerbe (Colosseo, Block 1,2) zugunsten des Wohnens bis zu den Erdgeschoss aufgegeben. Die beschriebene Abkehr von gängigen horizontalen Nutzungsmustern belegt die nach 2010 einsetzende Veränderung immobilienwirtschaftlicher Rahmenbedingungen (vgl. Kap.6.1.1). Im hochpreisigen Segment kann sich das Wohnen gegenüber Bürogewerbe an diesem Standort ökonomisch behaupten. Den positiven Auswirkungen auf die Wohnflächenbilanz und die horizontale Mischung steht die Nichtberücksichtigung vertikaler Mischungsaspekte gegenüber.

¹¹⁵ Der Wert (IGF) liegt mit 47 innerhalb des Schwellenwertes für Mischgebiete (35-65).

Abbildung 52 - Nutzungsmuster Regelgeschosse Wohnen (grau) und Gewerbe (schwarz)



Eigene Erhebung

Tabelle 38 - Eine nutzungsbezogene Flächenbilanz des Deutschherrnviertels (DHV)

Gebiet	BGF	Gewerbe	Anteil	Wohnen	Anteil	WE
	in m ²	in m ²		in m ²		
Deutschherrnviertel	250.176	94.636	37,8%	155.540	62,2%	1.450
DHV 1 (Ufer)	40.780	3.790	9%	36.990	91%	351
Solitäre (2x6)	40.290	3.790		36.500		351
Kita	490			490		
DHV 2	209.396	90.846	43%	118.550	57%	1.099
Main Plaza (Hochhaus)	15.400	15.400		0		
Main Plaza (Pavillon)	1.160	1.160		0		
Colosseo	28.485	22.360		6.125		96
Block 1 (Trapezio Fiorent.)	34.442	15.202		19.240		188
Block 2 (Carrée 1)	34.370	10.380		23.990		273
Block 3 (Carrée 2)	32.610	0		32.610		288
Block 4	36.585			36.585		254
Main Triangel	26.344	26.344		0		

Eigene Erhebung¹¹⁶

¹¹⁶ Die bauliche und nutzerbezogene Bestandsaufnahme des Deutschherrnviertels bezieht sich auf einen Fertigstellungsgrad von 100 Prozent. Die letzten verfügbaren Grundstücke (Carrée 2/Block 4) in der Größe von 38.160 m² (BGF) und 15,8% der Gesamtfläche sind zum Zeitpunkt der Analyse 2014 im Bau. Der Bezug erfolgt dann 2015. Entsprechende Angaben bezüglich der Art und des Maßes der Nutzung fließen in die Untersuchung ein.

a1.4 Vertikale Mischung

Die Nutzungsverteilung auf Block- bzw. Gebäudeebene beruht auf der Konzeption des Schlachthofviertels, die eine möglichst feinkörnige Anordnung vorsieht. Die Zielsetzung orientiert sich an einer typischen gründerzeitlichen Mischung. Im Erdgeschoss sollen verschiedene gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Darüber liegen Wohn- und Büronutzungen. Insbesondere um den zentral gelegenen Walther-von-Cronberg-Platz sind durchweg gewerbliche Erdgeschossnutzungen zu finden. Der gewerbliche Anteil nimmt vom Quartiersmittelpunkt nach Osten kontinuierlich ab. Während das prozentuale Verhältnis Gewerbe-Wohnen beim Colosseo 78:22 beträgt, weisen die weiteren Blöcke die Werte 44:56 bzw. 30:70 auf. Die zweite Hälfte der Blöcke besitzt eine monofunktionale Nutzungsstruktur, wie die reinen Wohnblöcke (Carrée 1 und Block 4) oder das Bürohaus Main Triangel belegen. Die Wohnblöcke bestehen zum einen aus geförderten Wohnungen. Es zeigt sich, dass die Renditestärke des Wohnens nicht zu kleinteiliger Mischung führt. Die Erdgeschosse dienen hier ausschließlich Wohnzwecken.

Die Blockstruktur, die es ermöglichen soll, in Erdgeschossbereichen auch großflächige gewerbliche Nutzungen aufzunehmen, erweist sich als flexibel. Die zusätzlich benötigten Flächen können durch die Belegung von Hofflächen gewonnen werden. Nach diesem Muster entstehen ein Supermarkt und verschiedene gewerbliche Erweiterungen vor allem entlang der Gerbermühlstraße im Süden des Quartiers. Bei der Parzellierung wird auf eine zu kleinteilige Aufteilung verzichtet. Das Prinzip der vertikalen Mischung wird vereinzelt auch bei den Stadtvillen am Main umgesetzt. Sei es durch eine Kita im Erdgeschoss zweier verbundener Gebäude oder durch die Unterbringung gewerblicher Nutzungen in Untergeschossen.

6.2.1.2 Soziale Vielfalt (a2)

Tabelle 39 - Wohnungsmarktsegmente und Altersstruktur der Bewohner im Deutschherrnviertel

DHV	Projekt 1992		Bestandsaufnahme 2014 ⁵	
Vielfalt	<i>WE</i>		<i>WE</i>	
Soziale Vielfalt [Ant. Soz.whg.]	1.407		1.450	
frei finanziert	469	33,3%	1.132	78,1%
gefördert	469	33,3%	318	21,9%
Sozialwohnungen	469	33,3%	0	0
			DHV ²	DHV ^{2,4}
Einwohner (06-2013)	Frankfurt (STADT FFM 2012:14)		2.706	2.152
0-15 J.	12,8%		487	18,0% 387
15-65 J.	70,2%		2.068	76,4% 1.645
> 65 J.	16,4%		151	5,6% 120

2 Bewohner und Flächen der Mainarkaden, East Village und Palais an den Höfen wurden anhand von Durchschnittswerten ergänzt
4 kleinräumliche Erhebung 06.2013 (STADT FFM 2013)
5 eigene Erhebung

a2.1 Förderkategorien

Das Ziel sozialer Vielfalt wird anders als die Nutzungskontingente pauschal formuliert. Zur Schaffung unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente sollen verschiedene Förderkategorien angeboten werden. Die Darstellung (siehe Tab. 44) zeigt die Anteile der einzelnen Förderkategorien (oben) sowie die grobe Altersstruktur der Quartiersbewohner im Vergleich zur Gesamtstadt. Die festgelegte Drittelung wird durch den Bedeutungsverlust des staatlich geförderten sozialen Wohnungsbaus Ende der 1990er Jahre erschwert. Die kommunale Wohnungsbauförderung gewinnt mit einem Anteil von 22 Prozent (318 Wohnungen) an Bedeutung, bleibt aber quantitativ unter den Zielvorgaben. Ein Großteil der Wohnungen, nämlich 1.132 (78 Prozent), sind frei finanziert. Sozialwohnungen spielen im Deutschherrnviertel keine Rolle. Ihr Fehlen belegt die Diskrepanz zwischen Ziel und Wirklichkeit bei sich veränderten übergeordneter Bedingungen. Die im Rahmen des Consiliums unter der Mitwirkung der Soziologin Erika Spiegel erarbeitete Vorgabe, die räumliche Verteilung der Wohnungen im Deutschherrnviertel entgegen der ökonomischen Logik „Reiche an den Fluss“ zu bewerkstelligen, erscheint dennoch bemerkenswert. Die 318 geförderten Wohnungen sind über das Quartier verteilt angeordnet. Ein Teil wird in den Solitärgebäuden am Main untergebracht.

a2.2 Altersgruppen

Das Deutschherrnviertel ist ein junger Stadtteil. Der Anteil von Kindern (0-15 Jahre) und Erwerbstätigen (15-65 Jahre) liegt jeweils um 5-6 Prozent über dem Frankfurter Durchschnitt. Der Seniorenanteil ist entsprechend um ca. 10-11 Prozent geringer. Eine solche Erkenntnis ist für neue Quartiere nicht überraschend, da beide Bevölkerungsgruppen mobiler sind als Senioren. Andererseits benötigt diese Gruppe spezielle Angebote, die möglicherweise nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind. Der vergleichsweise hohe Anteil an Kindern bis 15 Jahren erscheint für ein innerstädtisches Quartier dennoch bemerkenswert.

6.2 Wirkungsanalyse Deutschherrnviertel

6.2.1.3 Ökonomische Mischungsaspekte (a3)

a3.1 Grundstückspreise

Tabelle 40 - Die Bodenrichtwertgruppen im Deutschherrnviertel (2002-2014)

Jahr		Nutzungsart		Lage	GFZ	BRW / € je qm
2014	Solitäre am Wasser	Wohnbauflächen	MFH		2,5	3.000
2010		Geschosswohnungsbau		gut	2,5	2.400
2002		Geschosswohnungsbau		gut	2,5	1.800
2014	Wohnblöcke (Carrées)	Wohnbauflächen	MFH		2,5	1.400
2010		Geschosswohnungsbau		mittel	2,5	1.200
2002		Geschosswohnungsbau		mittel	2,5	1.100
2014	Main Plaza, Colosseo	gemischte Bauflächen	BH		2,0	680
2010		überwiegend Büros		einfach	2,0	750
2002		überwiegend Büros		mittel	2,0	1.300
2014	Sachsenhausen	Wohnbauflächen	MFH		2,3	1.200
2010		Geschosswohnungsbau		einfach	2,3	1.000
2002		Geschosswohnungsbau			k.a.	k.a.

Eigene Darstellung. Quelle: Stadt Frankfurt am Main (<https://bodenrichtwerte.frankfurt.de/>)

Die Auswertung (2014) offenbart ein starkes Gefälle zwischen einzelnen Bereichen. Ursache für die Preisunterschiede ist allerdings nicht die Nutzungsart, sondern die Lage im Gebiet. Die Grundstückspreise der Wasserlagen sind mit einem Richtwert von 3.000 Euro je Quadratmeter mehr als doppelt so hoch als die dahinterliegenden Neubaublöcke gleicher Nutzung und Dichte, deren Wert 1.400 Euro beträgt. Im angrenzenden Stadtteil Sachsenhausen werden bei einer geringfügig niedrigeren Dichte ähnliche Werte erzielt (1.200 Euro / GFZ 2,3). Die Werte für gewerbliche Flächen liegen mit einem Wert von 680 Euro je Quadratmeter deutlich darunter.

Das zu erwartende Muster einer nach Ertragsstärke der Nutzung gestaffelten Bodenpreisverteilung lässt sich im Bereich des Deutschherrnviertels anhand der aktuellen Werte (2014) nicht nachweisen. Es wird deutlich, dass die Bodenpreise in diesem Fall von der Attraktivität der Wasserlage bestimmt werden und weniger durch die Nutzung. Die Veränderungen gegenüber 2002 weisen für die Wassergrundstücke mit 67 Prozent die höchsten Zuwachsraten auf. Für die übrigen Wohnungsneubauten und die unmittelbare Umgebung Sachsenhausens beträgt der Zuwachs nur 27 bzw. 20 Prozent. Die Folge der vergleichsweise hohen Grundstückspreise der Wasserlagen führt zu einem höheren Verwertungsdruck in diesen Bereich in Verbindung mit der Wohnnutzung.

a3.2 Renditedifferenzen / Bestandsgebäude

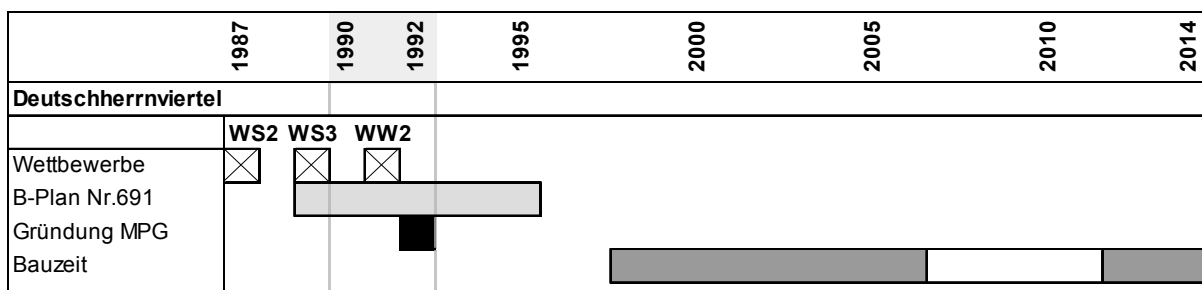
Auf die Integration von Bestandsgebäuden im Rahmen der Umsetzung des Deutschherrnviertels wird sofern überhaupt möglich verzichtet. Vorschläge zur Integration einzelner Gebäude in das neue Quartier finden keine Berücksichtigung. Der Erhalt der Rinderhalle (siehe Foto Kap.5.1) ist Ende der 1980er Jahre nicht mehr möglich, da das Gebäude aufgrund seines baulich schlechten Zustands bereits 1983 abgerissen wurde. Ein Erhalt der Schlachthofgaststätte, die ein in der Kulturszene beliebter Ort ist, wird

diskutiert schließlich aber ebenfalls verworfen. Ein weiterer Vorschlag für die Einbeziehung des Bestands aus Gründen ökonomischer Vielfalt ergibt sich durch einen prämierten Wettbewerbsbeitrag. Die Verfasser des dritten Preises schlagen vor, das neue Viertel auf der Basis des industriellen Stadtgrundrisses zu entwickeln und auf diese Weise das vorhandene Leitungs- und Wegenetz wieder zu verwenden (siehe Kap.5.1). Durch die Umbenennung des Quartiers in Deutschherrnviertel wird die Schlachthofvergangenheit später aus dem Namen getilgt. Ob die Umbenennung aus Imagegründen erfolgte, kann hier nicht weiter vertieft werden. Der neue Name bezieht sich auf deutsche Ordensritter, wie Walther von Cronberg, nach dem der zentrale Platz benannt wurde. Darüber hinaus spielen Vermarktungserwägungen bei der Namensgebung eine Rolle, wie der Name des Florentinischen Viertels (Trapezio Fiorentino) belegt.

6.2.1.4 Zeitliche Mischungsaspekte (a4)

a4.1 Schlussbaustein

Abbildung 53 - Die Entwicklungsphasen des Deutschherrnviertels (1987-2014)



Das Balkendiagramm (siehe Abbildung) zeigt die wesentlichen Phasen des Stadtumbaus: WS = städtebaulicher Wettbewerb; WW = wohnungsbaulicher Wettbewerb; MPG = Projektentwicklungsgesellschaft; hellgrau = Planung; dunkelgrau = Umsetzung

Die Entwicklung des Schlachthofareals zum Deutschherrnviertel besteht, vereinfacht dargestellt, aus drei Phasen. Die Konzeptionsphase beinhaltet Wettbewerbe, Consilium und die Entwicklung des Gebiets durch die Mainufer Projektentwicklungsgesellschaft. Die anschließende zweite Phase beginnt mit der Umsetzung der ersten Gebäude Ende der 1990er Jahre. Zu Beginn der dritten Phase nach 2010 sind bereits 86 Prozent der Flächen realisiert. Der Bau der übrigen ca. 35.000 Quadratmeter erfolgt unter veränderten Rahmenbedingungen nach einer Phase der baulichen Stagnation. Die Ergebnisse der dritten Phase unterstreichen die Bedeutung der zeitlichen Dimension für Nutzungsmischung. Das „Liegen lassen“ der Grundstücke führt über veränderte Rahmenbedingungen zu einem Nutzungswechsel, der zu Beginn des Projekts in dieser Form nicht absehbar ist. Mit der Zeit entsteht in Teilen eine heterogene Nutzungsstruktur aus Gewerbe und Wohnungen. Der Nachfrageüberhang bei Wohnen führt dazu, dass sich jahrzehntealte Muster verändern. Dazu gehört die Ansiedlung hochpreisiger Wohnungen im Bereich der stark befahrenen Straßenachsen. Auffällig ist, dass hier keine Nutzungsmischung entsteht und keine vertikale Mischung umgesetzt wird, da hochpreisiges Wohnen sich als renditestarke Nutzung durchsetzt.

a4.2 Nutzung der Mischung (Zusammenfassend vgl. a1.1, b1)

Die Konzeption für das Quartier Alter Schlachthof verfolgt im Hinblick auf Nutzungsmischung einen differenzierten und ambitionierten Ansatz. In der aktuellen Bestandsaufnahme ist dieser Ansatz spürbar, wenngleich nicht alle Mischungsziele erreicht werden. Auf der Habenseite steht das Erreichen der geplanten Wohnungs- und Einwohnerzahl. Das Gelingen ist auf moderate Wohnungsgrößen und einen durchschnittlichen Flächenbedarf pro Person zurückzuführen. Die gewerbliche Flächenbilanz und das resultierende Verhältnis von Wohnen und Gewerbe kann im Sinne der Ziele ebenfalls als erfüllt gelten. Anders sieht es mit der gewerblichen Nutzerdichte aus. Diese liegt unter dem für Mischgebiete erforderlichen Schwellenwert (vgl. B – Dichte).

6.2.2 Dichte

Tabelle 41 - Eine Gegenüberstellung baulicher und nutzerbezogener Dichteparameter

DHV	Projekt 1992	Bestandsaufnahme 2014 ⁵
Dichte		
Bauliche Dichte – GFZ	1,8	2,1
Wohnungsdichte [WE/ha]	117,2	120,8
Einwohnerdichte [EW/ha]	234	226
<i>Schwellenwert 120-400 EW/ha³</i>		
Arbeitsplatzdichte [Jobs/ha]	150	86
Nutzerdichte [EW+Jobs/ha]	400	312
Verhältnis [Jobs/100 EW]	60	38
<i>Schwellenwert 42-143³</i>		
<small>3 vgl. WIEGAND 1973:186 ff. 5 eigene Erhebung</small>		

6.2.2.1 Gebäudebezogene Dichte (b1)

b1.1 Bauliche Dichte

Die Zielsetzung zur Schaffung eines „städtischen Viertels hoher Dichte, nicht einer Wohnsiedlung“ (STADT FFM 1990:6) wird im Deutschherrnviertel, gemessen an den Parametern baulicher Dichte, erfüllt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt, bezogen auf das Bruttobauland, einen Wert von 2,1. Das Ergebnis ist insofern bemerkenswert, als sich der Wert im Lauf des Entwicklungsprozesses mehrfach gesteigert hat. War man 1989 im Auslobungstext des Wettbewerbs noch von einem Wert von 1,25 ausgegangen, konnte durch den Entwurfsvorschlag des ersten Preisträgers eine höhere Ausnutzung der Flächen in Form einer robusten städtebaulichen Figur nachgewiesen werden. Die Zunahme der Nutzflächen führt nicht zu einem nennenswerten Anstieg der Wohnungszahlen. Der Flächenzuwachs wird durch leicht überdurchschnittliche Wohnungsgrößen kompensiert.

b1.2 Wohnungsdichte

Die vorgesehene Wohnungszahl wird umgesetzt. Die daraus abgeleitete Wohnungsdichte wird mit einem Wert von 120 Wohnungen pro Hektar erreicht. Der erreichte Wert ist höher als bei den anderen Quartieren des Stadtraum Main. Die Wohnungsdichte beträgt im Vergleich 113 (südliches Ostend/SOE 2), 85 (südliches Ostend/SOE 1b) sowie 63 (Westhafen).

6.2.2.2 Nutzerbezogene Dichte (b2)

b2.1 Bewohnerdichte

Die aus den Zielgrößen ermittelte Einwohnerdichte (234 EW/ha) wird aufgrund der effizienten Flächenausnutzung trotz einer leicht rückläufigen Belegungsdichte annähernd erreicht (226 EW/ha). Neben der Zielerfüllung liegt die Einwohnerdichte auch deutlich innerhalb des Schwellenwerts für Mischgebiete. Vorgegeben ist hier ein Wert zwischen 120 und 400 Einwohnern pro Hektar.

b2.2 Belegungsdichte

Sinkende Belegungsdichten und ein steigender Flächenbedarf pro Einwohner sind übergeordnete gesellschaftliche Phänomene, die sich auch auf die neuen Quartiere auswirken. Die durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme um 13 Prozent geringer als der Frankfurter Durchschnittswert von 1990 (2,0). Der für das Deutschherrnviertel ermittelte Wert von 1,87 Personen pro Wohnung entspricht ungefähr dem aktuellen Durchschnittswert der Stadt. Steigende Wohnungsgrößen pro Kopf kompensieren das zusätzliche Flächenangebot und wirken sich moderat auf die Bewohnerzahlen aus.

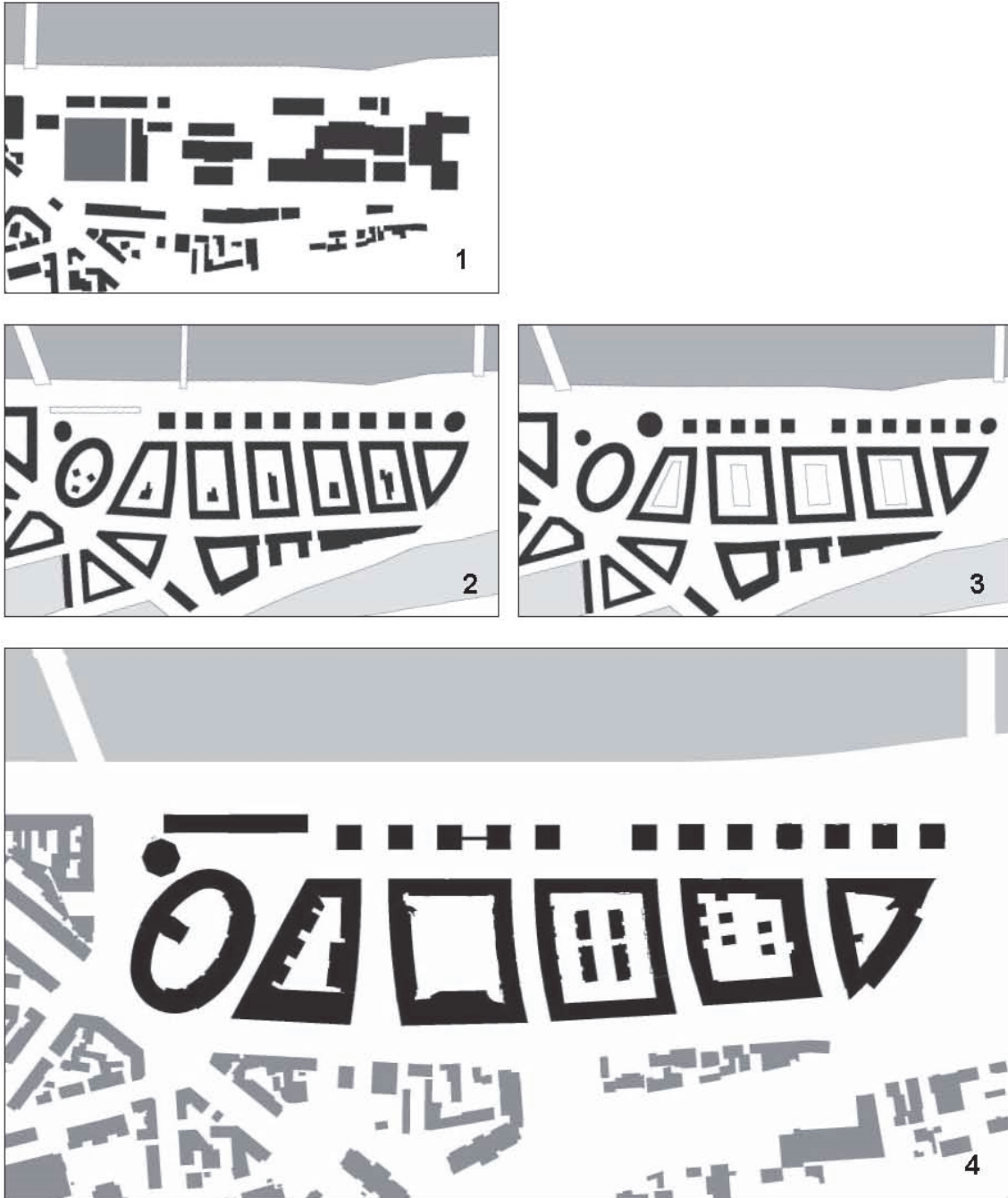
6.2 Wirkungsanalyse Deutschherrnviertel

6.2.3 Städtebauliche Parameter

6.2.3.1 Stadtbausteine / Städtebauliche Figur (c1)

Abbildungen 54 - Entwicklungsschritte vom Schlachthof zum Deutschherrnviertel (1983-2014)

(1) 1980er Jahre, (2) Wettbewerb 1991, (3) Konzeption 1992, (4) Deutschherrnviertel 2014



Eigene Darstellung

c1.1 Städtebauliche Konfiguration

Die Schwarzplan-Sequenz (siehe Abbildung) thematisiert einen nahezu dreißigjährigen Entwicklungsprozess des Gebiets vom Schlachthofareal zum Deutschherrnviertel zwischen 1985 und 2014. Die städtebauliche Struktur weist zwischen der Konzeptionsphase bis zu ihrer Fertigstellung 2014, bezogen auf den Stadtgrundriss, eine große Konstanz auf. Stadtblöcke prägen den Charakter des neuen Quartiers. An den Blockrändern entstehen solitärähnliche Sonderformen (Großhäuser). Die Blöcke sind vom Wasser abgesetzt, so dass sich entlang des Mains eine Reihe von Einzelgebäuden anordnen lässt.

Die Modifikationen zwischen Konzeption und Realisierung beziehen sich auf punktuelle Veränderungen. Die Blockgröße nimmt durch die reduzierte Zahl von sechs auf fünf zu. Die aktuelle Bestandsaufnahme wirkt weniger schematisch als der ursprüngliche Plan und zeigt eine differenzierte Handhabung der Gebäudetiefen innerhalb der Blöcke. Die in Bezug auf funktionale Anforderungen flexibel handhabbare städtebauliche Konfiguration führt zu einer Nutzungs Offenheit der Grundstücke. Die unterschiedlichen Flächenbedarfe von Wohnen und Gewerbe werden im Blockinneren durch differenzierte Gebäudetiefen geregelt. Die Unterbringung zusätzlicher Flächen führt in der Gesamtbilanz zu einer Steigerung des Bauvolumens, ohne das Straßenbild grundlegend zu beeinträchtigen. Die Innenhöfe weisen, wie ursprünglich vorgesehen, einen heterogenen Charakter auf. Dazu gehören bauliche Verdichtungen in Form von Hinterhäusern (Trapezio Fiorentino) bzw. Reihenhäusern (Carrée 2), einem halböffentlichen Garten (Carrée 1) sowie loftähnliche Ateliergebäude (Block 4). Die Anordnung des Quartiersplatzes an zentraler Stelle im Übergang nach Sachsenhausen und zum Main genügt den allgemeinen Zielkriterien, welche die Bedeutung der Plätze für die neuen Quartiere unterstreicht (vgl. D). Die Schwarzplananalyse des Schlachthofgeländes mit dem städtebaulichen Entwurf für das neue Quartier zeigt, dass auf das ursprüngliche räumliche Gefüge keine Rücksicht genommen wird (vgl. a3.2). Man geht vielmehr nach dem „Tabula-Rasa“ Prinzip vor, das bestehende Strukturen ausblendet.

c1.2 Gebäudetypen

Der Einsatz eines Spektrums unterschiedlicher Gebäudetypen ist als Antwort der Entwurfsverfasser auf die Mischungsvorgaben der Stadt zu verstehen. Bauliche Vielfalt soll die Voraussetzung für funktionale und soziale Mischung ermöglichen. Die vorgeschlagenen Gebäudetypen werden aus dem lokalen Kontext des Stadtteils Sachsenhausen abgeleitet. Dazu gehören Stadtbausteine wie Stadtvilla¹¹⁷, Turm, Stadtblock und Großhaus. Der städtische Block fungiert als ein geeigneter Baustein für Nutzungsmischung. Er ermöglicht die vertikale und horizontale flexible Anordnung unterschiedlicher Nutzungen (vgl. a1; c1.1).

Die Vielfalt der Gebäudetypen im Deutschherrnviertel setzt Maßstäbe für die Entwicklung des Stadtraumes Main. Neben Stadtblock, Stadtvilla und Turm entsteht der Typus eines „Großhauses“ für Gewerbenutzungen. Beim Großhaus wird der Block zum Gebäude (Maintriangel) bzw. das Gebäude als Block interpretiert (Colosseo). Die Stadtvillen am Wasser sind als Drei- bzw. Vierspänner mit bis zu vierzig Wohneinheiten konzipiert und enthalten punktuelle Dienstleistungsnutzungen und soziale Infrastruktureinrichtungen. In funktionaler Hinsicht ist Gewerbe komplementär zum Wohnen vorgesehen. Dabei

¹¹⁷ Dabei handelt es sich um einen modifizierten Typ der freistehenden Bürgervilla, der die Vorteile des Einfamilienhauses auf das Mehrfamilienhaus überträgt und im Rahmen der IBA Berlin 1987 beispielhaft umgesetzt wird (vgl. HOLL; JESSEN 2007:284).

6.2 Wirkungsanalyse Deutschherrnviertel

wird zwischen unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen und nicht-störendem Gewerbe (Büros) unterschieden. Neben quantitativen Aspekten soll die Konzeption Voraussetzungen für eine Vielfalt innerhalb des Wohnens schaffen. Die wohnungsbaulichen Schwerpunkte beider Wettbewerbe sind Ausdruck dieser Zielsetzung.

6.2.3.2 Nutzungsoffenheit (c2)

Die Nutzungsoffenheit der Blockstruktur ist bereits in der Konzeption für das Schlachthofviertel angelegt. Verschiedene komplementäre Nutzungen sollen in den Erdgeschossbereichen in die Blöcke eingeschoben werden können. Dieses Prinzip erweist sich später als praktikabel und kommt u.a. beim Einfügen eines Supermarkts oder verschiedenen gewerblichen Nutzungen zum Tragen. Die Nahversorgung ist im Colloseo, im Umfeld des Quartiersplatzes, angeordnet. Ferner gibt es verschiedene Gewerbeflächen im Sockelbereich der Stadtblöcke (vgl. a1.4).

6.2.4 Öffentlicher Raum

6.2.4.1 Quartiersmittelpunkt (d1)

Abbildungen 55 - Der Walther-von-Cronberg-Platz im Deutschherrnviertel



Quellen: Luftbild, links Stadt Frankfurt am Main (<https://geoinfo.frankfurt.de>); Foto, rechts Carsten Schaber

d1.1 Quartiersplatz

Der zentrale Quartiersplatz ist nicht im Bereich der geografischen Mitte des Viertels angeordnet. Vielmehr ist der Walther-von-Cronberg Platz der Innenstadt, dem Stadtteil Sachsenhausen und der Mainbrücke auf der Westseite des Viertels zugewandt. Dort befinden sich wichtige Wegeverbindungen und Übergänge. Die Konfiguration erfüllt wesentliche Zielkriterien wie Lage, Bedeutung von Wegeverbindungen und Mainbezug. Am Nordrand wird der Platz durch einen Pavillon und eine Arkadenreihe vom Main getrennt.

d1.2 Belebtheit / Wochenmarkt

Ein Wochenmarkt ist im Deutschherrnviertel, das in den 1980er Jahren einen bekannten Flohmarkt beherbergte, nicht zu finden. Weitere Märkte befinden sich am Südbahnhof (Sachsenhausen) und am Paul-von-Arnsberg-Platz im gegenüberliegenden südlichen Ostend. Ein Grund für das Fehlen eines

Marktes könnte die randständige Lage des Viertels und der dadurch ungünstige Einzugsbereich im Vergleich zu anderen Standorten sein. Der weitläufige Platz wird im Sommer durch eine zentrale Wasserfontäne räumlich gegliedert. Die umliegenden Erdgeschosse scheinen nicht die „Masse“ zu besitzen, den Platz zu beleben. Darüber hinaus fällt auf, dass auf der gesamten Fläche keine Bänke oder Sitzgelegenheiten vorhanden sind.

6.2.4.2 Naherholung (d2)

Abbildungen 56 - Tiefkai (links) und Hochkai (rechts) im Bereich des Deutschherrnufers



Fotos Carsten Schaber

d2.1 Segment Mainuferpark

Das südliche Mainufer in Sachsenhausen gliedert sich in einen Tiefkai am Main und einen Hochkai, auf der Stadtebene. Beide Elemente werden im Zuge des Stadtumbaus umgestaltet. Der Tiefkai, zuvor Parkplatz, wird verkehrsberuhigt und zum Uferweg umgestaltet. Zusammen mit dem neuen Tiefkai am Theodor-Stern-Kai entsteht am Südufer ein durchgängiger Uferweg. Der Hochkai wird durch die Sperrung des Deutschherrnufers für den motorisierten Verkehr dauerhaft umgestaltet. Die Umleitung des Verkehrs auf die südliche Flanke des Areals schneidet das Viertel allerdings vom übrigen Stadtgebiet ab und verleiht diesem einen inselartigen Charakter. Das neue Wegenetz innerhalb des Viertels besitzt eine orthogonal zum Wasser hin orientierte Ausrichtung.

6.2.5 Consilium Stadtraum Main

6.2.5.1 Handlungsempfehlungen (e1)

Tabelle 42 - Die Umsetzung der Empfehlungen des Consiliums Stadtraum Main ¹¹⁸

Nr.	Inhalt der Empfehlung	Datum	ja	teilw.	nein
01/23	Nr.1 Brückenschläge, Mainufer, Ufergestaltung Sperrung Uferstraße, Verkehrsbündelung, -beruhigung	01/1991	X		
05/23	Nr.5 Übergang Schlachthof-Main Umwandlung Hoch- und Tiefkai in Freifläche	04/1991	X		
06/23	Nr.6 Belegungspraxis Stadtteil Alter Schlachthof Soziale Mischung ermöglichen	04/1991	X	X	

Eigene Erhebung

Das Schlachthofprojekt ist zum Zeitpunkt des Consiliums bereits im Gang. Daher befasst sich der Beirat vor allem mit verkehrlichen und stadträumlichen Aspekten. Die Abbildung listet die Handlungsempfehlungen des Consiliums für das Schlachthofviertel auf und macht Angaben hinsichtlich ihrer Umsetzung. Realisiert werden im Wesentlichen stadträumliche Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Areals. Dazu gehört die dauerhafte Sperrung des Deutschherrnufers für den motorisierten Verkehr (Nr.01/23) sowie die Integration der Hoch- und Tiefkaibereiche als Element des Mainuferparks (Nr.05/23). Die weitreichende Bündelung der Straßen- und Bahnverbindung in Richtung Offenbach und verkehrsberuhigende Maßnahmen werden nicht weiterverfolgt (vgl. 01/23). Die besondere Bedeutung, die das Consilium der sozialen Mischung beimisst, zeigt sich in der thematischen Vorbereitung dieses Sachverhalts (vergleiche Maßnahme 06/23)¹¹⁹.

¹¹⁸ siehe Kap.5.1.2.2

¹¹⁹ siehe Kap.6.2.12

6.3 Wirkungsanalyse südliches Ostend

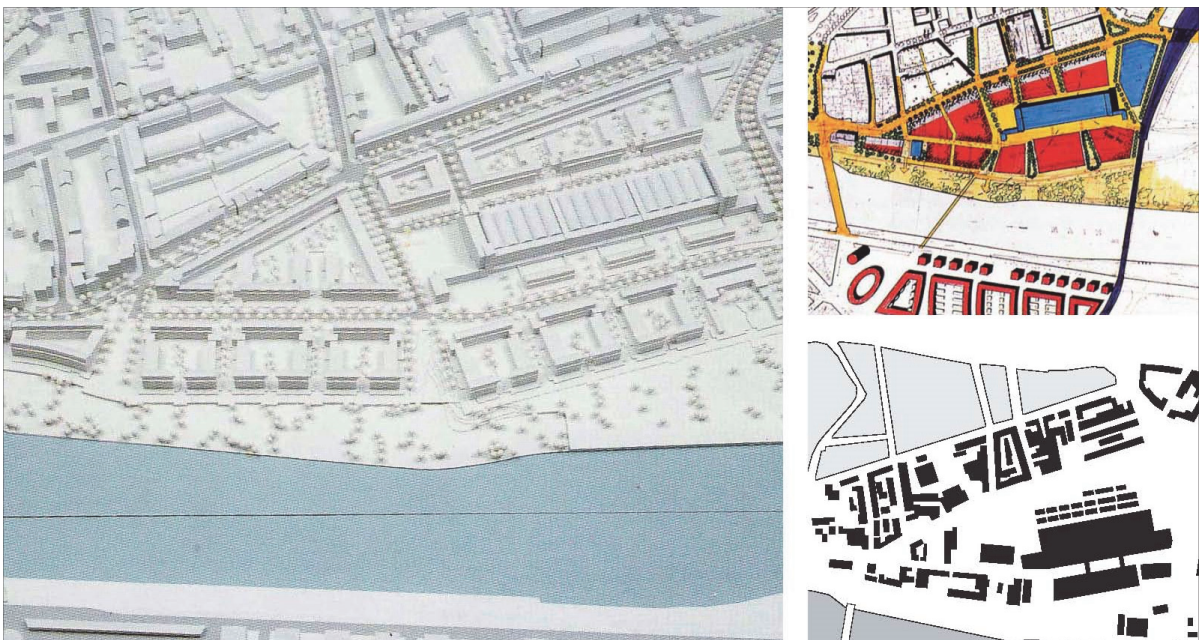
Abbildungen 57 - Das südliche Ostend (2014)

Mainuferpark „Weseler Werft“ mit EZB (links), neue Wohngebäude / SOE 1 (oben rechts) sowie Paul-von-Arnsberg-Platz (unten rechts). Fotos Carsten Schaber



Abbildungen 58 - Das südliche Ostend (1980er-1992)

Im Modell (links) und Vorstudie (oben rechts) sowie als Schwarzplan in den 1980er Jahren (unten rechts)



Quellen: Modellfoto (WENTZ 1993:99); Stadtgrundriss (STADT FFM 1992:69); Schwarzplan eigene Darstellung

6.3.1 Nutzungsmischung und Vielfalt

6.3.1.1 Räumlich-funktional (a1)

a1.1 Funktionale Mischung

Tabelle 43 – Eine mischungsbezogene Flächenbilanz der nördlichen Sonnemannstraße (SOE 1b)

Südliches Ostend 1b	Projekt 1992				Bestandsaufnahme 2014 ⁵			
Nutzung	BGF/m ² 1992	Anteil	WE ¹ 1992	EW/Jobs ¹ 1992	BGF/m ² 2014	Anteil	WE 2014	EW/Jobs ^{2,4} 2013
Wohnen SOE 1b	35.000	70%	400	800	23.439	44%	237	400
Gewerbe SOE 1b	15.000	30%		375	29.455	56%		401
Summe	50.000				52.894			
Bestand 2014 im Vergleich zu Projekt					m ²	%		
Abweichung BGF gesamt					2.894	5,8		
Abweichung BGF Wohnen					-11.561	-33,0		
Bruttofläche / WE [m ²] ¹					100	99		
Wohnfläche/EW – Personen/WE ²					44	2,00		
Abweichung BGF Gewerbe					14.455	96,3		
Brutto Gewerbefläche / Job [m ²] ¹					40	73		
Fertigstellungsgrad 2014						100%		
Mischung – IGF⁶					Wert	Bezug		
IGF (Index Gebietsfunktion) ^{1,3}					40,1 Mischgebiet	56,3 Mischgebiet	SOE 1b ²	
IGF Ostend 2011					47,9 Mischgebiet			

1 Durchschnittswerte 1990: 1) WE = 100 m² BGF 2) Personen pro WE = 2,0 3) 40m² Gewerbefläche pro Arbeitsplatz 4) Anteil Personen 15-65 J.: 70%
2 Keine kleinräumlichen Erhebungen für SOE 1b verfügbar. Werte sind nach Flächenanteil interpolierte Durchschnittswerte.
3 vgl. WIEGAND 1973: 186 ff.
4 Kleinräumliche Erhebung 06.2013 (STADT FFM 2013)
5 eigene Erhebung
6 Schwellenwert für Mischung 35-65

Die realisierte Gesamtfläche von 52.894 Quadratmetern (BGF) liegt um 5,8 Prozent (2.900 m²) über dem Zielwert. In funktionaler Hinsicht ergibt sich ein uneinheitliches Bild für das 2,8 Hektar große Areal des ehemaligen Landwirtschaftlichen Vereins. Die für Wohnnutzungen genutzte Fläche beläuft sich auf 23.400 Quadratmeter (BGF) und liegt 33 Prozent (11.500 m²) unter dem Zielwert. Der rechnerische Verlust führt zu einer Reduktion der Wohnungszahl von ursprünglich 400 auf 237. Die ermittelte durchschnittliche Wohnungsgröße von 99 Quadratmetern (BGF) entspricht den Vorgaben. Eine Ermittlung der Haushaltsgrößen entfällt aufgrund fehlender kleinräumlicher Daten. Die Gewerbeflächenbilanz fällt mit einer Zunahme um 14.400 m² (96 Prozent) positiv aus. Allerdings wird das geplante Nutzungsverhältnis von 70:30 zugunsten des Wohnens nicht erreicht. Das Verhältnis beträgt schließlich 44:56. Ein Grund für das Nicht-Erreichen der Wohnungsmarge ist die erfolglose Investorensuche für den Bau eines gemischten Stadtblocks aus Einzelhandel, Büro- und Wohnnutzungen. Die Suche kann auch als Beleg für die Ambitioniertheit des Vorhabens gewertet werden. Die vorgesehene Nutzungsstruktur Handel-

6.3 Wirkungsanalyse südliches Ostend

Büro-Wohnungen gehört zu den am schwierigsten herzustellenden Mischungskonstellation. Baukosten, Verwaltungskosten und Konflikterwartung werden hier als besonders hoch eingestuft.¹²⁰

Tabelle 44 - Eine mischungsbezogene Flächenbilanz der südlichen Sonnemannstraße (SOE 2,3)

Südliches Ostend 2	Projekt 1992				Bestandsaufnahme 2014 ⁵			
	BGF/m ² 1992	Anteil	WE ¹ 1992	EW/Jobs ¹ 1992	BGF/m ² 2014	Anteil	WE 2014	EW/Jobs ^{2,4} 2013
Nutzung								
Wohnen	110.000	60,1%	1.100	2.200	63.665	80,2%	532	1.225
Gewerbe	73.000	39,9%		1.800	15.740	19,8%		184
Summe	183.000				79.405			
Bestand 2014 im Vergleich zu Projekt					m ²		%	
Abweichung BGF gesamt					-103.595		-56,6	
Abweichung BGF Wohnen					-46.335		-42,1	
Bruttofläche / WE [m ²] ¹					100		120	
Wohnfläche/EW – Personen/WE ²					50		2,00	
Abweichung BGF Gewerbe					-57.260		-78,44	
Brutto Gewerbefläche / Job [m ²] ¹					40,6		86	
Fertigstellungsgrad 2014							100%	
Mischung – IGF⁶					<i>Wert</i>		<i>Bezug</i>	
IGF (Index Gebietsfunktion) ^{1,3}					53,9 Mischgebiet		16,2 Wohngebiet	
IGF Ostend 2011							47,9 Mischgebiet	

1 Durchschnittswerte 1990: 1) WE = 100 m² BGF 2) Personen pro WE = 2,0 3) 40m² Gewerbefläche pro Arbeitsplatz 4) Anteil Personen 15-65 J.:70%
2 Keine kleinräumlichen Erhebungen für SOE 1b verfügbar. Werte sind nach Flächenanteil interpolierte Durchschnittswerte.
3 vgl. WIEGAND 1973:186 ff.
4 Kleinräumliche Erhebung 06.2013 (STADT FFM 2013)
5 eigene Erhebung
6 Schwellenwert für Mischung 35-65

Die realisierte Gesamtfläche von 79.400 Quadratmetern (BGF) liegt um 56,6 Prozent unter dem Zielwert. Bei den nicht verbuchten 103.600 Quadratmetern handelt es sich um das Areal des Großmarkts, das nicht wie ursprünglich geplant, in ein gemischtes Quartier transformiert wird. Die für das Wohnen zur Verfügung stehende Fläche beläuft sich auf 63.700 Quadratmeter (BGF). Der rechnerische Verlust beträgt 46.300 Quadratmeter und führt zu einer Reduktion der Wohnungszahl von ursprünglich 1.100 auf 532. Hinzu kommt eine Wohnungsgröße von 120 Quadratmetern (BGF), die um 20 Prozent über dem Durchschnittswert liegt. Der Wohnanteil an der Gesamtfläche steigt von 60 auf 80 Prozent. Der Grund für die Veränderung der Zielwerte ist die Aufgabe der Großmarkthallenkonversion, die Teil der ursprünglichen Konzeption ist. Die für gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche beträgt 15.700 Quadratmeter (BGF). Der rechnerische Verlust beträgt hier 57.200 Quadratmeter. Anders als beim Wohnen wird dieser „Verlust“ aber durch den Bau der Europäischen Zentralbank auf dem Großmarktareal überkompensiert. Das Verhältnis der Grundfunktionen beträgt in diesem Teilbereich schließlich 80:20 zu Gunsten des Wohnens und liegt damit über der Zielgröße von 60:40. Bezieht man das ehemalige Großmarkt- und heutige EZB-Gelände (SOE 3) mit der Fläche von 185.000 Quadratmetern (BGF) in die Kalkulation ein, kehrte sich das Verhältnis mit 24:76 um. Das Rechenexempel macht deutlich, dass das

¹²⁰ WIELAND 2014:45

relativ kleine Gelände im Bereich der Weseler Werft, die Dimension einer Europäischen Zentralbank in Bezug auf Nutzungsmischung nicht ausgleichen kann.

a1.2 Nutzermischung – Mischgebiet oder nicht?

Die Konversion des Landwirtschaftlichen Vereins (SOE 1b) ist, gemessen an den durchschnittlichen Nutzerdaten zum Zeitpunkt des Projektentwurfs (1990) ein Mischgebiet (Index: 40)¹²¹. Eine aktuelle Bestandsaufnahme bestätigt die Kategorie eines Mischgebiets (Index: 56) auf der Basis von interpolierten Nutzerdaten. Dabei ist eine Verschiebung in Richtung eines Arbeitsgebiets festzustellen. Die Einwohnerdichte sinkt, während die Arbeitsplatzdichte leicht ansteigt. Die Art der Gewerbenutzung hat Auswirkungen auf die Arbeitsplatzdichte. Das Bildungszentrum und die Bankenakademie weisen mit 77 Quadratmetern pro Arbeitsplatz einen hohen Flächenbedarf aus. Die Steigerung der Gewerbeflächen führt insgesamt zu keiner signifikant höheren Arbeitsplatzzahl als zuvor kalkuliert. Die Konversion des Gebiets südlich der Sonnemannstraße ist rechnerisch auf der Basis von interpolierten Teilwerten zum Zeitpunkt des Projektentwurfs (1992) ein Mischgebiet (Index:53). Die aktuelle Bestandsaufnahme ergibt die Nutzerstruktur eines Wohngebiets (Index:16). Der gemischte Gebietscharakter kann, aufgrund der Herauslösung des Großmarkthallenareals, nicht erhalten werden, da nur wenig Arbeitsplätze in diesem Bereich vorhanden sind.

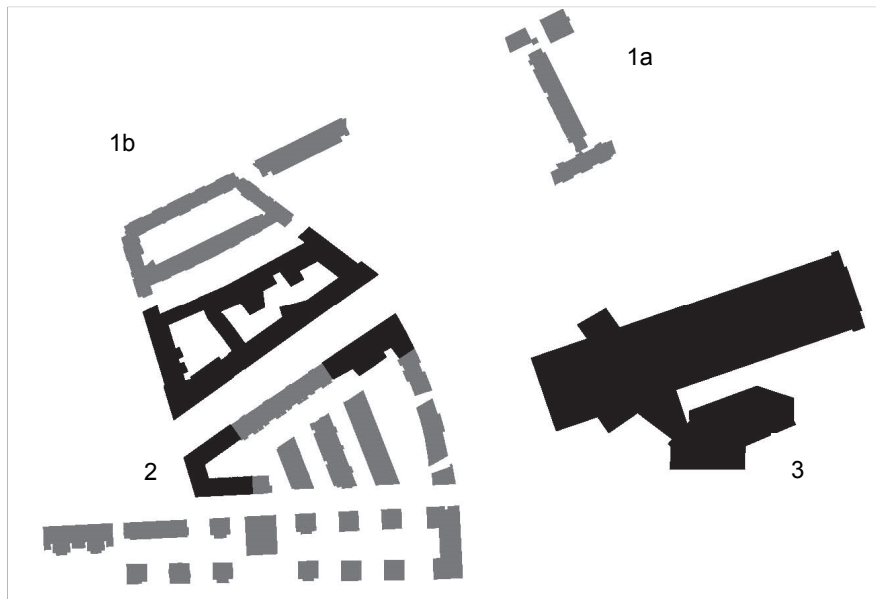
a1.3 Horizontale Mischung

Kapitel 4 Die grobkörnige horizontale Nutzungsverteilung auf Quartiersebene nach dem zuvor beschriebenen, für Frankfurt typischen Muster aus gewerblichen Nutzungen (Büros) und Wohnen, gilt insbesondere für den Bereich südlich der Sonnemannstraße (SOE 2,3). Gewerbliche Nutzungen werden entlang übergeordneter Straßen- und Schienenwege angeordnet, um das Wohnen vor Lärmimmissionen zu schützen. Die ursprünglich vorgesehene stadträumliche Einbindung der denkmalgeschützten Großmarkthalle mit Wohnnutzungen soll wesentlich durch eine grobkörnige Nutzungsverteilung erreicht werden (vgl. c1). Die städtebauliche Konzeption, die aus einem Gutachterverfahren hervorgeht, sieht zudem Büros und soziale Infrastruktureinrichtungen (Grundschule) im Bereich des Bahndamms vor (SOE 3). Die Bestandsaufnahme (siehe Abb. 49) verdeutlicht, dass die Immissionsquelle in diesem Fall entlang der Sonnemannstraße verläuft und das Gebiet in zwei Bereiche teilt. Die angeordneten Nutzungen folgen dem beschriebenen Muster, indem vor allem unterschiedliche Bildungseinrichtungen und ein Bürohaus entlang der Sonnemannstraße platziert werden. Als Ausnahme der Regel fungiert ein Wohngebäude im südlichen Abschnitt des Areals. Die Zugänge für das Gebäude befinden sich auf seiner Nordseite während die Aufenthaltsräume nach Süden zum Main hin orientiert sind. Die Nutzungsstruktur des südlichen Bereichs besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden und besitzt einen monofunktionalen Charakter. Die einseitige Wohnnutzung kann als Gegengewicht zum naheliegenden Großmarktareal verstanden werden. Eine Nahversorgung gibt es in diesem Teilbereich nicht. Die städtebauliche Figur des nördlichen Bereichs erweist sich als so flexibel, dass anstelle der vorgesehenen gemischten Wohn- und Geschäftshäuser schließlich Bildungsbauten errichtet werden.

¹²¹ Der Index der Gebietsfunktion liegt innerhalb des Schwellenwerts von 35-65.

6.3 Wirkungsanalyse südliches Ostend

Abbildung 59 - Nutzungsmuster Regelsechosse Wohnen (grau) und Gewerbe (schwarz)



Eigene Erhebung

Tabelle 45 - Eine nutzungsbezogene Flächenbilanz des südlichen Ostends

Gebiet	BGF/m ² in m ²	Gewerbe in m ²	Anteil in m ²	Wohnen in m ²	Anteil in m ²	WE
Südliches Ostend	147.944	45.195	30,5%	101.639	68,7%	860
SOE 1	68.539	29.455	43,0%	37.974	55,4%	328
1a						
Howaldtstraße 3-15 Kita Ostendstraße s.o.	15.645	0		14.535		91
1b						237
Wohnhof Ostendstraße Bankenakademie Zeilenbau am Markt Bildungszentrum OE	18.189 9.260 5.790 19.655	350 9.260 190 19.655		17.839 0 5.600 0		183 54
SOE 2	79.405	15.740	19,8%	63.665	80,2%	532
Bürohaus Saatchi Sonnemannstraße 8-14 Musikakademie Oskar-v-Millerstr. 17-27 Oskar-v-Millerstr. 29-33 Horst-Schulmann-Str.1-9 Oskar-v-Millerstr. 16-28 Oskar-v-Millerstr. 30-48 Kita Oskar-v-Miller-Str.34	7.980 8.250 6.500 7.344 4.130 7.921 13.890 22.000 1.390	7.980 0 6.500 0 0 1.260 0 0 0		0 8.250 7.344 4.130 6.661 13.890 22.000 1.390		78 71 39 53 107 184
SOE 3 (EZB)	185.000	185.000	100%	0		
SOE 1-3 (mit EZB)	332.944	230.195	69%	101.639	30,5%	860

Eigene Erhebung

a1.4 Vertikale Mischung

Der nördliche Bereich besitzt anders als der grobkörnige südliche Teil eine feinkörnige Prägung, da vergleichsweise kleine neue Bausteine in ein Bestandsquartier integriert werden. Ein Wettbewerb thematisiert frühzeitig die vertikale Mischung von Wohnen und Arbeiten. Das Preisgericht urteilt über den ersten Preisträger (SOE 1b): „Die Nutzungsmischung Wohnen und Arbeiten ist überzeugend gelöst (...) durch das Angebot, die unteren beiden Ebenen als Läden- bzw. Büroflächen zu nutzen und darüber Wohnungen anzubieten (...)“ (WETTBEWERB AKTUELL 1990:276). Die Konzepte beinhalten Vorschläge die „Heimarbeit“ im Quartier durch ein Angebot an Ateliers und Werkstätten zu ermöglichen (ebd.). Die gründerzeitliche Mischung lässt sich entgegen der Zielsetzung im nördlichen Teilbereich nur schwer umsetzen. Anstatt der gewerblich genutzten Erdgeschossbereiche entstehen weitgehend monofunktionale Gebäudeensembles. Diese einseitige Struktur wird jedoch an mehreren Stellen durch kleinmaßstäbliche Nahversorgungsangebote im Sinne einer „Ostendmischung“ durchbrochen. Im südlichen Teilbereich enthält das zuletzt realisierte Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft der neuen EZB durchgängig gewerblich genutzte Erdgeschossbereiche.

6.3 Wirkungsanalyse südliches Ostend

6.3.1.2 Soziale Vielfalt (a2)

Tabelle 46 - Wohnungsmarktsegmente und Altersstruktur der Bewohner im südlichen Ostend

Südliches Ostend 1b		Projekt 1992		Bestandsaufnahme 2014 ⁵	
Vielfalt SOE 1b		<i>WE</i>		<i>WE⁵</i>	
Mischung [Ant. Sozwhg.]		400		237	
frei finanziert		133	33,3%	54	22,8%
gefördert		133	33,3%	183	77,2%
Sozialwohnungen		133	33,3%	0	
<i>EW SOE 1b² EW SOE^{1,2}</i>					
Einwohner (2013) SOE ^{1,2}	Frankfurt (STADT FFM 2012:14)	400		2.355	
0-15 J.	12,8%	63		371	15,75%
15-65 J.	70,8%	312		1.834	77,88%
> 65 J.	16,4%	25		150	6,37%

1 1)WE = 100 m²BGF 2)Personen pro WE = 2,0 3)40m²Gewerbefläche pro Arbeitsplatz 4)Anteil Personen 15-65 J.:70%
2 Keine kleinräumlichen Erhebungen für SOE 1b verfügbar. Werte sind nach Flächenanteil interpolierte Durchschnittswerte.
5 eigene Erhebung

Südliches Ostend 2		Projekt 1992		Bestandsaufnahme 2014 ⁵	
Vielfalt SOE 2		1992 IST		2014 SOLL	
		<i>WE</i>		<i>WE⁵</i>	
Mischung [Ant. Sozwhg.]		1.100		532	
frei finanziert		366	33,3%	532	100%
gefördert		366	33,3%	0	
Sozialwohnungen		366	33,3%	0	
<i>EW SOE 1b² EW SOE^{1,2}</i>					
Einwohner (2013)	Frankfurt (STADT FFM 2012:14)	1.225		2.355	
0-15 J.	12,8%	193	15,8%	371	15,8%
15-65 J.	70,2%	954	77,9%	1.834	77,9%
> 65 J.	16,4%	78	6,4%	150	6,4%

1 1)WE = 100 m²BGF 2)Personen pro WE = 2,0 3)40m²Gewerbefläche pro Arbeitsplatz 4)Anteil Personen 15-65 J.:70%
2 Keine kleinräumlichen Erhebungen für SOE 1b verfügbar. Werte sind nach Flächenanteil interpolierte Durchschnittswerte.
5 eigene Erhebung

a2.1 Förderkategorien

Die Abbildungen zeigen die Anteile der einzelnen Förderkategorien (oben) sowie die grobe Altersstruktur der Quartiersbewohner im Vergleich zur Gesamtstadt für die Teilbereiche SOE 1b und SOE 2. Im Sanierungsgebiet nördlich der Sonnemannstraße (SOE 1b) sind Mischformen von sozialem und frei finanziertem Wohnungsbau vorgesehen. Die pauschal festgelegte Drittelung ist aufgrund der Aufteilung in mehrere Vorhaben schwer handhabbar. Bei den Entwicklungszielen des Landwirtschaftlichen Vereins ist daher von einer „ortstypischen Mischung“ die Rede. Zur besseren Vergleichbarkeit wird die Drittelung im Rahmen der Wirkungsanalyse aufrechterhalten. Demzufolge ergibt sich für die 237 Wohnungen

dieses Areals ein Anteil von 77 Prozent an geförderten Wohnungen (183). Dem gegenüber stehen 23 Prozent frei finanzierter Wohnungen (54). Sozialwohnungen entstehen in diesem Bereich nicht. Bemerkenswert ist, dass geförderte Wohnungen das größte Kontingent darstellen und von einem privaten Investor, der Frank Heimbau, errichtet werden.

Im Bereich südlich der Sonnemannstraße (SOE 2) ergibt sich keine Differenzierung der Förderkategorien. Alle 532 Wohnungen sind frei finanziert. Geförderte Wohnungen oder Sozialwohnungen werden in diesem Viertel trotz anderslautender Zielsetzungen nicht realisiert. Eine mögliche Ursache ist, dass Teile des Gebiets sich direkt oder unmittelbar im Bereich attraktiver Wasserlagen befinden.

a2.2 Altersgruppen

Die verfügbaren kleinräumlichen Bevölkerungszahlen beziehen sich im Wesentlichen auf ein Gebiet, das die Bereiche SOE 1a, 1b und 2 umfasst. Eine Differenzierung einzelner Teilbereiche ist nicht möglich. Die Gruppe der Erwerbstätigen (15-65 Jahre) liegt im genannten Bereich beidseits der Sonnemannstraße um 7 Prozent über dem Frankfurter Durchschnitt gefolgt von der Gruppe der Kinder, deren Anteil noch um 3 Prozent höher liegt als in der Gesamtstadt. Der Seniorenanteil fällt mit 10 Prozent dementsprechend unterdurchschnittlich aus.

6.3.1.3 Ökonomische Mischungsaspekte (a3)

a3.1 Grundstückspreise

Tabelle 47 - Die Bodenrichtwertgruppen im südlichen Ostend (2002-2014)

Jahr		Nutzungsart		Lage	GFZ	BRW / € je qm
2014	Wohnen am Wasser	Wohnbauflächen	MFH		2,5	2.800
2010		GeWoBau ¹²²		gut	2,5	2.200
2002		Büros	SAN		2,0	800
2014	Südliche Sonnemannstraße	Wohnbauflächen	MFH		2,0	1.100
2010		GeWoBau		einfach	2,0	900
2002		Büros	SAN		2,0	800
2014	Nördliche Sonnemannstraße	Wohnbauflächen	MFH		2,0	1.000
2010	Landwirtschaftlicher Verein	GeWoBau		einfach	2,0	820
2002		GeWoBau	SAN		1,2	510
2002	Howaldtstraße	GeWoBau	SAN		2,0	630
2014	Bildungszentrum, EZB	gemischte Bauflächen	BH		3,0	1.400
2010		überwiegend Büros		einfach	3,0	1.200
2002	Großmarktareal		S	einfach		ohne
2014		Wohnbauflächen	MFH		2,0	1.000
2010		GeWoBau		einfach	2,0	820
2002		GeWoBau		einfach	2,0	720

Eigene Darstellung. Quelle: Stadt Frankfurt am Main (<https://bodenrichtwerte.frankfurt.de/>)

¹²² Geschosswohnungsbau

6.3 Wirkungsanalyse südliches Ostend

Die Übersicht zeigt eine lagebezogene Auswertung der Bodenrichtwerte im Zeitraum zwischen 2000-2014. Die Grundstücke innerhalb der neuen Quartiere werden nach Nutzungsart und Bodenpreis zusammengefasst. Die Auswertung offenbart ein starkes Gefälle zwischen einzelnen Bereichen. Ursache für die starken Preisdifferenzen ist wie zuvor beim Deutschherrnviertel nicht die Nutzungsart, sondern die Lage im Gebiet. Die Grundstückspreise der Wasserlagen liegen mit einem Richtwert von 2.800 Euro um 150 Prozent höher als bei den dahinterliegenden Neubaublöcken gleicher Nutzung, deren Wert lediglich 1.100 Euro beträgt. Die Werte des angrenzenden südlichen Ostends unterscheiden sich mit 1.000 Euro unwesentlich von den Neubaublöcken. Die Werte für gemischte Flächen liegen mit 1.400 Euro etwas darüber. Das zu erwartende Muster einer nach Ertragsstärke der Nutzung gestaffelten Bodenpreisverteilung lässt sich im Bereich des südlichen Ostends anhand der aktuellen Werte nicht nachweisen. Es wird deutlich, dass die Bodenpreise in diesem Fall von der Attraktivität der Wasserlage bestimmt werden und nicht durch die Nutzung. Die Veränderungen gegenüber dem Jahr 2002 weisen für die Wassergrundstücke mit 350 Prozent zudem die höchsten Zuwachsraten auf. Die Zuwächse bei den übrigen Wohnungsneubauten und der unmittelbaren Umgebung bewegen sich im Bereich zwischen 38 und 58 Prozent.

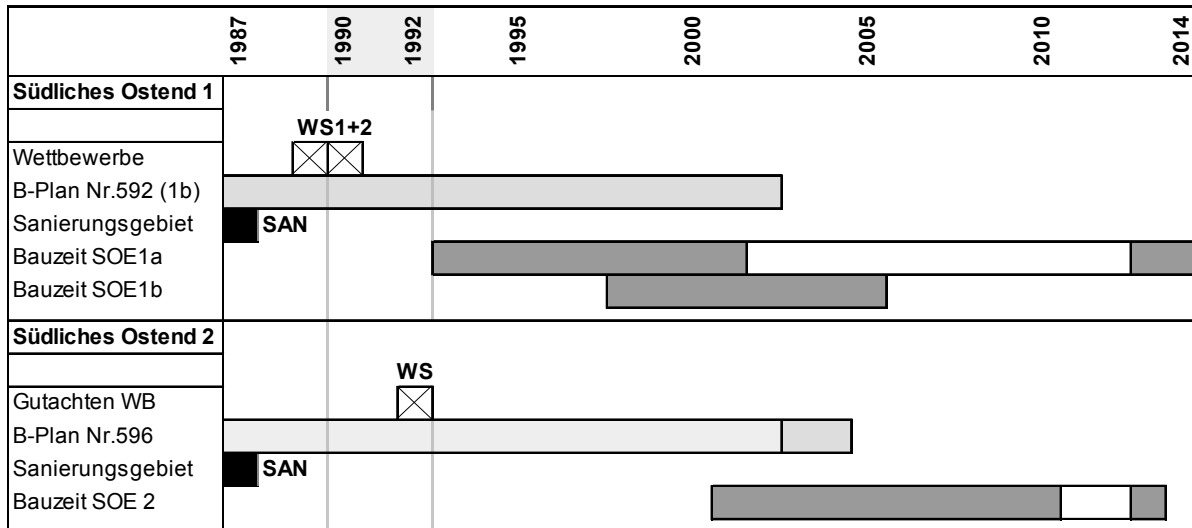
a.3.2 Renditedifferenzen / Bestandsgebäude

Die Integration der denkmalgeschützten Großmarkthalle in das gemischte Quartier steht lange Zeit im Mittelpunkt der städtebaulichen Konzeption für das südliche Ostend (vgl. Kap.5.2). Aufgrund der Größe der Herausforderung und der Dimension des Bestandsgebäudes misslingt dieser Versuch. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens wird erfolglos versucht, bestehende Gewerbenutzungen in das zukünftige Nutzungsgefüge zu integrieren. Der Bereich nördlich der Sonnemannstraße ist durch ein Nebeneinander neuer Quartiersbausteine und bestehender gründerzeitlicher Stadtstrukturen geprägt. In diesem Bereich findet eine Durchdringung der unterschiedlichen Strukturen statt. Die Mischung geschieht zwar weitgehend ungeplant, sie ist aber durchaus wirkungsvoll. Im Umfeld der neuen Quartiere befinden sich auch mehrere Standorte mit Sozialwohnungen, welche einen Beitrag zur vorgesehenen Vielfalt in diesem Bereich leisten.

6.3.1.4 Zeitliche Mischungsaspekte (a4)

a4.1 Schlussbaustein

Abbildung 60 - Die Entwicklungsphasen des südlichen Ostends (1987-2014)



Das Balkendiagramm (siehe Abbildung) zeigt die wesentlichen Phasen des Stadtumbaus: WS=städtebaulicher Wettbewerb; WW=wohnungsbaulicher Wettbewerb; SAN=Sanierungsgebiet; hellgrau=Planung/Sanierungsgebiet; dunkelgrau=Umsetzung.

Das Phasenmodell des Entwicklungsprozesses aus Konzeption, Umsetzung und erneuter Aktivierung nach einer Phase der Stagnation ist am Diagramm für das Südliche Ostend zu erkennen (Abb. 50). Eine Besonderheit des Standorts sind die seit dem Ende der 1980er Jahre laufenden Sanierungsverfahren für Teilbereiche des Areals. Die Ergebnisse der dritten Phase unterstreichen die Bedeutung der zeitlichen Dimension für Nutzungsmischung, wenngleich die Größe der „liegen gelassenen“ Grundstücke moderat ausfällt. In beiden Teilbereichen führen veränderte Rahmenbedingungen zu einem – aus Sicht der Nutzungsmischung – positiven Ergebnis. Entlang der Horst-Schulmann-Straße wird als letzte Maßnahme im Bereich SOE 2 eine durchgängige Mischung aus Gewerbe und Wohnen umgesetzt, wie es sie im Quartier sonst nicht gibt. Der gewerbliche Anteil der Gebäude beträgt 19 Prozent (1.260 Quadratmeter). Im Bereich SOE 1a befinden sich Sozialwohnungen und neue hochpreisige Wohnungsangebote durch eine zeitlich gestaffelte Umsetzung innerhalb eines Blocks in unmittelbarer Nachbarschaft.

a4.2 Nutzung der Mischung (Zusammenfassend vgl. a1.1, b1)

Die Bewertung für das Südliche Ostend ist im Hinblick auf die „Nutzung der Mischung“ uneinheitlich. Im nördlichen Bereich (SOE 1) strebt man eine kleinteilige Mischung an, für die jedoch keine Investoren gefunden werden. Der heutige Charakter des Geländes des ehemaligen Landwirtschaftlichen Vereins ist trotz der eher grobkörnigen Mischung von Wohnen und Bildungseinrichtungen dennoch der eines Mischgebiets, wenngleich der Wohnanteil geringer ausfällt als ursprünglich geplant. Die grobkörnige Mischung ist durchsetzt von mehreren kleinen Läden, welche die Nahversorgung des Gebiets ermöglichen. Auf diese Weise entsteht, anders als geplant, schließlich eine typische „Ostendmischung“.

6.3 Wirkungsanalyse südliches Ostend

Das Nutzungsgefüge im Bereich südlich der Sonnemannstraße (SOE 2) ist komplementär zur Entwicklung der Großmarkthalle zu sehen. Die vorgesehene Nutzungsmischung entsprechend grobkörnig. Der heutige Charakter des Gebiets ist der eines Wohngebiets mit einer homogenen Bewohnerschaft. Alle Wohnungen sind frei finanziert. Im Bereich der zuletzt errichteten Gebäudezeile bietet sich zumindest an einer Stelle die Möglichkeit für ein Nahversorgungsangebot.

6.3.2 Dichte

Tabelle 48 - Ein Soll-Ist-Vergleich baulicher und nutzerbezogener Dichteparameter

Südliches Ostend 1b	Projekt 1992	Bestandsaufnahme 2014 ⁵	
Dichte – SOE 1b			
Bauliche Dichte – GFZ	1,8	1,9	SOE 1b
Wohnungsdichte [WE/ha]	142,9	84,6	SOE 1b
Einwohnerdichte [EW/ha]	286	143	SOE 1b ²
<i>Schwellenwert 120-400 EW/ha³</i>			
Arbeitsplatzdichte [Jobs/ha]	134	143	SOE 1b ²
Nutzerdichte [EW+Jobs/ha]	420	286	SOE 1b ²
Verhältnis [Jobs/100 EW]	47	100	SOE 1b ²
<i>Schwellenwert 42-143³</i>			

Südliches Ostend 2	Projekt 1992	Bestandsaufnahme 2014 ⁵	
Dichte – SOE 2			
Bauliche Dichte – GFZ	1,5	1,7	SOE 1b
Wohnungsdichte [WE/ha]	90,2	113,2	SOE 1b
Einwohnerdichte [EW/ha]	180	261	SOE 1b ²
<i>Schwellenwert 120-400 EW/ha³</i>			
Arbeitsplatzdichte [Jobs/ha]	148	39	SOE 1b ²
Nutzerdichte [EW+Jobs/ha]	328	300	SOE 1b ²
Verhältnis [Jobs/100 EW]	82	15	SOE 1b ²
<i>Schwellenwert 42-143³</i>			

2 Keine kleinräumlichen Erhebungen für SOE 1b verfügbar. Werte sind nach Flächenanteil interpolierte Durchschnittswerte.
3 vgl. WIEGAND 1973:186 ff.
5 eigene Erhebung

Die kleinräumlichen Nutzerdaten für einzelne Teilbereich wurden anhand der Flächengröße interpoliert. Differenzierte nutzerbezogene Aussagen über Teilbereiche sind daher nur bedingt möglich.

6.3.2.1 Gebäudebezogene Dichte (b1)

b1.1 Bauliche Dichte

Die geplante städtebauliche Struktur ergibt für den Bereich nördlich der Sonnemannstraße einen GFZ-Wert von 1,8. Im südlichen Abschnitt (SOE 2) fällt die geplante bauliche Dichte mit einem Wert von 1,5 etwas moderater aus. Beide Werte liegen etwa im Bereich der Vorgaben für das gegenüberliegende Deutschherrnviertel. Im Zuge der Umsetzung erhöhen sich die vorgesehenen Werte auf 1,9 bzw. 1,7. Die erhöhten Ausnutzungsziffern haben keinen Effekt auf die realisierten Wohnungszahlen.

b1.2 Wohnungsdichte

Die vorgesehene Wohnungszahl wird in beiden Bereichen, aus unterschiedlichen Gründen, nicht erreicht. Für die daraus abgeleitete Wohnungsdichte ergibt sich dennoch ein differenziertes Bild. Im nördlichen Abschnitt (SOE 1b) wird der rechnerische Zielwert von 143 Wohnungen pro Hektar aufgrund des geänderten Nutzungsgefüges verfehlt. Die erreichte Wohnungsdichte beträgt hier 85 Wohnungen pro Hektar. Im südlichen Bereich (SOE 2) liegt ein niedrigerer Zielwert von 90 Wohnungen pro Hektar zugrunde, der mit 113 Wohnungen pro Hektar übertroffen wird und nur leicht unter dem Wert des Deutschherrnviertels (121 Wohnungen pro Hektar) liegt.

6.3.2.2 Nutzerbezogene Dichte

Die verfügbaren Bewohner- und Nutzerdaten beziehen sich auf den gesamten hier behandelten Bereich (SOE 1-2). Für die Auswertung der einzelnen Teilbereiche werden die Daten in Abhängigkeit der Fläche entsprechend interpoliert.

b2.1 Bewohnerdichte

Die Feststellung der Einwohnerdichte auf der Basis der verfügbaren Daten führt wie zuvor zu einem differenzierten Ergebnis. Im nördlichen Bereich wird die geplante Bewohnerdichte mit einem Wert von 143 Einwohner pro Hektar deutlich verfehlt. Mit 286 Einwohnern pro Hektar war ein doppelt so großer Wert vorgesehen. Obwohl der Zielwert deutlich verfehlt wird, liegt die Einwohnerdichte noch innerhalb des Schwellenwerts für Mischgebiete, die Werte zwischen 120 und 400 Einwohnern pro Hektar vorsieht. Im Südlichen Abschnitt wird die geplante Wohnungsdichte von 180 Einwohner pro Hektar, aufgrund der einseitigen Nutzungsstruktur, erreicht. Die Analyse ergibt einen Wert von 261 Einwohner pro Hektar. In Bezug auf Nutzungsmischung ist die Situation allerdings nachteilig, da die rechnerische Arbeitsplatzdichte mit 39 Jobs pro Hektar sehr gering ausfällt. Die Bewohnerdichte für den gesamten Bereich (SOE 1a/b, 2) beträgt 200 Einwohner pro Hektar.

b2.2 Belegungsdichte

Sinkende Belegungsdichten und steigende Flächenbedarfe pro Einwohner sind gesellschaftliche Phänomene, die sich auch auf die neuen Quartiere auswirken. Die durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen ist 2014 zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme um 13 Prozent geringer als der Frankfurter Durchschnittswert von 1990 (2,0). Aufgrund einer fehlenden Datengrundlage kann die Belegungsdichte nur annähernd ermittelt werden.

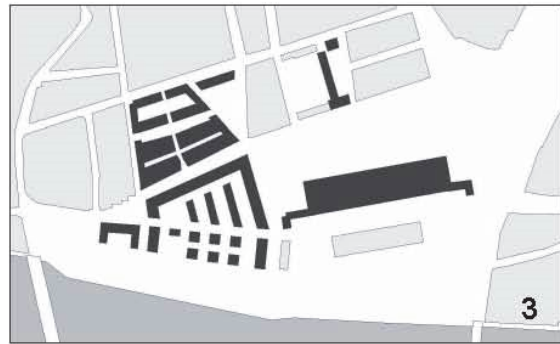
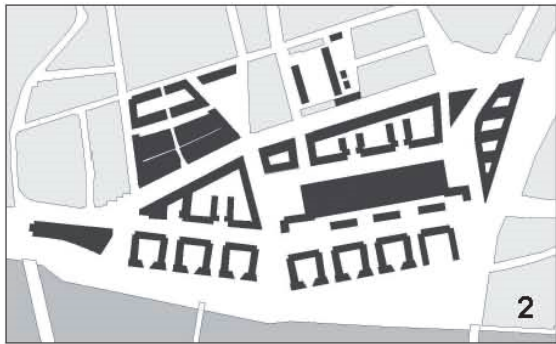
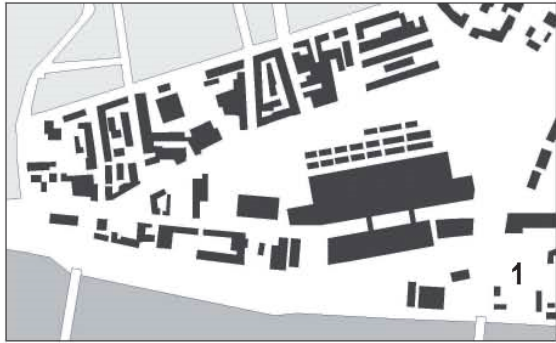
6.3 Wirkungsanalyse südliches Ostend

6.3.3 Städtebauliche Parameter

6.3.3.1 Stadtbausteine / Städtebauliche Figur (c1)

Abbildungen 61 - Die Entwicklungsschritte des südlichen Ostends (1985-2014)

(1) Großmarkt 1980er Jahre, (2) Collage Wettbewerbe 1992, (3) Konzeption 1998, (4) südliches Ostend 2014



Eigene Darstellung

c1.1 Städtebauliche Konfiguration

Die abgebildete Sequenz thematisiert einen nahezu dreißigjährigen Entwicklungsprozess des Südlichen Ostends zwischen 1985 und 2014. Die städtebauliche Struktur weist zwischen der Konzeptionsphase (3) bis zu ihrer Fertigstellung 2014 (4), bezogen auf einzelne Teilbereiche, eine unterschiedliche Entwicklung auf. Im nördlichen Bereich (SOE 1a/b) gibt es, gemessen an den Schwarzplänen, ein hohes Maß an Kontinuität zwischen Konzeption und Fertigstellung. Die städtebauliche Struktur der Wohnungsbauten ist durch zeilenartige Ergänzungen bestehender Blöcke geprägt¹²³. Einzige Ausnahme ist ein Block, dessen Figur durch eine Nutzungsänderung modifiziert wird. Aus einem gemischten Wohn- und Geschäftshaus wird dabei ein Bildungszentrum.

Der südliche Bereich erfährt im Verlauf seiner Entwicklung umfangreiche Veränderungen. Zunächst verkleinert sich das zur Verfügung stehende Areal für ein gemischtes Stadtquartier durch das Herausnehmen des Großmarktareals erheblich. Nach dem Verzicht einer städtebaulichen Einbindung der Großmarkthalle durch die Aufgabe der östlichen Baufelder findet eine Neuorientierung statt. Das Ziel einer städtebaulichen Einbindung der Großmarkthalle verliert an Bedeutung. Stattdessen wird eine stärkere Orientierung zum Main hin angestrebt. Eine Folge dieser Neuorientierung ist die Auflösung der zuvor entwurfsprägenden zum Main hin geöffneten U-förmigen Blöcke zugunsten von Stadtvillen (Solitären) und Wohnzeilen. Die Öffnung des Gebiets zum Wasser wird bis in die dritte Reihe fortgeführt. Eine geplante torähnliche Eingangssituation am Martin-Elsässer-Platz entfällt im Zuge der Neuorientierung. Eine bauliche Arrondierung erfolgt schließlich auf der östlichen Seite gegenüber dem Bau der Europäischen Zentralbank. Das 2010 zuletzt realisierte Vorhaben ist das einzige Gebäude in diesem Bereich, das im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorsieht.

c1.2 Gebäudetypen

Die Quartiere des südlichen Ostends bestehen typologisch aus wenigen Elementen. Zum Wasser hin werden vor allem Solitäre eingesetzt, die als Neuinterpretation der Stadtvilla gelten können und bereits beim gegenüberliegenden Deutschherrnufer zum Einsatz kommen. Anders als dort setzt man südlich der Oskar von Miller Straße auf eine doppelte Reihe turmähnlicher Solitäre. Die übrigen Bereiche beiderseits der Sonnemannstraße sind durch zeilenartige Gebäude geprägt. Stadtblöcke oder der Typus des Großhauses kommen im Prinzip nicht vor. Die typologische Kehrtwende von Stadtblöcken zu Solitären bzw. Gebäudezeilen bestimmt den Charakter des südlichen Quartiers und schränkt seine Nutzungsoffenheit ein. Der Zeilentypus löst die für Wohnblöcke typische Dichotomie privater und öffentlicher Orientierungen teilweise auf und stellt eine Herausforderung für die Nutzer dar. Der beschriebene Typus ist auch im nördlichen Bereich dominant. Sei es durch lineare Ergänzungsbauten oder blockähnlich zusammengesetzte Einzelgebäude, welche über den Innenhof erschlossen werden.

6.3.3.2 Nutzungsoffenheit (c2)

Die typologische Fokussierung auf Stadtvillen und Gebäudezeilen schränkt die Nutzungsoffenheit der Gebäude im Südlichen Ostend ein. Die Unterbringung unterschiedlicher Bildungseinrichtungen gelingt im Bereich der wenigen blockähnlichen Stadtbausteine, bei denen sich größere Gebäudetiefen realisieren lassen. Kleinere Nahversorgungseinrichtungen lassen sich auch in die Gebäudezeilen integrieren.

¹²³ Ein Wettbewerb für das Gebiet war bereits 1990 durchgeführt worden.

6.3 Wirkungsanalyse südliches Ostend

6.3.4 Öffentlicher Raum

6.3.4.1 Quartiersmittelpunkt (d1)

Abbildungen 62 - Luftbild Paul-von-Arnsberg-Platz (links) und südliche Platzansicht (rechts)



Quellen: Luftbild, links Stadt Frankfurt am Main (<https://geoinfo.frankfurt.de>); Foto, rechts Carsten Schaber

d1.1 Quartiersplatz

Der zentrale Quartiersplatz befindet sich nördlich der Sonnemannstraße auf dem Gelände des ehemaligen Landwirtschaftlichen Vereins. Der Paul-von-Arnsberg-Platz bündelt mehrere Wegeverbindungen zum Main hin und besitzt an seiner nördlichen Flanke eine U-Bahnstation. Die dreieckige Form schirmt den Platz zur Sonnemannstraße hin optisch und akustisch vom Verkehrslärm ab. Die angrenzenden Gebäude beiderseits des Platzes bestehen aus einer Mischung aus gründerzeitlichem Bestand und Neubauten. Der Platz erfüllt somit wesentliche Zielkriterien wie Lage, Bedeutung von Wegeverbindungen und Mainbezug.

d1.2 Belebtheit / Wochenmarkt

Die Etablierung eines Wochenmarktes wurde erstmals in den 2000er Jahre versucht und wird seit 2015 erneut initiiert. Lage, Einzugsbereich und Erreichbarkeit sprechen für den Standort. Die zahlreichen Bildungseinrichtungen im Umfeld des Platzes tragen insgesamt zu einer Belebung bei. Gestalterisch wurde der Platz zuletzt durch zusätzliche Bäume aufgewertet. Kleine Geschäfte im Umfeld des Platzes und eine Kantine tragen ebenfalls zu seiner Belebung bei. Ob sich die Ansiedlung der EZB zu einem zusätzlichen aktivierenden Faktor entwickelt ist derzeit noch nicht abzusehen.

6.3.4.2 Naherholung (d2)

d2.1 Segment Mainuferpark

Abbildungen 63 - Uferpark im Bereich der Weseler Werft im südlichen Ostend



Fotos Carsten Schaber

Das Mainufer ist ein wichtiger Bestandteil des südlichen Ostends. Die Bedeutung bezieht sich auf die Größe der Uferbereiche, die sich zu einem Park ausweiten. Hinzu kommt das markante Ende der nördlichen Tiefkaistrecke (Weseler Werft), die hier in den Hochkai der Ruhrorter Werft übergeht. Zusammen mit dem nahegelegenen Osthafenpark bilden beide Bereiche einen durchgängigen Park und grünen Freiraumgürtel mit einem hohen Freizeitwert.

6.3.5 Consilium Stadtraum Main

6.3.5.1 Handlungsempfehlungen (e1)

Tabelle 49 - Die Umsetzung von Empfehlungen des Consiliums Stadtraum Main ¹²⁴

Nr.	Inhalt der Empfehlung	Datum	ja	teilw.	nein
02/23	Perspektiven einer Verlagerung des Großmarktes	01/1991	x		
07/23	Künftige Entwicklung Großmarkt	04/1991			x
08/23	Stadtteilbezogene Nutzungen der Großmarkthalle	04/1991			x
13/23	Vorgehen im SOE, Einbindung westl. Abschnitt	07/1991		x	
17/23	Weiteres Vorgehen SOE, konkurrierendes Verfahren	10/1991	x		
18/23	Investorenwettbewerb zukünftige Nutzung der GMH	10/1991	x		

¹²⁴ Siehe Kap. 5.2.2.2

6.3 Wirkungsanalyse südliches Ostend

Vier der sechs Empfehlungen beziehen sich auf den Erhalt und die zukünftige Nutzung der Großmarkthalle, die zu diesem Zeitpunkt noch in eine Konzeption für ein gemischtes Wohn- und Arbeitsquartier einbezogen werden soll. Ansonsten geht es beispielsweise um die Einbindung der Freiräume in das neue Stadtgefüge. Dazu gehört die frühzeitige Freimachung der Hafens- und Lagerflächen der Weseler Werft für die Bevölkerung (Nr.13/23). Darüber hinaus regt das Consilium die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens im südlichen Ostend an, das sich auf die Bereiche (SOE 2,3) bezieht und in der Folge durchgeführt wird. Als Nutzung wird überwiegend Wohnen angegeben (Nr.17/23).

6.4 Wirkungsanalyse Westhafen

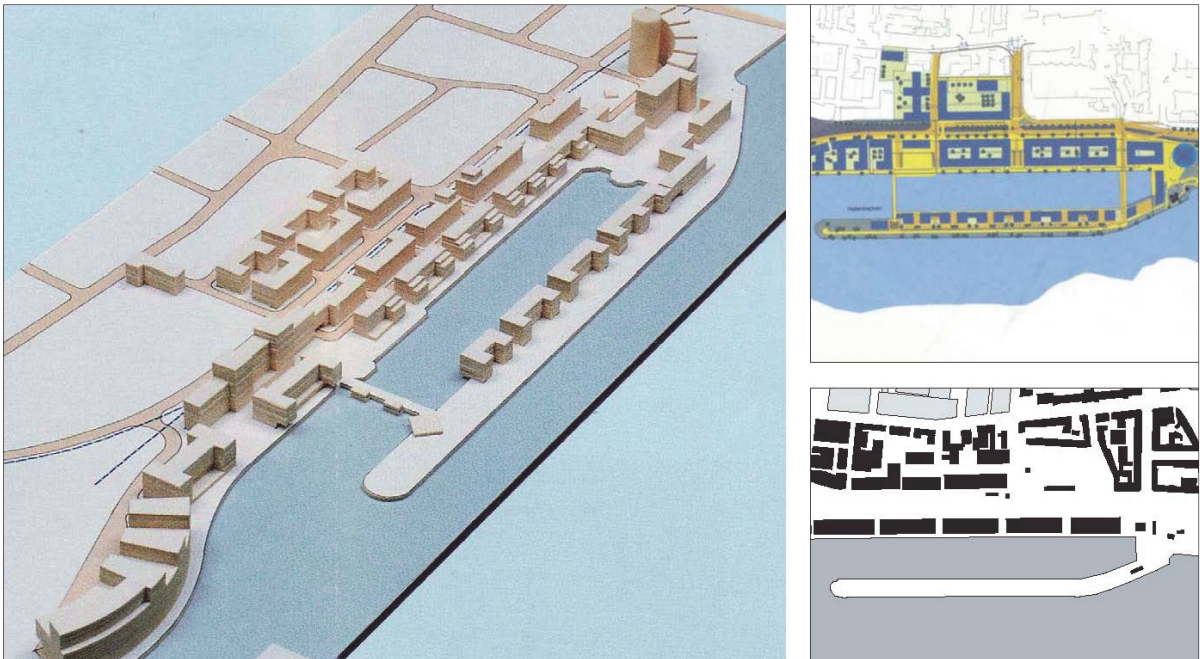
Abbildungen 64 - Der Westhafen (2014)

Hafenbecken und Main Tower (links), Stadtvilla auf der Mole (oben rechts) und Wohngebäude entlang der Speicherstraße (unten rechts). Fotos Carsten Schaber



Abbildungen 65 - Der Westhafen (1980er-1997)

Im Modell 1992 (links), als Rahmenplan 1997 (oben rechts) und als Schwarzplan 1980er Jahre (unten rechts)



Quellen: Modell (STADT FFM 1992); Stadtgrundriss (WENTZ 2000:165); Schwarzplan eigene Darstellung

6.4.1 Nutzungsmischung und Vielfalt

6.4.1.1 Räumlich-funktional (a1)

Tabelle 50 - Eine Mischung bezogene Flächenbilanz des Westhafens (WH)

Westhafen (WH 1-3)	Projekt 1992				Bestandsaufnahme 2014 ⁵				
Nutzung	BGF/m ² 1992	Anteil	WE (1) 1992	EW/Jobs ¹ 1992	BGF/m ² 2014	Anteil	WE 2014	EW/Jobs ^{2,4} 2013	
Wohnen	120.000	50%	1.200	2.400	100.436	42%	755	1.086	
Gewerbe (7)	120.000	50%		3.000	140.635	58%		3.429	
Summe	240.000				241.071				
Bestand 2014 im Vergleich zu Projekt					m ²	%			
Abweichung BGF gesamt					1.441	0,6			
Wohnen, Abweichung BGF					-19.564	-16,3			
Brutto Wohnfläche / WE [m ²] ¹					100	133			
Wohnfläche/EW – Personen/WE					50	2,00	92	1,44	
Gewerbe, Abweichung BGF					20.635	17,2%			
Brutto Gewerbefläche / Job [m ²] ¹					40	41			
Fertigstellungsgrad 2014 (7)						93,4%			
Mischung – IGF ⁶		Wert			Wert				
IGF (Index Gebietsfunktion) ^{1,3}		64,1 Mischgebiet			80,4 Arbeitsgebiet				
IGF Gutleutviertel (2011)					70,3 Arbeitsgebiet				

¹ Durchschnittswerte 1990: 1) WE = 100 m² BGF 2) Personen pro WE = 2,0 3) 40 m² Gewerbefläche pro Arbeitsplatz 4) Anteil Personen 15-65 J.: 70%
² Erhebungen zu Bewohnern und Flächen wo nötig anhand von Durchschnittswerten aktualisiert.
³ vgl. WIEGAND 1973: 186 ff.
⁴ kleinräumliche Erhebung 06.2013 (STADT FFM 2013)
⁵ eigene Erhebung
⁶ Schwellenwert für Mischung 35-65

a1.1 Funktionale Mischung

Die realisierte Gesamtfläche von 241.000 Quadratmetern (BGF) liegt mit 0,6 Prozent knapp über dem Zielwert. Vorgesehen sind gleiche Anteile für Wohnen und Gewerbe (50:50). Bei der funktionalen Verteilung ergeben sich Verschiebungen zugunsten gewerblicher Nutzungen. Die realisierte Wohnfläche fällt um 16 Prozent (19.500 Quadratmeter) geringer aus als geplant. Den 100.400 Quadratmetern Wohnfläche stehen 140.600 Quadratmeter Gewerbeflächen gegenüber. Die Zielwerte bei Gewerbeflächen werden folglich um 17 Prozent (20.600 Quadratmeter) übertroffen¹²⁵. Die quantitative Verteilung der Nutzungen beträgt entsprechend 42:58 zugunsten des Gewerbes. Die erreichte Anzahl von 755 Wohnungen liegt deutlich unter der Vorgabe. Zur Erfüllung des Zielwerts fehlen 445 Wohneinheiten. Die Ursache für die Diskrepanz von Ist- und Sollwerten beim Wohnen ist zu zwei Dritteln auf fehlende Flächen zurückzuführen. Hinzu kommt die Beschaffenheit der Wohnungen. Die Bruttofläche liegt im Westhafen mit 133 Quadratmetern um 33 Prozent über dem Durchschnittswert der Konzeptionsphase.

¹²⁵ Der Fertigstellungsgrad beträgt 93,4 Prozent. Das projektierte Bürohaus Mainbogen wird in die Gesamtbilanz als Gewerbe aufgenommen.

a1.2 Nutzermischung – Gebietscharakter

Die planerischen Vorgaben für den Westhafen ergeben rechnerisch, gemessen an der durchschnittlichen Belegungsdichte der Entstehungszeit (1990), den Charakter eines Mischgebiets¹²⁶ (Index:64). Der Indexwert von 64 belegt, dass sich das Westhafenprojekt bereits an der Schwelle zum Arbeitsgebiet befindet. Die Auswertung aktueller Nutzerzahlen (2014) ergibt einen Indexwert von 80. Der Westhafen besitzt den Charakter eines Arbeitsgebiets. Das Ergebnis überrascht insofern, da es in dieser Deutlichkeit anhand der baulichen Analyse nicht zu erwarten ist. Ein Grund ist die geringe Belegungsdichte der überdurchschnittlich großen Wohnungen. Demnach leben, statistisch gesehen, lediglich 1,44 Personen in einer Wohnung. Der durchschnittliche Wert betrug zum Zeitpunkt der Planung (1990) 2,0. Aktuell wohnen in Frankfurt im Durchschnitt 1,87 Personen in jeder Wohnung. Die Nutzeranalyse lässt sich folgendermaßen zusammenfassen: Die vergleichsweise wenigen Wohnungen im Westhafen sind unterdurchschnittlich belegt. Die Flächeneffizienz ist im Vergleich zum Gewerbe (Büros) gering. Ein Arbeitsplatz benötigt im Westhafen durchschnittlich 41 Quadratmeter (Bruttofläche), während für das Wohnen eine Fläche von 92 Quadratmetern pro Person veranschlagt werden. Beim Wohnen wirkt sich das Zusammenwirken mehrerer Faktoren negativ aus. Dazu gehört ein vermindertes Wohnungsbauvolumen und die überdurchschnittlich großen Einheiten sowie eine niedrige Belegungsdichte (vgl. B).

a1.3 Horizontale Mischung

Kapitel 5 Die Nutzungsverteilung auf Quartiersebene ergibt für Regelgeschosse die zuvor beschriebene für Frankfurt typische grobkörnige Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen. Die übergeordneten Straßen- und Schienenwege queren das Westhafenareal in Nord-Süd-Richtung. Die gewerblichen Nutzungen befinden sich demzufolge am östlichen und westlichen Rand des Quartiers. Auf der östlichen zur Innenstadt orientierte Seite ist ein Cluster hochwertiger Bürogebäude um den Westhafen Tower im Bereich der Friedensbrücke angeordnet. Auf der westlichen Seite gilt es mit den Lärmimmissionen einer Bahntrasse sowie den Abstandsvorgaben eines Heizkraftwerks umzugehen. In diesem Bereich werden, anders als zunächst geplant, ebenfalls überwiegend Büroflächen realisiert. Die Realisierung wird durch eine Neuorganisation der Kohleandienung erreicht, die seither über den Wasserweg durch ein Bürogebäude hindurch erfolgt. Im zentralen Bereich muss die vorgesehene Wohnnutzung bei einem Gebäude aufgrund baurechtlicher Vorschriften durch Büros ersetzt werden. Die Wohnbereiche bestehen aus drei gestaffelten Reihen. Der vorderste Bereich ist beiderseits von Wasser umgeben. Dahinter befinden sich Gebäude, welche auf der Südseite am Hafenbecken liegen. Die dritte Reihe besitzt keinen direkten Wasserbezug.

¹²⁶ Der IGF-Wert liegt mit 47 innerhalb des Schwellenwertes für Mischgebiete (35-65).

Abbildung 66 - Nutzungsmuster Regelgeschosse Wohnen (grau) und Gewerbe (schwarz)

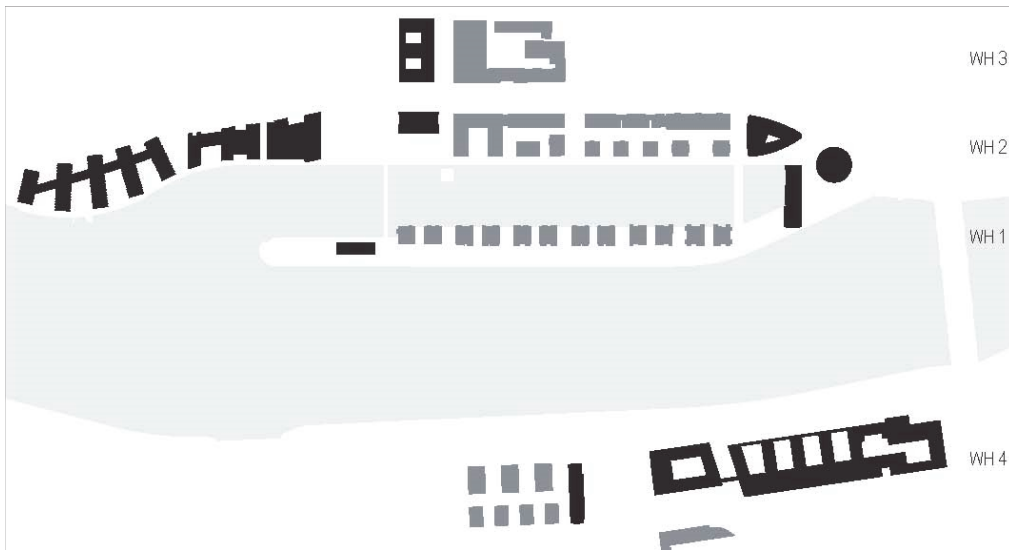


Tabelle 51 - Eine nutzungsbezogene Flächenbilanz des Westhafens

Gebiet	BGF/m ²	Gewerbe in m ²	Anteil	Wohnen in m ²	Anteil	WE
Westhafen	241.071	140.635	58,3%	100.436	41,7%	755
WH 1 (Flussmole)	26.560	1.000	4%	25.560	96%	186
Wohngebäude (2x6)	25.560	0		25.560		186
Gewerbe	1.000	1.000		0		0
WH 2 (Hafenmole)	180.380	126.170	70%	54.210	30%	389
Westhafen-Ensemble	45.760	45.760		0		
Kita	0	0		0		
Wohngebäude	12.570	390		12.180		80
Garage, Erdgeschoss	870	0		870		
Wohngebäude	16.820	0		16.820		142
Garage, Erdgeschoss	1.340	0		1.340		
Wohngebäude	11.930	0		11.930		92
Cronstettens tift	11.320	250		11.070		75
Haus a. zentralen Platz	5.460	5.460		0		
Hafenbogen (geplant)	15.800	15.800				
Werfthaus	20.110	20.110				
Westhafen Torhaus	16.430	16.430		0		
Westhafen Pier	15.090	15.090		0		
Sockel, Gewerbe (1G)	3.680	3.680		0		
Sockel, Parken (1G)	3.200	3.200		0		
WH 3 (nördliche Speicherstr.)	34.131	13.465	39%	20.666	61%	180
Gemeindezentrum	2.153	0		2.153		14
Kita	1.570	0		1.570		0
Wohngebäude Nr. 36,38	5.150	0		5.150		52
Wohngebäude Nr.40,42	4.653	0		4.653		42
Westgarten	8.740	1.600		7.140		72
Verwaltungsgebäude	11.865	11.865		0		

Eigene Erhebung

a1.4 Vertikale Mischung

Die ursprüngliche Konzeption für das Westhafenquartier beruht auf einer gewerblichen Vielfalt von Büro-, Freizeit und Handelsnutzungen, die in der vorgesehenen Form jedoch nicht umgesetzt werden. Die Abkehr der gewerblichen Vielfalt wirkt sich auf die kleinteilige Mischung aus. Auf die geplanten Einzelhandelsbereiche entlang der inneren Mole wird weitgehend verzichtet. Vertikale Mischungselemente entstehen abseits des Wohnens vor allem in Form von gastronomischen Betrieben in den Erdgeschosses der Bürogebäude. Eine Ausnahme bildet ein Supermarkt, der in einem Wohngebäude (Westgarten) abseits der Wasserlagen im Übergang zum angrenzenden Gutleutviertel untergebracht ist. Im Bereich des Heizkraftwerks werden gastronomische, logistische und Büronutzungen in einem Gebäudekomplex (Westhafenpier) gestapelt.

6.4.1.2 Soziale Vielfalt (a2)

Tabelle 52 - Wohnungsmarktsegmente und Altersstruktur der Quartiersbewohner im Vergleich zur Gesamtstadt.

Westhafen (WH 1-3)	Projekt 1992		Bestandsaufnahme 2014 ⁵	
Vielfalt			WE	
Soziale Vielfalt [Ant. Soz.whg.]	1.200		755	
frei finanziert	400	33,3%	683	90,5%
gefördert	400	33,3%	72	9,5%
Sozialwohnungen	400	33,3%	0	0
			WH ⁷	WH ⁴
Einwohner (06-2013)	Frankfurt (STADT FFM 2012:14)		1.086	978
0-15 J.	12,8%		119	10,9% 107
15-65 J.	70,2%		838	77,2% 755
> 65 J.	16,4%		129	11,9% 116

4 Kleinräumliche Erhebung 06.2013 (STADT FFM 2013)
 5 eigene Erhebung
 7 Bestandsaufnahme beinhaltet „Hafenbogen“ (5.800m²) mit Durchschnittswert 41m²Bürofläche / Arbeitsplatz. Gebäudestatus projektiert.

a2.1 Förderkategorien

Das Ziel sozialer Vielfalt wird, anders als die Nutzungskontingente, pauschal formuliert. Man stützt sich auf die Verwendung unterschiedlicher Förderkategorien. Die festgelegte Drittelung wird durch den Bedeutungsverlust des sozialen Wohnungsbaus Ende der 1990er Jahre erschwert. Die vorgesehenen Margen werden nicht erreicht (90,5% - 9,5% - 0%). Die meisten Wohnungen (683) sind frei finanziert. Ihr Anteil beträgt über 90 Prozent. Im Zuge der Umsetzung wird der Anteil geförderter Wohnungen sukzessive reduziert. Der Anteil geförderter Wohnungen beträgt schließlich 9,5 Prozent (72 Wohnungen). Die räumliche Verteilung entspricht der ökonomischen Logik, bei der Förderwohnungen an weniger attraktiven Standorten angesiedelt werden. Die Wohnungsangebote des Standorts Westhafen beschränken sich wesentlich auf eine zahlungskräftige Klientel. Zur Verbesserung der einseitigen Bilanz können die zuvor im unmittelbaren Umfeld gebauten 122 Sozialwohnungen hinzugezogen werden. Demnach stehen den 78 Prozent (683 WE) der frei finanzierten Wohnungen nun 8 Prozent Förderwohnungen

(72) und 14 Prozent Sozialwohnungen gegenüber (78% - 8% - 14%). Die beiden letzten Kategorien kämen, nach dieser Rechnung zusammen auf 22 Prozent.

a2.2 Altersgruppen

Die Gruppe der Erwerbstätigen ist im Westhafenquartier überdurchschnittlich vertreten. Ihr Anteil ist um 7 Prozent größer als im Frankfurter Durchschnitt. Der Anteil der Kinder liegt mit 10,9 Prozent etwas unter dem Durchschnitt. Auf den Bau einer zweiten Kita wird bei der Umsetzung des Projekts verzichtet. Die Zahl der Senioren weist mit einem Minus von 4,5 Prozent zur Gesamtstadt die größte Diskrepanz der Altersgruppen auf. Allerdings besitzt der Westhafen mit fast 12 Prozent den höchsten Seniorenanteil der untersuchten neuen Quartiere. Einen Beitrag dazu leistet eine Seniorenresidenz, die am zentralen Platz, im Bereich der inneren Mole, angesiedelt ist.

6.4.1.3 Ökonomische Mischungsaspekte (a3)

a3.1 Grundstückspreise

Tabelle 53 - Die Bodenrichtwertgruppen im Westhafen (2002-2014)

Jahr		Nutzungsart		Lage	GFZ	BRW / € je m ²
2014	Solitäre Hafenmole	Wohnbauflächen	MFH		2,7	3.500
2010		GeWoBau ¹²⁷		gut	2,7	2.800
2002		GeWoBau		gut	2,7	2.000
2014	südliche Speicherstraße	Wohnbauflächen	MFH		3,0	2.200
2010		GeWoBau		mittel	3,0	2.100
2002		GeWoBau		mittel	4,0	2.200
2014	Westhafenensemble (Tower, Haus, Brücke)	gemischte Bauflächen	BH		4,0	2.800
2010				mittel	4,0	2.800
2002		überwiegend Büros		gut	4,0	4.500
2014	Westhafenspier (Büros)	gemischte Bauflächen	BH		1,0	320
2010		überwiegend Büros		k.A.	1,0	320
2002		überwiegend Büros		einfach	2,0	590
2014	Gutleutviertel	Wohnbauflächen	MFH		2,5	1.000
2010		GeWoBau		mittel	2,5	960
2002		GeWoBau		einfach	2,5	960

Eigene Darstellung. Quelle Stadt Frankfurt am Main (<https://bodenrichtwerte.frankfurt.de/>)

Die Übersicht zeigt eine lagebezogene Auswertung der Bodenrichtwerte zwischen 2000-2014. Die Grundstücke innerhalb der neuen Quartiere werden nach Nutzungsart und Bodenpreisen zusammengefasst. Die Analyse (2014) ermöglicht eine differenzierte Bewertung der Bodenpreise, die sich bei

¹²⁷ Geschosswohnungsbau

6.4 Wirkungsanalyse Westhafen

Wohngrundstücken in Abhängigkeit der Entfernung zum Wasser kontinuierlich reduzieren. Das Preisgefälle ist deutlich ausgeprägt. Die Wasserlagen des Westhafens erreichen mit 3.500 Euro je Quadratmeter den höchsten Wert aller untersuchten Quartiere. Die dahinterliegenden Grundstücke gleicher Nutzung und vergleichbarer Dichte kommen auf 2.200 Euro. Der Unterschied fällt mit 60 Prozent geringer aus als bei den anderen Beispielen. Ein möglicher Grund ist wiederum die Wasserlage, die auch auf der Südseite der Standorte gegeben ist. Im angrenzenden Gutleutviertel werden Werte von 1.000 Euro für Wohnnutzungen erreicht. Die Wasserlage hat einen großen Einfluss auf die Grundstückspreise beim Wohnen. Anhand eines Vergleichs unterschiedlicher Nutzungen in ähnlichen Lagen lässt sich zeigen, dass die Ertragsstärke eine untergeordnete Rolle spielt. Die renditestärkeren Büronutzungen um den Westhafen Tower erzielen, bei einer etwas höheren baulichen Dichte, einen um 27 Prozent höheren Wert als die angrenzenden Wohngebäude entlang des inneren Hafenbeckens. Die Diskrepanz hat sich allerdings im Vergleich zu 2002 deutlich angenähert. Die Lage kann sich umgekehrt auch dämpfend auf den Bodenpreis auswirken, wie der vergleichsweise niedrige Wert von 320 Euro im Bereich des Westhafenspiers belegt. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe eines großen Heizkraftwerks. Die Veränderungen gegenüber dem Jahr 2002 weisen nur für die Wassergrundstücke am Main eine Bodenwertsteigerung von 59 Prozent aus. In allen anderen Bereichen stagnieren die Werte oder sind sogar gesunken. Das gemäß der Literaturrecherche zu erwartende Muster einer nach Ertragsstärke der Nutzung gestaffelten Bodenpreisverteilung lässt sich im Bereich des Westhafens an den Stellen nachweisen, die gleiche Lagebedingungen aufweisen. Die Bedeutung der Lage für die Höhe des Bodenpreises bleibt davon unberührt.

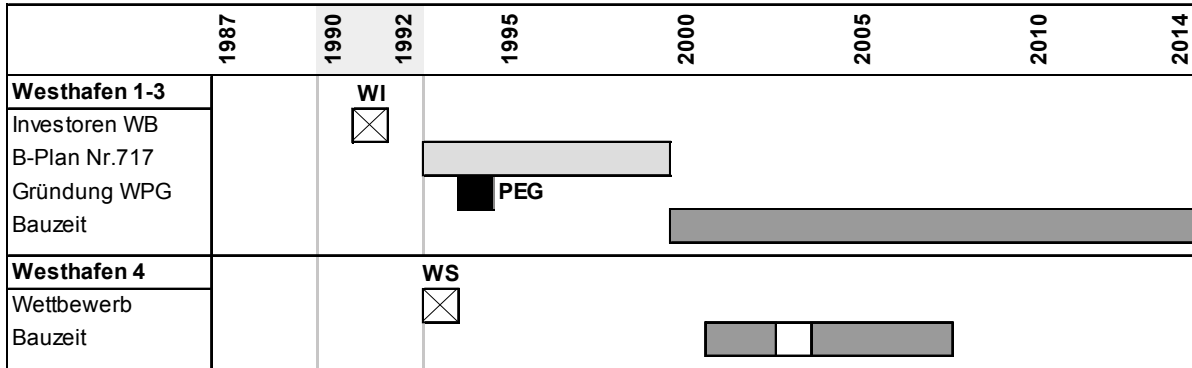
a.3.2 Renditedifferenzen / Bestandsgebäude

Die Integration von Bestandsgebäuden in das zukünftige Westhafenquartier ist ein Aspekt der ersten Zielsetzungen. Aufgrund einer Vielzahl laufender Mietverträge möchte man bestehende Lager- und Logistikbetriebe, vor allem im Bereich der westlichen Mole, in das Standortkonzept integrieren. Die meisten der identitätsstiftenden Speichergebäude wurden allerdings während des Krieges zerstört oder in der Nachkriegszeit abgerissen. Außer einem Druckwasserwerk am westlichen Rand des Areals, das für gastronomische Zwecke saniert wird, bleiben weder Bestandsgebäude noch ursprüngliche Nutzungen am Standort erhalten. Eine Ausnahme bildet das Hafenbecken, das in voller Länge erhalten wird, nachdem es zuvor Überlegungen gab, den Bereich ganz oder teilweise zur Flächengewinnung zuzuschütten.

6.4.1.4 Zeitliche Mischungsaspekte (a4)

a4.1 Schlussbaustein

Abbildung 67 - Die Entwicklungsphasen des Westhafenquartiers (1987-2014)



Das Balkendiagramm (siehe Abbildung) zeigt die wesentlichen Phasen des Stadtumbaus: WI = Investorenwettbewerb; PEG = Projektentwicklungsgesellschaft; hellgrau = Planung / Schaffung von Baurecht; dunkelgrau = Umsetzung.

Das 3-Phasen-Modell des Entwicklungsprozesses aus Konzeption, Umsetzung und erneuter Aktivierung nach einer Phase der Stagnation ist am Diagramm für den Westhafen nicht eindeutig zu erkennen. Ein Grundstück, der Hafengebäude, ist bereits projektiert, bisher jedoch nicht ausgeführt worden. Der Fertigstellungsgrad des Quartiers beträgt bezogen auf die Bruttogeschoßfläche aktuell 93,4 Prozent. Die auf dem Grundstück vorgesehene Büronutzung kann, auf den ersten Blick, keine Impulse für Nutzungsmischung liefern. Der zentrale Platz, an dessen westlicher Flanke sich das unbebaute Grundstück befindet, bedarf einer solchen Aktivierung zu der das unbebaute Grundstück beitragen könnte. An anderer Stelle bleibt im Bereich des Westhafen Towers ein für soziale Infrastruktur vorgesehene Grundstück (Kita) bis auf weiteres unbebaut.

a4.2 Nutzung der Mischung (Zusammenfassend vgl. a1.1, b1)

Die Konzeption für den Westhafen basiert auf einer ausgewogenen Nutzungsverteilung von Wohnen und Arbeiten auf der Basis eines vielfältigen Gewerbeangebots. Rendite starke Büronutzungen setzen sich zulasten von Wohnflächen und einer gewerblichen Vielfalt durch. Der Charakter eines Arbeitsgebiets wird durch überdurchschnittlich große Wohnungen, die zudem eine geringe Belegungsdichte aufweisen, in seiner Wirkung noch verstärkt. Statt den vorgesehenen 2.400 Bewohnern leben im Westhafen lediglich 1.100 Personen. Die Zahl der Arbeitsplätze liegt mit 3.400 dagegen deutlich über der geplanten Zahl von 3.000 Personen.

6.4.2 Dichte

Tabelle 54 - Soll-Ist-Vergleich baulicher und nutzerbezogener Dichteparameter

Westhafen (WH 1-3)	Projekt 1992	Bestandsaufnahme 2014 ⁵
Dichte – WH		
Bauliche Dichte – GFZ	2,00	2,01
Wohnungsdichte [WE/ha]	100,0	62,9
Einwohnerdichte [EW/ha] <i>Schwellenwert 120-400 EW/ha³</i>	200	91
Arbeitsplatzdichte [Jobs/ha]	250	286
Nutzerdichte [EW+Jobs/ha]	450	376
Mischung [Jobs/EW]*	1,25	3,11
Verhältnis [Jobs/100 EW] <i>Schwellenwert 42-143³</i>	125	316
<small>3 vgl. WIEGAND 1973:186 ff. 5 eigene Erhebung</small>		

6.4.2.1 Gebäudebezogene Dichte (b1)

b1.1 Bauliche Dichte

Bauliche Dichte ist von Beginn an ein wichtiges Element der städtebaulichen Konzeption für den Westhafen. Die ersten Entwürfe privater Investoren loten die Machbarkeit einer hohen baulichen Konzentration aus. Dazu gehört eine bauliche „Überfrachtung“ der Wasserlagen ebenso wie der Vorschlag das Hafenbecken zur Baulandgewinnung zuzuschütten. Anders als beim Deutschherrnviertel führen diese Vorschläge nicht zu einer robusten städtebaulichen Figur. Die Stadt Frankfurt deckelt das Maß der baulichen Dichte in der Folge durch die Festlegung einer Obergrenze von 2,0 (GFZ-Wert)¹²⁸. Dieser Zielwert wird trotz einiger interner Modifikationen eingehalten.

b1.2 Wohnungsdichte

Das Erreichen des Zielwerts der Wohnungsdichte von 100 gelingt, aufgrund des geringen Realisierungsgrads bei Wohnungen, nicht. Der ermittelte Wert liegt im Westhafen, gemessen in Wohneinheiten pro Hektar, bei 63. Das Westhafenquartier besitzt die geringste Wohnungsdichte der untersuchten Quartiere. Die Werte betragen im südlichen Ostend 113 (SOE 2) bzw. 85 (SOE 1b) und im Deutschherrnviertel 121.

6.4.2.2 Nutzerbezogene Dichte (b2)

b2.1 Bewohnerdichte

Der zuvor auf der Basis aktueller Nutzerzahlen ermittelte Charakter eines Arbeitsgebiets spiegelt sich in der Analyse der Bewohner- und Arbeitsplatzdichte wider. Die gemessene Bewohner- oder Außendichte liegt mit 91 Personen pro Hektar deutlich unter dem Zielwert von 200. Auch der Schwellenwert für

¹²⁸ Die angegebene Zahl ist ein Bruttowert, der sich auf das Hafensareal bezieht. Legt man die Nettogrundstücksfläche zu Grunde, ergibt sich ein Wert von 2,4 (STADT FFM 1992:80).

Mischgebiete, der im unteren Bereich bei 120 liegt, wird verfehlt. Der Westhafen besitzt für ein Mischgebiet zu wenig Einwohner im Verhältnis der Zahl der Arbeitsplätze. Der gemessene Wert von 316 Arbeitsplätzen je hundert Einwohner liegt deutlich über dem Schwellenwert, der bei mindestens 42 und maximal 143 Arbeitsplätzen je hundert Einwohner liegt.

b2.2 Belegungsdichte

Das gesellschaftliche Phänomen sinkender Belegungsdichten bzw. steigender Flächenbedarfe pro Einwohner ist im Westhafenquartier besonders ausgeprägt. Die gemessene durchschnittliche Belegungsdichte beträgt 1,44 Personen pro Wohnung. Der Wert liegt um 28 Prozent unter den Vorgaben (2,0) und 23 Prozent unter dem aktuellen (2014) Durchschnittswert der Stadt Frankfurt (1,87). Die pro Einwohner ermittelte durchschnittliche Bruttofläche einer Person beträgt im Westhafen demnach 92 Quadratmeter. Bei den anderen Quartieren benötigt eine Person brutto zwischen 50 und 60 Quadratmetern.

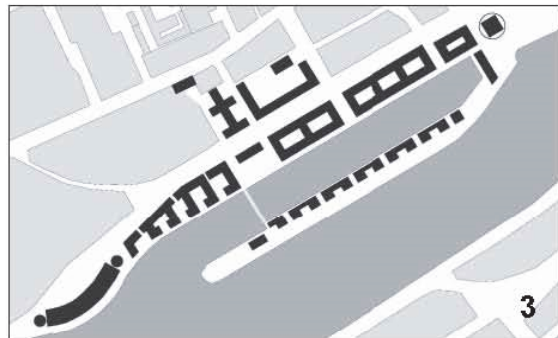
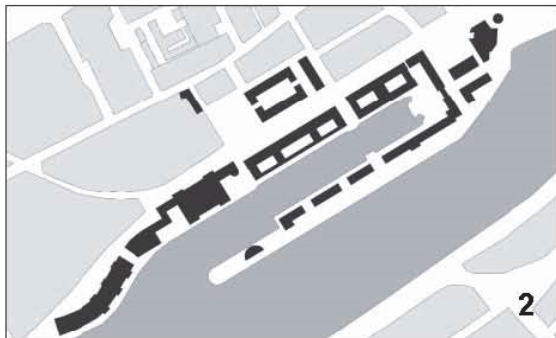
6.4 Wirkungsanalyse Westhafen

6.4.3 Städtebauliche Parameter

6.4.3.1 Stadtbausteine / Städtebauliche Figur (c1)

Abbildungen 68 - Entwicklungsschritte vom Westhafen zum Westhafenquartier (1985-2014)

(1) Westhafen 1980er Jahre, (2) Projektstudie Consilium 1992, (3) Konzeption 1997, (4) Westhafenquartier 2014



Eigene Darstellung

c1.1 Städtebauliche Konfiguration

Die Besonderheit des Westhafensquartiers sind seine zahlreichen Wassergrundstücke am Main oder im Bereich des Hafenbeckens. Ein Großteil der Gebäude liegt mindestens auf einer Seite am Wasser. Aufgrund des linearen Charakters des Hafengebiets und einer geringen Gebäudetiefe ergeben sich Einschränkungen im Hinblick auf die Flexibilität bei der Anordnung unterschiedlicher Nutzungen. Zudem besteht, mit Ausnahme des Bereichs um die Friedensbrücke und den Zollhof zum Gutleutviertel hin, wenig Platz für Blockinnenbereiche. Die Bebauung der zuvor unbebauten Hafensmole wird frühzeitig thematisiert. Die Stadtkante verlagert sich dadurch nach Süden in den Flussraum hinein. Die ersten Konzepte sind von der Idee einer baulichen Fassung des Hafenbeckens geprägt. Dazu gehören kleinere Modifikationen des Hafenbeckens, wie die Verbreiterung der Mole am Main oder ein topografisch gestalteter Wasserzugang. Beide Ideen werden im Zuge der Bearbeitung verworfen. Solitäre und Großhäuser dominieren das bauliche Gefüge. Die ursprüngliche städtebauliche Figur ist darüber hinaus durch die vorgesehenen Nutzungen, wie ein Hotel auf der Ostseite und ein Einkaufszentrum im zentralen Bereich, geprägt. Beide Vorhaben werden nach einem Investorenwechsel nicht weiterverfolgt.

Die Nähe zu Gewerbebetrieben und Verkehrslärm schränken die Wahl potenzieller Wohnstandorte ein. An zentraler Stelle muss im Verlauf der Durcharbeitung aus baurechtlichen Gründen auf ein Wohnhaus verzichtet werden. Eine zusätzliche Herausforderung stellt die Einbindung des Heizkraftwerks im westlichen Bereich dar.

c1.2 Gebäudetypen

Der lineare Charakter des Hafensareals führt in typologischer Hinsicht zu einer Konzentration von Solitären, die als Stadtvilla (Wohnen) und Großhaus¹²⁹ (Büros) ausgeführt werden. Die Stadtvillen der Mole werden in den Untergeschossen zur besseren Anordnung von Stellplätzen verbunden. Die über einen Kilometer lange innere Mole teilt sich, wie beschrieben, in einen Wohnbereich und einen Bereich mit gewerblicher Nutzung. Für beide Nutzungsarten wird der Typus unterschiedlicher Großhäuser vorgegeben. Zum Hafenbecken hin ersetzen diese Gebäude die markante Kubatur ehemaliger Speichergebäude. Im Bereich der Wohnnutzungen wird die städtebauliche Vorgabe im Zuge der Umsetzung stark verändert. Die voluminösen Baukörper werden zum Wasser hin sukzessive aufgelöst. Die Deformation der ursprünglichen Figur wirkt sich auch auf die Gebäudehöhe aus, die im rückwärtigen Bereich um mehrere Geschosse höher ist. Typologisch gesehen, entsteht eine Mischung aus solitären Stadtvillen, Zeilenbauten und U-förmig geöffneten Großhäusern. Die Bebauung der inneren Mole ist das Resultat einer reduzierten städtebaulichen Regelungsdichte, die beim Westhafen zum Tragen kommt. Private Investoren hatten zuvor wiederholt mehr Spielraum bei der Vermarktung und größere architektonische Freiheiten moniert. Die Großhäuser auf den gewerblich genutzten Molen weisen eine größere typologische Stringenz auf. Obwohl die an dieser Stelle vorgesehene gewerbliche Vielfalt zugunsten von Büronutzungen nicht umgesetzt wird, entstehen für Nutzungsmischung interessante Gebäude. Zu nennen ist insbesondere der Westhafenspier. Die horizontale Gliederung des Gebäudes spiegelt die Bedarfe unterschiedlicher Nutzungen wider. Der zweigeschossige Sockelbereich besitzt eine Nutzungsoffenheit, die sowohl gastronomische und Freizeitnutzungen als auch Stellplätze beinhaltet. Dazu gehört auch die

¹²⁹ Der Gebäudetypus „Großhaus“ ist einer von mehreren Stadtbausteinen, welche die Architekten Frowein, Löffler für das Schlachthofviertel vorschlagen (STADT FFM 1990). Die einzelnen Typen wie Stadtvilla, Turm und Großhaus werden in der Folge auf andere Projekte innerhalb des Stadtraumes Main übertragen.

6.4 Wirkungsanalyse Westhafen

Andienung des Kohlekraftwerks in diesem Bereich. Auf das Sockelgeschoss aufgesetzt, ist eine Reihe mehrgeschossiger Bürogebäude, die von der Rückseite aus erschlossen werden.

6.4.3.2 Nutzungsoffenheit (c2)

Typologisch gesehen, besitzt das Westhafenquartier eine eingeschränkte Nutzungsoffenheit, da der Anteil an Stadtblöcken vergleichsweise gering ausfällt. Entlang der Speicherstraße im rückwärtigen Bereich des Quartiers können die für die Nahversorgung erforderlichen Erdgeschossflächen in einem Wohnblock untergebracht werden. Ansonsten dominieren in den Erdgeschossen Wohn- bzw. gewerbliche Nutzungen, die wenig flexibel erscheinen. Ausnahmen bilden verschiedene gastronomische Einrichtungen, die vor allem in Bürogebäuden untergebracht sind. Der Westhafenpier bildet durch die bauliche Ausprägung seiner Sockelzone im Hinblick auf Nutzungsoffenheit eine positive Ausnahme (vgl. c1.2).

6.4.3 Öffentlicher Raum

6.4.3.1 Quartiersmittelpunkt (d1)

Abbildungen 69 - Luftbild mit Zentralem Platz (links) und Platzansicht von Südosten (rechts)



Quellen. Luftbild, links Stadt Frankfurt (<https://geoinfo.frankfurt.de>); Foto, rechts Carsten Schaber

d1.1 Quartiersplatz

Ein vergleichsweise kleiner Platz, der zentrale Platz, wird aufgrund seiner Lage an der Schnittstelle von Hafenbecken, Molenzugang und als Vorplatz eines zunächst geplanten Einkaufszentrums zum Quartiersmittelpunkt. Für das Gutleutviertel befindet sich hier einer der beiden Zugänge zur Mole am Main sowie der einzige Wasserzugang zum Hafenbecken der nördlichen Uferseite. In der ursprünglichen Freiraumkonzeption bildet der Zentrale Platz das westliche Gegenstück zu dem am Ende des Hafenbeckens vorgesehenen Forum am Wasser. Baurechtliche Einschränkungen führen im Zuge der Realisierung zu Nutzungsänderungen auf der Nordseite des Platzes. Die geplante Wohnnutzung wird zugunsten eines Bürogebäudes aufgegeben. Eine Namensgebung für den Zentralen Platz ist bisher nicht erfolgt.

d1.2 Belebtheit / Wochenmarkt

Derzeit besitzt der Zentrale Platz auf seiner Südwestseite eine offene, unbebaute Flanke. Auf dem projektierten Gelände des Bürohauses Hafengebäude befindet sich noch eine Brachfläche. Die umliegenden Flächen werden bevorzugt für PKW-Stellplätze genutzt. Aktivierende Erdgeschossnutzungen sind vorhanden, sie bleiben bisher allerdings auf kleinere gastronomische Einrichtungen beschränkt. Die Ansiedlung eines Wochenmarktes erscheint aufgrund der niedrigen Bewohnerdichte nicht realistisch. Zudem wurden geplante Einzelhandelsnutzungen im Zuge der Umsetzung gestrichen. Die räumlich am nächsten gelegenen Märkte im Bahnhofsviertel (Kaisermarkt) und dem Gallus (Gallusmarkt) sind etabliert und besitzen jeweils einen größeren Einzugsbereich.

6.4.3.2 Naherholung (d2)

Abbildungen 70 - Übergang Mainuferpark Westhafen (links) und Molenbebauung (rechts)



Fotos Carsten Schaber

d2.1 Segment Mainuferpark

Wichtiges Ziel einer stadträumlichen Neuordnung des Westhafenareals ist die Schaffung eines durchgängigen Uferwegs zwischen Nizza und Sommerhoffpark. Die äußere Mole soll dabei in das freiräumliche Gefüge integriert werden. Die Anbindung des Sommerhoffparks wurde bis vor Kurzem aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit eines Schlüsselgrundstücks außerhalb des Westhafens zurückgestellt. Ein zweiteiliges Wegenetz wurde, wie vorgesehen, innerhalb des Hafens mit einer Verbindung auf der Mole sowie entlang des Hafenbeckens geschaffen. Die Qualität und die Beschaffenheit der neuen Freiräume wird im Zuge der baulichen Umsetzung allerdings geschwächt. Die Bebauung der Mainmole verkleinert den Mainuferpark an dieser Stelle erheblich. Die Verbindung von Forum und Zentralem Platz entlang des Hafenbeckens wird durch die Aufgabe des Wasserzugangs und der angrenzenden Nutzungen qualitativ verändert. Positiv zu vermerken ist der parkähnliche nordöstliche Bereich des Hafens, der mit dem markanten Westhafentower einen Abschluss des Mainuferparks in diesem Bereich darstellt.

6.4.5 Consilium Stadtraum Main

6.4.5.1 Handlungsempfehlungen (e1)

Tabelle 55 - Die Umsetzung von Empfehlungen des Consiliums Stadtraum Main ¹³⁰

Nr.	Inhalt der Empfehlung	Datum	ja	teilweise	nein
14/23	Verfahren Neugestaltung Westhafen	10/1991	x		
15/23	Städtebauliche Entwicklung, Westhafen	10/1991		x	
16/23	Alternative Anbindung Kraftwerk	10/1991	x		
21/23	Erweiterung Mainuferpark (WH 4)	01/1992			x
22/23	Weiteres Verfahren Westhafen	07/1992	x		

Eigene Darstellung

Die Empfehlungen des Consiliums beziehen sich auf städtebauliche und organisatorische Sachverhalte. Im Rahmen der Wirkungsanalyse relevant sind die ausführlichen städtebaulichen Zielsetzungen (Nr.15), die verkehrliche Entlastung des Quartiers (Nr.16) sowie die Schaffung einer durchgängigen Wegeverbindung entlang des Südufers (Nr.21). Die in Teilen sehr ambitionierten Vorgaben, wie zum Beispiel die Schaffung einer neuen Tiefkaiverbindung oder die Andienung des Kohlekraftwerks durch ein neues Gebäude hindurch zur Entlastung des Quartiers vom Schienenverkehr werden vollumfänglich umgesetzt (vgl. Tab. 60). Auf einen großen Teil der erfolgreich umgesetzten städtebaulichen Zielsetzungen wurde zuvor bereits Bezug genommen. Dazu gehören freiraumbezogene Aspekte wie die Schaffung fehlender Grün- und Wegeverbindungen, der Erhalt des Hafenbeckens, der Schaffung einer Wegeverbindung entlang des nördlichen Ufers sowie die Schaffung von Zugängen zum Main vom Gutleutviertel aus. Hinzu kommen die Begrenzung der Bruttogeschossfläche, die Auflockerung der Molenbebauung sowie die Konzentration hoher Baukörper im Osten des Gebiets. Die Anbindung des Sommerhoffparks entlang des Mains wird derzeit vorbereitet und in den nächsten Jahren umgesetzt.

Kritisch zu hinterfragen ist das Ziel einer hohen Aufenthaltsqualität der Außenmole, die im Bereich der Bebauung, aufgrund der geringen tiefe der Mole, nur bedingt gegeben ist. Das Ziel einer Vermeidung von Gentrifizierung kann nicht abschließend bewertet werden, da auch Bereiche des angrenzenden Gutleutviertels betroffen sind, die im Rahmen der Analyse nicht untersucht wurden. In Bezug auf Bodenrichtwerte ist eine solche Gentrifizierung bisher nicht festzustellen (vgl. a3). Die angestrebte Vielfalt der Förderkategorien innerhalb des Quartiers wurde, wie in Absatz a2 erörtert, nicht erreicht. Das Ziel einer Gliederung des Gebiets in unabhängige Einheiten im Sinne einer Betreibervielfalt kann als erreicht gelten. Der Sachverhalt der Vermeidung von überdimensionierter Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wird an dieser Stelle nicht weiter behandelt.

¹³⁰ siehe Kap.5.3.2.2

6.5 Ergebnisse der Wirkungsanalyse für den Stadtraum Main

Welche Ziele lassen sich im Verlauf des Umsetzungsprozesses realisieren, welche nicht?

6.5.1 Nutzungsmischung und Vielfalt im Stadtraum Main

6.5.1.1 Räumlich-funktionale Dimension (a1)

Tabelle 56 - Soll-Ist-Vergleich der Wohnflächen im Stadtraum Main

Gebiet	Umgriff / ha ¹	Wohnen					
		Vision 1992 ¹			Umsetzung 2014 ²		
		WE	BGF / m ²	EW	WE	BGF / m ²	EW
Südliches Ostend 2,3	17,5	1.100	110.000	2.200	530	63.600	1.220
Südliches Ostend 1b	2,8	400	35.000	800	240	23.400	400
Westhafen 1-3	12,0	1.200	120.000	2.400	760	100.400	1.090
Deutschherrnviertel	12,0	1.406	140.600	2.800	1.450	155.500	2.700
Osthafen	35,0	3.400	341.250	6.800	0	0	0
Kaiserlei	39,0	1.400	142.000	2.800	0	0	0
Gesamt	118,3	8.906	888.850	17.800	2.980	342.900	5.410
davon innerer Mainraum	44,3	4.106	405.600	8.200	2.980	342.900	5.410

¹ Quelle STADT FFM 1992

² Eigene Erhebung

Legt man die ursprüngliche Vision für die neuen Quartiere der 1990er für den Stadtraum Main zugrunde, werden 3.000 Wohnungen oder ein Drittel der vorgesehenen fast 9.000 Einheiten schließlich gebaut. Statt 18.000 neuen Bewohnern¹³¹ finden schließlich circa 5.400 Menschen ein neues Zuhause im Stadtraum Main.

Die Wirkungsanalyse fokussiert die realisierten Vorhaben des inneren Mainraums, da die Konzeptionen für den Osthafen und Kaiserlei in der zu Beginn der 1990er Jahre vorgesehenen Form nicht weiterverfolgt wurden. Im inneren Mainraum sind ursprünglich 4.100 Wohnungen vorgesehen, von den rund 3.000 Einheiten gebaut werden, was einer Realisierungsquote von 73 Prozent entspricht. Die quantitative Reduzierung geht auf die veränderte Konzeption auf dem Großmarktareal und der im Vergleich zur Konzeption geringeren Wohnungszahl im Westhafen zurück.

¹³¹ Belegungsdichte 2 Personen pro Wohnung als Durchschnittswert der 1990er Jahre.

Bezogen auf die gebaute Bruttogeschoßfläche (BGF) für Wohnen konnten mit über 340.000 Quadratmetern 85 Prozent der ursprünglichen Zielgröße umgesetzt werden. Der etwas geringere Realisierungsgrad der Anzahl der Wohneinheiten beruht im Vergleich zur Wohnfläche auf überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen insbesondere im Westhafen und dem Bereich der südlichen Sonnemannstraße.

Tabelle 57 - Soll-Ist-Vergleich der Gewerbeflächen im Stadtraum Main

Gebiet	Umgriff / ha ¹	Gewerbe			
		Vision 1992 ¹		Umsetzung 2014 ²	
		BGF / m ²	Jobs ³	BGF / m ²	Jobs
Südliches Ostend 2,3	17,5	73.000	1.800	15.700	184
Südliches Ostend 1b	2,8	15.000	375	29.400	400
Westhafen 1-3	12,0	120.000	3.000	140.600	3.400
Deutschherrnviertel	12,0	71.700	1.800	94.600	1.000
Osthafen	35,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Kaiserlei	39,0	415.000	9.200	k.A.	k.A.
Gesamt	118,3	694.700	16.175	280.300	4.984
davon innerer Mainraum	44,3	279.700	6.975	280.300	4.984

1 Quelle STADT FFM 1992

2 Eigene Erhebung

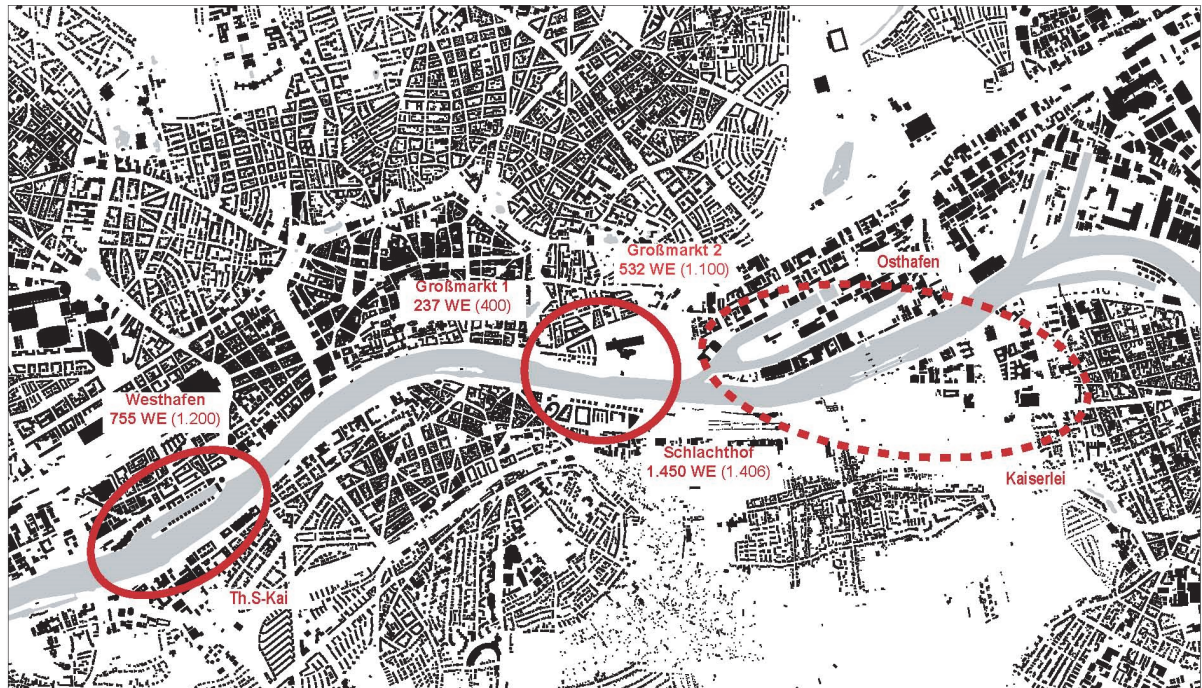
3 Annahme: Fläche pro Arbeitsplatz 40 m²

Bei den Gewerbeflächen entfallen von den nahezu 700.000 Quadratmetern Bruttogeschoßfläche der ursprünglichen Konzeption des Stadtraumes Main der 1990er Jahre 40 Prozent oder 280.000 Quadratmeter auf den inneren Mainraum (vgl. Tab. 62).

Die vorgesehene Zielgröße wird trotz starker Veränderungen der einzelnen Vorhaben und ihrer städtebaulichen Konzeptionen mit 280.000 Quadratmetern rechnerisch erreicht. Der Flächenbedarf eines Arbeitsplatzes liegt 2014 mit durchschnittlich 56 Quadratmetern bezogen auf die Bruttogeschoßfläche deutlich über dem zuvor angesetzten Wert von 40 Quadratmetern, was zu einer Verringerung der Arbeitsplatzzahl gegenüber dem in den 1990er Jahren angenommenen Wert führt.

6.5 Ergebnisse der Wirkungsanalyse für den Stadtraum Main

Abbildung 71 - Stadtstrukturelle Einordnung der neuen Quartiere und Soll-Ist-Vergleich neuer Wohneinheiten im Stadtraum Main (rot)



Quelle: Wohneinheiten IST (eigene Erhebung) und SOLL (Stadt FFM 1992). Basis Schwarzplan OSM (2014).

Die realisierten Vorhaben im inneren Mainraum grenzen unmittelbar an gründerzeitliche Stadtstrukturen an und setzen diese mit zeitgenössischen städtebaulichen Mitteln fort. Die stadträumliche Struktur der gründerzeitlichen Bebauung besitzt eine Affinität zum Mischungsziel der neuen Quartiere. Lediglich im Bereich der Großmarkthalle scheitert diese Intention an der Dimension des Gebäudes und der damit verbundenen Änderung der städtebaulichen Konzeption.

Im äußeren Mainraum, Osthafen und Kaiserlei stößt die politische Durchsetzbarkeit der Schaffung von Wohnen und Büros anstelle von „Blaumannarbeitsplätzen“ Mitte der 1990er Jahre an ihre Grenzen. Die stadtstrukturellen Gegebenheiten stellen sich in diesem Bereich zudem weniger mischungsaffin dar.

6.5.1.2 Die Nutzermischung (a2)

Die städtebaulichen Konzeptionen der 1990er Jahre (Sollwerte) besitzen rechnerisch bezogen auf durchschnittliche Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsnutzungen im Sinne eines Mischgebiets. Die Bestandsaufnahme 2014 zeigt (vgl. Tab.63), dass die angestrebte Mischung von Bewohnern und Arbeitsplätzen in den Quartieren 2014 bisher nicht erreicht wird. Im Einzelnen ergeben sich angesichts eines Schwellenwerts für Mischgebiete zwischen 35 und 65 folgende Ergebnisse (1992/2014):

- Deutschherrnviertel (46-33),
- Südliches Ostend (45-32),
- Westhafen (62-80).

Tabelle 58 - Eine mischungsbezogene Analyse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

	WE ¹	Wohnen BGF / m ²	EW ¹	EW/WE	Gewerbe BGF / m ²	Jobs ¹	m ² /Job	IGF	Gebietscharakter
DHV – Deutschherrnviertel									
1992 ¹	1.406	140.600	2.812	2,00	71.700	1.800	40	46	Mischgebiet
2014 ^{2,6}	1.450	155.540	2.706	1,87	94.636	1.032	92	33	Wohngebiet
SOE – südliches Ostend									
1992 ¹	1.100	110.000	2.200	2,00	73.000	1.825	40	45	Mischgebiet
SOE 1b,2 ^{2,5}	769	87.104	1.625	2,11	45.195	585	77	32	Wohngebiet
WH – Westhafen									
1992 ¹	1.200	120.000	2.400	2,00	120.000	3.000	40	62	Mischgebiet
2014 ^{2,6}	755	100.436	1.086	1,44	140.635	3.429	41	80	Arbeitsgebiet
Innerer Mainraum									
1992 ¹	4.006	400.600	8.012	2,00	274.700	6.875	40	55	Mischgebiet
2014 ²	2.974	343.080	5.417	1,82	280.466	5.046	56	55	Mischgebiet
Gesamt Projekte Stadtraum Main									
1992 ¹	8.838	883.850	17.676	2,0	689.700	16.075	43	57	Mischgebiet
2014 ²	2.974	343.080	5.417	1,82	280.466	5.046	56	55	Mischgebiet

1 Annahmen 1)WE = 100 m²BGF 2)Personen pro WE = 2,0 3)40m²Gewerbefläche pro Arbeitsplatz 4)Anteil Personen 15-65 J.:70%
2 eigene Erhebung
4 Aufgrund fehlender kleinräumlicher Daten 1992 bzw. 2013 hier ausgeklammert.
5 kleinräumliche Erhebung 06.2013 (STADT FFM 2013)
6 Gebäudedaten nach 06/2013 fertiggestellter Gebäude anhand von Durchschnittswerten einbezogen

Der ermittelte Gebietscharakter der Bestandsaufnahme 2014 weist ein Ost-West-Gefälle auf. Im östlichen Stadtraum Main (Südliches Ostend, Deutschherrnviertel) überwiegt die Wohnbevölkerung gegenüber der Arbeitsbevölkerung wenn auch nur knapp. Im westlichen Stadtraum Main (Westhafen) dominiert umgekehrt die Arbeitsbevölkerung deutlich. Die östlichen Wohngebiete befinden sich an der Schwelle zum Mischgebiet. Der Westhafen weist einen deutlichen Arbeitsplatzüberhang gegenüber der Bewohnerzahl auf. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte ergibt die Betrachtung aller Projekte des inneren Mainraums insgesamt einen gemischten Gebietscharakter mit einer sehr grobkörnigen Nutzungsmischung.

6.5.1.3 Horizontale Mischung

Die Anordnung der Wohn- und Gewerbenutzungen erfolgt im Rahmen der unterschiedlichen städtebaulichen Konzeptionen nach einem ähnlichen seit den 1980er Jahren wiederkehrenden Muster der Frankfurter Stadtentwicklung. Die „Frankfurter Mischung“ von Wohnen und Gewerbe besteht demzufolge aus einem grobkörnigen Nebeneinander der Grundfunktionen (siehe Abb. 62). Gewerbliche Nutzungen und Büros sind bevorzugt an lärmbelasteten Straßen- oder Schienenverbindungen zu finden, während das Wohnen in ruhigeren lärmabgewandten Bereichen angeordnet wird (vgl. Schlüsselplan

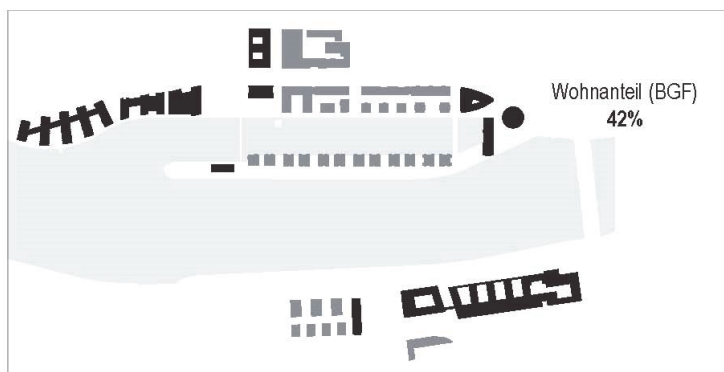
6.5 Ergebnisse der Wirkungsanalyse für den Stadtraum Main

Westend, City West etc.). Die Bestandsaufnahme nach der Umsetzung bestätigt dieses grundlegende Muster, weist aber punktuell auch Störungen und Brüche auf.

Abbildung 72 - Horizontale Mischung Wohnen (grau) und Gewerbe (schwarz) innerer Mainraum Ost



Abbildung 73 - Horizontale Mischung von Wohnen (grau) und Gewerbe (schwarz) innerer Mainraum West



Jeweils eigene Darstellung

Im östlichen Mainraum (Deutschherrnviertel, Südliches Ostend) entstehen Wohnungen auch an verkehrsreichen Hauptstraßen. Die wichtigsten städtebaulichen Elemente der Quartiere sind, abgeleitet vom Entwurf für das Deutschherrnviertel, der Stadtblock sowie Stadtvillen (Wohnen) und Gewerbesolitäre, die eine offene Bebauung zum Wasser hin ermöglichen.

Der 1992 vorgesehene Wohnanteil (Sollwert) betrug bei allen Vorhaben gemessen der Bruttogeschosßfläche zwischen 50 und 70 Prozent. Der größte Anteil entfiel mit 70 Prozent auf den Bereich nördlich der Sonnemannstraße, der kleinste Anteil (50 Prozent) war für den Westhafen vorgesehen.

Im Zuge der Umsetzung reduzierte sich der Wohnanteil bei allen Vorhaben mit Ausnahme des Bereichs südlich der Sonnemannstraße. Der nördliche Bereich verzeichnet dabei mit 26 Prozent den größten, das Deutschherrnviertel mit 4 Prozent den geringsten Rückgang des Wohnanteils.

6.5.1.4 Vertikale Mischung

Die vertikale Anordnung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Gebäudes ist zwar ursprünglich bei allen Quartieren vorgesehen, lässt sich aber, wie in der Analyse thematisiert, schwer umsetzen. Am besten gelingt eine vertikale Mischung im Deutschherrnviertel. Hier werden nicht nur quantitativ Gewerbeflächen im Erdgeschoss und Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude angeordnet, sondern es wird auch versucht, frei finanzierte und geförderte Wohnungen räumlich gemischt anzuordnen. Bei den anderen Vorhaben finden sich lediglich punktuell vertikale Mischungsstrukturen, bei denen Gewerbeflächen für gastronomische Einrichtungen und Nahversorger im Erdgeschoß vorkommen.

6.5.1.2 Soziale Vielfalt (a2)

Tabelle 59 - Übersicht Soll-Ist-Vergleich der verschiedenen Wohnungsmarktsegmente

Gebiet	WE geplant	WE gebaut			
		Wohnanteil BGF	davon		
			frei finanziert	gefördert	Sozialwohnungen
		Anteil an WE	Anteil WE	Anteil an WE	
Deutschherrnviertel	1.406	1.450 62,2%	1.132 78,1%	318 21,9%	0
Südliches Ostend ¹	1.580	860 68,7%	586 68,1%	223 25,9%	51 5,9%
SOE 1a,b	480	328	54 16,5%	223 68,0%	51 15,5%
SOE 2	1.100	532	532 100,0%	0	0
Westhafen 1-3	1.200	755 41,7%	683 90,5%	72 9,5%	0
Innerer Mainraum	4.186	3.065	2.401 78,3%	613 20,0%	51 1,7%

¹ inklusive Howaldtstraße, Baufeld 1a

Mit 78,3 Prozent ist der Großteil, der im Stadtraum Main neu gebauten Wohnungen, frei finanziert. Der Anteil kommunal geförderter Wohnungen beträgt 21,9 Prozent. Der staatlich geförderte soziale Wohnungsbau spielt bei neuen Quartieren keine Rolle. Das Ziel einer sozialen Ausgewogenheit durch ausgeglichene Förderkontingente (Drittelmischung) wird verfehlt.

Die pauschal festgelegte Drittelung der Wohnungskontingente ist frei finanziert, Mittelstandsförderung und Sozialwohnungen wurden bei keinem der Vorhaben erreicht. Insbesondere das Kontingent der Sozialwohnungen im inneren Mainraum liegt mit circa 2 Prozent weit unter den Zielgrößen. In diesem Segment machen sich veränderte Rahmenbedingungen bemerkbar. Die staatlichen Fördermittel für So-

6.5 Ergebnisse der Wirkungsanalyse für den Stadtraum Main

zialwohnungen werden Ende der 1990er Jahre stark reduziert. Das einzige Vorhaben in diesem Segment war bereits zu Beginn dieses Jahrzehnts entstanden. Der Einfluss der Stadt Frankfurt in diesem Segment ist folglich sehr begrenzt.

Anders verhält es sich bei dem mit kommunalen Mitteln geförderten Mittelstandsprogramm der Stadt Frankfurt. Hier liegen die erreichten Kontingente im inneren Mainraum mit 20 Prozent deutlich näher am Zielwert von 33 Prozent der Wohnungen. Deutschherrnviertel und Südliches Ostend erreichen lokal Anteile von 22 bzw. 26 Prozent. Der Westhafen schneidet in dieser Kategorie mit knapp unter 10 Prozent deutlich schlechter ab. Bei den als besonders attraktiv einzustufenden Wasserlagen beträgt der Anteil frei finanzierter Wohnungsmarktsegmente nahezu 100 Prozent. Lediglich im Deutschherrnviertel wurde, auch aufgrund des Einflusses der Soziologin Erika Spiegel, versucht, der ökonomischen Logik „Reiche an den Fluss“ punktuell entgegenzuwirken.

Im unmittelbaren Umfeld der Quartiere Westhafen und südliches Ostend befinden sich Sozialwohnungsbestände, die im Rahmen eines Sanierungsverfahrens zuvor gebaut werden. Bezieht man diese Bestände in Form einer Modellkalkulation ein, ergibt sich eine leicht veränderte Konstellation: Frei finanziert 72,9 Prozent, geförderte Wohnungen 18,6 Prozent, Sozialwohnungen 8,4 Prozent.

6.5.1.3 Ökonomische Aspekte der Vielfalt (a3)

Grundstückspreise

Die Bodenrichtwerte einzelner Bereiche unterscheiden sich vor allem bezogen auf ihre Lage und weniger bezüglich ihrer Nutzungskategorie (vergleiche Kapitel 6.1.1). Wasserlagen weisen bei allen Vorhaben Grundstückspreise beim Wohnen auf, die mehr als doppelt so hoch ausfallen als die der dahinterliegenden Bereiche. Beim Westhafen gibt es aufgrund verschiedener Wasserlagen eine Preisstaffelung. Die Bodenpreise der nicht am Wasser gelegenen Grundstücke liegt nur geringfügig über den Werten des stadträumlichen Umfelds. Im Vergleich der drei Standorte sind die Bodenpreise im Westhafen um 17 Prozent (Deutschherrnviertel) bzw. 25 Prozent (Südliches Ostend) höher. Die Preise der Wasserlagen steigen zwischen 2002-2014 um mehr als das 1,7-fache und weisen damit eine höhere Steigerungsrate auf als die übrigen Wohnbereiche, bei denen die Steigerung lediglich das 1 bis 1,37-fache beträgt.

Im östlichen Mainraum liegen die Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke in Wasserlagen bereits 2002 über dem vergleichbaren Wert von Misch- oder Bürogrundstücken. Beim Westhafen ist eine entsprechende Veränderung seit 2010 zu beobachten. Wohngrundstücke haben hier Büronutzungen inzwischen überflügelt. In Bezug auf die umliegenden Viertel sind anhand der Bodenrichtwerte im Zeitraum von 2002-2014 keine größeren Steigerungen im Bestand festzustellen. Zwischen den einzelnen Bestandsquartieren bestehen bislang nur geringe Diskrepanzen.

Umnutzung des Gebäudebestands

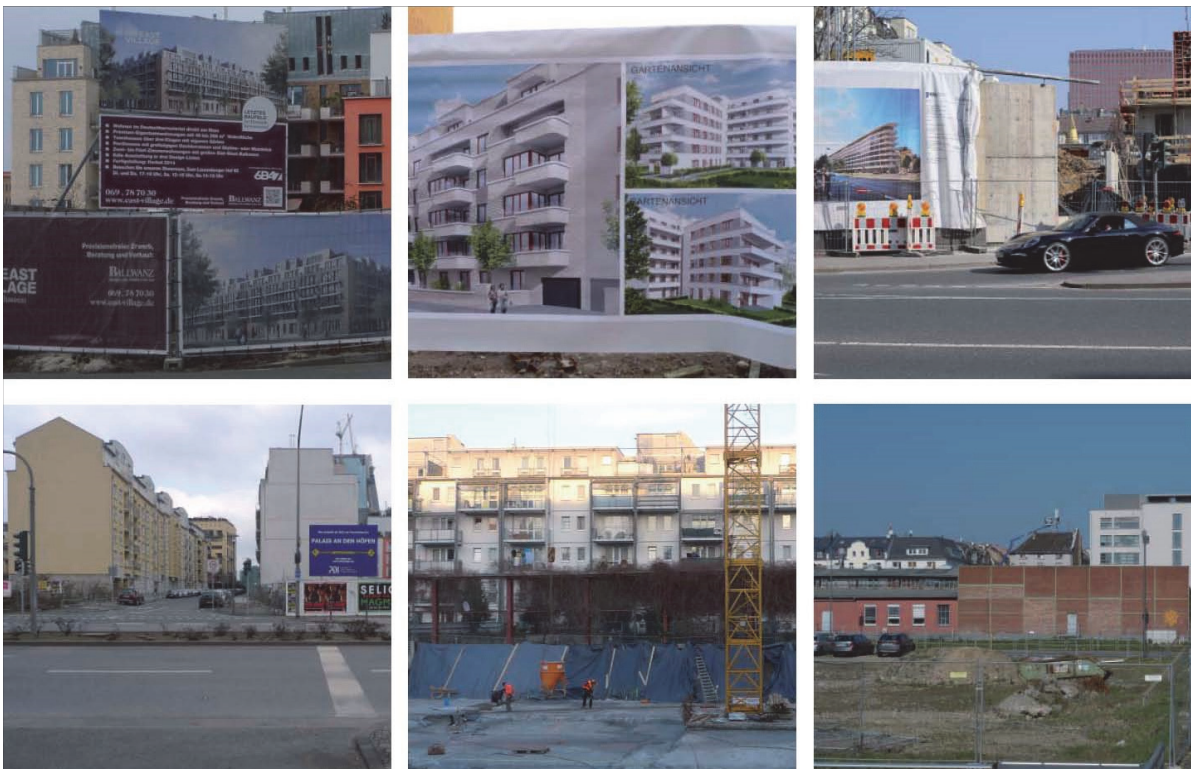
Das Einbeziehen des baulichen Bestands in Form überkommener Funktionsgebäude auf dem Schlachthof-, Großmarkt- und Hafengelände im Sinne der Nutzungsmischung beispielsweise für den Erhalt bestehender bzw. zur Ansiedlung neuer Betriebe findet praktisch nicht statt. Bestandsgebäude werden nur bedingt zur Generierung von Nutzungsmischung und gewerblicher Vielfalt eingesetzt. Bei der Großmarkthalle wird ein solcher Ansatz zwar verfolgt, scheitert aber am Maßstab und den hohen Sanierungskosten des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Beim Schlachthofareal liegt der Fokus auf

dem Wohnen. Dafür existieren wenige erhaltenswerte Gebäude, da die Rinderhalle bereits zuvor abgerissen wurde. Hinzu kommt ein „Tabula-Rasa-Denken“, das bei allen Vorhaben dazu führt, dass keine Bestandsgebäude im ökonomischen Mischungssinn einbezogen werden. Die Einbeziehung und der Erhalt gewerblicher Betriebe, wie er im Westhafen zunächst vorgesehen war, erscheint angesichts potenzieller Lärmkonflikte mit dem Wohnen auch wenig praktikabel zu sein. Beim Westhafen wird schließlich ein Gebäude, das ehemalige Druckwasserwerk, erhalten und als gastronomische Einrichtung umgenutzt. Die als Veranstaltungsort beliebte Schlachthofgaststätte im Deutschherrnviertel musste zuvor noch dem neuen Stadtgrundriss weichen.

6.5.1.4 Zeitliche Dimension der Nutzungsmischung (a4)

Abbildung 74 - Die Entwicklung der Quartiere

Einer Phase ohne bauliche Aktivitäten im Deutschherrnviertel, im südlichen Ostend und im Westhafen (unten von links nach rechts) folgen späte Projekte im Deutschherrnviertel, im südlichen Ostend und im Westhafen (obere Reihe von links nach rechts).



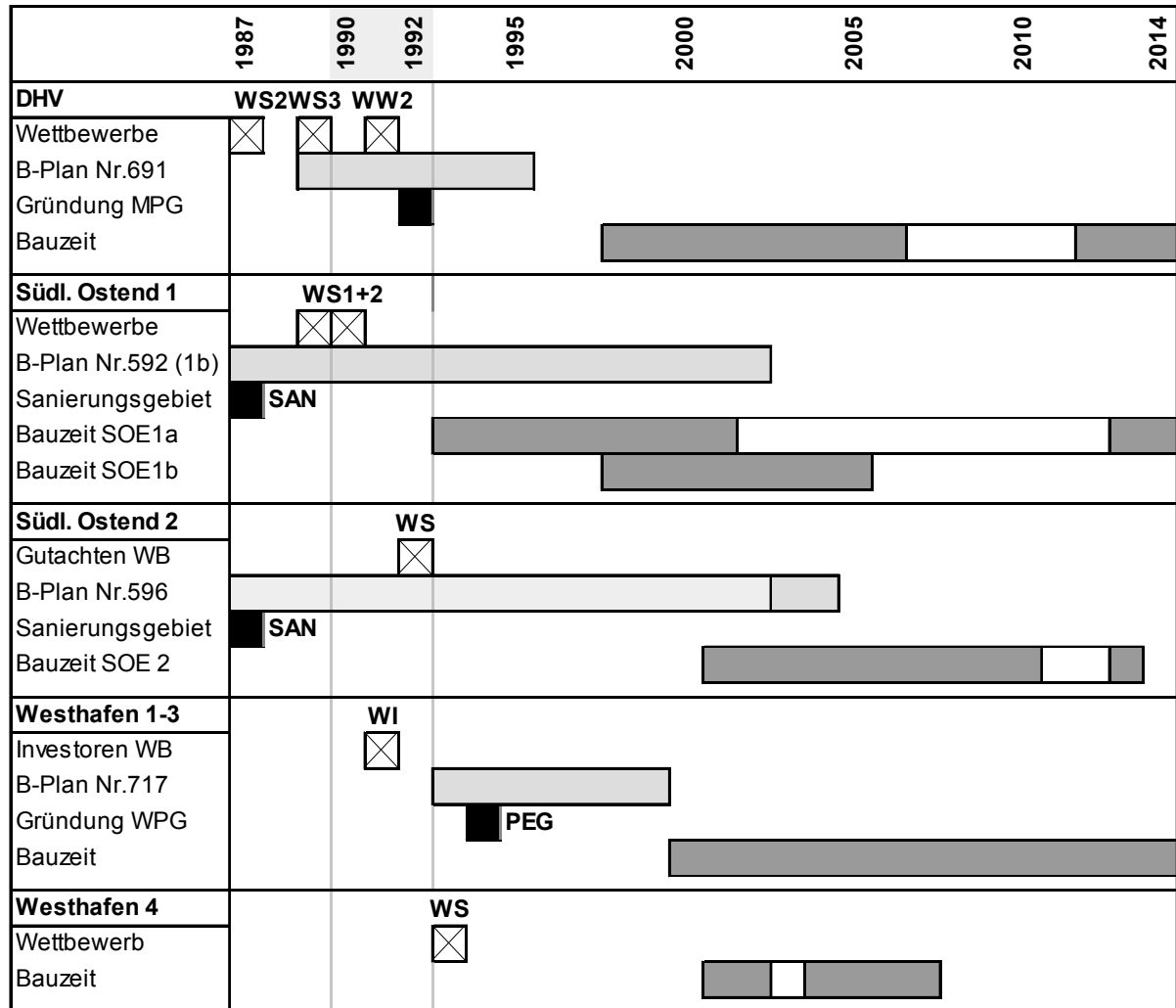
Fotos Carsten Schaber

Die Gegenüberstellung der Entwicklungsphasen neuer Quartiere offenbart Gemeinsamkeiten trotz ihrer unterschiedlichen operativen Konstruktionen. Die Abbildung zeigt den Westhafen (rechte Spalte), das Deutschherrnufer (mittlere Spalte) sowie das südliche Ostend (linke Spalte). Die Projekte weisen vergleichbare Umsetzungsmuster auf und entstehen nahezu zeitgleich, wobei ähnliche Zeiträume beansprucht werden. Der Baubeginn zögert sich nach der Konzeptionsphase zu Beginn des Jahrzehnts bis

6.5 Ergebnisse der Wirkungsanalyse für den Stadtraum Main

zum Ende der 1990er Jahre hinaus. Zu diesem Zeitpunkt haben sich die Rahmenbedingungen gegenüber der Konzeptionsphase beispielsweise bei der Verfügbarkeit staatlicher Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau geändert.

Abbildung 75 - Ein Projektvergleich neuer Quartiere von der Konzeption zur Fertigstellung



Das Balkendiagramm (siehe Abbildung) zeigt: WS – Städtebauwettbewerb; WW – Wohnungsbauwettbewerb; WI - Investorenwettbewerb / PEG - Projektentwicklungsgesellschaft / SAN – Sanierungsträger.

Die Art der Trägerschaft hat in zeitlicher Hinsicht keine nennenswerten Auswirkungen auf den Entwicklungsverlauf. Die Konversion des Schlachthofprojekts wird einer städtischen Gesellschaft (MPG) übertragen. Das operative Geschäft des Westhafens übernimmt von Beginn an ein privat-öffentliches Konsortium. Das Sanierungsgebiet im südlichen Ostend wird zunächst durch das Stadtplanungsamt bzw. durch einen treuhänderischen Sanierungsträger (seit 2000) betreut. Dabei werden über unterschiedliche Wettbewerbsverfahren spezifische Projektkonzeptionen entwickelt. Die prämierten Entwürfe dienen anschließend als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Aufstellungsverfahren

ist aufgrund aufwendiger behördlicher Genehmigungsverfahren vergleichsweise langwierig. Die mehrjährige Bearbeitungszeit wird dazu genutzt, operative Einheiten für die Realisierung der Vorhaben auf den Weg zu bringen. Diese kümmern sich zunächst um die Umsetzung ansässiger Mieter und die Altlastenbeseitigung. Mit dem Baubeginn endet die Konzeptionsphase, die ungefähr eine Dekade in Anspruch nimmt.

Die vergleichsweise lange Entwicklungszeit wirkt sich, ohne dass dies detailliert geplant werden kann, auf die Nutzungsmischung aus. Veränderte Rahmenbedingungen eröffnen Chancen für Nutzungsmischung, welche nicht gegeben sind, wenn ein Quartier „aus einem Guss“ unter einheitlichen Bedingungen entsteht. Erforderlich ist dafür, die Entwicklung einzelner Flächen innerhalb des Quartiers zu einem späteren Zeitpunkt offenzuhalten. Solche Flächen hat es bei allen Vorhaben gegeben. Auf dem flächenmäßig größten Bereich wurden im Deutschherrnviertel auf zwei nur teilweise bebauten Blöcken ausschließlich Wohnnutzungen erstellt. Das Wohnen an einer verkehrsreichen Durchgangsstraße wurde zu Beginn des Vorhabens noch als nicht realisierbar eingestuft. Südlich der Sonnemannstraße entsteht ein „Schlussbaustein“ mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschossbereich. Eine Anordnung, welche in diesem ausschließlich dem Wohnen gewidmeten Bereich ansonsten nicht vorkommt. Gegenüber auf der nördlichen Seite der Straße sind innerhalb eines Blocks zu unterschiedlichen Zeiten Sozialwohnungen und frei finanzierte Wohnungen entstanden. Im Westhafen steht der Bau des „Schlusssteins“ noch aus. Im Sinne der Nutzungsmischung und Vielfalt wird es interessant sein zu beobachten, ob die ursprünglich vorgesehene reine Büronutzung noch durch ergänzende Nutzungen angereichert wird. Die im Analyseteil aufgeführte These „Mischung braucht Zeit“ erweist sich in der Praxis demnach als ein sehr wirksamer Aspekt, der eine Offenheit der Planungen für neue Entwicklungen erfordert.

6.5.2 Dichte

Tabelle 60 - Vergleich der Dichteparameter von Konzept (1992) und nach Umsetzung (2014)

			DHV	SOE		WH
				SOE 1b	SOE 2 ¹	
Bauliche Dichte						
Geschossflächenzahl (GFZ)	<i>GFZ-Wert</i>	2014	2,1	1,9	1,7	2,0
		Konzept	1,8	1,8	1,5	2,0
Wohnungsdichte	<i>WE / ha</i>	2014	121	85	113	63
		Konzept	117	143	90	100
Nutzerbezogene Dichte						
Einwohnerdichte²	<i>EW / ha</i>	2014	226	143	261	91
		Konzept	234	286	180	200
Belegungsdichte	<i>EW / WE</i>	2014	1,9	1,7	2,3	1,4
		Konzept	2,0	2,0	2,0	2,0

1 Konzept bezieht sich auf SOE 2,3

2 Schwellenwert 120-400 Einwohner / Hektar (vgl. Wiegand 1993)

Bauliche Dichtevorgaben der Anfangszeit werden, gemessen am Maß der baulichen Dichte (GFZ), bei allen Vorgaben erreicht bzw. übertroffen. Die Konversion des Schlachthofviertel als erstes der Vorhaben beinhaltet diesbezüglich einen Lernprozess. Die anfänglichen sehr moderaten Wettbewerbsvorgaben mit einem GFZ-Wert von 1,2 wurden umgehend korrigiert, da die städtebaulichen Entwürfe die Plausibilität einer höheren Dichte belegen konnten. Das verdichtete Stadtwohnen hat sich ähnlich wie in den angrenzenden Gründerzeitviertel mit einer GFZ von 2,0 schließlich weitgehend durchgesetzt.

Das urbane Maß der baulichen Dichte trägt dazu bei, dass die Wohnungsdichte vor allem im östlichen Mainraum mit 121 Wohneinheiten (Deutschherrnviertel) bzw. 113 Wohneinheiten (südliche Sonnemannstraße) angemessen ausfällt. Im Bereich der nördlichen Sonnemannstraße entsteht ein Schulungszentrum anstelle des vorgesehenen gemischten Blocks. Im Westhafen bleibt die Wohnungsdichte mit 60 Einheiten je Hektar deutlich hinter den Erwartungen zurück. Wie zuvor erläutert werden hier zu wenige und dazu überdurchschnittlich große Wohnungen gebaut.

Die Wohnungsdichte wirkt sich unmittelbar auf die Einwohnerzahlen und die Einschätzung der Zielerfüllung aus. Dabei liegt die Einwohnerdichte der Quartiere im östlichen Mainraum im Bereich der für Mischgebiete erforderlichen Schwellenwerte von mindestens 120 und höchstens 400 Einwohnern. Lediglich der Westhafen besitzt für ein Mischgebiet nicht nur relativ zu den Arbeitsplätzen zu wenige Bewohner, sondern besitzt auch eine absolut gesehen deutlich unter dem Schwellenwert liegende Zahl von 60 Einwohnern pro Hektar. Die vergleichsweise sehr geringe Einwohnerzahl beruht auf zu wenigen überdurchschnittlich großen Wohnungen, in denen eine unterdurchschnittliche Zahl von Menschen lebt. Im östlichen Mainraum liegt die Belegungsdichte im gesamtstädtischen Durchschnitt. Geförderte Wohnungen leisten in dieser Hinsicht angesichts ökonomischer Wohnungsgrößen einen Beitrag.

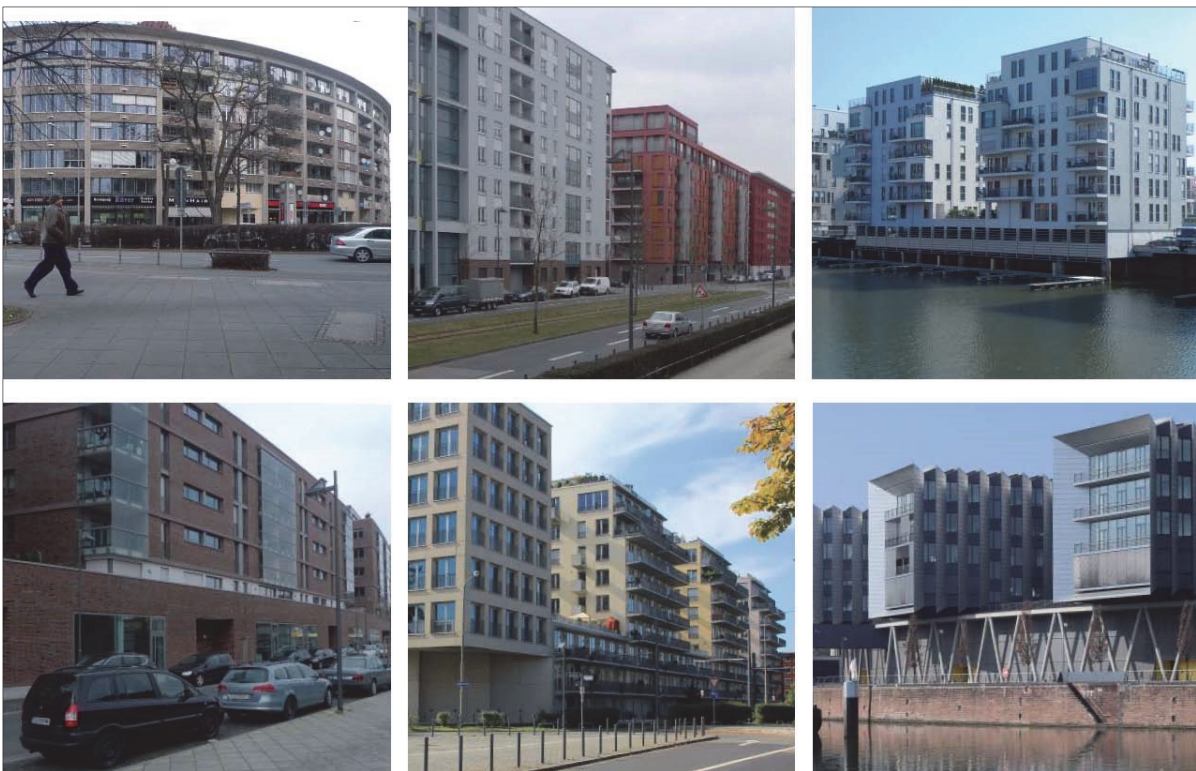
6.5.3 Städtebau

6.5.3.1 Nutzungsoffenheit

Die Nutzungsoffenheit zeigt sich sowohl großmaßstäblich (siehe horizontale Mischung) als auch gebäudebezogen (siehe vertikale Mischung). Die Flexibilität bezogen auf die Anordnung unterschiedlicher Nutzungen ist wesentlich von einer robusten städtebaulichen Grundstruktur abhängig. Lärmimmissionen des Verkehrs können die Nutzungsoffenheit einschränken. Beim Deutschherrnviertel ermöglicht der Blocktypus beispielsweise den Wechsel von Wohnen zu Gewerbe, indem die erforderliche größere Gebäudetiefe innerhalb des Blocks untergebracht werden kann, ohne den stadträumlichen Gesamtcharakter negativ zu beeinflussen. Auch umgekehrt werden ursprünglich für Büronutzungen vorgesehene Bereiche im Zuge der Umsetzung zu Wohngebäuden gemacht. Im Gebäudemaßstab kommt den Erdgeschossen eine wichtige Rolle hinsichtlich der Nutzungsoffenheit zu. Dabei spielen unter anderem ausreichende Geschosshöhen eine Rolle. Bei allen Vorhaben sind vor allen bei gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss entsprechende Anordnungen zu finden. Insbesondere im Bereich der Wasserlagen des Westhafens und des Theodor-Stern-Kais sind trotz einer offenen Bebauung durchgehende Erdgeschossbereiche unterschiedlicher Nutzung zu finden. Das Deutschherrnviertel weist den größten Anteil an gewerblichen Erdgeschossnutzungen auf.

Abbildungen 76 - Typische Stadtbausteine im Stadtraum Main

Colosseo / Deutschherrnviertel, „Speichergebäude“ und Stadtvillen / Westhafen (obere Reihe von links nach rechts) sowie vertikale Mischung im südlichen Ostend, am Theodor-Stern-Kai und im Westhafen (untere Reihe von links nach rechts)



Fotos Carsten Schaber

6.5.3.2 Stadtbausteine

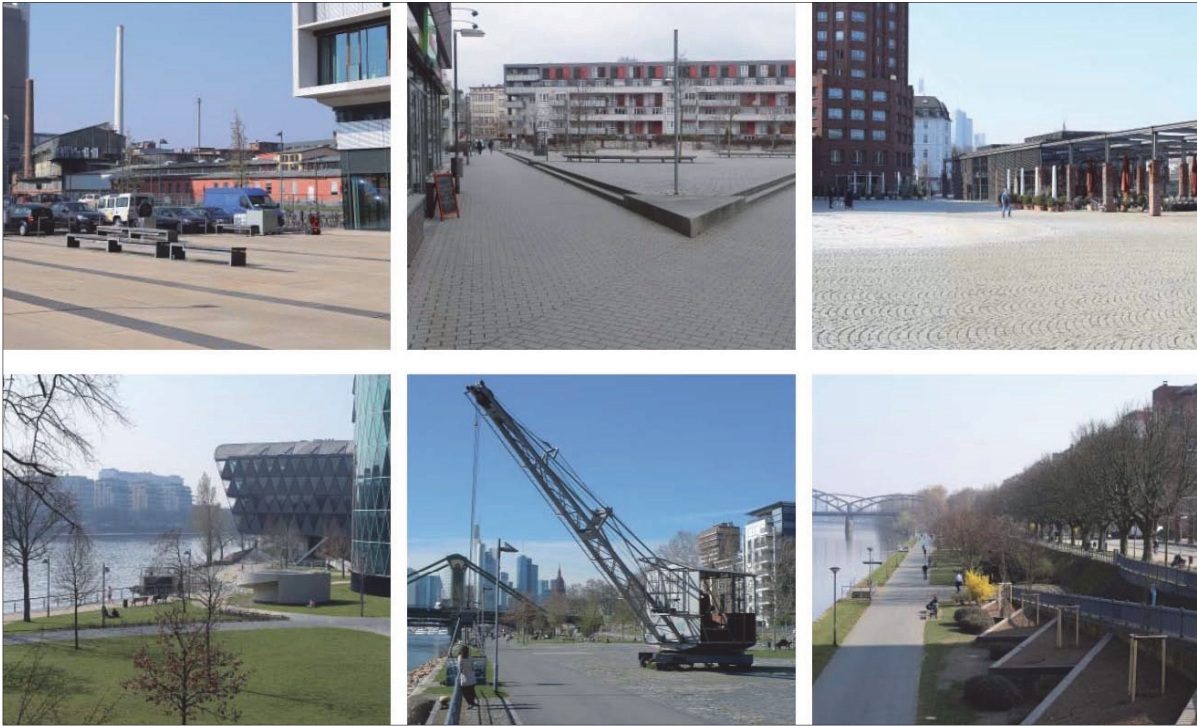
Die obere Reihe der Abbildung 66 zeigt Beispiele für eine Maßstabsvergrößerung vom Typ „Großhaus“. Von links nach rechts abgebildet sind das Colosseo (Deutschherrenviertel), die Speicherstraße sowie die Molenbebauung (beide Westhafen). In der unteren Reihe sind Beispiele für hybride Gebäude mit einem abgesetzten Sockelgeschoss zu sehen. Im Einzelnen sind dies die Horst-Schulmannstraße (südliches Ostend), die Mainterrassen (Theodor-Stern-Kai) sowie der Westhafenpier.

Die neuen Quartiere sind aus unterschiedlichen Gebäudetypen zusammengesetzt, welche im Zuge des Wettbewerbs für das Schlachthofgelände entstehen und aus den Grundtypen des gründerzeitlichen Sachsenhausens entwickelt werden. Die unterschiedlichen Gebäudetypen spielen bei allen Projekten in unterschiedlicher Ausprägung eine Rolle. Eine moderne Interpretation des Typus der Stadtvilla, welche diese als eine Reihung von Solitären in offener Bauweise mehrfach wiederholt, ist bei allen Vorhaben zu finden. Es entsteht so eine Öffnung zum Wasser hin, welche den dahinterliegenden Gebäuden einen Wasserbezug ermöglicht. Die Größe der gruppierten Solitäre fällt vorhabenbezogen unterschiedlich aus. Ein sichtbares Merkmal aller Quartiere ist ein Turm oder Hochhaus, welches als städtebaulicher Akzent im Bereich der Brückenköpfe angeordnet ist. Gebäudeblock und Innenhof stehen in enger Wechselwirkung und prägen vor allem die städtebauliche Struktur des Deutschherrnviertels. Das Großhaus ist ein neuer Typus, dessen Größe zwischen großem Gebäude und kleinem Block schwankt. Im Deutschherrnviertel gehören der westliche und östliche Gebietsabschluss zu diesem Typus (Colloseo, Main Triangel). Die großmaßstäblichen Gebäude im Westhafen erinnern an die Kubatur der alten Hafenspeicher. Eine hybride Mischform zwischen offener Bebauung der Regelgeschosse und geschlossener Erdgeschossbebauung entsteht insbesondere im Bereich von Westhafen und Theodor-Stern-Kai (siehe Abbildungen).

6.5.4 Öffentlicher Raum

Abbildungen 77 - Freiräume im Stadtraum Main

Zentraler Platz, Paul-von-Arnsberg-Platz und Walther-von-Cronberg-Platz (oben von links nach rechts) sowie Mainuferpark im Westhafen, im südlichen Ostend und im Deutschherrnviertel (unten von links nach rechts)



Fotos Carsten Schaber

Quartiersplatz

Bei allen Projekten wurde die Vorgabe eingelöst, einen zentralen Platz im Quartier zu schaffen, der sich an der Schnittstelle zwischen dem umliegenden Quartier und neuem Wasserzugang befindet. Die einzelnen Plätze wie der Zentrale Platz im Westhafen, der Paul-Arnsberg-Platz im südlichen Ostend und der Walther-von-Cronberg-Platz im Deutschherrnviertel (siehe Abbildung 67 obere Reihe) wurden nach denselben Maßstäben entwickelt, weisen aber auch deutliche Unterschiede aus. Die Plätze besitzen mit Ausnahme des südlichen Ostends einen Blickbezug zum Wasser. Ihre Belebtheit wird durch den Standort aber vor allem durch die umliegende Bebauung geprägt. Die besten Voraussetzungen dafür hat der baulich gefasste Paul-Arnsberg-Platz mit Wohn- und Schulnutzungen. Die aktivierenden Elemente des Walther-von-Cronberg-Platzes bestehen aus gastronomischen Einrichtungen sowie Büro- und Wohnnutzungen, die ebenfalls gute Voraussetzungen bieten. Der Platz ist aufgrund seiner Größe sehr weitläufig. Der kompakte am Westhafenbecken gelegene Zentrale Platz besitzt noch eine offene Flanke im Bereich einer Baulücke, was die Belebtheit dieses Bereichs reduziert.

6.5 Ergebnisse der Wirkungsanalyse für den Stadtraum Main

Segment Mainuferpark

Allen Vorhaben gemeinsam ist das Ziel der Schaffung eines durchgehenden gestalteten Freiraums entlang des Mains. Typisch für das Südufer des Mains ist dabei eine Staffelung in einen am Wasser gelegenen Tiefkai und einen auf Stadtniveau gelegenen Hochkai. Die Maßnahmen zur Schaffung eines Uferparks am Main stellen im Bereich des Deutschherrnviertels keine große Herausforderung dar (siehe Foto unten, rechts). Im Bereich des Theodor-Stern-Kais muss ein Tiefkai, der die Kontinuität des Uferverlaufs ermöglicht, erst geschaffen werden, indem ein neuer Tiefkai im Main angelegt wird. Das Nordufer bietet unterschiedliche Konstellationen. Im Bereich des südlichen Ostend befinden sich große Flusshafenmolen, die Weseler Werft, deren Umbau zu einem Park frühzeitig in Angriff genommen wird, um die Ernsthaftigkeit der Stadtumbaumaßnahmen in diesem Bereich seitens der Stadt zu untermauern (Foto unten, Mitte). Der Übergang eines Tiefkais (Weseler Werft) in einen Hochkai (Ruhrorter Werft) schafft nicht nur eine interessante stadträumliche Zäsur, sondern bietet zudem die Chance für weitere Freiräume. Auf der westlichen Seite endet der Mainuferpark im Bereich des Westhafentowers und geht dort in das stadträumliche Gefüge des Westhafens über (Foto unten, links). Die Fortsetzung des Mainuferparks westlich dieses Bereichs ist vorgesehen, konnte bisher aber noch nicht umgesetzt werden.

Abbildung 78 – Deutschherrnviertel (links) und Westhafen (rechts) im Modell (Maßstab 1:500)



Die aktuellen Wohnprojekte im Deutschherrnviertel fehlen noch (links). Das im Westhafen geplante Bürohaus „Hafenbogen“ ist bereits in das Modell eingefügt (rechts). Fotos Carsten Schaber

Tabelle 61 - Eine Übersicht der Wirkungsanalyse von Deutschherrnviertel und Westhafen

DHV - Deutschherrnviertel	Steckbrief	WH - Westhafen
stadträumliche Insellage	Charakter	Waterfront-Projekt, unterschiedliche Wasserlagen
bauliche und soziale Vielfalt	Mischungsziele	Wohnen und gewerbliche Vielfalt
66 - 62	Wohnanteil (Soll-Ist)	50 - 42
1.406 / 1.450 WE	Wohnungen (Soll-Ist)	1.200 / 755 WE
städtebaulicher Ansatz	Vorgehensweise	immobilienwirtschaftlich-architektonisch
städtische Gesellschaft	Partner	WPG, GWG
Weiterentwicklung traditioneller Typen	Stadtbausteine	lineare Anordnung und Wasserlage
Stadtblock, Stadtvilla, Großhaus, Turm	bauliche Vielfalt	Stadtvilla (Wohnen), Großhaus, Turm
22 - 0 (in Prozent)	soziale Vielfalt (gefördert / sozial)	9 - 0 (in Prozent)
MISCHGEBIET - WOHNGBIET	Gebietscharakter (Soll-Ist)	MISCHGEBIET - ARBEITSGEBIET
BGF/ GFZ übertroffen; robuste städtebauliche Figur; Vielfalt der Stadtbausteine; räumlich disperse Verteilung geförderter Wohnungen	Stichworte	BGF/ GFZ begrenzt; Bebauung der Mole; Vielzahl an Soitären mit Wasserbezug; keine gewerbliche Vielfalt; geringe Belegungsdichte

6.5 Ergebnisse der Wirkungsanalyse für den Stadtraum Main

Abbildung 79 - Das südliche Ostend im Modell (Maßstab 1:500)



Fotos Carsten Schaber

Tabelle 62 - Eine Übersicht der Wirkungsanalyse für das südliche Ostend

SOE 1b - südliches Ostend	Steckbrief	SOE 2 - südliches Ostend
Kontextbezug, Gründerzeitbestand	Charakter	Kontextbezug, Großmarkthalle
Ostendmischung: kleinteilig, Wohnen und Arbeiten	Mischungsziele	Einbindung Großmarkthalle; Wohnen, grobkörnig
70 - 44 (in Prozent)	Wohnanteil (Soll-Ist)	60 - 80 (in Prozent)
400 / 237 WE	Wohnungen(Soll-Ist)	1.100 / 532 WE
sanierungsrechtlicher Ansatz	Vorgehensweise	sanierungsrechtlicher Ansatz
privater Sanierungsträger	Partner	privater Sanierungsträger
aufgelockerte Blockfigur	Stadtbausteine	Blockstruktur aufgelöst
Block, zeilenartige Blöcke	bauliche Vielfalt	Solitäre und Zeilen bestimmend
77 - 0 (in Prozent)	soziale Vielfalt (gefördert / sozial)	0 - 0 (in Prozent)
MISCHGEBIET - MISCHGEBIET	Gebietscharakter (Soll-Ist)	MISCHGEBIET - WOHNGBIET
BGF / GFZ erreicht; Bildungszentrum statt kleinteiliger Mischung; Quartiersplatz als Mittelpunkt; privater geförderter Wohnungsbau	Stichworte	BGF reduziert / GFZ erreicht; hoher Wohnanteil als Balance zur EZB; Mainuferpark statt Quartiersplatz frei finanzierter Wohnungsbau

Kapitel 7 - Zusammenfassung und Ausblick

7.1 Mischungsziele

Welche Mischungsziele werden in Bezug auf das Wohnen am Fluss für unterschiedliche Maßstabsebenen formuliert?

Das Prinzip der Nutzungsmischung besitzt einen hohen Stellenwert bei der Konzeption der neuen Quartiere innerhalb des Frankfurter Stadtraumes Main seit Mitte der 1980er Jahre und stellt eine Abkehr von den städtebaulichen Leitbildern der Nachkriegsmoderne dar. Mit Nutzungsmischung verbundene Ziele manifestieren sich auf den einzelnen Maßstabsebenen auf unterschiedliche Weise. Das Quartier ist die zentrale Bezugsebene für die horizontale Mischung der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten. Entgegen dem Siedlungsbau früherer Jahre sind Gewerbeflächen bei allen Quartieren in unterschiedlicher Ausprägung vorgesehen. Darüber hinaus werden Mischungsziele auch auf übergeordneter Ebene des Stadtraumes Main und der kleinteiligen Gebäudeebene formuliert.

Stadtraum Main

Das Mischungsziel bezieht sich auf gesamtstädtischer Ebene wesentlich auf die Re-Integration des Wohnens in das städtische Nutzungsgefüge. Die Rückkehr des Stadtwohnens stellt in den ausgehenden 1980er Jahren mit ursprünglich vorgesehenen rund 9.000 Neubauwohnungen ein ambitioniertes Vorhaben dar, das zunächst politisch umstritten ist, von seiner Idee her aber mit den großen Frankfurter Siedlungsprojekten des 20. Jahrhunderts wie das Neue Frankfurt oder die Nordwest-Stadt vergleichbar ist. Die Ambitioniertheit der Vision vom Wohnen am Fluss äußert sich in der Setzung des Wohnens als programmatischer Schwerpunkt gegen den allgemeinen Trend der ausgehenden 1980er Jahre. Vergleichbare deutsche und europäische Städte bevorzugen zu diesem Zeitpunkt lukrativere Dienstleistungs- und Freizeitangebote. Das Selbstverständnis der Stadt Frankfurt als Wirtschaftsmetropole, das ökonomischen Sachverhalten eine Priorität bei der Entwicklung der Stadt einräumt, unterstreicht die Besonderheit des Vorhabens.

Die Festlegung auf verschiedene Standorte im Sinne eines perspektivischen Inkrementalismus geht auf die olympische Idee „urbaner Spiele“ zurück und trägt anfangs wesentlich dazu bei, die in Verbindung mit der Konversion des Schlachthofareals verbissen geführte politische Diskussion zu versachlichen. Die übergeordneten Zielsetzungen besitzen eine gesamtstädtische Prägung und tragen auch durch die Arbeit des Consiliums Stadtraum Main zu einer Relativierung lokaler Interessen bei einzelnen Vorhaben bei. Die Wiederentdeckung der freiräumlichen Qualitäten des Mains und die Schaffung eines neuen

Verhältnisses von Stadt und Fluss anhand von neuen Wegeverbindungen und attraktiven Aufenthaltsräumen ist Teil der großmaßstäblich angelegten Zielsetzung der Entwicklung des Stadtraumes Main.

Gemischte Quartiere (horizontale Mischung)

Das Motto Quartier statt Siedlung beschreibt die Zielsetzung der Stadt Frankfurt für die Umsetzung der Vision vom Wohnen am Fluss eindrücklich. Die Projektkonzeptionen, die durch Wettbewerbe ermittelt werden, legen ein komplexes Verständnis des Stadtwohnens nahe. Anders als bei früheren Siedlungsvorhaben sind neue Elemente maßgebend, welche prägend für den Mischungscharakter der Projekte des Stadtraumes Main sind. Dazu gehören:

— Nutzungsmischung und Dichte

Die Festlegung einer baulichen Minstdichte und die Mischung von Wohnen und Arbeiten bilden die Grundlage der Projekte. Nutzungsanteile und bauliche Dichte werden jeweils projektspezifisch festgelegt.

— Bauliche Vielfalt

Das Mischungsprinzip durch unterschiedliche Gebäudetypen und Wohnungsgrundrisse soll eine bauliche Entsprechung erhalten, indem die Elemente der gründerzeitlichen Stadt neu interpretiert und weiterentwickelt werden sollen. Hinzu kommt die Vorstellung, bauliche Vielfalt auch durch die Beauftragung unterschiedlicher Architekten gewährleisten zu können.

— Soziale Vielfalt

Der Sachverhalt trägt nicht nur der zunehmenden Vielfalt städtischer Lebensstile Rechnung, sondern zielt ferner auf eine sozial ausgewogene Bewohnerschaft anhand des Angebots unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente. Das Ziel sozialer Vielfalt wird schematisch (Drittelmischung) vorgegeben.

— Gewerbliche Vielfalt

Das Nebeneinander unterschiedlicher Gewerbeangebote wie Dienstleistungen, produzierendes Gewerbe, Freizeitnutzungen und Einzelhandel soll zu einer gewerblichen Vielfalt innerhalb dieser Nutzungskategorie beitragen.

— Freiräume als verbindendes Element

Die Anordnung von neuen Plätzen und Wegen soll die Anbindung der neuen Quartiere an die städtebauliche Umgebung fördern und die Erreichbarkeit der Uferbereiche insgesamt ermöglichen.

Die quartiersbezogene, horizontale Anordnung der Grundfunktionen in den neuen innerstädtischen Quartieren des Stadtraumes Main folgt trotz ihrer projektspezifischen Prägung einem einheitlichen Muster, welches aus einer grobkörnigen Anordnung der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten besteht. Die Wohnungen befinden sich im Inneren des Gebiets während Büros und Gewerbenutzungen diese von übergeordneten Verkehrswegen, meistens sind das Hauptstraßen, abschirmen.

Gebäudeebene (vertikale Mischung)

Die Stadtviertel gründerzeitlicher Prägung sind Vorbild einer kleinteilig organisierten Mischung, welche die Funktionen Wohnen und Arbeiten innerhalb eines Gebäudes vertikal anordnet. Die in den Wettbewerben formulierten kleinteiligen Mischungsziele, wie zum Beispiel die Ostendmischung, werden in unterschiedlicher Ausprägung bei allen Quartieren vorgeschrieben. Sie beziehen sich bei der Mischung von Wohnen und Arbeiten entweder auf das ganze Quartier (Deutschherrnviertel), bestimmte Vorhaben (südliches Ostend), aber auch auf die gemischte Anordnung gewerblicher Nutzungen (Westhafen). Bei

der kleinteiligen Parzellierung und der vertikalen Mischung von Wohnen und Arbeiten ist die zuvor beschriebene kritische Auseinandersetzung mit dem „gestalterischen Repertoire des vormodernen Städtebaus“ (Walter 2011:358) von besonderem Interesse insbesondere unter veränderten Rahmenbedingungen und neu zu leistenden Interpretationen (vergleiche Kapitel 3.1).

7.2 Gemeinsamkeiten und Unterschiede

Welche Gemeinsamkeiten und Unterschiede bestehen zwischen den Projekten des Stadtraumes Main?

Gebietscharakter und Identitäten der neuen Quartiere

Die neuen Quartiere des inneren Mainraums bilden trotz einer übergeordnet einheitlichen Zielsetzung spezifische Identitäten aus. Die Projekte unterscheiden sich nicht nur durch Standortmerkmale, Lage und die Prägung des städtebaulichen Umfelds, sondern auch durch unterschiedliche Vorgaben in Bezug auf Nutzungsmischung.

Das Schlachthof- und Deutschherrnviertel: ein Schlüsselprojekt des Stadtumbaus

Die Konversion des alten Schlachthofs zum Deutschherrnviertel setzt Maßstäbe für die weitere Entwicklung des Stadtraumes Main und hat Vorbildcharakter für die weiteren Vorhaben. Die politische Kontroverse um die Rückkehr des Stadtwohnens entzündet sich hier in den 1980er Jahren und führt nach teilweise verbissen geführten Diskussionen schließlich hinsichtlich der Mischungsziele zu einer differenzierten städtebaulichen Konzeption. Es soll generell eine vertikale Mischung mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss ermöglicht werden. Ferner ist eine Vielfalt innerhalb der Wohnfunktion mit einem Schwerpunkt auf einem differenzierten Wohnungsangebot in unterschiedlichen Marktsegmenten vorgesehen. Dabei gibt es, im Gegensatz zu anderen Projekten, Festlegungen hinsichtlich der räumlichen Verteilung unterschiedlicher Wohnungskategorien. Diese sollen entgegen der ökonomischen Logik „Reiche an den Fluss, Arme dahinter“ gemischt angeordnet werden. Die städtebauliche Konzeption führt den Nachweis, dass ein höheres Bauvolumen bzw. eine größere bauliche Dichte als ursprünglich vorgesehen möglich sind¹³² und wird in dieser Hinsicht zum Vorbild der anderen Projekte. Der mit dem ersten Preis prämierte Vorschlag bietet ein breites Spektrum von Gebäudetypen an, die vom Turm über Solitäre¹³³ bis zum Stadtblock reichen. Um die Lage und den Bezug des Viertels zum Wasser zu stärken, wird die frühere Uferstraße verlegt, der Inselcharakter des Viertels bleibt jedoch erhalten.

Städtebaulich-planerischer Ansatz

Bei der Umsetzung des beschriebenen vielfältigen Wohn- und Arbeitsquartiers verfolgt die Stadt einen überwiegend städtebaulichen Ansatz. Dieser beruht auf der Durchführung gestaffelter Wettbewerbe und ihrer konsequenten Übertragung in baurechtliche Festsetzungen (B-Plan). Die Generierung von Mischung basiert auf der Schaffung einer baulichen Vielfalt, die sich gleichermaßen auf Gebäudetypen, Grundrissvarianten und Freiräume bezieht. Als Garant für die Umsetzung der vorgegebenen vielfältigen

¹³² vgl. Kap.5.1.2

¹³³ Stadtvillen werden als Wohnsolitäre am Wasser errichtet, welche aufgrund ihrer aufgelockerten Bebauung dahinterliegenden Gebäuden einen Freiraumbezug ermöglichen (vgl. HOLL; JESSEN 2007:300).

Struktur dienen detaillierte Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplans. Als operativer Partner wird eine städtische Entwicklungsgesellschaft eingesetzt.

Das südliche Ostend: die Integration des Stadtwohnens in unterschiedliche städtebauliche Umgebungen

Die Entwicklung des südlichen Ostends ist, im Gegensatz zu der inselartigen Lage des Schlachthofs, stärker durch den stadträumlichen Kontext geprägt, der nördlich und südlich der Sonnemannstraße unterschiedliche Ausprägungen besitzt.

Ostendmischung nördlich der Sonnemannstraße

Im Sanierungsgebiet nördlich der Sonnenmannstraße (SOE 1) wird für die neuen Vorhaben eine am gründerzeitlichen Bestand orientierte „Ostendmischung“ angestrebt, die aus einer kleinteiligen, vertikalen Mischung von Wohnen und Arbeiten innerhalb der Gebäude besteht und damals neue Entwicklungen wie Heimarbeit ermöglichen soll. Das Gemenge zwischen Bestandsgebäuden und Neubau unterstreicht die Kleinteiligkeit der Konzeption. Zur „Ostendmischung“ gehört die Ergänzung im Bestandsquartier fehlender sozialer Infrastruktureinrichtungen und die Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus. Trotz der engen programmatischen und sozialen Bezüge zum gründerzeitlichen Bestand setzt man in baulicher Hinsicht vermehrt auf zeilenartige Gebäude. Die Modifikationen des gründerzeitlichen Blocktypus werden mit einer besseren Belichtung begründet und sind zudem einer Anpassung an den Charakter umliegender Wohnstraßen geschuldet.

Städtebauliche Integration der Großmarkthalle südlich der Sonnemannstraße

Das Gebiet zwischen Sonnemannstraße und Main (SOE 2) befindet sich im Einflussbereich des Großmarktareals. Die hier vorgesehene Mischung von Wohnen und Gewerbe besitzt durch die Nähe zur Großmarkthalle einen großmaßstäblichen, grobkörnigen Charakter. Das Projekt basiert auf der Idee einer städtebaulichen und funktionalen Einbindung der Großmarkthalle in das neue Quartier. Die Einbindung soll durch eine Vielzahl maßstäblicher, zum Main hin offener Wohnblöcke erfolgen. Nach dem Scheitern der Pläne für ein Großmarktviertel werden die Pläne für das Areal überarbeitet und im Bereich um die Weseler Werft stärker zum Wasser hin ausgerichtet. Die städtebaulichen Blöcke werden zugunsten einer verbesserten Mainorientierung in Wohnsolitäre und -zeilen aufgelöst. Die geschlossenen Straßenräume werden ebenfalls aufgelöst. Erdgeschossbereiche dienen im wesentlichen Wohnzwecken.

Kontextualer Ansatz

Die Art und Körnung der Mischung werden aus dem stadträumlichen Kontext abgeleitet. Dieser ist nördlich der Sonnemannstraße auch durch Bestandsgebäude kleinteilig geprägt. Südlich der Sonnemannstraße ist zunächst die Großmarkthalle städtebaulicher Bezugspunkt. Nachdem deren funktionale Einbeziehung scheiterte, wurde die städtebauliche Anordnung stärker zum Main hin ausgerichtet. Für die Umsetzung wird auf ein bereits laufendes sanierungsrechtliches Verfahren zurückgegriffen, dessen Trägerschaft im Lauf des Verfahrens an einen privaten Treuhänder übergeben wird.

Der Westhafen: Vorzeigeprojekt des Stadtraumes Main

Seine Lage im Mainraum und der Erhalt des Hafenbeckens, die eine Vielzahl unterschiedlicher Wasserlagen ermöglichen, bestimmen den Charakter des Westhafens als attraktives „Waterfront-Projekt“. Der Vorzeigecharakter bezieht sich über die stadträumlichen Gegebenheiten hinaus auf die zum damaligen Zeitpunkt neue Konstellation einer Partnerschaft von Stadt und privaten Investoren, die in Form einer

Public-Private-Partnership (PPP) geschlossen wird. Die städtebauliche Konzeption und die Mischungsziele entstehen dadurch nicht durch einen Wettbewerb, sondern auf der Basis eines iterativen Aushandlungsprozesses, an dem sich auch das Consilium Stadtraum Main beteiligt. Ziel ist eine ausgeglichene Mischung von Wohnen und Arbeiten. Auf die ursprünglich vorgesehene Freizeit-, Handels- und Hotelnutzung wird im Lauf der Entwicklung verzichtet. Stattdessen wird das Ziel einer gewerblichen Vielfalt angestrebt, die ein Nebeneinander von unterschiedlichen Gewerbenutzungen zulässt. Einige der bestehenden Gewerbe sollen in das neue Quartier integriert werden.

Immobilienwirtschaftlich-architektonischer Ansatz

Die Generierung von Mischung beruht auf einer frühzeitigen Zusammenarbeit mit privaten Investoren. Städtebauliche Fragestellungen werden partnerschaftlich innerhalb eines Konsortiums organisiert. Die Mitwirkung privater Investoren führt zu einer stärkeren Fixierung auf architektonische Belange und orientiert sich am frei finanzierten Wohnungsmarkt. Die Gewinnbeteiligung der Stadt im Rahmen der Partnerschaft unterstreicht die Bedeutung ökonomischer Sachverhalte auf kommunaler Seite.

7.3 Zielerfüllung

Welche Ziele lassen sich im Verlauf des Aushandlungsprozesses umsetzen - welche nicht?

Nutzungsmischung und Vielfalt

Die Momentaufnahme neuer Quartiere im Stadtraum Main von 2014 offenbart teilträumlich unterschiedliche Entwicklungen. Die Vorhaben des inneren Mainraumes, die durch innenstadtnahe Wasserlagen im Kontext gründerzeitlich gelegen sind, wurden realisiert. Die Eigenschaften der bestehenden Viertel, wie Mischung, Dichte sowie die Gebäude- und Freiraumtypen weisen eine große Affinität zu den Entwicklungszielen der Stadtraumes Main auf. Die Umsetzung der Vorhaben des äußeren Mainraumes ist aufgrund der Lage, des Nutzungsgefüges und ihrer stadtstrukturellen Beschaffenheit schwieriger. Diese Vorhaben verlieren in der Folge ihre politische Legitimation und werden in der ursprünglich vorgesehenen Weise aufgegeben. Der Mischungsbegriff verliert hier seine „Strahlkraft“ zugunsten anderer Nutzungskonstellationen.

Im inneren Mainraum werden rund 3.000 Wohnungen mit einer Bruttogeschoßfläche von circa 343.000 Quadratmetern gebaut, was einer Realisierungsquote von 73 Prozent bei den Wohneinheiten und 85 Prozent bei der Fläche entspricht. Die Unterschreitung der Ziele geht auf die veränderte Konzeption auf dem Großmarktareal und der im Vergleich zur Konzeption geringeren Wohnungszahl im Westhafen zurück. Die unterschiedlichen Anteile zwischen Wohnungszahl und Wohnfläche beruhen auf überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen insbesondere im Westhafen. Eine positive Flächenbilanz ergibt sich im Deutschherrnviertel. Hier kann eine höhere Bebauungsdichte realisiert werden, die unter veränderten Bedingungen einer gestiegenen Wohnungsnachfrage zu mehr Wohnungsbau führt. Die Nutzungsoffenheit des Blocktypus erweist sich in dieser Hinsicht als vorteilhaft. Es zeigt sich zudem, dass die Wohnungsgrößen einen spürbaren Einfluss auf die Zielerfüllung haben können.

Bei gewerblichen Nutzungen, die sich hauptsächlich auf Büros beziehen, werden 280.000 Quadratmetern gebaut, was einer Realisierungsquote von 100 Prozent entspricht. Die vorgesehene Zielgröße wird

im inneren Mainraum trotz der Veränderungen bei einzelnen Vorhaben und ihrer städtebaulichen Konzeptionen erreicht. Die Zahl der Arbeitsplätze auf diesen Flächen liegt mit rund 5.000 um 28 Prozent unter der ursprünglichen Annahme. Der Flächenbedarf eines Arbeitsplatzes ist aufgrund der unterschiedlichen Gewerbearten schwieriger vorherzusagen als beim Wohnen.

Bauliche Nutzungsmischung und Gebietscharakter

Die Mischung der Grundfunktionen Wohnen und Arbeiten innerhalb der Quartiere gelingt trotz mancher Veränderungen im Zuge der Umsetzung bei allen Vorhaben, wenngleich das Mischungsverhältnis nicht exakt im Bereich der jeweiligen Vorgaben liegt. Die Abweichungen betragen bei der Mischung bezogen auf Wohnanteile +10 Prozent beim Deutschherrnviertel und -16 Prozent beim Westhafen. Die Abweichung für das südliche Ostend ist aufgrund der veränderten Flächenkulisse im Bereich des Großmarkts wenig aussagekräftig. Im östlichen Mainraum sind die Wohnanteile mit 62 Prozent (Deutschherrnviertel) bzw. 66 Prozent (Südliches Ostend) höher als im Westhafen, der einen Wohnanteil von 42 Prozent besitzt.

Die nutzerbezogene Bestandsaufnahme zeigt, dass der für alle Vorhaben konzeptionell festgelegte Charakter eines Mischgebiets zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bei keinem der Vorhaben erreicht wird. Die ursprünglichen Festlegungen ergeben rechnerisch, bezogen auf Durchschnittswerte, jeweils Mischgebiete. Die aktuelle Nutzerstruktur von Deutschherrnviertel und südlichem Ostend entspricht dem Gebietscharakter eines Wohngebiets an der Schwelle zum Mischgebiet. Bei der auf Dienstleistungen bezogenen Nutzerstruktur des Westhafens handelt es sich um ein Arbeitsgebiet. Die einseitige Nutzerstruktur ist weniger auf einen Flächenmangel innerhalb des fehlenden Nutzungssegments zurückzuführen, sondern vielmehr auf einen hohen Flächenbedarf pro Bewohner bzw. Beschäftigten. Während es im östlichen Mainraum statistisch gesehen vergleichsweise wenig Beschäftigte pro Gewerbefläche gibt, ist im Westhafen eine geringe Bewohnerdichte festzustellen. Der EZB-Neubau wird in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt. Würde man deren Arbeitsplatzzahlen in die Kalkulation des südlichen Ostends aufnehmen, ergäbe sich, aufgrund der hohen Zentralität, für diesen Bereich ebenfalls der Charakter eines Arbeitsgebiets.

Die Untersuchung des Westhafenquartiers belegt, dass die Kombination von Wohnungen im oberen Preissegment und Büros aufgrund einer niedriger Belegungs- bzw. hohen Beschäftigtendichte zu einem einseitig determinierten Gebietscharakter führt. Bei den östlich des Zentrums gelegenen Wohngebieten verhält es sich umgekehrt. Hier führen moderate Belegungsdichten in Verbindung mit einer niedrigen Beschäftigtendichte zu einem Wohngebietscharakter.

Horizontale Mischung von Wohnen und Arbeiten

Das für Frankfurt typische Mischungsmuster neuer innerstädtischer Quartiere im Stadtraum Main beruht auf einer grobkörnigen Anordnung von Wohnen und Arbeiten. Die Wohnungen im Inneren des Gebiets werden von Büros und Gewerbenutzungen entlang von Hauptstraßen abgeschirmt. Diesem Muster folgt zum Beispiel der Schlüsselplan im Frankfurter Westend (1971) oder der Entwurf für die City West (1985). Der Schutz vor dem Verkehrslärm einer Pendlerstadt und der höhere Lärmschutzstandard von Bürogebäuden sprechen für eine solche Anordnung. Die Spezialisierung der Immobilienwirtschaft und die geringeren Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten sind ein weiterer Grund für die grobkörnige Struktur neuer Stadtquartiere. Weitere Gründe sind baurechtliche Beschränkungen in Verbindung mit dem Immissionsschutz wie beim Westhafen. Ein für die Belegung eines zentralen Platzes wichtiges Wohnhaus muss aus baurechtlichen Gründen in ein Bürogebäude umgewandelt werden.

Im Deutschherrnviertel wurde dieses Muster schließlich verändert. Im Bereich der stark befahrenen Gerbermühlstraße werden auf freien Grundstücken ausschließlich Wohnungen gebaut. Die Situation eines angespannten Wohnungsmarkts wirkt sich hier auf das Käufer- bzw. Nutzerverhalten aus.

Vertikale Mischung von Wohnen und Arbeiten

Die vertikale oder engere Funktionsmischung ist ein wiederkehrendes Ziel gemischter Quartiere, welche bereits bei den Wettbewerbsauslobungen für das südlichen Ostend und das Deutschherrnviertel gefordert wurde. Die Umsetzung zeigt, dass Investoren eine solche Mischung scheuen, da die Anordnung unterschiedlicher Funktionen innerhalb eines Gebäudes den baulichen und organisatorischen Aufwand erhöht. Die Maßstabsvergrößerung durch steigende Flächenbedarfe bei Einzelhandel, Wohnen und Tiefgaragen ist ein weiterer Aspekt. Bei Letzteren ergeben sich rechtliche Eigentumsprobleme im Falle einer darüberliegenden kleinteiligen Bebauung.

Trotz vieler Gegenargumente enthalten die Vorhaben im Stadtraum Main kleinteilige Mischungseinheiten. Diese kommen nicht flächendeckend, aber punktuell vor. In den meisten Fällen befinden sich gewerbliche Nutzungen im Sockelbereich, welche zum Beispiel das Nahversorgungsangebot übernehmen. In den Regelgeschossen sind entweder Wohnungen oder Büros untergebracht. Die Blockstruktur des Deutschherrnviertels bietet günstige Voraussetzungen für eine solche Konstellation. Darüber hinaus kommen einzelne Hybridgebäude vor. Diese besitzen dasselbe Nutzungsschema, bestehen jedoch aus einem durchgehenden Sockelgeschoss und aufgelösten darüber angeordneten Baukörpern.

Funktionale Mischung

Für funktionale Verflechtungen von Wohnung und Arbeitsplatz im Sinne des Prinzips der kurzen Wege wurden keine Anhaltspunkte gefunden. Allerdings konnte dieser Zusammenhang nicht näher untersucht werden. Die Aufgabe von Hafen- und Großmarktnutzung beseitigte solche funktionalen Verflechtungen durch den Wegfall der Arbeitsplätze zunächst, da es in den umliegenden Gründerzeitquartieren Wohnraum für Bedienstete der Infrastruktureinrichtungen gab. Der Bau neuer Werkwohnungen oder Wohnraum für Bedienstete ist eine andere Form funktionaler Verflechtung, welche im Bereich des Theodor-Stern-Kai erwogen, letztendlich aber nicht umgesetzt wurde. Für die rund 23 Prozent der Bewohner in den neuen Quartieren des Stadtraumes Main, die Kinder und Senioren sind und einen geringeren Mobilitätsradius haben, ist die Verflechtung von Wohnen und dem Leben im Quartier Alltag, da sich beide Gruppen verstärkt dort aufhalten¹³⁴. Ergänzend sei angemerkt, dass gemischte Quartiere auch ohne eine direkte Verflechtung von Wohn- und Arbeitsstandorten im Vergleich zu monofunktionalen Bereichen Vorteile aufweisen. Diese liegen in der besseren Auslastung der Versorgungsangebote, einer ganztägigen Frequentierung und nicht zuletzt in der Erzeugung bidirektionaler Verkehre.

Soziale Vielfalt

Für alle Vorhaben gilt die Zielsetzung zu gleichen Teilen frei finanzierte, preisgedämpfte sowie preis- und belegungsgebundene Wohnungen zu schaffen. Diese pauschale Zielsetzung wird bei keinem der Vorhaben auch nur annähernd erreicht, wengleich die Anteile unterschiedlich ausfallen. Mit 78 Prozent ist der Großteil, der im Stadtraum Main neu gebauten Wohnungen, frei finanziert. Der Anteil kommunal geförderter preisgedämpfter Wohnungen beträgt 22 Prozent. Der staatlich geförderte soziale

¹³⁴ Der Anteil dieser Gruppen an der Gesamtbevölkerung beträgt in Frankfurt durchschnittlich circa 30 Prozent.

Wohnungsbau spielt keine Rolle. Das Ziel einer sozialen Ausgewogenheit durch ausgeglichene Förderkontingente (Drittelmischung) wurde verfehlt. Die Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau verschlechterten sich gegenüber dem Anfang der 1990er Jahren. Die staatliche Finanzierung wurde zurückgefahren, der Sozialwohnungsbau verlor dadurch an Bedeutung. Städte wie Frankfurt legten kommunale Förderprogramme auf, die flexibel auf unterschiedliche Zielgruppen zugeschnitten wurden. In diesem Segment entwickelte sich eine neue Förderlandschaft. Vorhabenbezogene Ansätze zur Aufteilung der einzelnen Kontingente, die bezogen auf das stadträumliche Umfeld festgelegt werden, kommen nicht zum Einsatz. Bemerkenswert ist der Versuch einer ausgewogenen räumlichen Verteilung gebundener Wohnungen, wie er im Deutschherrnviertel Anwendung findet. Obwohl das Experiment im Kleinen als gelungen bezeichnet werden kann, bleiben generelle Zweifel hinsichtlich der Planbarkeit einer sozialen Ausgewogenheit. Die Planbarkeit sozialer Mischung ist ein Dauerthema der Siedlungs- und Quartiersentwicklung. Dabei erscheinen homogen gewachsene Nachbarschaften (natural areas) praxisnäher als eine am Reisbrett konstruierte Mischung (neighborhood unit). Darüber hinaus verliert das Modell einer assimilierten Gesellschaft in Stile eines „melting pot“ an Strahlkraft. An seine Stelle treten Konzepte, wie das „Mosaik kleiner Welten“ oder auch die „Stadt in der Stadt“, welche die Vorteile einzelner homogener Teilbereiche hervorheben. Die soziale Zusammensetzung, die frei finanzierten Wohnungen in den neuen Quartieren und die geförderten Einheiten bzw. Sozialwohnungen im nahen Bestand unterstreichen diesen Sachverhalt.

Grundstücksmarkt

Die Bodenrichtwerte unterscheiden sich eher bezogen auf ihre Lage als bezüglich ihrer Nutzungskategorie. Wasserlagen weisen bei allen Vorhaben Grundstückspreise beim Wohnen auf, die mehr als doppelt so hoch ausfallen als die der dahinterliegenden Bereiche. Beim Westhafen gibt es aufgrund verschiedener Wasserlagen eine Preisstaffelung. Die Bodenpreise der nicht am Wasser gelegenen Grundstücke liegen nur geringfügig über den Werten des stadträumlichen Umfelds. Im Vergleich der drei Standorte sind die Bodenpreise im Westhafen um 17 Prozent (Deutschherrnviertel) bzw. 25 Prozent (Südliches Ostend) höher. Die Preise der Wasserlagen stiegen zwischen 2002-2014 um mehr als das 1,7-fache und wiesen damit eine höhere Steigerungsrate auf als die übrigen Wohnbereiche, bei denen die Steigerung lediglich das 1- bis 1,37-fache betrug.

Die Bedeutung von Bestandsgebäuden

Die Einbeziehung von Bestandsgebäuden in Form überkommener Funktionsgebäude auf dem Schlachthof-, Großmarkt- und Hafengelände im Sinne der Nutzungsmischung beispielsweise für den Erhalt bestehender bzw. zur Ansiedlung neuer Betriebe fand praktisch nicht statt. Bestandsgebäude wurden nur bedingt zur Generierung von Nutzungsmischung und gewerblicher Vielfalt eingesetzt. Bei der Großmarkthalle wurde ein solcher Ansatz zwar verfolgt, scheiterte aber am Maßstab und den hohen Sanierungskosten des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Beim Schlachthofareal lag der Fokus auf dem Wohnen. Dafür existierten nur wenige erhaltenswerte Gebäude, da die Rinderhalle bereits zuvor abgerissen wurde. Hinzu kam ein „Tabula-Rasa-Denken“, das bei allen Vorhaben zum Abriss der Gebäude führte und so keine Bestandsgebäude im ökonomischen Mischungssinn einbezogen wurden. Die Einbeziehung und der Erhalt gewerblicher Betriebe, wie er im Westhafen zunächst vorgesehen war, erscheint angesichts potenzieller Lärmkonflikte mit dem Wohnen wenig praktikabel zu sein. Beim Westhafen kann das ehemalige Druckwasserwerk erhalten und als gastronomische Einrichtung umgenutzt

werden. Im Deutschherrnviertel wurde die in der Musikszene als Veranstaltungsort beliebte Schlachthofgaststätte zuvor noch abgerissen.

Die Zielerfüllung bei der Integration unterschiedlicher Wertigkeiten von Gewerbenutzungen erweist sich bezogen auf die Fallbeispiele als wenig realistisch. In kleinteilig geprägten Quartieren (Westhafen, südliches Ostend) wird vergeblich versucht, ansässigen Gewerbebetrieben einen Verbleib am Standort zu ermöglichen. In dieser Hinsicht wirkt es sich negativ aus, dass bei keinem der Vorhaben Bestandsgebäude in den Neuordnungsprozess einbezogen werden.

Die prozessorientierte Entwicklung neuer Quartiere

Einen bemerkenswerten Effekt auf Nutzungsmischung hatte die Einbeziehung der zeitlichen Dimension zum Beispiel durch das „Liegen lassen“ einzelner Grundstücke, da sich durch veränderte Rahmenbedingungen neue Mischungskonstellationen ergaben. Eine solche Mischung fördernde prozessorientierte Vorgehensweise lässt sich in der Praxis aber nur schwer umsetzen. Konstellationen dieser Art entstehen daher vor allem durch Zufall. Solche Zufälle sind im kleinen Maßstab bei allen Projekten zu finden. Nördlich der Sonnemannstraße gab es ein Nebeneinander von Sozialwohnungen und hochpreisigen Appartements. Das Gebäude gegenüber der Großmarkthalle bestand als „Schlussstein“ dieses Bereichs als einziges Gebäude aus einer Kombination von Wohn- und Gewerbenutzungen. Im Deutschherrnviertel entstanden entlang der Gerbermühlstraße Wohnungen in Bereichen, die zuvor aufgrund der Verkehrssituation für eine solche Nutzung als nicht vermittelbar galten. Im Westhafen wurde ein zentral gelegenes Bürogrundstück zunächst nicht realisiert.

Dichte

Bauliche Dichtevorgaben wurden, gemessen am Maß der baulichen Dichte (GFZ), bei allen Vorgaben erreicht bzw. übertroffen. Die Konversion des Schlachthofviertel als erstes der Vorhaben beinhaltete diesbezüglich einen Lernprozess. Die anfänglichen sehr moderaten Wettbewerbsvorgaben mit einem GFZ-Wert von 1,2 wurden umgehend korrigiert, da die städtebaulichen Entwürfe die Plausibilität einer höheren Dichte belegen konnten. Das verdichtete Stadtwohnen hatte sich ähnlich wie in den angrenzenden Gründerzeitviertel mit einer GFZ um 2,0 schließlich weitgehend durchgesetzt.

Während die bauliche Dichte bei allen Vorhaben erreicht bzw. leicht übertroffen wurde, führte die abnehmende Belegungs- oder Innendichte zu reduzierten Einwohnerzahlen. Die durchschnittliche Belegungsdichte war in Frankfurt zwischen 1990 und 2010 um zehn Prozent zurückgegangen und dabei von 2,0 auf 1,8 Personen pro Wohneinheit gesunken. Im Westhafen war die Belegungsdichte mit 1,44 Personen pro Wohneinheit besonders gering, sie lag damit um zwanzig Prozent unter dem aktuellen Frankfurter Durchschnitt. Die geringe Belegungsdichte, die ein Indikator für die Lebendigkeit eines Quartiers darstellt, reduzierte die Einwohnerzahl trotz augenscheinlich dichter Bebauung.

Öffentlicher Raum

Mainuferpark und Quartiersplätze sind verbindende Elemente innerhalb und zwischen den unterschiedlichen Quartieren. Sie schaffen Gelegenheit für Interaktionen unter den Bewohnern und im Austausch mit den Nachbarn. Die neuen Abschnitte des Mainuferparks wurden, wie die Beispiele der Weseler Werft im südlichen Ostend oder der Sperrung der Uferstraße im Deutschherrnviertel belegen, anfangs bewusst eingesetzt, um die Attraktivität der Quartiere im Sinne der Zielsetzungen zu erhöhen. Beim Theodor-Stern-Kai wurde sogar ein neuer Tiefkai innerhalb des Mainraumes geschaffen. Die Maßnah-

men setzten positive Impulse für die Quartiersentwicklung und schafften gleichzeitig neue Wegeverbindungen, die allen Bewohnern zu Gute kommen. Die bei allen Vorhaben strategisch angeordneten Quartiersplätze nehmen eine stadträumliche Schnittstellenfunktion ein. Sie fungieren als Verbindung von der Stadt zum Fluss und stellen ein Scharnier zwischen neuem Quartier und seiner stadträumlichen Umgebung dar. Die Lebendigkeit der Quartiersplätze ist auch von den umgebenen Nutzungen und der Aufenthaltsqualität der einzelnen Plätze abhängig. Hier zeigten sich insbesondere im westlichen Mainraum noch Defizite. Im südlichen Ostend wurden Möblierung und Bepflanzung nachträglich umgestaltet, um die Aufenthaltsqualität des Paul-von-Arnsberg-Platzes zu verbessern.

Die Rolle des Consiliums Stadtraum Main

Das Consilium Stadtraum Main hat wesentlich zur Umsetzung der Vision vom Wohnen am Fluss und den damit verbundenen Mischungszielen beigetragen. Das Credo des Beirats „auf Klarheit zu gehen“ und „Transparenz“ in Sachfragen herzustellen, förderte die Akzeptanz der Vorhaben. Die Rückkehr des Stadtwohnens durch die Konversion untergenutzter kommunaler Infrastrukturstandorte war lokalpolitisch lange Zeit umstritten. Ein Verdienst des Consiliums ist, dass die Einzelvorhaben in einen gesamtstädtischen Zusammenhang gebracht wurden. Die Bündelung der einzelnen Quartiersprojekte im Sinne des perspektivischen Inkrementalismus war Ausdruck des planerischen Zeitgeistes und gehörte zum Selbstverständnis der Beteiligten. Dazu gehörte die Formulierung der Textbilder Stadtraum Main und Flussraum Main, welche exemplarisch für ein neues Verhältnis von Stadt und Fluss standen. Jenseits der politischen Kontroversen gab es eine planerische Kontinuität. Das Consilium konnte auf Ideen und planerische Vorarbeiten der 1980er Jahre wie Leitplan City oder die Olympiaplanung für urbane Spiele zurückgreifen. Die in der Wirkungszeit des Beirats zwischen 1990 und 1992 erarbeiteten Konzeptionen stellten sich später als robust und weitsichtig heraus. Das ist insofern bemerkenswert, da mit der Umsetzung erst Jahre später Ende der 1990er begonnen wurde. Die Ambitioniertheit der Ziele und veränderte Rahmenbedingungen trugen dazu bei, dass sich manche Ziele nicht umsetzen ließen. Zum Beispiel führte der Rückzug des Staates aus dem sozialen Wohnungsbau dazu, dass in diesem Wohnungsmarktsegment nicht das vorgesehene Drittel, sondern keine Wohnungen entstehen. Auch der Erhalt bestehender Gewerbebetriebe im Sinne eines Nebeneinanders von Büros und Hafenlogistik im Westhafen und im südlichen Ostend konnte aus ökonomischen Gründen nicht, wie vorgesehen, umgesetzt werden.

7.4 Elemente des vormodernen Städtebaus

Welchen Stellwert besitzen die Elemente des vormodernen Städtebaus für gemischte Quartiere?

Im Rahmen der Konversionsprojekte im Stadtraum Main verlor der historische Stadtgrundriss als Referenz gegenüber den Projekten der kritischen Rekonstruktion an Bedeutung, da kommunale Hafen- und Infrastrukturareale diesbezüglich keine direkten Anknüpfungspunkte boten. Die neuen Quartiere ermöglichten somit Spielräume für neue städtebauliche Konzeptionen. Da das Prinzip der Nutzungsmischung gleichzeitig eine Abkehr vom funktionalistischen Städtebau der Moderne bedeutete, waren gründerzeitlichen Stadtstrukturen eine wichtige Orientierungshilfe. Die Quartiere des inneren Mainraumes sind Bestandteile gründerzeitlicher Stadtstrukturen oder befinden sich in deren unmittelbaren Umfeld, was eine am gründerzeitlichen Städtebau orientierte Struktur nahelegte. Dazu gehören vor allem

Gebäudetypen wie Block / Hof und Solitäre (Stadtvillen) aber auch die Anordnung und Konzeption öffentlicher Räume. Im Zuge der Wettbewerbe wurde, wo möglich, eine vertikale, kleinteilige Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude verlangt. Das Deutschherrnviertel war diesbezüglich als frühestes Projekt durch seine typologische Vielfalt, welche vorhandene Stadtbausteine des Stadtteils Sachsenhausen aufgriff und weiterentwickelte, besonders prägend. Zu den aus dem Bestand abgeleiteten Archetypen gehörten Stadtblock und Innenhof sowie Solitäre oder Stadtvillen zum Wasser hin, die an den Brückenköpfen zu Türmen erhöht wurden. Zwischen Stadtblock und Stadtvilla entwickelten sich Zwischenformen, wie das sogenannte Großhaus, das eine größere Nutzungsoffenheit im Vergleich zu den Stadtvillen aufweist. Das Colosseo im Deutschherrnviertel hat beispielsweise die Dimension eines kleinen Stadtblocks und besitzt einen offenen Innenhof sowie eine einheitlich gestaltete Fassade. Mit dem Großhaus wurde ein neuer Bautypus, der eine Zwischenform von Stadtblock und Solitär darstellt, neu eingeführt. Im Westhafen nahmen die Großhäuser zudem den Maßstab der ehemaligen Hafenspeicher auf.

Seine Nutzungsoffenheit und flexible Handhabung machten den Stadtblock zu einem robusten und aus heutiger Sicht zeitlosen Stadtbaustein. Neben seiner Rolle als raumbildendes Element und städtebauliche Ordnungsfigur erwies sich dieser auch als nutzungsoffener Typus, da seine funktionale Unbestimmtheit Wohn- und Gewerbenutzungen gleichermaßen zuließ. Auf diese Weise konnten unterschiedliche Gebäudetiefen im Blockinneren „aufgefangen“ werden, ohne die stadträumliche Figur zu beeinträchtigen. Die Nutzungen einzelner Bereiche des Deutschherrnviertels konnten so im Zuge der Umsetzung wechseln. Auch die Integration eines Nahversorgers im Blockinneren wurde so möglich. Die Blockinnenbereiche zeigten sich ebenfalls als wandlungsfähig. Der auf der Stadtseite gelegene weitläufige Quartiersplatz stellt, obwohl er sich am Rand befindet, den Mittelpunkt des neuen Viertels dar. Die Veränderbarkeit der Gebäudevolumina bewirkte beim Deutschherrnviertel schließlich eine Zunahme der Gebäudeflächen um 17 Prozent. Die hofseitigen Arrangements stießen zunächst auf Ablehnung bringen aber aus heutiger Sicht ebenfalls vielfältige Strukturen hervor, die von Reihenhäusern und Ateliers bis hin zu einem halböffentlichen Freiraum reichen. Die für das Deutschherrnviertel konzipierten Stadtbausteine wurden in der Folge auf die anderen Vorhaben übertragen, wobei die Wasserlagen und die geringer Tiefe der Grundstücke bei einigen Vorhaben zu modifizierten Lösungen führten. Im südlichen Ostend wurden die zu Anfang entwickelten Stadtblöcke sukzessive in zeilenartige Gebäude und Stadtvillen aufgelöst. Die Öffnung der Bebauungsstruktur zum Wasser hin war ein gängiges Motiv aller Vorhaben des inneren Mainraumes. Als freistehende Wohnsolitäre wurden am Wasser bei allen Vorhaben Stadtvillen unterschiedlicher Größe eingesetzt. Die Türme, die jedes Quartier besitzt, fungieren als Merkzeichen ihrer Quartiere und sind Orientierungspunkte innerhalb des Stadtraumes Main.

Die vorgesehene kleinteilige „Ostendmischung“ von Wohnen und Arbeiten oder die im Deutschherrnviertel geforderte vertikale Schichtung unterschiedlicher Nutzungen unterstreichen die Orientierung an den Parametern gründerzeitlichen Stadt. Bei der Umsetzung zeigten sich jedoch Grenzen dieses Prinzips. Die in den Wettbewerben detailliert beschriebene kleinteilige Nutzungsmischung konnte mangels Investoren nur in Einzelfällen realisiert werden. Dennoch ist es in allen Quartieren gelungen Nahversorgungsangebote anzusiedeln.

7.5 Ausblick und zukünftiger Forschungsbedarf

Die Arbeit verfolgt die Entwicklung des Stadtraumes Main von der Vision des Wohnens am Fluss in den 1980er Jahren bis zur Fertigstellung der neuen Stadtquartiere. Die Untersuchung konnte zeigen, dass innerer und äußerer Mainraum eine andere Entwicklungsdynamik aufweisen und sich auch stadtstrukturell unterscheiden. Während die Stadtumbauvorhaben der innerstädtischen Konversionsareale im Umfeld gründerzeitlicher Stadtviertel abgeschlossen sind, hat die Entwicklung jenseits der Eisenbahnbrücken im Westen und Osten des Zentrums erst begonnen. Dort stellt sich die Frage nach geeigneten Mischungskonzepten von Wohnen und Arbeiten neu. Dabei ist zu untersuchen, inwiefern die bisherigen Mischungsrezepte beispielsweise hinsichtlich ihrer Körnung und der baulichen Dichte überhaupt wirksam sein können. Kann der Stadtblock auch jenseits der inneren Stadtbereiche als robuste Grundlage für Nutzungsmischung funktionieren? Die Stadt Hamburg hat mit dem Konzept der Metrozone im Rahmen der IBA versucht, neue Wege für die Entwicklung der inneren Peripherie einzuschlagen. Es gilt zu prüfen, inwiefern die Experimente und Erfahrungen der Hansestadt für Frankfurt genutzt werden können.

Aus der Perspektive des Mischungsanspruchs wäre zudem zu untersuchen, inwiefern der aktuell erhöhte Stellenwert des hochpreisigen Wohnens im Vergleich zu anderen Nutzungsarten und dem Marktsegment des bezahlbaren Wohnens ein einseitiges Nutzungsgefüge hervorruft.

Auch in Bezug auf den inneren Mainraum besteht weiterer Forschungsbedarf. Zu untersuchen wären beispielsweise die Wechselwirkungen des Baus der neuen Quartiere des Stadtraumes Main mit deren städtebaulichem Umfeld. Ergeben sich durch den Neubau Verdrängungsprozesse in den umliegenden Vierteln oder stellen die neuen Quartiere sinnvolle Ergänzungen und ein zusätzliches Angebot dar. Einen interessanten Sonderfall stellt in dieser Hinsicht der Neubau der EZB auf dem ehemaligen Großmarktareal dar. Dieser steht in Zusammenhang mit dem seit geraumer Zeit bestehenden Ziel der Stadt Frankfurt, die Entwicklung des östlichen Bereichs gegenüber dem Westen anzugleichen. Angesichts aktueller Debatten um die Gentrifizierung des Ostends stellt sich die Frage, wie ein solcher Entwicklungsimpuls für eine positive Gesamtentwicklung des Frankfurter Ostens genutzt werden kann.

Weiterer Forschungsbedarf besteht zudem hinsichtlich des Mischungscharakters der neuen Quartiere. Das nutzerbezogene Verhältnis von Bewohnern und Arbeitsplätzen in den Quartieren verhält sich dynamisch und könnte daher regelmäßig mit Hilfe eines Monitorings aktualisiert erfasst werden. Zudem könnten die Bewohnerstrukturen bestehender und neuer Stadtquartiere im Hinblick auf die Nutzermischung ermittelt und gegenübergestellt werden.

Im Rahmen der Arbeit konnte die Bedeutung sowohl der ökonomischen als auch der zeitlichen Dimension für Nutzungsmischung herausgearbeitet werden. Für die Zukunft stellt sich die Frage, ob und wie beide Aspekte stärker gezielt zur Schaffung von Nutzungsmischung eingesetzt werden können. Für zukünftige Vorhaben kann beispielsweise von Bedeutung sein, das „Liegen lassen“ von bestimmten Bereichen gezielt im Sinne der Schaffung von Nutzungsmischung einzusetzen.

Kapitel 8 - Anhang

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
ABG	Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen ABG Frankfurt
AS&P	Albert Speer und Partner
B-Plan	Bebauungsplan
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGF	Bruttogeschoßfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW	Bodenrichtwert
DSK	Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksgesellschaft
ebd.	ebenda
ehem.	ehemals
EW	Einwohner
EZB	Europäische Zentralbank
FAAG	Frankfurter Aufbau AG
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
FFM	Frankfurt am Main
FFVB	Frankfurter Fleischmarkt und Verbundbetriebe Beteiligungsgesellschaft mbH
FNP	Flächennutzungsplan
FVZ	Fleischversorgungszentrum
GFZ	Geschoßflächenzahl
GWG	Grundstücksgesellschaft Westhafen GmbH
GRZ	Grundflächenzahl
Hrsg.	Herausgeber
Kap.	Kapitel
MPG	Mainufer-Projektentwicklungsgesellschaft
IBA	Internationale Bauausstellung
IPL	International Properties Limited
IGF	Index der Gebietsfunktion
ISG	Institut für Stadtgeschichte Frankfurt
k.A.	keine Angabe
OSFG	Olympische Sommerspiele Frankfurt am Main GmbH
PPP	Public Private Partnership
SVV	Stadtverordnetenversammlung
vgl.	vergleiche
WB	Wettbewerb
WPG	Westhafen-Projektentwicklungs-GmbH
WE	Wohneinheiten
z.B.	zum Beispiel
DHV	Deutscherherrnufer
OH	Osthafen
KL	Kaiserlei
SOE	Südliches Ostend
TSK	Theodor-Stern-Kai
WH	Westhafen

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

Abbildungen

Abbildung 1 - Das Gliederungsschema der Arbeit	16
Abbildung 2 - Der Aufbau des zweiten, empirischen Teils der Arbeit	18
Abbildung 3 - Gliederung des empirischen Teils anhand der Elemente eines „urbanen Reset“	20
Abbildung 4 - Der Zusammenhang zwischen Wegenetz und stadträumlicher Erreichbarkeit	25
Abbildung 5 - Verteilungsschema für Wohn- und Arbeitsstätten	29
Abbildungen 6 - Beispiele aktueller mischungsbezogener Gebäude- und Quartierskonzepte	35
Abbildungen 7 - Buchcover „Die gemordete Stadt“ und „Die verordnete Gemütlichkeit“	39
Abbildung 8 - Funktionale Zuordnungen im Wandel der Zeit	52
Abbildung 9 - Wandel der Nutzungszuordnungen seit 1900 nach Feldtkeller	56
Abbildung 10 - Schema horizontaler oder feinkörniger Mischung	57
Abbildung 11 - Die Bedeutung des Mains im Museumsuferplan (1981)	62
Abbildung 12 - Die Brücken des inneren Mainraumes (1982)	63
Abbildung 13 - Stadträumliche Identitäten am Beispiel der Pariser Stadtautobahn Périphérique	64
Abbildung 14 - Vergleich des „Neuen Frankfurt“ und den Quartieren des Stadtraumes Main	65
Abbildung 15 - Das Museumsufer in der Isometrie des Büros Speerplan (1981)	71
Abbildung 16 - Gebiete potenzieller Nutzungsüberlagerungen	72
Abbildung 17 - Der Rahmenplan des Leitplans City	73
Abbildung 18 - Das räumliche Konzept „urbaner Spiele“	75
Abbildungen 19 - Vergleich der planerischen Konzepte für Hochhausstandorte	78
Abbildung 20 - Isometrie des Entwurfs für das Gesamtgebiet der City West (1985)	79
Abbildung 21 - Organigramm des Consiliums Stadtraum Main	82
Abbildung 22 - Die Projektgebiete im Stadtraum Main	85
Abbildung 23 - Die Typologie der Ufer- und Nutzungstypen	87
Abbildung 24 - Die Standorte des inneren Mainraums in ihrem stadträumlichen Kontext	89
Abbildung 25 - Schrägluftaufnahme des Schlachthofgeländes (1981)	91
Abbildung 26 - Ansichten der in den 1980er Jahren abgerissenen Rinderhalle (1975)	92
Abbildung 27 - Schwarzplan Wettbewerb Deutschherrnviertel (1991)	94
Abbildung 28 - Schwarzplan Schlachthofareal 1980er Jahre	94
Abbildung 29 - Modellfoto des ersten Preises aus dem städtebaulichen Wettbewerb (1989-90)	100
Abbildung 30 - Modellfotos der Preisträger des wohnungsbaulichen Wettbewerbs (Auswahl)	101
Abbildung 31 - Schwarzplan Konzeption Deutschherrnviertel (1992)	105
Abbildung 32 - Schrägluftaufnahme des südlichen Ostend (1981)	107
Abbildung 33 - Großmarkthalle und Weseler Werft	108
Abbildung 34 - Schwarzplan südliches Ostend (1989)	110
Abbildung 35 - Schwarzplanmontage Wettbewerbe (1992)	110
Abbildung 36 - Teilbereiche im südlichen Ostend	111
Abbildungen 37 - Modellfotos der Preisträger der Wettbewerbe im Bereich SOE 1	115
Abbildung 38 - Erster Preisträger des städtebaulichen Gutachtens südlich der Sonnemannstraße	117
Abbildung 39 - Konzeption südliches Ostend (1998)	122
Abbildung 40 - Schrägluftaufnahme des Westhafens (1981)	125

Abbildung 41 - Hafenbecken und Kaianlagen vor dem Umbau.....	126
Abbildung 42 - Schwarzplan Projektkonkurrenz (1992).....	128
Abbildung 43 - Schwarzplan Westhafen (1985).....	128
Abbildung 44 - Das Westhafenprojekt (1992) nach Seifert Architekten, London.....	133
Abbildung 45 - Städtebaulicher Rahmenplan des Westhafens (1998).....	137
Abbildung 46 - Schwarzplan Konzeption (1998).....	142
Abbildung 47 - Schwarzplan neue Quartieren und geplante Wohneinheiten.....	145
Abbildung 48 - Die Vorhaben des inneren Mainraums im Stadtmodell (Westansicht).....	149
Abbildung 49 - Die funktionale Mischung der Grundfunktionen.....	153
Abbildungen 50 - Das Deutschherrnviertel (2014).....	165
Abbildung 51 - Das Deutschherrnviertel (1980er-1992).....	165
Abbildung 52 - Nutzungsmuster Regelgeschosse Wohnen (grau) und Gewerbe (schwarz).....	168
Abbildung 53 - Die Entwicklungsphasen des Deutschherrnviertels (1987-2014).....	172
Abbildungen 54 - Entwicklungsschritte vom Schlachthof zum Deutschherrnviertel (1983-2014).....	175
Abbildungen 55 - Der Walther-von-Cronberg-Platz im Deutschherrnviertel.....	177
Abbildungen 56 - Tiefkai (links) und Hochkai (rechts) im Bereich des Deutschherrnufers.....	178
Abbildungen 57 - Das südliche Ostend (2014).....	181
Abbildungen 58 - Das südliche Ostend (1980er-1992).....	181
Abbildung 59 - Nutzungsmuster Regelgeschosse Wohnen (grau) und Gewerbe (schwarz).....	185
Abbildung 60 - Die Entwicklungsphasen des südlichen Ostends (1987-2014).....	190
Abbildungen 61 - Die Entwicklungsschritte des südlichen Ostends (1985-2014).....	193
Abbildungen 62 - Luftbild Paul-von-Arnsberg-Platz (links) und südliche Platzansicht (rechts).....	195
Abbildungen 63 - Uferpark im Bereich der Weseler Werft im südlichen Ostend.....	196
Abbildungen 64 - Der Westhafen (2014).....	199
Abbildungen 65 - Der Westhafen (1980er-1997).....	199
Abbildung 66 - Nutzungsmuster Regelgeschosse Wohnen (grau) und Gewerbe (schwarz).....	202
Abbildung 67 - Die Entwicklungsphasen des Westhafenquartiers (1987-2014).....	206
Abbildungen 68 - Entwicklungsschritte vom Westhafen zum Westhafenquartier (1985-2014).....	209
Abbildungen 69 - Luftbild mit Zentralem Platz (links) und Platzansicht von Südosten (rechts).....	211
Abbildungen 70 - Übergang Mainuferpark Westhafen (links) und Molenbebauung (rechts).....	212
Abbildung 71 - Stadtstrukturelle Einordnung der neuen Quartiere im Stadtraum Main.....	217
Abbildung 72 - Horizontale Mischung Wohnen (grau) und Gewerbe (schwarz) innerer Mainraum Ost.....	219
Abbildung 73 - Horizontale Mischung von Wohnen (grau) und Gewerbe (schwarz) innerer Mainraum West....	219
Abbildung 74 - Die Entwicklung der Quartiere.....	222
Abbildung 75 - Ein Projektvergleich neuer Quartiere von der Konzeption zur Fertigstellung.....	223
Abbildungen 76 - Typische Stadtbausteine im Stadtraum Main.....	226
Abbildungen 77 - Freiräume im Stadtraum Main.....	228
Abbildung 78 - Deutschherrnviertel (links) und Westhafen (rechts) im Modell (Maßstab 1:500).....	230
Abbildung 79 - Das südliche Ostend im Modell (Maßstab 1:500).....	231

Tabellen

Tabelle 1 - Kategorien der räumlichen Beziehung von Wohnen und Arbeiten.....	28
Tabelle 2 - Personenbezogene Schwellenwerte für Nutzungsmischung.....	30
Tabelle 3 - Eine grobe Morphologie der Mischung von Wohnen und Arbeiten.....	31

Tabelle 4 - Die unterschiedlichen Dimensionen von Nutzungsmischung nach Jessen	32
Tabelle 5 - Die bauliche Nutzung von Flächen gemäß Baunutzungsordnung (BauNVO).....	36
Tabelle 6 - Leitbilder und Handlungsfelder von Nutzungsmischung	53
Tabelle 7 - Gegenüberstellung Frankfurter Siedlungen und Quartiere des 20. Jahrhunderts	66
Tabelle 8 - Stadtumbauprojekte der 1980er Jahre im internationalen Vergleich.....	68
Tabelle 9 - Übersicht der Projektgebiete und ihrer Planungsziele im Stadtraum Main	85
Tabelle 10 - Zeittafel der Entwicklung vom Schlachthof zum Deutschherrnufer	93
Tabelle 11 - Die Empfehlungen des Consiliums mit Bezug zum Standort „Alter Schlachthof“	97
Tabelle 12 - Die Wettbewerbe für die Neuordnung des Schlachthofareals	98
Tabelle 13 - Zeittafel der Transformation des südlichen Ostend	109
Tabelle 14 - Die Empfehlungen des Consiliums mit Bezug zum südlichen Ostend	113
Tabelle 15 - Die Wettbewerbe zur Neugestaltung des südlichen Ostends.....	114
Tabelle 16 - Zeittafel der Entwicklung vom Westhafen zum Westhafenquartier	127
Tabelle 17 - Die Empfehlungen des Consiliums im Rahmen des Westhafenprojekts	130
Tabelle 18 - Die Wettbewerbe zur Umwandlung des Westhafens beiderseits des Mains	131
Tabelle 19 - Ein Vergleich quartiersbezogener Ansätze für Nutzungsmischung.....	146
Tabelle 20 - Übersicht der Indikatoren für die Wirkungsanalyse.....	151
Tabelle 21 - Der Indikator räumlich-funktionale Mischung	152
Tabelle 22 - Maßstabsebenen der Nutzungsmischung	152
Tabelle 23 - Der Indikator soziale Vielfalt	154
Tabelle 24 - Die Ziele zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums	154
Tabelle 25 - Der Indikator ökonomische Vielfalt	155
Tabelle 26 - Nutzungsarten und ihre Renditeerwartung	156
Tabelle 27 - Der Indikator zeitliche Mischung.....	157
Tabelle 28 - Der Indikator gebäudebezogene Dichte.....	158
Tabelle 29 - Die Indikatoren für Dichte mit Nutzerbezug.....	159
Tabelle 30 - Der Indikator für städtebauliche Belange	160
Tabelle 31 - Stadtbausteine und ihre Ableitung aus lokalen Gegebenheiten	161
Tabelle 32 - Der Indikator Nutzungsoffenheit	161
Tabelle 33 - Der Indikator Quartiersmittelpunkt.....	162
Tabelle 34 - Der Indikator Freiraum	163
Tabelle 35 - Charakteristische Freiraumelemente der Quartiere des Stadtraumes Main.....	163
Tabelle 36 - Der Indikator Consilium Stadtraum Main.....	164
Tabelle 37 - Eine mischungsbezogene Flächenbilanz des Deutschherrnviertels (DHV)	166
Tabelle 38 - Eine nutzungsbezogene Flächenbilanz des Deutschherrnviertels (DHV)	168
Tabelle 39 - Wohnungsmarktsegmente und Altersstruktur der Bewohner im Deutschherrnviertel.....	170
Tabelle 40 - Die Bodenrichtwertgruppen im Deutschherrnviertel (2002-2014)	171
Tabelle 41 - Eine Gegenüberstellung baulicher und nutzerbezogener Dichteparameter.....	173
Tabelle 42 - Die Umsetzung der Empfehlungen des Consiliums Stadtraum Main	179
Tabelle 43 – Eine mischungsbezogene Flächenbilanz der nördlichen Sonnemannstraße (SOE 1b).....	182
Tabelle 44 - Eine mischungsbezogene Flächenbilanz der südlichen Sonnemannstraße (SOE 2,3)	183
Tabelle 45 - Eine nutzungsbezogene Flächenbilanz des südlichen Ostends.....	185
Tabelle 46 - Wohnungsmarktsegmente und Altersstruktur der Bewohner im südlichen Ostend.....	187
Tabelle 47 - Die Bodenrichtwertgruppen im südlichen Ostend (2002-2014)	188

Tabelle 48 - Ein Soll-Ist-Vergleich baulicher und nutzerbezogener Dichteparameter	191
Tabelle 49 - Die Umsetzung von Empfehlungen des Consiliums Stadtraum Main	196
Tabelle 50 - Eine mischungsbezogene Flächenbilanz des Westhafens (WH).....	200
Tabelle 51 - Eine nutzungsbezogene Flächenbilanz des Westhafens.....	202
Tabelle 52 - Wohnungsmarktsegmente und Altersstruktur der Quartiersbewohner.....	203
Tabelle 53 - Die Bodenrichtwertgruppen im Westhafen (2002-2014)	204
Tabelle 54 - Soll-Ist-Vergleich baulicher und nutzerbezogener Dichteparameter	207
Tabelle 55 - Die Umsetzung von Empfehlungen des Consiliums Stadtraum Main	213
Tabelle 56 - Soll-Ist-Vergleich der Wohnflächen im Stadtraum Main	215
Tabelle 57 - Soll-Ist-Vergleich der Gewerbeflächen im Stadtraum Main	216
Tabelle 58 - Eine mischungsbezogene Analyse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	218
Tabelle 59 - Übersicht Soll-Ist-Vergleich der verschiedenen Wohnungsmarktsegmente.....	220
Tabelle 60 - Vergleich der Dichteparameter von Konzept (1992) und nach Umsetzung (2014)	225
Tabelle 61 - Eine Übersicht der Wirkungsanalyse von Deutschherrnviertel und Westhafen.....	230
Tabelle 62 - Eine Übersicht der Wirkungsanalyse für das südliche Ostend	231

Literaturverzeichnis

- ABELE, Gerhard (1969): Methoden zur Abgrenzung von Stadtstrukturen. In: ABELE, Gerhard; HERZ, Raimund; KLEIN, Hans-Joachim (1969): Methoden zur Analyse von Stadtstrukturen. Karlsruher Schriften zur Regionalwissenschaft. Heft 2. S.37-77.
- ALBERS, Gerd (1993a): Über den Wandel im Planungsverständnis. In: WENTZ, Martin (1993): Wohn-Stadt. Campus-Verlag, Frankfurt. S.45-55.
- ALBERS, Gerd (1993b): Nutzungstrennung oder Nutzungsmischung – ein Dogmenstreit? In: TECHNISCHE HOCHSCHULE DARMSTADT (THD) (1993): Nutzungsmischung, Dokumentation eines Fachkolloquiums am 13.Okt. 1992.S.11-22.
- ANGRESS, Gina; NIGGEMEYER, Elisabeth; SIEDLER, Wolf Jobst (1984): Die verordnete Gemütlichkeit: Abgesang auf Spielstraße, Verkehrsberuhigung und Stadtbildpflege. Quadriga-Verlag Berlin.
- ARCHITHESE: Mischung, Mix, Mestizo. Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur. Heft 04.2012.
- ARING, Jürgen; ALTENA, Olaf; PFEIFFER, Ulrich (1997). Siehe BfLR 1997.
- BALSER, Frolinde (1995): Aus Trümmern zu einem europäischen Zentrum. Geschichte der Stadt Frankfurt am Main. Thorbecke Verlag, Sigmaringen.
- BAUWELT (1995): Mühsame Mischung. Heft 13.
- BAUWELT (1986): Stadtpolitische Konzepte. Zeitschrift für Architektur und Städtebau Heft 24, 1986. S.858-860.
- BBR (BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG)(Hrsg.)(2000): Nutzungsmischung im Städtebau. Endbericht. Werkstatt: Praxis, Heft 2/2000, Bonn.
- BBR (Hrsg.)(1999a): Nutzungsmischung und Stadt der kurzen Wege. Werden die Vorzüge einer baulichen Mischung im Alltag genutzt? Sondergutachten im ExWoSt-Forschungsfeld „Nutzungsmischung im Städtebau“. Schlussbericht. Werkstatt-Praxis Heft 7/1999, Bonn.
- BBR (Hrsg.) (1999b): Planung städtebaulicher Nutzungsmischung in Stadterweiterungs- und Stadtbauvorhaben in Europa.Werkstatt-Praxis, Heft 2/1999, Bonn.
- BBR (Hrsg.)(1999c): Siedlungsstrukturen der kurzen Wege. Ansätze für eine nachhaltige Stadt-, Regional- und Verkehrsentwicklung. Werkstatt-Praxis Heft Nr.1/1999.
- BBSR (2012): Neue Stadtquartiere. Reihe BBSR-Analysen kompakt (08/2012)
- BBSR (Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung)(Hrsg.) (2011): Westhafen – Baukultur am Wasser. In: BBSR (2011): Integrierte Stadtquartiersentwicklung am Wasser. Werkstatt-Praxis Heft 77. S.84-87.
- BBSR (2009): Stadtentwicklungsfonds in Europa – Ideen zur Umsetzung der JESSICA-Initiative. Online-Publikation Nr.02/2009. S.59-72.
- BECKER, Heidede; JESSEN Johann; SANDER Robert (1998): Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa. Karl Krämer Verlag, Stuttgart / Zürich.
- BÉHAR, Daniel; ESTÈBE, Philippe; RIO, Nicolas (2013): La mixité économique comme volonté et comme représentation. Des villes nouvelles aux clusters en Ile-de-France (1963-2013). Mixité fonctionnelle versus zoning: de nouveaux enjeux. PUCA Rapport La mixité fonctionnelle à l'épreuve. URL=<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/rapport-mixite-fonctionnelle-metro-pole-sens.pdf> (Zugriff 05.05.2014)

- BERGE, Thomas; FLADUNG, Antje (2009): Ausstrahlung auf Fluss und Stadt: Westhafen Frankfurt am Main. In: LÜTKE-DALDRUP; ZLONICKY, BMVBS (Hrsg.) (2009): Grosse Projekte in deutschen Städten. Stadtentwicklung 1990-2010. Jovis Verlag, Berlin. S.66-71.
- BERGE, Thomas (1991): Gewerbeerosion in den Agglomerationskernen. Entwicklungstendenzen und Revitalisierungsmöglichkeiten durch die Ansiedlung von Bürobetrieben; das Beispiel Frankfurt.
- BfLR (BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG) (Hrsg.) (1997): Chancen für Nutzungsmischung aus der Sicht von Investoren. Eine Auswertung qualitativer Interviews. Materialien zur Raumentwicklung, Heft 81. Bonn.
- BfLR (Hrsg.) (1995): Nutzungsmischung im Städtebau. Informationen zur Raumentwicklung (IzR) Heft 6/7.1995.
- BMVBS (2011): Integrierte Stadtquartiersentwicklung am Wasser. Werkstatt-Praxis. Selbstverlag.
- BOCK, Alexander (2002): Nutzungsmischung und öffentlicher Raum. Vergleich von zwei unterschiedlich strukturierten Münchner Stadtteilen.
- BODENSCHATZ, Harald et al. (2012a): 25 Jahre Internationale Bauausstellung Berlin 1987. Ein Wendepunkt des europäischen Städtebaus. Niggli-Verlag, Sulgen.
- BODENSCHATZ, Harald (2012b): Die IBA 1987, eine Brücke zwischen den Siebziger- und Neunzigerjahren. In: BODENSCHATZ, Harald et al. (2012a), S.101-111.
- BODENSCHATZ, Harald (2008): Großstädte von Morgen. Braun Verlag, Berlin.
- BODENSCHATZ, Harald (Hrsg.) (2005): Renaissance der Mitte. Zentrumsumbau in London und Berlin. Schriften des Schinkel-Zentrums für Architektur, Stadtforschung und Denkmalpflege der Technischen Universität Berlin, Band 2. Verlagshaus Braun.
- BOEDDINGHAUS, Gerhard (2000): Baunutzungsverordnung. Kommentar. Rehm Verlag, München / Berlin. 4.Auflage.
- BONNY, Hanns Werner (1998): Funktionsmischung – zur Integration der Funktionen Wohnen und Arbeiten. In: BECKER, Heidede; JESSEN, Johann; SANDER, Robert (1998): Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa. Karl Krämer Verlag, Stuttgart / Zürich. S.242-254.
- BRAKE, Klaus; HERFERT, Günter (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Springer VS Wiesbaden.
- BRAKE, Klaus (1997): Nutzungsmischung: ein Baustein der „kompakten Stadt“. In: CROWHURST LENNARD, Suzanne; LENNARD, Henry; VON UNGERN-STERNBERG, Seven (Hrsg.) (1997): Making Cities Livable. Gondolier Press Book, Carmel. S.131-137.
- BRETSCHNEIDER, Betül (2007): Remix City. Nutzungsmischung: ein Diskurs zu neuer Urbanität. Verlag Peter Lang.
- BRICOCOLI, Massimo; SAVOLDI, Paola (2012): Une perspective européenne: les expériences de Milan, Copenhague, Hamburg. URL=<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/rapport-mixite-fonctionnelle-perspective-europeenne.pdf> (Zugriff 05.05.2014)
- BUNDESARCHITEKTENKAMMER (Hrsg.) (2014): Mischen. Deutsches Architektenblatt Heft 02-2014.
- CHRISTIAANSE, Kees (2002a): Die Stadt als Loft – neue Netze in alten Räumen. In: KONHARDT et al. (2002): Mögliche Räume. S.74-79. Hamburg. Junius Verlag.
- CHRISTIAANSE, Kees (2002b): Kontrolle und Steuerung in der Stadtentwicklung. In: KOCH, Michael et al. (2002): Stadtraum B1. Visionen für eine Metropole. S.24-30.
- CONRADI, Peter (Hrsg.) (2001): Lesebuch für Architekten. Hohenheim Verlag, Stuttgart/Leipzig.

- DEUTSCHES ARCHITEKTURMUSEUM (2008): New Urbanity. Verlag Anton Pustet, Salzburg.
- DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (DifU) (2014): Grundlagenforschung zur Baugebietstypologie der Baunutzungsverordnung. Endbericht. URL: www.difu.de (Zugriff: 28.05.2014).
- DIFU; BAASNER, MÖLLER, LANGWALD (BML) (Hrsg.) (1997): Entwicklung neuer Funktionsmischung in Berlin. Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie. Selbstverlag.
- DREYSEE, DW (Hrsg.) (2011): Das neue Frankfurt. Heinrich Editionen, Frankfurt.
- DREYSEE, DW (1987): May-Siedlungen. Architekturführer durch acht Siedlungen des neuen Frankfurt 1926-1930. Fricke Verlag, Frankfurt.
- DRIEA (Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France) (2010): Densité humaine urbaine, Mixité fonctionnelle, mixité sociale. URL=<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr> (Zugriff 16.06.2014)
- DRIEA (2009): Densité humaine urbaine, Mixité fonctionnelle, Mixité sociale. URL=<http://www.ekopolis.fr/ressources/densite-humaine-urbaine-mixite-fonctionnelle-mixite-sociale> (Zugriff 05.05.2014)
- DSSW (Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft) (2008a): Nutzungsmischung als Schlüsselfaktor innerstädtischer Projektentwicklungen. Akteure, Instrumente und Auswirkungen im Lichte von Praxisbeispielen. DSSW-Schriften Heft 62. Berlin.
- DSSW (2008b): Kleinräumige Nutzungscluster. Identifikation und Analyse kleinräumiger Nutzungscluster als Ausgangspunkt zur Förderung innerstädtischer Standorte. DSSW-Schriften Heft 61, Berlin.
- DSSW (2005): Weiterentwicklung innerstädtischer Nutzungen. Teil 1: Kopplung von Einzelhandel, Dienstleistung, Freizeit und produzierendem Gewerbe. Leitfaden / Heft Nr.53.
- DZIOMBA, Maike (2009): Städtebauliche Großprojekte der urbanen Renaissance. Die Phase der Grundstücksverkäufe und ihr Einfluss auf den Projekterfolg. Lit-Verlag, Berlin.
- EBERLING MATTHIAS; HENCKEL DIETRICH (2002): Alles zu jeder Zeit? Die Städte auf dem Weg zur kontinuierlichen Aktivität. Difu-Beiträge zur Stadtforschung.
- EISINGER, Angelius; SEIFERT, Jörg (2012): Urban Reset. Freilegen immanenter Potenziale städtischer Räume. Birkhäuser, Basel.
- EISINGER, Angelus (2004): Städte bauen. Städtebau und Stadtentwicklung in der Schweiz 1940-1970 gta Verlag, Zürich.
- EU Ratspräsidentschaft 2007, Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. Präambel. URL=http://www.eu2007.de/de/News/download_docs/Mai/0524-AN/075Dokument-LeipzigCharta.pdf (Zugriff: 02.09:2013)
- FELDTKELLER, Andreas (2012): Zur Alltagstauglichkeit unserer Städte. Wechselwirkungen zwischen Städtebau und täglichem Handeln. Verlag Hans Schiler.
- FELDTKELLER ANDREAS (2001): Städtebau: Vielfalt und Integration. Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen. DVA, Stuttgart/München.
- FELDTKELLER, Andreas (1998): Französisches Viertel Tübingen - „Mischen Sie mit!“ In: BECKER; JESSEN; SANDER (1998), S.269-278.
- FELDTKELLER ANDREAS (1994): Die zweckentfremdete Stadt. Wider die Zerstörung des öffentlichen Raums. Frankfurt, Main. Campus-Verlag. 2.Auflage 1995.

- FERNANDEZ PER, Aurora; MOZAS, Javier (2013): Gemeinsam Wohnen entwerfen. Aber wie? In: Stadtbauwelt 199(2013): Collective Spaces. Heft 36.13.
- FLOETING, Holger; GERTZ, Carsten; HENKEL, Dietrich; HOLZ-RAU, Christian, RAU, Petra (1994): Funktionsmischung, Verträglichkeit und verkehrsvermeidende Konzepte. In: Forschungsverbund Lebensraum Stadt (Hrsg.) (1994): Telematik, Raum und Verkehr. Band III/2. Ernst und Sohn, Berlin. S.297-355.
- FÜRST, Dietrich; SCHOLLES, Frank (Hrsg.)(2008): Handbuch, Theorien und Methoden der Raum- und Umweltplanung. Rohn Verlag, Dortmund. 3.Auflage.
- GANSER, Karl (1991): Instrumente von gestern für die Städte von morgen? In: Ganser et al. (1991): Die Zukunft der Städte. Nomos, Baden-Baden. S.54-65.
- GEHL, Jan (2012): Leben zwischen Häusern. Jovis Verlag, Berlin. Erstausgabe „Livet mellem husene,1971“.
- GEHL, Jan (1987): Life between buildings.Using public space. Van Nostrand Reinhold, New York.
- GEIST, Johann Friedrich; KÜRVERS, Klaus (1989): das Berliner Mietshaus, Band 3. 1945-1989. Prestel Verlag,München.
- GEIST, Johann Friedrich; KÜRVERS, Klaus (1984): das Berliner Mietshaus, Band 2. 1862-1945. Prestel Verlag, München.
- GEIST, Johann Friedrich; KÜRVERS, Klaus (1980): das Berliner Mietshaus, Band 1. 1740-1862. Prestel Verlag, München.
- GLAESER, Edward (2011): Triumph of the City. How our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier. Penguin Books, USA / London.
- GROTE, Michael H. (2004): Die Entwicklung des Finanzplatzes Frankfurt. Duncker & Humboldt, Berlin.
- GROTHER, Thomas (1999): Stadt am Fluss, Innenhafen Duisburg. In: Deutsches Architektenblatt 1/1999. S.18ff.
- HÄUSSERMANN,Hartmut; LÄPPLE, Dieter; SIEBEL,Walter (2008): Stadtpolitik. Suhrkamp Verlag, Frankfurt.
- HÄUSSERMANN, Hartmut (2007): Phänomenologie und Struktur städtischer Dichte. In: LAMPUGNANI, Vittorio et al. (2007): Städtische Dichte. Verlag Neue Züricher Zeitung. S.19-30.
- HÄUSSERMANN,Hartmut; SIEBEL,Walter (2004): Stadtsoziologie, eine Einführung. Campus-Verlag, Frankfurt/Main.
- HÄUSSERMANN, Hartmut; SIEBEL, Walter (2001): Soziale Integration und ethnische Schichtung. Zusammenhänge zwischen räumlicher und sozialer Integration. Gutachten im Auftrag der unabhängigen Kommission „Zuwanderung“. Berlin, Oldenburg 2001.
- HÄUSSERMANN, Hartmut (2000): Großstadt. Soziologische Stichworte. Leske +Budrich, Opladen.
- HÄUSSERMANN, Hartmut; SIEBEL,Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Juventa Verlag, Weinheim/München.
- HÄUSSERMANN, Hartmut; SIEBEL, Walter (1995): Die Dienstleistungsgesellschaft.
- HÄUSSERMANN,Hartmut; SIEBEL,Walter (1987): Neue Urbanität. Suhrkamp Verlag, Frankfurt.
- HAFENBETRIEBE der Stadt Frankfurt am Main (Hrsg.) (1976): Die Frankfurter Häfen im Wandel der Anforderungen. Länderdienst Verlag, Berlin.

- HARLANDER, Tilman; KUHN, Gerd; WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.)(2012): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies - Wohnungsbaupolitik in Europa – Historische Analyse. Karl Krämer Verlag Stuttgart, Zürich.
- HARLANDER, Tilman (2007): Stadtwohnen. Geschichte, Städtebau, Perspektiven. DVA (München), Wüstenrot-Stiftung (Ludwigsburg).
- HATZFELD, Ulrich (1995): Städtebauliche Zielentwicklung gegen Marktentwicklung? In: BfLR (Hrsg.) (1995): Nutzungsmischung im Städtebau. Informationen zur Raumentwicklung (IzR) Heft 6/7. S.409-424.
- HAUFF, Volker (1988): Stadt und Lebensstil. Thema: Stadtkultur. Beltz Weinheim/Basel.
- HAUSMANN, Dierk (1996): Entwicklung durch Gewerbebau. In: WENTZ, Martin (1996): Stadt-Entwicklung. Reihe, Die Zukunft des Städtischen. Frankfurter Beiträge Band 9. Campus Verlag, Frankfurt, New York. S.160-177.
- HELLSTERN, Gerd-Michael; WOLLMANN, Hellmut (1984): Entwicklung, Aufgaben und Methoden von Evaluierung und Evaluierungsforschung. In: AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (1984): Wirkungsanalyse und Erfolgskontrolle in der Raumordnung. Band 154. Vincentz Verlag, Hannover. S.7-27.
- HESSE, Markus: Formationen, Kritik und Potenziale eines urbanen Diskurses. In: BRAKE, Klaus; HERFERT, Günter (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Springer VS Wiesbaden. S.69-84
- HESSE, Michael (2012): Die Leitbildfunktion der Neubau-IBA 1984/87 für Architektur und Städtebau seit den Neunzigerjahren. In: BODENSCHATZ, Harald et al. (2012a): 25 Jahre Internationale Bauausstellung Berlin 1987. Ein Wendepunkt des europäischen Städtebaus. Niggli-Verlag, Sulgen. S.112-122.
- HIRSCHBICHLER, Michael (2012): Remix. Die Entdeckung des Neuen im Alten. In: ARCHITHESE: Mischung, Mix, Mestizo. Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur. Heft 04.2012. S.64-67.
- HOFFMANN, Hilmar (2012): Frankfurts Oberbürgermeister 1945-1995. Societäts-Verlag, Frankfurt.
- HOLL, Christian; JESSEN, Johann (2007): Aufwertung des innerstädtischen Wohnens seit den 1970er Jahren. In: HARLANDER, Tilman (2007): Stadtwohnen. Geschichte, Städtebau, Perspektiven. DVA (München), Wüstenrot-Stiftung (Ludwigsburg) S.276-375.
- JACOBS, Jane (1961): The death and life of great american cities. Vintage books, New York.
- JACOBS, Jane (1963): Tod und Leben großer amerikanischer Städte. Ullstein, Berlin, Frankfurt/M, Wien.
- JESSEN et al. (2012): Rezentralisierung der Stadtentwicklung? Kleinräumige Analyse des Wandlungsgeschehens in deutschen Großstädten. In: BRAKE, Klaus; HERFERT, Günter (Hrsg.)(2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Springer VS Wiesbaden. S.198-215.
- JESSEN, Johann (2004): Europäische Stadt als Bausteinkasten für die Städtebaupraxis – die neuen Stadtteile. In: SIEBEL, Walter (Hrsg.) (2004): Die europäische Stadt. Suhrkamp, Frankfurt. S.92-104.
- JESSEN, Johann (1999): Planung städtebaulicher Nutzungsmischung in Europa. Erfahrungen und Empfehlungen. In: BBR 1999b, S.3-33.
- JESSEN, Johann (1998): Stadtmodelle im europäischen Städtebau – Kompakte Stadt und Netz-Stadt. In: BECKER, Heidede, JESSEN, Johann, SANDER, Robert (1998), S.489-504.

- JESSEN, Johann (1995): Nutzungsmischung im Städtebau. Trends und Gegentrends. In: BfLR (Hrsg.)(1995): Nutzungsmischung im Städtebau. Informationen zur Raumentwicklung (IzR) Heft 6/7. S.391-404.
- JUCKEL, Lothar; PRAECKEL, Diedrich (1996): Stadtgestalt Frankfurt. Speers Beiträge zur Stadtentwicklung am Main 1964-1995. DVA Stuttgart.
- KASUGAI MICHIHIKO (1989): Dezentralisation im Städtebau. Nutzungsmischungen und Funktionsverflechtungen, dargestellt an japanischen Beispielen. Schriftenreihe der FG Stadt, TH Darmstadt Fachbereich Architektur.
- KEVENHÖRSTER, Paul; WOLLMANN, Hellmut (1978): Kommunalpolitische Praxis und lokale Politikforschung. Referate der Arbeitsgruppe Kommunalpolitik und Politikwissenschaft. DifU, Berlin Verlag und Vertrieb.
- KIRCHBERG, Christian; KÖNIG, Helmut (2010): Alternative Überlegungen zur Reform der BauNVO: In: Baurecht (BauR) 10/2010, S. 186 ff.
- KLEIHUES, Josef Paul (Hrsg.)(1987): 750 Jahre Architektur und Städtebau in Berlin. Ein Vorhaben der Internationalen Bauausstellung Berlin 1987. Ausstellungskatalog. Selbstverlag.
- KOSSAK, Egbert (1993): Hamburg: Hafenmetropole. In: WENTZ, Martin (Hrsg.)(1993): Wohn-Stadt. Die Zukunft des Städtischen. Frankfurter Beiträge Band 4. Campus Verlag, Frankfurt/New York. S.142-149.
- KRÄMER, Stefan; KUHN, Gerd (2012): Wohnen in der Stadt – Die Revitalisierung der städtischen Wohnfunktion in Deutschland. In: KLAUSER, Wilhelm (2012): Neues Wohnen in der Stadt. Krämer Verlag, Stuttgart.
- KRUSCHE, Jürgen; VOGT, Günther (2011): Strassenräume Berlin, Shanghai, Tokyo, Zürich. Eine foto-ethnografische Untersuchung. Lars Müller Publishers, Baden (Schweiz).
- KUDER THOMAS ((2004): Nicht ohne: Leitbilder in Städtebau und Planung. Von der Funktionstrennung zur Nutzungsmischung. Berlin, Leue-Verlag.
- KUHN, Gerd (2007): Frankfurt, Westhafen. Exklusive Wohnlage am Wasser. In: HARLANDER, Tilman (Hrsg.)(2007): Stadtwohnen. DVA, München; Wüstenrot, Ludwigsburg. S.328-333.
- LÄPPLÉ, Dieter (2005): Phönix aus der Asche:Die Neuerfindung der Stadt. In: BERKING, H. ; LÖW,M. (Hrsg.): Die Wirklichkeit der Städte. Nomos, Baden-Baden. S.397-413.
- LAMPUGNANI, Vittorio Magnago (2012): Die IBA Berlin, 25 Jahre später. Ein persönlicher Versuch aus einem städtebaulichen Experiment Lehren zu ziehen. In: BODENSCHATZ et al. (Hrsg.)(2012): 25 Jahre Internationale Bauausstellung Berlin 1987. S.156-160.
- LAMPUGNANI, Vittorio; KELLER, Thomas; BUSER, Benjamin (2007): Städtische Dichte. Verlag Neue Züricher Zeitung.
- LEIBNIZ-Gruppe (Hrsg.)(1990): Projekt Wasserstadt Berlin-Oberhavel. Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin.
- LERNER, Franz (1958): Frankfurt am Main und seine Wirtschaft. Wiederaufbau seit 1945. Verlag Gerd Ammelburg, Frankfurt
- LORCH, Wolfgang; WANDEL, Andrea (1990): Stadt am Fluss – Westhafen. Diplomarbeit am Fachbereich Architektur, TU Darmstadt. Sommersemester 1990, Fachgebiet Entwerfen & Siedlungswesen III Prof. Wick.
- LÜTKE DALDRUP; ZLONICKY (Hrsg.)(2009): Große Projekte in deutschen Städten. Jovis-Verlag, Berlin.

- LÜTKE-DALDRUP, Engelbert (1989): Bestandsorientierter Städtebau. Möglichkeiten, Auswirkungen und Grenzen der Innenentwicklung. Zur Bedeutung der Wohnbaupotentiale im Innenbereich der Städte und Gemeinden. Dortmund.
- LYNCH, Kevin (1965): Das Bild der Stadt. Bauwelt Fundamente Heft 16. Ullstein Verlag.
- MAGISTRAT DER STADT FRANKFURT AM MAIN (Hrsg.)(1985): Ein städtebauliches Konzept für Frankfurt am Main: Die Stadt in der Stadt. Planungsbericht über die Bebauung des Bereichs zwischen Westbahnhof und Theodor-Heuss-Allee. Verfasser OM Ungers mit Max Dudler.
- MAGISTRAT DER STADT FRANKFURT AM MAIN (1983): Frankfurt am Main, Leitplan. Vorgelegt von Speerplan GmbH, Albert Speer, Dietrich Praeckel.
- MARTORELL, Josep; BOHIGAS, Oriol; MACKAY, David; PUIGDOMENECH, Albert (1988): Transformation of a Seafront. Barcelona. The Olympic Village, 1992. Gili, Barcelona, Madrid.
- MAURER, Jakob (1993): Grenzen, praktische Vernunft und Stadtplanung. In: WENTZ, Martin (1993): Wohn-Stadt. Campus-Verlag, Frankfurt. S.34-44.
- MEYER ZUM ALTEN BORGLOH, Christoph (2005): Eine Renaissance der Stadtentwicklungsplanung? Die strategische Entwicklungsplanung – untersucht in den Dienstleistungsmetropolen Barcelona und Frankfurt/Main. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung (Blaue Reihe).
- MIALET, Frédéric (2011): Mixité fonctionelle et flexibilité programmatique. Dossier d'analyse. Bati-ments exemplaires (BATEX).
URL=<http://rp.urbanisme.equipement,gouv.fr/puca> (Zugriff: 05.06.2014)
- MITSCHERLICH, Alexander (1965): Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden. Suhrkamp, Frankfurt.
- MOHR, Christoph; HUNSCHER, Martin (1995): Wohnen in Frankfurt am Main. Wohnformen, Quartiere und Städtebau im Wandel der Zeit. In: , Martin (Hrsg.)(1995): Die Zukunft des Städtischen. Frankfurter Beiträge Band 8. Campus-Verlag, Frankfurt, New York.
- MONSTADT, Jochen; ZIMMERMANN, Karsten et al. (2012): Die diskutierte Region. Probleme und Planungsansätze der Metropolregion Rhein-Main. Campus Verlag Frankfurt, New York.
- MÜLLER-RAEMISCH, Hans-Reiner (1998): Frankfurt am Main. Stadtentwicklung und Planungsgeschichte seit 1945. Campus Verlag, Frankfurt/New York.
- MÜLLER-RAEMISCH, Hans-Reiner (1996): Der Frankfurter Osten, das Aschenputtel der Geschichte. In: JUCKEL, Lothar; PRAECKEL, Dietrich (1996): Stadtgestalt Frankfurt. Speers Beiträge zur Stadtentwicklung am Main 1964-1995. DVA Stuttgart. S.206-208.
- MÜLLER-RAEMISCH, Hans-Reiner (1990): Leitbilder und Mythen in der Stadtplanung 1945-1985. Verlag Waldemar Kramer, Frankfurt.
- MÜLLER, Wolfgang (1979): Städtebau. Technische Grundlagen. B.G. Teubner Verlag, Stuttgart. (3.Auflage; erschienen 1970).
- NIETHAMMER, Christian; WANG, Wilfried (1998): Maßstabssprung. Die Zukunft von Frankfurt am Main. Wasmuth Verlag, Tübingen, Berlin.
- NOLLER, Peter; RONNEBERGER, Klaus (1995): Die neue Dienstleistungsstadt. Berufsmilieus in Frankfurt am Main. Campus Verlag, Frankfurt a.M., New York.

- OLYMPISCHE SOMMERSPIELE FRANKFURT AM MAIN GmbH (OSFG)(1989a): Rahmenplan Olympische Spiele Frankfurt am Main Teil 1 (Stand:1989) - Dokument. Verfasser Albert Speer & Partner GmbH. Gebundene Ausgabe „Entwurfsversion“.
- OLYMPISCHE SOMMERSPIELE FRANKFURT AM MAIN GmbH (OSFG)(1989b): Rahmenplan Olympische Spiele Frankfurt am Main Teil 2 (Stand:1989). Grundlagen 1. Verfasser Albert Speer & Partner GmbH. Ordner 1.
- OLYMPISCHE SOMMERSPIELE FRANKFURT AM MAIN GmbH (OSFG) (1989c): Rahmenplan Olympische Spiele Frankfurt am Main Teil 3 (Stand:1989). Grundlagen 2. Verfasser Albert Speer & Partner GmbH. Ordner 2.
- PICARD Tobias (2004): Wohnen, Leben und Arbeiten am Fluss. Die Mainufer im 19. und 20.Jahrhundert.
- POLINNA, Cordelia (2009): Towards a London Renaissance. Projekte und Planwerke des städtebaulichen Paradigmenwechsels im Londoner Zentrum. Verlag Dorothea Rohn, Detmold.
- PRIGGE, Walter (1997): Reformlücken. Zur politischen Kultur in Frankfurt 1976-96. In: FUCHS; PRIGGE (1997): Politische Kulturen einer Stadt. Campus Verlag, Frankfurt, New York. S.55-69.
- PRIGGE, Walter; SCHWARZ, Hans-Peter (1988): Das Neue Frankfurt. Städtebau und Architektur im Modernisierungsprozess 1925-1988. Vervuert Verlag, Frankfurt.
- PUCA (Plan, Urbanisme, Construction, Architecture)(2012): Mixité fonctionelle. Quelle place pour l'économie dans la ville du 21ième siècle? Premier Plan, journal d'information du PUCA. Dossier 01-03/2012. URL=http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/PPlan25_mixite.pdf (Zugriff 05.05.2014)
- PUCA (Plan, Urbanisme, Construction, Architecture); MIALET Frédéric (2011): Mixité fonctionelle et flexibilité programmatique. BATEX, batiment exemplaires. URL=http://www.chantier.net/documents/bat_mialet1.pdf (Zugriff 05.05.2014)
- REICHER, Christa (2010): Nutzungsmischungen. Ein neues altes Paradigma der Stadtentwicklung. In: DANIELZYK, Rainer; PESCH, Franz et.al. (Hrsg.) (2010): Perspektive Stadt. Klartext, Essen. S.102-108.
- RIENETS, Tim; SIGLER, Jennifer; CHRISTIAANSE; Kees (2009): Open City. Designing Coexistence. SUN, Amsterdam.
- ROGERS, R.; POWER, A. (2000): Cities for a small country. Faber & Faber: London.
- ROGERS, R.; GUMUCHDJIAN (Hrsg.) (1997): Cities for a small planet. Faber & Faber: London.
- ROOST, Frank (2005): Bilder und Events als Legitimationsinstrumente. In: BODENSCHATZ 2005, S.365-370.
- ROSSI, Aldo (1973): Die Architektur der Stadt: Skizze zu einer grundlegenden Theorie des Urbanen. Bauwelt Fundamente, Nr.41. Bertelsmann, Düsseldorf. Italienische Erstausgabe 1966.
- ROTH, Jürgen (1975): Z.B. Frankfurt: Die Zerstörung einer Stadt. C.Bertelsmann Verlag München.
- ROWE, Colin; KOETTER, Fred (1980): Collage City. Berlin-Basel-Boston. Erstausgabe London, 1978.
- RUBY, Andreas; RUBY, Ilka (Hrsg.) (2008): Urban Transformation. Berlin, Ruby Press.
- RUNKEL, Peter (2006): Baugesetzbuch. Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- SANDER, ROBERT (1998): Funktionsmischung – ein Baustein für die zukunftsfähige Stadt

- In: BECKER, Heidede, JESSEN, Johann, SANDE, Robert (1998): Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa. Karl Krämer Verlag, Stuttgart/Zürich. S.475-488.
- SCHABER, Carsten; PETROW, Constanze (2012): Städtebauliche Analyse. Ein Leitfaden für die Lehre des Fachbereichs Architektur (Verwendung im Rahmen der Lehre).
- SCHABER, Carsten (2007): Space Syntax als Werkzeug zur Analyse des Stadtraums und menschlicher Fortbewegung unter besonderer Berücksichtigung schienengebundener Verkehrssysteme. Masterarbeit am Institut für europäische Urbanistik, Bauhaus Universität, Weimar.
Online-Publikation - URL=<http://e-pub.uni-weimar.de/urn:nbn:de:gbv:wim2-20140204-21129>
- SCHEER, Thorsten (2008): Josef Paul Kleihues. Werke 1966-1980. Band 1. Hatje Cantz Verlag, Ostfildern.
- SCHLUSCHE, Günter (1997): Die Internationale Bauausstellung Berlin. Eine Bilanz. Arbeitshefte des ISR der TU Berlin.
- SCHMIDT, Kurt (1993): Düsseldorf: Am Rhein. In: , Martin (Hrsg.) (1993): Wohn-Stadt. Die Zukunft des Städtischen. Frankfurter Beiträge Band 4. Campus Verlag, Frankfurt/New York. S.150-157.
- SCHOLZ, Carola (1989): Frankfurt – eine Stadt wird verkauft. Stadtentwicklung und Stadtmarketing. Zur Produktion des Standortimages am Beispiel Frankfurt. Isp Verlag, Frankfurt.
- SCHOTT, Dieter (2007): Stadt und Fluss: Flüsse als städtische Umwelten im 19. und 20. Jahrhundert.
- SCHROETELER VON BRANDT, Hildegard (2008): Stadtbau- und Stadtplanungsgeschichte. Kohlhammer, Stuttgart.
- SCHUBERT, Dirk (Hrsg.) (2007/2002): Hafen- und Uferzonen im Wandel. Analysen und Planungen zur Revitalisierung der Waterfront in Hafenstädten. Leue Verlag Berlin. (3.Auflage)
- SCHUBERT, Dirk; HARMS, Hans (1993): Wohnen am Hafen. Leben und Arbeiten an der Wasserkante. VSA Verlag, Hamburg.
- SCHWARZE-RODRIGAN, Michael (2009): Aufbruch zu neuen Ufern: Innenhafen Duisburg.
In: LÜTKE DALDRUP; ZLONICKY (Hrsg.)(2009): Große Projekte in deutschen Städten. Jovis-Verlag, Berlin. S.60-65.
- SIEBEL, Walter (1994): Was macht eine Stadt urban? Zur Stadtkultur und Stadtentwicklung, Oldenburg: Bibliotheks- und Informationssystem, Oldenburger Universitätsreden.
- SIEDLER, Wolf Jobst; NIGGEMEYER, Elisabeth; ANGRESS, Gina (1964): Die gemordete Stadt. Abgesang auf Putte und Straße, Platz und Baum. Herbig Verlag, Berlin.
- SIEVERTS, Thomas (2008/1997): Nutzungsmischung im historischen und kulturellen Zusammenhang. Chancen für die Zukunft der Stadtplanung. In: Monheim, H.; ZÖPEL. C. (Hrsg.) Raum für Zukunft (2008). Essen, Klartext Verlag. (2.Auflage, 2008). S.195-203.
- SPEER, Albert & Partner et al. (2009): Frankfurt für Alle. Handlungsperspektiven für die internationale Bürgerstadt Frankfurt am Main. Denkschrift.
- SPEER, Albert: Bleibendes Ergebnis der „Urbanen Spiele am Main“ soll eine neue Öffnung der Stadt zum Flussraum sein. In: JUCKEL, PRAECKEL (1996): Stadtgestalt Frankfurt. Speers Beiträge zur Stadtentwicklung am Main 1964-1995. DVA Stuttgart. S.264-267.
- SPEER, Albert (1992): Die intelligente Stadt. DVA Stuttgart.
- SPEERPLAN (1983): Leitplan Frankfurt am Main. Vorgelegt von Albert Speer, Dietrich Praeckel. Im Auftrag des Amtes für Kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Frankfurt am Main. Selbstverlag.

- SPEERPLAN (1981): Museumsufer Frankfurt am Main. Im Auftrag des Magistrats der Stadt Frankfurt am Main. Selbstverlag.
- SPERLE, Tilmann; TEODOROVICI, Dan (2010): Nutzung und Dichte. In: STÄDTEBAUINSTITUT (SI), Lehrbausteine Städtebau. Basiswissen für Entwurf und Planung S.129-144.
- SPIEGEL, Erika (1993): Wohnen zwischen Stadt und Fluss. Vision und Wirklichkeit. In: , Martin (1993): Wohn-Stadt. Campus-Verlag, Frankfurt. S.71-81.
- SPIEGEL, Erika (1990): Wohnungsneubau für wen? Neue Wohnbedarfe, neue Haushaltstypen und Veränderungen der Wohnungsnachfrage in den neunziger Jahren. In: HUK-SCHUBERT (1990): Wohnen morgen–Wohnungsbau in den 90er Jahren. Verlag für wissenschaftliche Publikationen, Darmstadt. S.173-195.
- SPIEGEL, Erika (1986): Neue Haushaltstypen. Entstehungsbedingungen, Lebenssituation, Wohn- und Standortverhältnisse. Campus Verlag, Frankfurt / N.Y. Forschung Band 503.
- STADTBAUWELT 199 (2013): Collective Spaces. Heft 36.13.
- STADT FRANKFURT AM MAIN (STADT FFM) Amt für Statistik (2012a): Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2012.
- STADT FRANKFURT AM MAIN (2012b): Bericht zur Stadtentwicklung Frankfurt am Main 2012. Baustein 1/12.
- STADT FRANKFURT am Main, Amt für Wohnungswesen (STADT FFM) (2012b): 100 Jahre Amt für Wohnungswesen. Selbstverlag.
- STADT FRANKFURT am Main, Dezernat Planung und Wirtschaft (Hrsg.) (2007a): Stadtumbau Frankfurter Osten. Baustein. 03/2007. URL=<http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de> (Zugriff 22.09.2014)
- STADT FRANKFURT AM MAIN (STADT FFM) (2007b): Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2006.
- STADT FRANKFURT AM MAIN (STADT FFM), Stadtplanungsamt (2005): Begründung zum Bebauungsplan Nr.592. URL=www.planas-frankfurt.de (Zugriff 02.10.2014).
- STADT FRANKFURT AM MAIN (STADT FFM), Dezernat Planung (1999): Begründung für den Bebauungsplan (..) Nr.717 – Westhafen vom 24.02.1999.
- STADT FRANKFURT AM MAIN (STADT FFM), Dezernat Planung (Hrsg.)(1995): Bericht zur Stadtentwicklung Frankfurt am Main 1995.
- STADT FRANKFURT AM MAIN, Amt für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung (STADT FFM)(1994): Stadtviertel Alter Schlachthof. Begründung zum Bebauungsplan Nr.691.
- STADT FRANKFURT AM MAIN (STADT FFM) (1992a): Stadtraum Main. Abschlussbericht des Consiliums 1990-1992. Selbstverlag.
- STADT FRANKFURT AM MAIN (STADT FFM) (1992b): Stadtraum Main. Planungen für Frankfurt. Faltblatt zur Ausstellung.
- STADT FRANKFURT am Main (1992c): Leitplan Wohnen 1992. Teil 1: Allgemeine Einführung, Wohnungsbestand und Stadterneuerung. Selbstverlag.
- STADT FRANKFURT am Main (STADT FFM), Dezernat Planung; WENTZ, Martin (Hrsg.)(1991a): Stadtviertel Alter Schlachthof. Städte- und Wohnungsbaulicher Ideenwettbewerb 1990.
- STADT FRANKFURT am Main, Dezernat Planung; WENTZ, Martin (Hrsg.)(1991b): Stadtviertel Alter Schlachthof. Städte- und Wohnungsbaulicher Ideenwettbewerb 1990. In: STADT FRANKFURT am Main, Dezernat Planung; WENTZ, Martin (Hrsg.) (1991): Stadtplanung in Frankfurt. Wohnen, Arbeiten, Verkehr. Campus Verlag, Frankfurt, New York. S.30-37.

- STADT FRANKFURT am Main, Amt für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.)(1991c): Wohnungsbauwettbewerb Deutschherrnufer. Ergebnisse des Architektenwettbewerbs zur Gestaltung von 11 Einzelhäusern am Main.
- STADT FRANKFURT am Main, Dezernat Planung (1990): Neues Wohnen im Stadtviertel Alter Schlachthof. Ergebnisse des Städte- und wohnungsbaulichen Wettbewerbs.
- STADT FRANKFURT AM MAIN (STADT FFM), Stadtplanungsamt (1987): Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ostendstraße“ vom 13.Nov. 1986. In: Amtsblatt Nr.8, 118.Jahrgang vom 17.2.1987.
S.170-179. URL= <http://www.planas-frankfurt.de> (Zugriff 23.09.2014)
- STADT FRANKFURT AM MAIN (1986a): Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach §4 StBauFG zur Sanierung Ostend, Teilgebiet Ostendstraße. Teil II Entwurf der Entwicklungsziele, räumliche Konzepte.
- STADT FRANKFURT am Main, Amt für Wissenschaft und Kunst (1986b): Ernst May und das neue Frankfurt 1925-1930. Verantwortlich Heinrich Klotz. Ernst & Sohn, Berlin.
- STADT FRANKFURT AM MAIN (STADT FFM), Dezernat Planung (1985): City West. Ein städtebauliches Konzept für Frankfurt am Main: „die Stadt in der Stadt“. Planungsbericht. OM Ungers mit Max Duder.
- STADT FRANKFURT AM MAIN (STADT FFM), Statistisches Amt (1972): Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1972.
- STADT FRANKFURT am Main (STADT FFM); KAMPPMEYER, Hans (1968): Die Nordweststadt in Frankfurt am Main. Wege zur neuen Stadt. Schriftenreihe der Dezernate Planung und Bau; Stadwerke und Verkehr. Europäische Verlagsanstalt, Frankfurt am Main.
- STEIGER, Peter (1993): La Chartes d’Athène. Congrès Internationaux D’Architecture Moderne. In: WENTZ, Martin (1993): Wohn-Stadt.Campus-Verlag, Frankfurt. S.56-65.
- STÖBER GERHARD (1964): Struktur und Funktion der Frankfurter City. Eine ökologische Analyse der Stadtmitte. Aus der Reihe „Wege zur neuen Stadt“. Schriftenreihe der Verwaltung Bau und Verkehr der Stadt Frankfurt am Main. Band 2. Frankfurt, Europäische Verlagsanstalt.
- STRACKE, Ernst (1980): Stadtzerstörung und Stadtteilkampf in Frankfurt am Main. Pahl-Rugenstein Verlag, Köln.
- STREITBERGER, Bernd (2009): Ein neuer Stadtteil am Strom: Rheinauhafen Köln. In: LÜTKE DALDRUP; ZLONICKY (Hrsg.)(2009): Große Projekte in deutschen Städten. Jovis-Verlag, Berlin. S.48-53.
- SUTER, Gody (1973): Die Städte sind zum Wohnen da! Ex libris Verlag, Zürich, 3.Auflage leicht verändert. (1.Auflage 1966, Die großen Städte – Was sie zerstört und was sie retten kann)
- TECHNISCHE HOCHSCHULE DARMSTADT (THD) (1993): Nutzungsmischung. Dokumentation eines Fachkolloquiums am 13.Okt. 1992. Selbstverlag.
- THEISS, Alexander (2007): Innerstädtisches Brachflächenrecycling als Ausdruck komplexer gesellschaftlicher und ökonomischer Wandlungsprozesse. Dargestellt an „Aushandlungsprozessen“ dreier Frankfurter Revitalisierungsprojekte. Dissertation Institut für Humangeographie, JW Goethe-Universität Frankfurt am Main. Rhein-Mainischer Forschungen Band 126. Selbstverlag. S.119-142.
- THEISS, Alexander (2002): Konversion des ehemaligen Schlachthofgeländes in Frankfurt am Main zum Wohn- und Arbeitsquartier Deutschherrnviertel. Ein Großprojekt mit Vorbildcharakter für städtebauliche Vorhaben? Diplomarbeit an der J.W. Goethe-Universität Frankfurt.

- TU DARMSTADT (2016): Zeitzeugen. Vom Museumsufer zum Stadtraum Main. Wiedergabe des Zeitzeugengesprächs „Consilium Stadtraum Main“ vom 25.09.2012.
- TVK ARCHITECTES (TREVELO, Pierre Alain; VIGER-KOHLER, Antoine) (2009): No limit. Etude prospective de l'insertion urbaine du peripherique de Paris.
- UHLIG, Günther (1986): Sozialräumliche Konzeption der Frankfurter Siedlungen. In: STADT FRANKFURT AM MAIN (Hrsg.)(1986): Das neue Frankfurt. Ernst & Sohn, Berlin. S.93-101.
- UNGER, Gerd (1998): Funktionsmischung zwischen Wunsch und Markt. In: BECKER, Heidede; JESSEN, Johann; SANDER, Robert (1998): Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa. Karl Krämer Verlag, Stuttgart/
Zürich. S.262-268.
- UNGERS Oswald Mathias (1977): Die Stadt in der Stadt: Berlin, das grüne Stadtarchipel; ein stadträumliches Planungskonzept für die zukünftige Entwicklung Berlins.
- VESTER, FREDERICK (2002): Die Kunst vernetzt zu denken. Ideen und Werkzeuge für einen neuen Umgang mit Komplexität (Erstausgabe 1999) München.
- VON LÜPKE, Dieter (2008): Die Stadt Frankfurt am Main in der Entwicklung. In: WÜSTENROTSTIFTUNG (Hrsg.)(2008): Innerstädtische Konversionen. Wohnen in Frankfurt am Main. Sommerakademie 2008. S.10-19.
- VON LÜPKE, Dieter (2007): Innenentwicklung als dominierende Aufgabe der Stadtentwicklung. Das Beispiel der Stadt Frankfurt am Main. In: SCHOLL, Bernd (Hg.) / ETH Zürich, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (2007): Stadtgespräche. S.32-44.
- VON LÜPKE, Dieter (1998): Neuplanung und Umstrukturierung von Mischquartieren in Frankfurt a.M. In: BECKER, Heidede; JESSEN, Johann; SANDER, Robert (1998): Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa. Karl Krämer Verlag, Stuttgart / Zürich. S.287-302.
- WALLMANN, Walter (1986): Stadt mit Zukunft. In: STADTBAUWELT 90 (1986): Gegenplanungen: Striche gegen den Strich. Heft 24, 1986. S.858-860.
- WALLMANN, Walter (1983): Vorwort. In: SPEERPLAN (1983): Leitplan Frankfurt am Main. Im Auftrag des Amtes für Kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Frankfurt am Main. Selbstverlag. S.1.
- WALTER, Jörn (2011): Renaissance der Stadt – Renaissance der Urbanität? In: HCU (2011): The new metropolis - die neue metropole 1/2011 ein fachliches Periodikum für inter- und transdisziplinäre Metropolenforschung der HafenCity Universität Hamburg. S.354-374.
- WARD, Stephen V. (2011): Port Cities and the exchange of planning ideas. In: HEIN, Carola (Hrsg.): Port Cities: Dynamic landscapes of global networks. Routledge, Abington.
- WENTZ, Martin (Hrsg.)(2000): Die kompakte Stadt. Redaktion Gerd de Bruyn, Fabian Wurm. Reihe die Zukunft des Städtischen. Frankfurter Beiträge Band 11. Campus Verlag, Frankfurt, New York.
- WENTZ, Martin (1997): Frankfurts neue Stadtteile am Wasser. In: Wasserstadt GmbH (1997): Neue Adressen am Wasser. Ein europäischer Kongress. Dokumentation. S.57-61.
- WENTZ, Martin (1996): Stadt-Entwicklung. Redaktion Martin Hunscher, Walter Prigge. Reihe, Die Zukunft des Städtischen. Frankfurter Beiträge Band 9. Campus Verlag, Frankfurt, New York.
- WENTZ, Martin (1993): Wohn-Stadt. Redaktion Walter Prigge. Reihe die Zukunft des Städtischen, Band 4. Campus Verlag, Frankfurt, New York.

- WENTZ, Martin (Hrsg.) (1991): Stadtplanung in Frankfurt. Wohnen, Arbeiten, Verkehr. Redaktion Walter Prigge. Reihe die Zukunft des Städtischen. Frankfurter Beiträge Band 1. Campus Verlag, Frankfurt, New York.
- WENTZ, Martin (Hrsg.) (1993): Westhafen. In: WENTZ, Martin (1993): Wohn-Stadt. Redaktion Walter Prigge. Reihe die Zukunft des Städtischen, Band 4. Campus Verlag, Frankfurt, New York. S.105-109.
- WETTBEWERB AKTUELL (2004) Heft 4.
- WETTBEWERBE AKTUELL (1990a): Städte- und Wohnungsbaulicher Ideenwettbewerb Stadtviertel „Alter Schlachthof“ in Frankfurt Main. Heft 8/90. S.495-510.
- WETTBEWERB AKTUELL (1990b) Heft 5.
- WIELAND, Andreas (2014): Projektentwicklung nutzungsgemischter Quartiere. Analyse zur Generierung von Erfolgsfaktoren. Springer VS, Wiesbaden.
- WIEGANDT, Claus-Christian (1998): Nutzungsmischung - Vielfalt für unsere Städte.
In: BBR (Hrsg.): Bau und Raum - Jahrbuch 1998, S. 90-99.
- WIEGAND, Jürgen (1993): Nutzungsmischung – ein Beitrag zur Erhöhung städtebaulicher Qualität.
In: THD (1993): Nutzungsmischung, Dokumentation eines Fachkolloquiums am 13.Okt.1992. S.23-43.
- WIEGAND, Jürgen (1973): Funktionsmischung. Zur Planung gemischter Quartiere als Beitrag zur Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten. Verlag Arthur Niggli, Niederteufen.
- WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.) (2003): Nutzungswandel und städtebauliche Steuerung. Forschungsprojekt des Difu. Bearbeitet von Bunzel, Sander u.a. Leske + Budrich, Opladen.

Graue Literatur

- BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR (2014): Gemischte Quartiere. Programm der Baukultur Werkstatt am 17./18.01.2014.
- FRANK HEIMBAU Main Taunus GmbH (2014): Gesamtübersicht der Projekte.
- STADT FRANKFURT AM MAIN, Stadtplanungsamt (2010): Stadterneuerung im Ostend. Sanierungszeitung Ihr Stadtviertel. Heft 07/2010.
- STADT FRANKFURT AM MAIN, Stadtplanungsamt (2009): Stadterneuerung im Ostend. Sanierungszeitung Ihr Stadtviertel. Heft 05/2009.
- STADT FRANKFURT AM MAIN, Stadtplanungsamt (2008): Stadterneuerung im Ostend. Sanierungszeitung Ihr Stadtviertel. Heft 03/2008.
- STADT FRANKFURT AM MAIN, Stadtplanungsamt (2006): Stadterneuerung im Ostend. Sanierungszeitung Ihr Stadtviertel. Heft 01/2006.
- STADT FRANKFURT AM MAIN, Stadtplanungsamt (2005): Stadterneuerung im Ostend. Sanierungszeitung Ihr Stadtviertel. Heft 01/2005.
- STADT FRANKFURT AM MAIN, Stadtplanungsamt (2004): Stadterneuerung im Ostend. Sanierungszeitung Ihr Stadtviertel. Heft 04/2004.
- STADT FRANKFURT AM MAIN, Stadtplanungsamt (2003): Stadterneuerung im Ostend. Sanierungszeitung Ihr Stadtviertel. Heft Heft 06/2003. Sonderausgabe. Stiftungspreis 2002 der Stiftung „Lebendige Stadt“.
- STADT FRANKFURT AM MAIN, Stadtplanungsamt (2003): Stadterneuerung im Ostend. Sanierungszeitung Ihr Stadtviertel. Heft 02/2003.
- STADT FRANKFURT AM MAIN, Stadtplanungsamt (2002): Stadterneuerung im Ostend. Sanierungszeitung Ihr Stadtviertel. Ausgabe 05/02.
- STADT FRANKFURT AM MAIN, Stadtplanungsamt (2001): Stadterneuerung im Ostend. Sanierungszeitung Ihr Stadtviertel. Heft 09/2001.
- STADT FRANKFURT AM MAIN, Stadtplanungsamt (2000): Stadterneuerung im Ostend. Sanierungszeitung Ihr Stadtviertel. Heft 12/2000.

Stadtkarten und Luftbilder (aus Institut für Stadtgeschichte)

Luftbilder

- INSTITUT FÜR STADTGESCHICHTE Frankfurt am Main (ISG) (1991): Westhafen und südliches Ostend / alter Schlachthof.
- INSTITUT FÜR STADTGESCHICHTE FRANKFURT am Main (ISG) (1996): Südliches Ostend / alter Schlachthof.
- INSTITUT FÜR STADTGESCHICHTE Frankfurt am Main (ISG) (2000): Westhafen und südliches Ostend / alter Schlachthof.

Stadtkarten

- STADTVERMESSUNGSAMT Frankfurt am Main (1985a): Nr.7852-1 (Alter Schlachthof)
- STADTVERMESSUNGSAMT Frankfurt am Main (1985b): Nr.7450-6 (Westhafen)
- STADTVERMESSUNGSAMT Frankfurt am Main (1985c): Nr. SW 1d / SW 2d / SW 2d (Westhafen)
- STADTVERMESSUNGSAMT Frankfurt am Main (1986a): Nr. SO 1d (südliches Ostend)

STADTVERMESSUNGSAMT Frankfurt am Main (1986b): Nr. SW 1c (Westhafen)
STADTVERMESSUNGSAMT Frankfurt am Main (1989a): Nr.7852-3 (Alter Schlachthof)
STADTVERMESSUNGSAMT Frankfurt am Main (1989b): Nr. SO 1b (südliches Ostend)
STADTVERMESSUNGSAMT Frankfurt am Main (1989c): Nr.7450-8 (Westhafen)
STADTVERMESSUNGSAMT Frankfurt am Main (1989c): Nr.7650-5 / Nr.7650-7 (Westhafen)
STADTVERMESSUNGSAMT Frankfurt am Main (1994a): Nr.7852-1 / Nr.7852-3 (Alter Schlachthof)
STADTVERMESSUNGSAMT Frankfurt am Main (1994b): Nr.7450-8 (Westhafen)
STADTVERMESSUNGSAMT Frankfurt am Main (1999): Nr.7852-3 (Alter Schlachthof)

Liste der Interviews

Max BAUM jr. - Max Baum GmbH, Geschäftsführer

Telefoninterview am 29.01.2014 - Thema Westhafenquartier

Thomas BERGE - Stadtplanungsamt, Westhafenprojektentwicklungsgesellschaft / Zeitzeuge

Interview am 11.12.2013 in Frankfurt (Dauer 1:02 h); Telefonat am 25.02.2014 - Thema Westhafenquartier

Peter BUCHHOLZ - Stadtplanungsamt Frankfurt / Zeitzeuge

Interview am 24.02.2014 in Frankfurt (Dauer 1:12 h) - Thema Deutschherrnviertel (DHV)

Daniela EVANS - Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, Sanierungsträger

Interview am 20.03.2014 in Frankfurt (Dauer 1:07 h) - Thema: südliches Ostend

Andreas FELDTKELLER - Leiter des Tübinger Stadtplanungsamts (bis 1997) und Buchautor

Interview am 24.02.2014 in Tübingen (Dauer 1:34 h) - Thema Nutzungsmischung

Lars KESSNER - Pfarrer der evangelischen Hoffnungsgemeinde Frankfurt

Telefoninterview am 18.02.2014 - Thema Westhafenquartier

Angelika KOWALEWSKY - Stadtplanungsamt Frankfurt, Abt. öffentlicher Raum / Zeitzeugin

Interview am 11.12.2013 in Frankfurt (Dauer 1:00 h)

Peter KREISL - Stadtplanungsamt Frankfurt, Abteilungsleiter Gesamtstadt

Interview am 24.01.2014 in Frankfurt (Dauer 1:30 h) - Thema Stadtraum Main

Wolfgang LÖBERMANN - Pfarrer der St.-Nikolai-Gemeinde Frankfurt

Interview am 04.02.2014 in Frankfurt (Dauer 1:00 h) - Thema südliches Ostend

Dieter von LÜPKE – Leiter des Stadtplanungsamts Frankfurt (bis 2014) / Zeitzeuge

Interview am 19.05.2014 in Frankfurt (Dauer 0:59 h) - Thema Stadtraum Main

Gilbert MAYR - Stadtplanungsamt Frankfurt / Zeitzeuge

Interview am 16.12.2013 in Frankfurt (Dauer 1:22 h) - Thema: südliches Ostend

Hanns MATHIS - Architekt, Konversion Schlachthof Offenbach

Interview am 16.12.2013 in Offenbach (Dauer 0:41 h) - Thema: Schlachthofkonversion

Hans-Jürgen SCHAUENBURG - Frank Heimbau GmbH

Telefoninterview am 19.03.2014 - Thema: südliches Ostend

Anke SYPLI - Bewohnerin des Deutschherrnviertels / Zeitzeugin

Interview am 05.03.2014 in Frankfurt (vgl. Martin Vorländer) - Thema Deutschherrnviertel (DHV)

Hedi TSCHIERSCHE - Ortsbeirätin Ostend, Bornheim (1993-2011) / Zeitzeugin

Interview am 25.02.2014 in Frankfurt (Dauer 1:04 h) - Thema südliches Ostend

Martin VORLÄNDER - Pfarrer der evangelischen Dreikönigsgemeinde Frankfurt

Interview am 05.03.2014 in Frankfurt (Dauer 0:54 h) - Thema Deutschherrnviertel (DHV)

ZEITZEUGENGESPRÄCH „Consilium Stadtraum Main“

Am 25.09.2012 in Frankfurt (Dauer 3:09 h) - Thema: Die Entwicklung des Stadtraum Main

Gesprächsteilnehmer: Thomas Berge (Stadtplanungsamt Frankfurt/Westhafen-Projektentwicklungsgesellschaft), Roland Burgard (Hochbauamt Stadtplanungsamt Frankfurt), Dierk Hausmann (Stadtplanungsamt Frankfurt), Jürgen Groß (Projektentwickler), Klaus Kröll (Mainufer-Projektentwicklungsgesellschaft), Heinz-Günter Lang (OFB Projektentwicklung), Dieter von Lüpke (Stadtplanungsamt Frankfurt), Jacob Maurer (Vorsitzender des Consilium Stadtraum Main), Hans-Reiner Müller-Raemisch (Buchautor, ehem. Stadtplanungsamt Frankfurt), Alois Rhiel (OFB Projektentwicklung seit 2009), Erika Spiegel (Professorin em. für Soziologie, Mitglied des Consiliums), Stefan Voller (Geschäftsführung FAAG, Technik GmbH), Martin Wentz (Planungsdezernent der Stadt Frankfurt 1989-2000), Rüdiger Wiechers (Stiftung Städte für Menschen), Moderation: Prof. Julian Wékel (TU Darmstadt).

Siehe auch TU DARMSTADT (2016).

Zeitungsartikel

Presseartikel zum Schlachthofprojekt

Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ)

- FAZ 1980: Der alte Schlachthof reist mit Defiziten ins Jahr 2000. 22.08.1980 - S.37.
- FAZ 1981a: Zahlenspiele um einen neuen Kompaktschlachthof. 08.01.1981 - S.21.
- FAZ 1981b: Gutachten zum Schlachthof. 22.08.1981 - S.27.
- FAZ 1981c: Warten auf Gutachten zum Schlachthof. 22.09.1981 - S.29.
- FAZ 1981d: Schlachthofgutachten bringt CDU in Verlegenheit. 03.12.1981 - S.29.
- FAZ 1981e: Schlachthofkünste. 10.12.1981 – S.29.
- FAZ 1981f: Am Schlachthof hängt die Sanierung des ganzen Viertels. 10.12.1981 – S.29.
- FAZ 1981g: Magistrat denkt nach über die Schlachthofgutachten. 19.12.1981 – S.37.
- FAZ 1982a: Der alte Schlachthof bleibt am Mainufer. 21.01.1982 – S.26.
- FAZ 1982b: Schlachthof: Küppers verwirft Gutachten. 23.01.1982 – S.34.
- FAZ 1982c: Schlachthof wird im Ausschuss zum Reizthema. 26.01.1982 – S.25.
- FAZ 1982d: SPD hält an Schlachthofverlegung fest. 13.04.1982 – S.29.
- FAZ 1982e: „Schlachthofgelände hat hohe Wohnqualität“. 24.04.1982 – S.41.
- FAZ 1982f: Architekten halten die Schlachthofverlegung für sinnvoll. 04.05.1982 – S.30.
- FAZ 1982g: Der Schlachthof bleibt – keine Wohnungen am Deutschherrnufer. 07.05.1982 – S.51.
- FAZ 1983a: Die alte Rinderhalle am Schlachthof muss abgerissen werden. 18.02.1983 – S.37.
- FAZ 1983b: Der Schlachthof soll zusammenrücken. 31.08.1983 – S.37.
- FAZ 1983c: Die SPD reklamiert den Schlachthof für sich. 10.09.1983 – S.41.
- FAZ 1983d: Daum wirft Vorgänger Versäumnisse vor. 13.09.1983 – S.32.
- FAZ 1984a: Ein rationeller Kompaktschlachthof. 14.04.1984 – S.38.
- FAZ 1984b: Umbau des Schlachthofs wird billiger. 27.10.1984 – S.38.
- FAZ 1984c: Im Sommer beginnt der Umbau des Schlachthofs. 20.11.1984 – S.36.
- FAZ 1984d: Speerplan fälschlich verdächtigt. 27.11.1984 – S.32.
- FAZ 1985: Kritik an Planung für den Schlachthof. 15.05.1985 – S. 34.
- FAZ 1986a: Frankfurts Fleischwirtschaft soll konkurrenzfähig bleiben. 19.06.1986 – S.31.
- FAZ 1986b: Grundsteinlegung für den Schlachthof der Zukunft. 01.11.1986 – S.41.
- FAZ 1987a: Statt Schlachthof Büros und öffentliche Einrichtungen. 20.05.1987 – S.39.
- FAZ 1987b: Städtebaubeirat: „Man hätte uns früher fragen sollen“. 05.06.1987 – S.46.

FAZ 1988a: Schlachthof ohne Zukunftschance. 16.05.1988 – S.37.

FAZ 1988b: Der Schlachthof ist fertig. 06.12.1988 – S.34.

FAZ 1989a: Lob und Tadel für den neuen „Kompaktschlachthof“. 13.01.1989 – S.42.

FAZ 1989b: Bilanz. 19.05.1989 – S.49.

FAZ 1989c: Wentz: vor allem Wohnungsbau. 27.09.1989 – S.42.

FAZ 1989d: Stadt erwägt Verlegung des Schlachthofs. 03.10.1989 – S.39.

FAZ 1989e: CDU-Fraktion fragt nach Schlachthofplänen. 06.10.1989 – S.52.

FAZ 1989f: Disput um den Schlachthof 13.10.1989 – S.56.

FAZ 1989g: Der Stadt fehlt das Gesamtkonzept. 08.12.1989 – S.56.

FAZ 1989h: Ein „neuer Stadtteil“ mit Büros und 1200 Wohnungen. 14.12.1989 – S. 39.

FAZ 1989i: Ungeschlachtet.14.12.1989 – S.40.

FAZ 1990a: Neuland. 30.05.1990 – S.41.

FAZ 1990b: Dokumentation über Schlachthofwettbewerb. 26.07.1990 – S.41.

FAZ 1990c: Schlachthof: Nun doch nach Nieder-Eschbach. 20.09.1990 – S.39.

FAZ 1990d: Schlachtverlagerung mit Einsprüchen verzögern. 21.09.1990 – S.55.

FAZ 1990e: Willenlose Magistratslakaien. 02.10.1990 - S.48.

FAZ 1990f: Mehrheit für Verlagerung. 05.10.1990 – S.55.

FAZ 1991a: Fleischhändler wollen Klarheit. 11.01.1991 – S.45.

FAZ 1991b: Bestandsaufnahme zur Stadtplanung. 15.01.1991 – S.35.

FAZ 1991c: Beim Schlachthof liegt der Magistrat im Zeitplan. 20.04.1991 – S.47.

FAZ 1991d: Aufsichtsrat und Geschäftsführer sichern sich ab. 24.08.1991 – S.43.

FAZ 1991e: Anfechtbar. 16.11.1991 – S.45.

FAZ 1991f: Falschmünzerei.27.11.1991 – S.44.

FAZ 1991g: Neue Schlachtordnung. 16.12.1991 – S.33

FAZ 1991h: Kehrtwendung des Kronzeugen. 16.12.1991 – S.33

FAZ 1992a: CDU verspricht Rücknahme der Entscheidung. 31.01.1992 – S.53.

FAZ 1992b: Fleischergenossenschaft will sich einklagen. 22.01.1992 – S.35.

FAZ 1992c: Bürger schimpfen über SH-Pläne. 29.01.1992 – S.33.

FAZ 1992d: Vertragsunterschrift. 01.07.1992 – S.39.

FAZ 1992e: SH, nur Details offen. 16.09.1992 – S.41.

FAZ 1992f: Ohrenbetäubender Lärm. 25.11.1992 – S.44.

FAZ 1992g: Weiter Ablehnung der Schlachthofverlagerung. 02.12.1992 – S.42.

FAZ 1992h: Neue Ideen für das SH-Viertel. 17.12.1992 – S.40.

FAZ 1994a: FF Fleischer sehen sich als „moralische Sieger“. 05.01.1994 – S.27.

FAZ 1994b: Statt nach vorn ein Blick zurück im Zorn. 15.01.1994 – S.45.

FAZ 1994c: FVZ stellt Bauantrag in Fechenheim. 03.02.1994 – S.35.

FAZ 1994d: Von Kotelett bis Steak auf zweieinhalb Hektar. 04.02.1994 - S.64.

FAZ 1994e: Fleischer lenken im Streit mit der Stadt ein. 18.06.1994 - S. 49.

FAZ 1994f: Kein Platz für Sozialmieter. 20.08.1994 – S.38.

FAZ 1994g: Kritik an SH-Bebauung. 19.11.1994 – S.54.

FAZ 1994h: Abschied. 12.12.1994 – S.38.

FAZ 1995a: Wentz: keine Wettbewerbe mehr. 26.01.1995 – S.37.

FAZ 1995b: Investor zieht sich zurück. 30.03.1995 – S.46.

FAZ 1995c: Schlachthofgaststätte weicht für neues DHV. 28.04.1995 – S.70.

FAZ 1995d: Kritik an SH-Preisen 11.07.1995 – S.34.
 FAZ 1995e: Erster Spatenstich für das DHV. 28.09.1995 – S.50.
 FAZ 1995f: Wentz kritisiert Vermarktung des DHU. 01.12.1995 – S.72.
 FAZ 1997a: Berlins alter Schlachthof. 13.01.1997 – S.27.
 FAZ 1997b: Verloren, nicht nur gestundet. 15.01.1997 – S.37.
 FAZ 1997c: Koenigs will Rate nicht abschreiben. 16.01.1997 – S.38.
 FAZ 1997d: CDU sieht Befürchtungen bestätigt. 17.01.1997 – S.55.
 FAZ 1997e: Der Stadtrat lügt. 21.01.1997 - S.33.
 FAZ 1997f: SPD stellt sich vor Wentz. 14.02.1997 – S.56.
 FAZ 1997g: Frankfurts Vision vom Wohnen am Fluss. 21.02.1997 – S.44.
 FAZ 1997h: Fläche für Oval im DHV verkauft. 09.05.1997 – S.51.
 FAZ 1997i: Wentz´ Arbeitsplatz. 21.05.1997 – S.46.
 FAZ 1997j: Triga wartet auf Mieter. 02.10.1997 – S.69.
 FAZ 1997k: Stadt fehlen weitere 26 Mio. 29.11.1997 – S.67.
 FAZ 1999a: Wohnungen im Turm und Trapez (vom 16.01.1999)
 FAZ 2000: Grundsteinlegung für „Trapezio Fiorentino“
 FAZ 2002a: Wohnen, Arbeiten und die Freizeit genießen (vom 10.03.2002).
 FAZ 2002b: Wohnen wie im Urlaub. (vom 18.Aug.2002) neuer Quartiersstile im Vergleich
 FAZ 2003a: Schöner Wohnen am Wasser
 FAZ 2003a: Die Lehre von der Leere wurde im Deutschherrnviertel beherzigt (vom 20.05.2003)
 FAZ 2005: Von Italien lernen. (vom 12.Dez.2005) über Tom Bock
 FAZ 2012a: 280 Mietwohnungen im Deutschherrnviertel. 20.01.2012 – S.44.
 FAZ 2014a: Wohnbauprojekt neben Adlerwerken verkauft. 09.01.2014 – S.36.
 FAZ 2014b: 400 Wohnungen in Sachsenhausen geplant. 07.05.2014. S.34.

Presseartikel zum Westhafen

Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ)

FAZ 1986: Am Westhafen will die SPD Wohnungen. FAZ vom 01.11.1986 – S.43
 FAZ 1989j: Gutachten befürwortet Aufgabe des Westhafens. FAZ vom 01.08.1989 – S.29.
 FAZ 1990g: Investorenwettbewerb für Wohnen am Westhafen. FAZ vom 17.07.1990 – S.29.
 FAZ 1990h: Wohnen über einer Betonplatte. FAZ vom 10.08.1990 – S.39.
 FAZ 1990i: „Neue Form der Partnerschaft“. FAZ vom 29.09.1990 – S.45.
 FAZ 1991i: Londoner Konsortium soll im Westhafen bauen. FAZ vom 19.12.1991 – S.33.
 FAZ 1992i: Koalition distanziert sich von Stadtrat Martin Wentz. FAZ vom 12.01.1992 – S.9.
 FAZ 1992j: Westhafen: Grüne lehnen die Empfehlung von Wentz ab. FAZ vom 14.01.1992 – S.29.
 FAZ 1992k: Verhandlungen mit Bedingungen. FAZ vom 16.01.1992 – S.31.
 FAZ 1992l: „Investor in Finanznöten“. FAZ vom 25.02.1992 – S.37.
 FAZ 1992m: Wentz warnt vor „Spielchen“. FAZ vom 24.03.1992 – S.40.
 FAZ 1992n: Schoeler: Städtebauliche Chance. FAZ vom 28.03.1992 – S.49.
 FAZ 1992o: Bürgerforum kritisiert Pläne zum Westhafen. FAZ vom 29.05.1992 – S58.
 FAZ 1992p: Mainpromenade verlängern. FAZ vom 17.07.1992 – S53.
 FAZ 1994i: Neues Konsortium für den Westhafen in Aussicht. FAZ vom 10.02.1994 – S.33.

FAZ 1994j: Auch CDU begrüßt Konsortium. FAZ vom 11.02.1994 – S.59.
 FAZ 1994k: Westhafen: Vebau an Projektsteuerung interessiert. FAZ vom 12.02.1994 – S.46.
 FAZ 1994l: Westhafen: Milliarden-Projekt unterschriftsreif. FAZ vom 19.04.1994 – S.42.
 FAZ 1994m: Investor droht Stadt mit Millionenstreit um Westhafen. FAZ vom 14.05.1994 – S.47.
 FAZ 1994n: Investoren für Westhafen-Projekt einigen sich. FAZ vom 06.07.1994 – S.37.
 FAZ 1994o: Private Partner mit „gebündelter Erfahrung“. FAZ vom 07.07.1994 – S.37.
 FAZ 1994p: Magistrat beschließt Westhafenprojekt. FAZ vom 16.07.1994 – S.42.
 FAZ 1997l: Westhafen: Wohnen am Fluss wird ein wenig abgespeckt. FAZ vom 25.02.1997 – S.43.
 FAZ 1999b: Leben am Fluss zwischen Büro und Bootsanlegeplatz. FAZ vom 16.02.1999 – S.49.
 FAZ 1999c: Fortschritte bei geplanter Westhafenbebauung. FAZ vom 29.06.1999 – S.58.
 FAZ 1999d: Frankfurt will auch am Fluss leben. FAZ vom 30.12.1999 – S.49.
 FAZ 2001a: Abbruch für neues Ufer. FAZ vom 17.05.2001 – S.63.
 FAZ 2002c: Ein Hauch von Luxus. FAZ vom 07.07.2002 – S.V12
 FAZ 2003b: „Private verhandeln anders“. FAZ vom 05.04.2003 – S.64
 FAZ 2007: 141 neue Wohnungen am Westhafen. FAZ vom 30.03.2007 – S.64
 FAZ 2008a: Versicherungskonzern mietet Werfthaus. FAZ vom 12.08.2008 – S.48
 FAZ 2008b: Evangelische Kirche investiert 5,6 Mio. Euro im Westhafen. FAZ vom 28.10.2008 – S.46
 FAZ 2012b: Zum Abschluss Wohnungen und ein Spa. FAZ vom 29.01.2012 – S.40
 FAZ 2012c: Wohnen im „Kraftwerk“. FAZ vom 09.10.2012 – S.34
 FAZ 2014c: Kita Westhafen. FAZ vom 17.10.2014 – S.32

Weitere Presseartikel

Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ)

FAZ 1998a: Die unendliche Geschichte des Großmarktes. 21.01.1998 – S.41.
 FAZ 1990j: Consilium zur „Entwicklung des Stadtraum Main“. FAZ vom 29.09.1990, S.46
 FAZ 1992q: Magistrat treibt die Hafensprojekte voran. FAZ vom 18.01.1992, S.47
 FAZ 2001b: SPD schließt Hochhaus auf Großmarktgelände nicht mehr aus. 24.02.2001 – S.75.
 FAZ 2001c: Magistratsbeschluss: Großmarkt in Kalbach. 24.12.2001 – S.50.
 FAZ 2002d: Endgültige Entscheidung der EZB für Großmarktareal. 19.02.2002 - S.59.
 FAZ 2003c: Betonkiste statt Gemüsekirche. 15.08.2003 – S.52.
 FAZ 2006: Im Osten viel Neues. 27.04.2006 – S.47.

Internetverzeichnis

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
<https://dejure.org/gesetze/BauNVO>

Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung
<http://www.bbsr.bund.de>

Bundesstiftung Baukultur
<http://www.bundesstiftung-baukultur.de>

Deutsches Institut für Urbanistik (DIfU)
<http://www.difu.de>

Deutsche EU Ratspräsidentschaft 2007
<http://www.eu2007.de/>

Frankfurter Allgemeine Zeitung
<http://www.faz.net>

Geoinformation der Stadt Frankfurt / Bodenrichtwerte
<https://bodenrichtwerte.frankfurt.de/>

Institut für Stadtgeschichte, Frankfurt
<http://www.stadtgeschichte-ffm.de>

Luftbild Stadt Frankfurt
<https://geoinfo.frankfurt.de/>

OpenStreetMap
<https://www.openstreetmap.de/>

Planauskunftssystem des Stadtplanungsamts der Stadt Frankfurt am Main
<http://www.planas-frankfurt.de>

PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture)
<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

Stadtplanungsamt Frankfurt
<http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/>

Danksagung

Das Verfassen einer Dissertation ist eine spannende und anspruchsvolle Herausforderung. Die Bewältigung einer solchen Herausforderung bedarf der wohlwollenden Unterstützung und des Verständnisses vieler Personen im Umfeld der Bearbeitung. Bei allen, die mich in den zurückliegenden vier Jahren auf diesem Weg begleitet haben, möchte ich mich herzlich bedanken.

Mein besonderer Dank gilt meinem Doktorvater Prof. Julian Wékel für die fachliche Begleitung und seine persönliche Unterstützung. Wichtige Anregungen verdanke ich auch Prof. Dr. Johann Jessen, dessen Kommentare die Arbeit weitergebracht haben.

Bedanken möchte ich mich auch bei allen Interviewpartnern für ihre Zeit und aufschlussreiche Gespräche, beim Team der ULB Lichtwiese für angenehme Arbeitsbedingungen, bei den Verantwortlichen des Ingeniumprogramms für die wissenschaftlichen und handwerklichen Qualifizierungsmöglichkeiten, bei den Kollegen des Fachbereichs Architektur der TU Darmstadt für ihr Feedback und beim Team des Fachgebiets Entwerfen und Stadtplanung für Anregungen und Rücksichtnahme.

Ganz besonders danken möchte ich meiner Familie ohne deren vorbehaltlose Unterstützung und Zuneigung eine solche Arbeit nicht möglich wäre.

Carsten Schaber, im Mai 2015

Verfassererklärung

Hiermit versichere ich, die vorliegende Arbeit selbstständig und unter Verwendung der angegebenen Quellen angefertigt zu haben. Alle wörtlichen und sinngemäßen Entlehnungen sind unter Angabe der Quelle kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher weder im In- noch im Ausland in gleicher oder ähnlicher Form einer anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Darmstadt, im Mai 2015

Akademischer Lebenslauf

- 2015 „Der Frankfurter Stadtraum Main als städtebauliches Handlungsfeld“
Disputation am 15.07.2015 in Darmstadt
Referent Prof. Julian Wékel (TU Darmstadt)
Koreferent Prof. Dr. Johann Jessen (Universität Stuttgart)
- 2011- 2015 Forschungstätigkeit (Dissertation)
seit 2007/ 11 Wissenschaftlicher Mitarbeiter der TU Darmstadt
Forschungs- und Lehrtätigkeit am Fachgebiet Entwerfen und Stadtplanung
Fachbereich Architektur (Prof. Julian Wékel)
- 2006-2007 Forschungsstipendium im Rahmen eines EU Interreg IIIB-Programms
2006 Masterarbeit „Space Syntax“
Prof. Wolfgang Christ, Prof. Frank Eckardt (Bauhaus Universität Weimar)
Forschungsaufenthalt Space Syntax Limited / UCL London, Prof. Bill Hillier
- 2005 South East England Development Agency (SEEDA)
Mitarbeit in der Abteilung Planung und Infrastruktur
- 2004-2006 Studium der Europäischen Urbanistik (Postgraduiertes Masterstudiengang)
Bauhaus Universität Weimar
- 1997 Diplomarbeit Architektur „Kontur der Stadt“
Prof. Eilfried Huth, Prof. Peter Bayerer (HdK Berlin)
- 1994-1995 Auslandsjahr Studium ETSAB, Barcelona
- 1989-96 Architekturstudium Hochschule der Künste (HdK), Berlin

