



# STADTUMBAU FRANKFURTER OSTEN

# BAUSTEIN

# 3/07





# BAUSTEIN 3/07





# Inhalt

## STADTUMBAU FRANKFURTER OSTEN

<b>VORWORT</b>	2
<b>TEIL I</b>	
<b>Bewerbung Deutscher Städtebaupreis 2006</b>	5
Wohnen und Arbeiten am Fluss Rückgewinnung von Gewerbebrachen für urbane Quartiere	6
Alte Stadtbibliothek Literaturhaus	12
Sanierungsgebiet Stadterneuerung Ostend	14
Deutschherrnviertel Stadtviertel Alter Schlachthof	18
Europäische Zentralbank	22
<b>TEIL II</b>	
<b>Ergebnisse des Gestaltungswettbewerb als Investorenwettbewerb Oskar-von-Miller-Straße 51</b>	25
Der Wettbewerb	26
1.Preis: Dietz Joppien Architekten	28
2.Preis: Karl Richter Architekten	30
3.Preis: Stefan Forster Architekten	32
3.Preis: Turkali Architekten	34
AG Braun & Voigt Architekten; Ortner & Ortner Baukunst	36
Landes & Partner Architekten	37
<b>IMPRESSUM</b>	38

# Vorwort

„Wohnen und Arbeiten am Fluss“ ist ein zentrales Thema, mit dem sich die Stadt Frankfurt am Main seit vielen Jahren intensiv beschäftigt. Von der Stadt an der Furt, die die Querung des Mains erlaubte, über die Handels- und Industriestadt, bis zur modernen Stadt des Wohnens und der Dienstleistungen, die das Wasser als Element des städtischen Lebens wiederentdeckt, spannt sich ein weiter Bogen.



Der Wettbewerbsbeitrag zum Deutschen Städtebaupreis 2006 im ersten Teil dieser Veröffentlichung zeigt wie die Entwicklung des Stadtraums Main östlich der Innenstadt in mehreren Einzelprojekten am nördlichen und südlichen Ufer des Flusses Gestalt angenommen hat. Die Dokumentation des Wettbewerbs Oskar-von-Miller-Straße 51 im Sanierungsgebiet - Ostendstraße - im zweiten Teil dieser Veröffentlichung verdeutlicht beispielhaft die Entwicklung und Planung eines Einzelprojektes auf dem Weg der Stadt Frankfurt am Main zum „Wohnen und Arbeiten am Fluss“.

## Deutscher Städtebaupreis 2006

Vor mehr als 25 Jahren wurde der Deutsche Städtebaupreis ins Leben gerufen, der regelmäßig alle zwei Jahre ausgelobt wird. Er dient der „Förderung einer zukunftsweisenden Planungskultur und Stadtbaukunst“. Im Jahr 2006 sollten städtebauliche Projekte eingereicht werden, die sich durch nachhaltige und innovative Beiträge zur Stadtkultur sowie zur räumlichen Stadtentwicklung im urbanen Kontext auszeichnen. Dabei sollten die Projekte den aktuellen Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten ebenso Rechnung tragen wie den Herausforderungen an die Gestaltung öffentlicher und privater Grün- und Freiräume, an den Umweltschutz sowie die Stadtbildpflege. Die Entwicklungen auf den Flächen beiderseits des Mains, die zwischen der Ignatz-Bubis-Brücke und der Deutschherrnbrücke liegen, tragen diesen Zielen in besonderem Maße Rechnung. Die stadträumlichen, stadtfunktionalen sowie architektonischen Qualitäten wurden in diesem Gebiet zugunsten der dort wohnenden und arbeitenden Menschen deutlich verbessert. Der Wettbewerbsbeitrag der Stadt Frankfurt am Main kam in die engere Wahl.

## Der Gestaltungswettbewerb Oskar-von-Miller-Straße 51

Seit rund 20 Jahren führt die Stadt Frankfurt am Main im südlichen Ostend eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durch. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Aus einem ehemals gewerblich-industriell geprägten Gebiet ist ein attraktives Stadtquartier geworden, das seinen Bewohnern auf der Weseler Werft großzügige Freizeit- und Naherholungsflächen direkt am Main bietet. Ausbildungs- und Kultureinrichtungen, wie die Bankakademie und das Bildungszentrum Ostend, sowie qualitativvoller Wohnungsbau mit rund 770 neuen Wohneinheiten sind in den letzten Jahren entstanden.

Das Grundstück „Oskar-von-Miller-Straße 51“ bildet in diesem stadträumlichen Gesamtgefüge eines der letzten großflächig zu bebauenden Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes. Die direkte Nachbarschaft zur Großmarkthalle Martin Elsässers, in der unter Einbeziehung des konstruktiv einmaligen Baudenkmals die Europäische Zentralbank (EZB) ihr neues Domizil beziehen wird, macht dieses Grundstück besonders reizvoll, stellt aber gleichzeitig einen hohen Anspruch an seine städtebauliche und architektonische Gestaltung. Gefragt ist daher die Ausbildung eines Baukörpers, der sich in die umliegende Bebauung einfügt und ein lebendiges, architektonisch hochwertiges Pendant zur Großmarkthalle schafft.

Zur Sicherstellung dieser hohen Ambitionen hat die Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2006 einen Gestaltungswettbewerb als Investorenwettbewerb für dieses Grundstück durchgeführt. Gegenstand des Wettbewerbs war ein hochbaulicher Entwurf für die zukünftige Bebauung des 3.820 m<sup>2</sup> großen Grundstücks einschließlich der zugehörigen Freiflächenplanung.

In diesem Zusammenhang stellt die Bebauung der Oskar-von-Miller-Straße 51 das Bindeglied zwischen den zahlreichen neu entstandenen Gebäuden rund um die Oskar-von-Miller-Straße und dem Areal der Großmarkthalle dar. Der im Rahmen des Wettbewerbs ausgewählte Entwurf wird den an ihn gestellten hohen städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen gerecht und bildet einen gelungenen Abschluss für die Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet.



Edwin Schwarz  
(Dezernent für Planung und Wirtschaft)



# STADTUMBAU FRANKFURTER OSTEN

## TEIL I BEWERBUNG DEUTSCHER STÄDTEBAUPREIS 2006



# Wohnen und Arbeiten am Fluss - Rückgewinnung von Gewerbebrachen für urbane Quartiere

**Das Besondere ist gelungen:** aus den zwischen den Polen Ignatz-Bubis-Brücke und Deutschherrnbrücke beidseits des Main aufgespannten, ehemals gewerblich-industriell genutzten Flächen attraktive, gemischte, innerstädtische Quartiere im direkten Gegenüber zu schaffen. Insgesamt werden hier nach Abschluss aller Bauarbeiten auf ca. 195.000 qm Bruttogeschoßfläche ungefähr 2.000 Wohnungen für bis zu 5.000 Einwohner entstanden sein. Hinzu kommt eine Fläche von rund 122.000 qm BGF für nicht störendes Gewerbe mit fast 3.000 Arbeitsplätzen. Darin noch nicht enthalten ist das Projekt der Europäischen Zentralbank mit nahezu 3.000 Arbeitsplätzen auf einer projektierten BGF von ca. 220.000 qm in der Endausbaustufe. So entdecken beide Seiten der Stadt den Fluss. Diese Planungsstrategie macht sich zunutze, dass der Main dank seiner nicht zu stattlichen Breite eher als verbindendes denn als trennendes Element wahrgenommen wird. Komplementär wirken die äußeren Grenzen, Sonnemannstraße im Norden, Gerbermühlstraße im Süden, Deutschherrnbrücke im Osten sowie Ignatz-Bubis-Brücke im Westen als gemeinsame Klammer, die beide Quartiere über den Fluss hinweg aufeinander bezieht.

Das ehemalige Schlachthofgelände auf der Sachsenhäuser Seite im Süden zeigt sich heute als Deutschherrnviertel (S. 18-21) vis-à-vis dem gründerzeitlichen Wachstumsring des Frankfurter Ostends, das als Sanierungsgebiet (S. 14-17) frühere Gewerbe- und Hafentflächen zurückerobert hat. Auf dem benachbarten Gelände der ehemaligen Großmarkthalle (S. 22-23) wird die EZB unter Einbeziehung dieses auch konstruktiv einmaligen Baudenkmals (Martin Elsässer, 1926 bis 1928) ihr neues Domizil beziehen. Insgesamt ist noch vor Fertigstellung der EZB das leitende Planungsziel im wesentlichen erreicht: die Erweiterung der Stadt bis zur Deutschherrnbrücke entlang des Main, der als Nahtstelle Fluss und Stadt zu einem Stadtraum eigener Art zusammenführt. Nicht Siedlung, sondern Stadt

und städtische Vielfalt sind entstanden. Vielfalt in Nutzung, Dichte, Architekturen, Eigentümern und Investoren. Eine Vielfalt schließlich, die Wahlfreiheit als Grundvoraussetzung für Urbanität, eröffnet.

Entlang der Uferkante verklammern die Solitäre der Stadtviellen Stadt und Fluss indem sie gegenseitige Durchblicke eröffnen. Zugleich schaffen symbolträchtige Architekturen wie Oval und Turm im westlichen Deutschherrnviertel oder das künftige Hochhaus der EZB mit Großmarkthalle übergeordnete und fernwirksame Quartiersidentitäten. Strukturellen Halt gibt das Netz des öffentlichen Raums (S.9), der überbrückt und beide Stadterweiterungen untereinander und mit den umgebenden Quartieren verzahnt. Der öffentliche Raum wird mit Sorgfalt aufgewertet. Seien es Ausbau und Neugestaltung von Gerbermühl- und Sonnemannstraße, der Lückenschluss des GrünGürtels im Bereich der Deutschherrnbrücke, die Wiedergewinnung der Kaianlagen als Mainuferparks oder die Schaffung neuer Platzräume z.B. vor der als Literaturhaus (S. 12-13) wieder aufgebauten Alte Stadtbibliothek (Johann Friedrich Christian Hess, 1825), den gegenüberliegenden Frankensteiner Platz oder den Walther-von-Cronberg-Platz, die zugleich den Brückenköpfen von Flößer- und Ignatz-Bubis-Brücke ein städtebauliches Gesicht geben. So trägt eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität und damit zur Schaffung von Raum für öffentliches städtisches Leben bei.

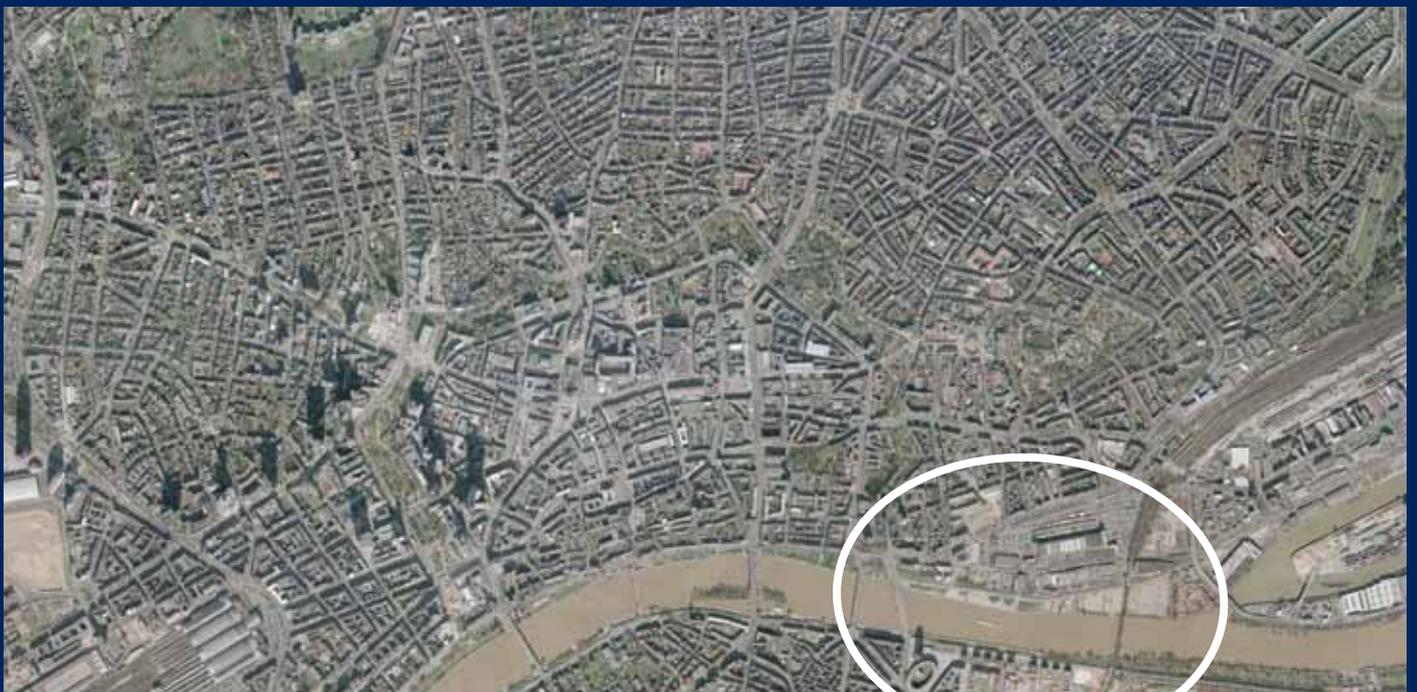
Viel von dem bisher Erreichten wurde von privaten Investoren realisiert, teilweise, wie das „Bildungszentrum Ostend“ auch in öffentlich-privater Partnerschaft oder durch Sponsoring und Zustiftungen wie bei der Alte Stadtbibliothek. Eine intensive Bürgerbeteiligung hat die Entstehung der neuen Quartiere vorbereitet und begleitet – wie die Stadtteilzeitungen beispielhaft zeigen. Nicht zuletzt hat sich auch die öffentliche Hand mit eigenen Investitionen als Motor der Entwicklung engagiert.



Historischer Plan von 1910



*Ansicht Frankfurt am Main von Osten (2001) © EZB/ King-Air*



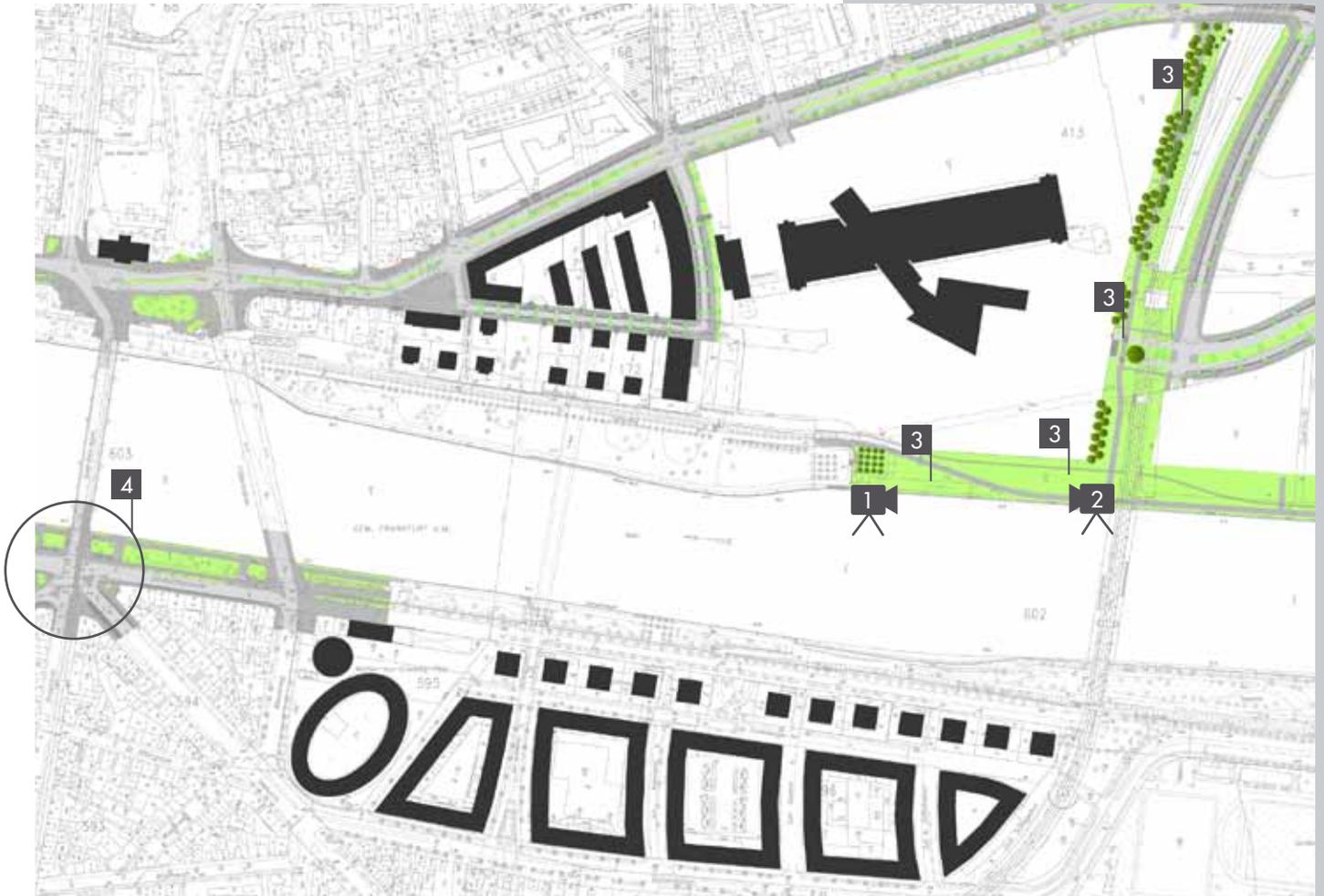
*Lufbild 1998 © Stadtvermessungsamt Frankfurt/Main*

# Planungen öffentlicher Raum

 Planung Grünflächen

 Planung Straßenräume

Planung Neugestaltung öffentlicher Raum, Grünflächen und Straßenräume



Gestaltung Frankensteinplatz, Büro Zahn



Ruhrorter Werft Cafe  
© Wygoda



Erweiterungsfläche Mainuferpark,  
Ruhrorter Werft



Komplettierung Mainuferpark und  
GrünGürtel, Luftbild 2004  
© Stadvermessungsamt  
Frankfurt/Main

## Alte Stadtbibliothek

- 1 Literaturhaus

## Sanierungsgebiet

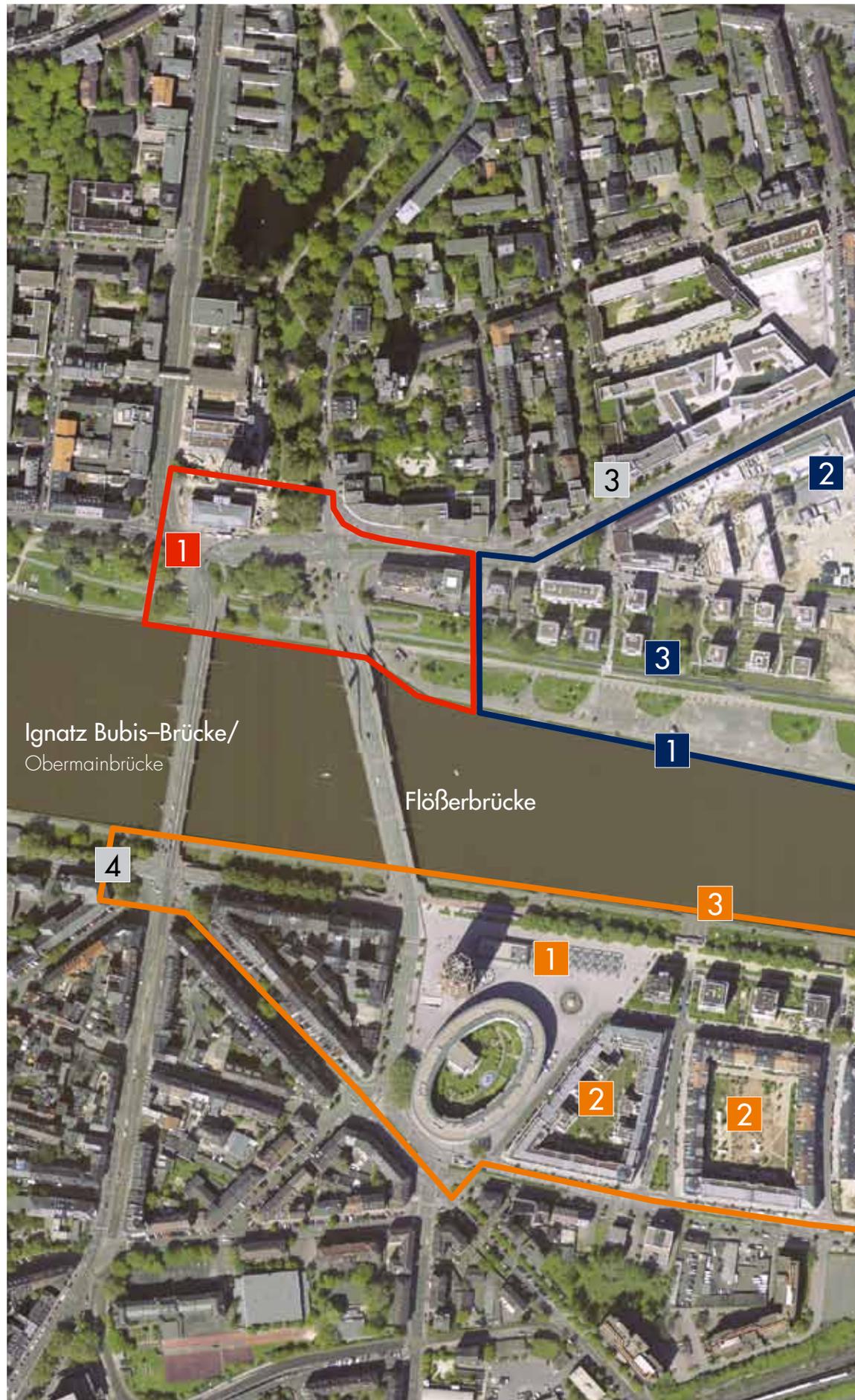
- 1 Weseler Werft
- 2 Bildungszentrum
- 3 Wohnen am Fluss

## Deutschherrnviertel Stadtviertel Alter Schlachthof

- 1 Walther-von-Cronberg-Platz
- 2 Wohnen und Arbeiten in der Gebietsmitte
- 3 Deutschherrnufer
- 4 Frankensteiner Platz  
Planung öffentlicher Raum

## Europäische Zentralbank

- 1 Umnutzung der Großmarkthalle
- 2 Mainuferpark und GrünGürtel  
Planung öffentlicher Raum
- 3 Sonnemannstraße  
Planung öffentlicher Raum





Übersicht Entwicklungsgebiete, Frankfurt am Main 2005  
Luftbild © Stadtvermessungsamt, Frankfurt/Main

# Rekonstruktion eines Stückes Stadtbild – Wiederaufbau der ‚Alten Stadtbibliothek‘



Historisches Foto der ‚Alten Stadtbibliothek‘ 1898

Als glanzvoller Abschluss des berühmten weißen Mainprospektes Frankfurts wurde 1825 die Stadtbibliothek nach den Plänen des Frankfurter Stadtbau-meisters Johann Friedrich Christian Hess vollendet. Die Bombenangriffe des zweiten Weltkrieges zerstörten dieses Gebäude bis auf das Fragment seines Portikus. Er diente viele Jahre als Eingangs-front für den ergänzenden Anbau in Form eines Baucontainers, der als Kunsthalle „Portikus“ genutzt wurde.

Nach mehreren Anläufen wurde die Stadtbibliothek im Jahr 2005 wieder aufgebaut und dem Frankfurter Literaturhausverein e.V. als neuem Nutzer für die Bürger zurückgegeben. Möglich wurde die Baumaßnahme, die insgesamt rund 7 Millionen Euro kostete, durch die großzügige Bereitstellung von Mitteln durch die Gemeinnützige Hertie-Stiftung (4,35 Millionen Euro) – ein in der Stiftungsgeschichte einmalig hoher Betrag – und von Geldern der Landesbank Hessen-Thüringen (2,56 Millionen Euro). Hinter dem Bauvorhaben stand ein konsensfähiges Nutzungskonzept. Neben dem baulichen Erfolg kann sich die Stadt Frankfurt aber vor allem über ihre engagierten Bürger freuen, die im „Bürgerverein Alte Stadtbibliothek e.V.“ Spenden sammelten und als Bauherr auftraten. Der Aufbau folgte einem Entwurf des Büros Mäckler, das Ende 2002 als Sieger aus einem Wettbewerb hervorging.



Portal vor dem Wiederaufbau

Mit dem Einzug des Frankfurter Literaturhauses in die neu errichteten Räume der Alten Stadtbibliothek kehrt die Literatur an ihren historischen Standort zurück. Mit dieser Nutzung verbindet sich auch inhaltlich Altes mit Neuem.





Literaturhaus heute,  
nach Wiederaufbau der  
'Alten Stadtbibliothek'



Literaturhaus heute,  
in der Abenddämmerung  
© Wygoda



Literaturhaus heute, Lesesaal  
© Wygoda

# Stadterneuerung Ostend - sichtbare Ergebnisse

## Ausgangssituation und förmliches Verfahren

Das südliche Ostend wurde im Jahre 1986 als Sanierungsverfahren förmlich festgelegt. Ziel war es, eine Stabilisierung des Stadtteils zu erreichen und die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung und Kultur zu stärken. Erstmals in Frankfurt galt es, mindergenutzte gewerbliche Flächen für den Wohnungsbau und für gemischte Nutzungen zu gewinnen sowie das Freiflächenpotential entlang des Mains zu nutzen.

Das Sanierungsgebiet wurde 2003 um einen Teil des ehemaligen Großmarktgeländes, die ehemalige Bananenreifehalle, erweitert. Auf dieser Erweiterungsfläche soll eine neue Erschließungsstraße entstehen, die die Sonnemannstraße und die Oskar-von-Miller-Straße miteinander verbindet und die Erschließung der Wohnbauten entlang der Oskar-von-Miller-Straße erheblich verbessert. Entlang der Westseite dieser neuen Erschließung werden zusätzliche gemischte Bauflächen entstehen.

## Umsetzung und Stand der Entwicklungstätigkeit

Im Projektgebiet wurden zwei Bereiche von einer ehemals gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohn- und Mischnutzung entwickelt:

- die Flächen westlich der Großmarkthalle zwischen Sonnemann-, Uhland- und Oskar-von-Miller-Straße und
- die Flächen südlich der Oskar-von-Miller-Straße.

Hier fanden und finden die umwälzenden Prozesse im Stadtteil statt, wurden und werden die meisten Neubauvorhaben realisiert. Nach einer umfangreichen Beordnung der Flächen durch die Stadt wurden mittlerweile fast alle Grundstücke wieder an Investoren veräußert.

Das förmliche Sanierungsgebiet erfasst auch einen dritten, nördlich angrenzenden Bereich außerhalb des Projektgebietes

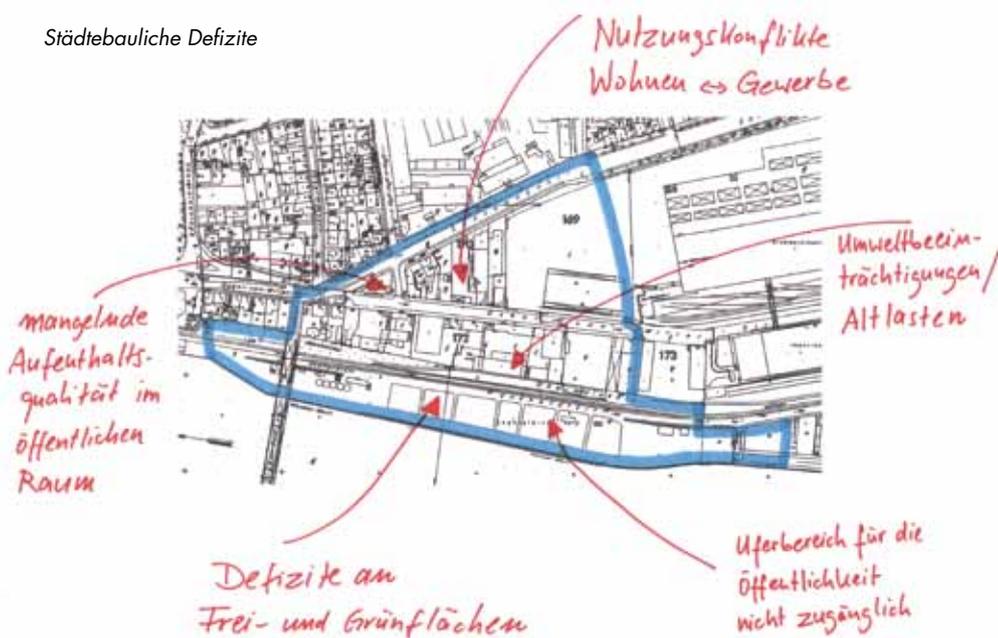
- der ehemalige „Landwirtschaftliche Verein“ (Quartier zwischen Uhland-, Ostend, Rückert- und Sonnemannstraße).

Auf der Fläche des „Landwirtschaftlichen Vereins“ sind 1998/1999 183 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau neu entstanden und bezogen worden. Unmittelbar daneben an der Ostendstraße wurden 2003 weitere 55 Eigentumswohnungen fertig gestellt. Die Bankakademie, eine Ausbildungsstätte für Bankangestellte, hat ebenfalls die

Lagegunst erkannt und ihr neues Schulungsgebäude auf der Fläche an der Sonnemannstraße gebaut und Anfang 2001 bezogen. Auf der verbleibenden Fläche wurde ein Abschnitt des Bildungszentrums Ostend errichtet, in dem seit Frühjahr 2005 die Volkshochschule, das Abendgymnasium und die Bethmannschule ihr neues Domizil gefunden haben.

Auf den Flächen zwischen der Sonnemannstraße und der Oskar-von-Miller-Straße wurde ein zweiter Abschnitt des Bildungszentrums Ostend errichtet. Dieser Abschnitt dient seit Ende 2004 dem Dr. Hoch's Konservatorium als neue Ausbildungsstätte. Das Dr. Hoch's Konservatorium war

## Städtebauliche Defizite

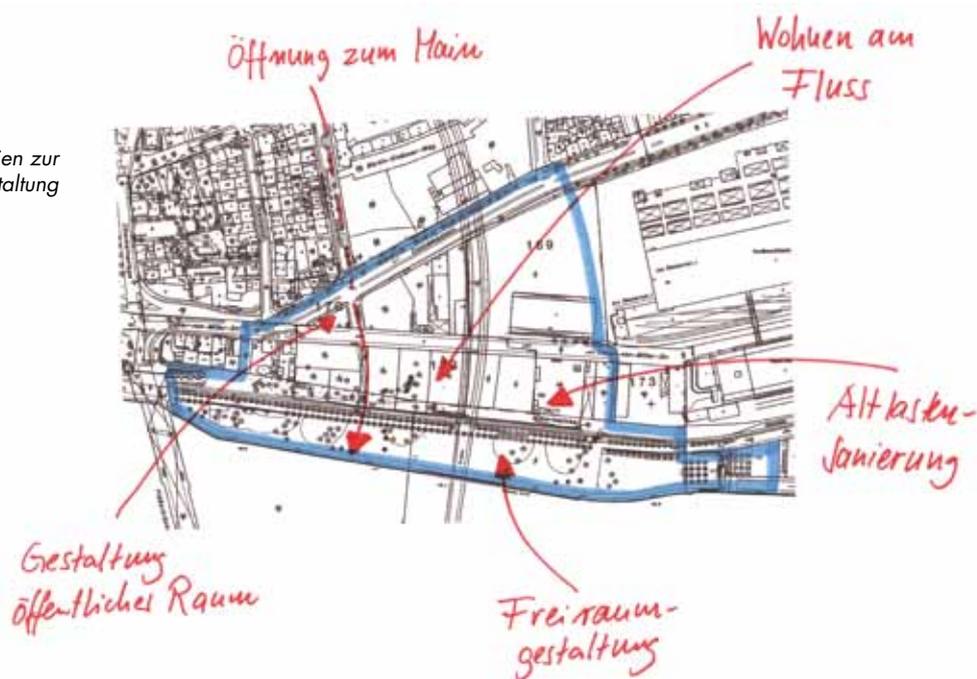


*Entwicklungsziele/Leitlinien zur Neugestaltung*

in den Räumen des Philantropin an der Hebelstraße untergebracht, in die wieder die Schule der Jüdischen Gemeinde eingezogen ist.

Durch das Zusammenführen verschiedener Bildungseinrichtungen entlang der Sonnemannstraße wurden räumliche, organisatorische, kulturelle und wirtschaftliche Synergieeffekte genutzt. Der geistige Austausch der Einrichtungen untereinander soll gefördert werden, bei effektivem Einsatz der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel. Um dieses hochgesteckte Ziel trotz angespannter Haushaltssituation der Stadt termingenaue und wirtschaftlich erreichen zu können, wurde mittels europaweiter Ausschreibung ein privater Investor für Finanzierung, Planung, Bau und Betrieb des Bildungszentrums gesucht, der das Bauvorhaben in enger Abstimmung mit der Stadt realisiert hat.

Die Lücke entlang der Sonnemannstraße zwischen dem Dr. Hoch's Konservatorium und dem Bürogebäude der Agentur Saatchi & Saatchi wurde durch ein Wohngebäude mit 78 Wohnungen geschlossen, das die Firma Frank Heimbau aus Hofheim/



Tanus bis Ende 2005 errichtet hat. Durch diese geschlossene Gebäudefront werden die südlich gelegenen Flächen vom Lärm der Sonnemannstraße abgeschirmt. Die Bebauung dort wird in Form von drei in Nord-Süd-Richtung ausgerichteter Zeilen errichtet. Insgesamt sind hier in 2005 71 Wohnungen entstanden, die dritte Zeile mit 39 Wohnungen befindet sich zurzeit im Bau. Für das letzte freie Baufeld entlang der künftigen verlängerten Rückertstraße wird ein Gestaltungswettbewerb als Investorenwettbewerb für ein gemischt genutztes Gebäude mit einem überwiegenden Wohnanteil durchgeführt, der Mitte 2006 entschieden werden soll.

**Südlich der Oskar-von-Miller-Straße** sind als Pendant zum gegenüberliegenden Deutscherrenviertel 10 Punkthäuser in doppelter Reihe an der öffentlichen Grünfläche der Weseler Werft entstanden. Jedes dieser 10 Punkthäuser hat zwischen zehn und fünfzehn Wohnungen. Um Eintönigkeit zu vermeiden, wurden insgesamt acht Architektenteams mit der Gestaltung der Gebäude beauftragt, wobei das Außenmaß mit 15 x 15 Meter und die Traufhöhe mit 22 Meter klar vorgegeben waren. Östlich dieser Punkthäuser wird derzeit ein weiteres Wohngebäude mit 70 Wohneinheiten realisiert.



*Ehemals unzugänglicher Uferbereich, Hafennutzung*



*„Weseler Werft“ als Umladestation für Kies und Sand (Luftbild 1969 © Stadtvermessungsamt)*

Die ehemaligen Hafenflächen auf der Weseler Werft wurden zu einer öffentlichen Grünfläche in Fortsetzung des Mainuferparks umgestaltet. Nachdem der letzte Kiesbetreiber das Gelände Ende 1999 verlassen und seine Tätigkeit auf ein Grundstück im Oberhafen verlagert hatte, wurde unmittelbar danach mit den Arbeiten zur Umgestaltung der ehemaligen Hafenflächen in eine öffentliche Grünfläche begonnen. Am 20.10.2000 fand die Übergabe der Grünfläche an die Quartiersbevölkerung statt.



1  
*Neue Wohnbebauung an der Weseler Werft*



2  
*Gestaltungselemente: Alter Verladekran*



3  
*Platzgestaltung an der Maintreppe*



4  
*Neue Nutzung: Naherholungsfläche und Festplatz*  
© EZB/Robert Metsch



4  
*Temporär: Retentionsraum*

### Planungsrecht

Für den gesamten Bereich südlich der Sonnemannstraße wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 596 wurde nach Erörterung mit den Bürgern sowie Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (2002) am 09.03.2004 rechtskräftig.

### Ausblick und finanzieller Rahmen

Der Stand der Entwicklung nach bald 20 Jahren Sanierungstätigkeit zeigt, dass die Ziele in Bezug auf die Umnutzung von gewerblich-industriell genutzten Flächen hin zu Wohnungsbau und gemischten Nutzungen fast erreicht sind. Somit steht auch das förmliche Sanierungsverfahren kurz vor seinem Abschluss. In den nächsten Jahren wird die Durchführung von Maßnahmen im öffentlichen Raum im Vordergrund stehen. Hierzu gehört die bereits angesprochene neue Verbindungsstraße zwischen

Sonnemannstraße und Oskar-von-Miller-Straße, sowie der Ausbau der Oskar-von-Miller-Straße selbst, der bis zur Fertigstellung der Neubauvorhaben zurückgestellt wurde.

Bis zum Ende des Sanierungsverfahrens werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 64 Mio. € anfallen. Hiervon werden ca. 42 Mio. € durch Verkaufserlöse, Ausgleichsbeträge und ähnliche Einnahmen refinanziert. Von den verbleibenden ca. 22 Mio. € werden ca. 13 Mio. € durch Sanierungsförderungsmittel des Bundes und des Landes gedeckt, so dass die Stadt letztendlich eine Komplementärfinanzierung in Höhe von ca. 9 Mio. € für das gesamte Sanierungsverfahren erbringen muss.

**KENNDATEN:**

Projektgebiet „Südlich Sonnemannstraße/Westlich Großmarkthalle“

Gebietsgröße: 8,0 ha

Gesamtgeschossfläche in qm BGF: 72.600

Wohnfläche in qm BGF: 55.500

Wohnungen (WE): 555

Einwohner (bei Ø 36 qm/EW): 1.540

Fläche für nicht störendes Gewerbe in qm BGF: 17.100

Arbeitsplätze (bei Ø 60 qm/Arbeitsplatz): 320



Neue Wohnbebauung mit Blick auf Weseler Werft und Main



Naherholungsfläche und neue Wohnbebauung an der Weseler Werft



Dr. Hochs - Konservatorium © Baugrund



Freiflächenplanung im Wohnbereich mit Fußweg zum Mainufer, Entwurf: Planungsgruppe Meinrad Schneider



Solitäre an der Oskar-von-Miller-Straße © Wygoda

# Deutschherrnviertel

## Stadtviertel Alter Schlachthof



Luftbild Deutschherrnufer 2002  
© EZB/King-Air

### Entwicklung und Ausgangssituation des Projektgebietes

Das Gelände des ehemaligen städtischen Vieh- und Schlachthofs ist nur rund 1,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt und wurde zwischen 1882 und 1905 bebaut. Mit Schließung des Viehmarktes 1982 war die Neuordnung des Areals unabwendbar geworden. Zunächst waren eine Zusammenfassung der Schlachthoffunktionen auf der östlichen Teilfläche sowie ein Behördenzentrum im westlichen Bereich vorgesehen. Die schließliche Entbehrlichkeit des Schlachthofs und der Vorrang der Wohnungspolitik ab 1989 ermöglichten es, das Gebiet für die Entwicklung eines neuen Stadtteils zu nutzen.

### Planungsrecht und Umsetzung

Zunächst lobte die Stadt 1989/90 einen städte- und wohnungsbaulichen Ideenwettbewerb aus. Aufgabe war es, Vorschläge für ein städtisches Viertel hoher Dichte in Mischnutzung von Wohn- und Gewerbeflächen zu entwickeln. Gleichzeitig sollten die Mainuferlandschaft (Tiefkai) gefasst, das Uferpanorama in östlicher Richtung erweitert und im Westen der Anschluss an die gründerzeitliche Bebauung Sachsenhausens hergestellt werden. Der Entwurf der Stuttgarter Architekten Jo Frowein und

Markus Löffler erhielt den 1. Preis. Auf dieser Basis wurde der Bebauungsplan Nr. 691 „Stadtviertel Alter Schlachthof/Deutschherrnviertel“ (Rechtskraft November 1994) erarbeitet. Wichtig war dabei die Umplanung der Straßenfläche zwischen der Neubebauung und dem Main zu einer Fußgängerpromenade sowie die Bündelung des Straßenverkehrs südlich des Projektgebietes auf der Gerbermühlstraße.

Das Ziel der Planung ist nun erreicht: Auf dem früheren Schlachthofareal ist ein lebendiges Stadtviertel für vielfältige Nutzergruppen entstanden. Es leistet einen spürbaren Beitrag zur Behebung des Wohnungsmangels in Frankfurt, setzt Maßstäbe und gibt Impulse für die Entwicklung der Mainuferbereiche von der Innenstadt nach Osten. Die Mainuferfront wird gebildet durch Punkthäuser, die die offene Baustruktur der Stadtvillen am Museumsufer aufgreifen und die Main-Landschaft auch in der zurückliegenden Bebauung erlebbar machen. Städtebauliche Kontinuität zum alten Sachsenhausen entsteht zudem durch die Fortführung seiner gründerzeitlichen Blockstruktur. Den Übergang zwischen Alt und Neu bildet ein großzügiger Platz, in den mit ovalem Großhaus und Turm identitätsbildende Sonderarchitekturen eingestellt sind.

Im Interesse einer städtischen Bebauung setzt der Bebauungsplan Misch- und Kerngebiet fest. Entsprechend der angestrebten hohen Bebauungsdichte wurden für die Punkthäuser 8 Geschosse, für die Baublöcke 6 Geschosse und für das ovale Großhaus 7 Geschosse festgelegt. Der Turm misst 24 Geschosse. Öffentliche Grünflächen auf dem Tiefkai, der Umbau der Mainuferstraße, Alleen, Begrünung der Blockinnenbereiche und ein großer Kinderspielplatz zwischen den Einzelhäusern sichern eine üppige Freiflächenbilanz.

### Ehemalige Nutzung des Gebiets



## Organisation der Gebietserschließung

Zur Entwicklung des Schlachthofgeländes wurde 1992 die Mainufer-Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MPG) als Nachfolgerin der alten Schlachthofgesellschaft mit der Aufgabe betraut, die Abwicklung des Schlachthofs durchzuführen. Außerdem waren das Gesamtgelände zu sanieren, zu parzellieren, zu erschließen und zu verkaufen. Hierzu wurden mit der Stadt Frankfurt drei Erschließungsverträge geschlossen. Mittlerweile sind bis auf Restarbeiten alle Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen.

## Verlauf und Stand der Gebiets-Vermarktung

Gesellschafterin war und ist zu 100 % die Stadt Frankfurt, von der die MPG für rund 110 Mio. DM (56 Mio. €) die westliche Hälfte des Geländes erwarb. Der Verkauf des Geländes begann 1993. Heute ist das neue Stadtquartier Deutschherrnviertel durch private Investoren überwiegend bebaut. Insgesamt konnte die MPG einen Erlös von rund 158 Mio. € erwirtschaften. Davon sind rund 31 Mio. € an die Stadt zurückgeflossen.

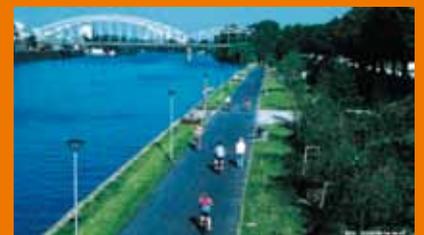
## Umgestaltung von Mainpromenade und Tiefkai



*Blick nach Westen: Wo früher die stark befahrene Mainuferstraße entlang führte, ist heute die Mainpromenade entstanden.*



*Blick nach Westen: Mainpromenade und Mainufer sind Flaniermeile mit Verweilzone, Sport- und Spielfläche.*



*Blick nach Osten: Die ehemalige Parkplatzfläche des Tiefkais wurde zum Mainuferweg umgestaltet.*



*Detail am Tiefkai: Flächenversiegelung*



6



**KENNDATEN:**

*Projektgebiet „Deuschherrnviertel“*

*Gebietsgröße: 15,3 ha*

*Gesamtgeschossfläche in qm BGF: 245.000*

*Wohnfläche in qm BGF: 140.000*

*Wohnungen (WE): 1.400*

*Einwohner (bei Ø 50 qm/EW): 2.800*

*Fläche für nicht störendes Gewerbe in qm  
BGF: 105.000*

*Arbeitsplätze (bei Ø 40 qm/Arbeitsplatz):  
2.600*



8



Walther-von-Cronberg-Platz  
Beleuchtung in der Abenddämmerung

# Die Europäische Zentralbank

## Ausgangssituation

Schon als im Jahre 1998 die EZB ihre Arbeit im Frankfurter Bankenviertel aufnehmen war klar, dass angesichts des absehbaren Wachstums der Institution für ihre Unterbringung eine langfristige und bedarfsgerechte Lösung gefunden werden musste. Die Entscheidung, den Sitz der EZB auf das Areal des früheren Großmarktes zu verlegen, gibt zugleich einen wichtigen Impuls für die weitere städtebauliche Entwicklung des Frankfurter Ostens und seine Aufwertung gegenüber dem Westen der Stadt. Für den Stadtteil selbst bietet diese Entscheidung einerseits die Chance der Revitalisierung des Areals als wichtiges Bindeglied zwischen Stadt und Fluss. Andererseits eröffnet sie die Möglichkeit, sowohl den Mainuferpark auf der Ruhrorter Werft als auch den GrünGürtel zwischen Sonnemannstraße und Mainufer als wichtige Grün- und Erholungsräume auszubauen.

## Stand der Entwicklung

Um eine optimale bauliche Lösung zu finden, wurde von der EZB ein internationaler städte- und hochbaulicher Wettbewerb ausgelobt. Aufgabe war es, nicht nur die funktionalen Erfordernisse der EZB, sondern auch ihre Wertvorstellungen wie Transparenz, Integrität und Effizienz in Architektur umzusetzen. Wichtig war darüber hinaus die funktionale Einbeziehung der denkmalgeschützten Großmarkthalle auf dem Areal. Die Großmarkthalle wurde zwischen 1926 und 1928 von Martin Elsaesser erbaut. Das 250 m lange Bauwerk gehörte zum stadtplanerischen Gesamtkonzept des „Neuen Frankfurt“ und ist ein wertvolles Beispiel für die Architektur der expressiven Moderne. Einer der Gründe für den Denkmalschutz der Halle sind die 15 Tonnenschalen von nur 7,5 cm Stärke, deren

Konstruktionsprinzip hier erstmals ausgeführt wurde und die die 50 m breite Halle pfeilerlos überspannen.

Am Ende des mehrphasigen Wettbewerbs, zu dessen Teilnahme sich weltweit rd. 300 Büros beworben haben und an dem sich letztlich 80 Büros beteiligten, stand der Entwurf von Coop Himmelb(l)au (Wien) als Sieger. Der Entwurf sieht die drei Elemente Großmarkthalle, Doppelturm und verbindenden Querriegel vor. Diese Lösung gewährleistet auch die freie Sichtbarkeit der Großmarkthalle vom Mainufer aus.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Freiflächenplanung gelegt, die einen Teil der Sicherheitsanforderungen der EZB über landschaftsplanerische Elemente löst. Im Nordosten wird die GrünGürtelverbindung entlang des Bahndamms von der Sonnemannstraße bis zum Mainufer auf dem Grundstück der EZB optisch erweitert. Die möglichen baulichen Erweiterungen des Komplexes im Nordosten und Südosten des Grundstückes werden zu einem späteren Zeitpunkt durch einen weiteren Wettbewerb konkretisiert.

## Planungsrecht

Am 08.11.2001 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 830 „Südlich Sonnemannstraße – Europäische Zentralbank“ aufzustellen. Seit März 2006 läuft die Planungsphase. Mit dem Bau des neuen Gebäudes soll voraussichtlich Ende 2007 begonnen werden, die Fertigstellung ist für 2011 geplant.

## Organisation

Angesichts der städtebaulichen Komplexität des Projektes hat die Stadt Frankfurt am Main mit der „Koordinstationsstelle EZB“ eine Stabsstelle eingesetzt, die die Aufgaben im Zusammenhang mit der Ansiedlung der EZB inhaltlich und zeitlich zusammenführen und den Kontakt zur EZB halten soll.



Gelände Großmarkthalle 2002  
Luffoto von Westen  
© KingAir/EZB



Ansicht von Osten © Stefan Laub

**KENNDATEN**

Projektgebiet „Südlich Sonnemannstraße/ Europäische Zentralbank“

Gebietsgröße: 13,6 ha

Bauvorhaben: Sitz der Europäischen Zentralbank

Bauherr(in): Europäische Zentralbank

Architekten: COOP Himmelb(l)au, Wien

Gesamtgeschossfläche in qm BGF (Endausbaustufe): 200.000

Gebäudehöhe in m (max.): 200

Arbeitsplätze (Endausbaustufe): 2.900

Fertigstellung (geplant): 2011

Lageplan EZB Sachstand Dezember 2005,  
Planung COOP HIMMELB(L)AU und Agence Ter





# STADTUMBAU FRANKFURTER OSTEN

## TEIL II

ERGEBNISSE DES GESTALTUNGSWETT-  
BEWERBES ALS INVESTORENWETTBEWERB  
OSKAR-VON-MILLER-STRASSE 51



# Der Wettbewerb

## Planungsvorgaben

### 1. Städtebauliche Einbindung

Ziel der Bebauung des Wettbewerbsgrundstückes ist der Abschluss der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der Neuordnung des Quartiers südlich der Sonnemannstraße. Die Randbebauung entlang der verlängerten Rückertstraße soll ein lebendiges und gestalterisch hochwertiges Gegenüber zum Bereich Großmarkthalle/EZB bilden und gleichzeitig den in sich geschlossenen Charakter des Wohn- und Mischgebietes erhalten.

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Anforderungen des Bebauungsplans ist ein qualitativ hochwertiges Nutzungskonzept zu entwickeln, das für mindestens 1/8 und maximal 3/8 der zu realisierenden BGF eine Nutzung durch gewerbliche und/oder freiberufliche Zwecke vorsieht. Dabei ist die Erdgeschossfläche des Neubaus zu mindestens 2/3 gewerblich zu nutzen. Der Bebauungsplan Nr. 596 setzt die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) fest. Zulässig sind nicht wesentlich störendes Gewerbe und Wohnungen, sofern für die Wohnungen Vor-

kehrungen gegen den Verkehrslärm getroffen werden. Zulässig ist eine GRZ von maximal 0,6. Für das Bereitstellen von Stellplätzen in der Tiefgarage ist eine Überschreitung der GRZ zulässig.

### 3. Gestaltung

Die etwa 100 m lange östliche Baulinie verläuft in einer leicht konvexen Kurve in Nord-Süd-Richtung. Wichtiger Bestandteil des Wettbewerbs ist eine deutliche Gliederung der Fassade sowie eine Herausbildung der einzelnen Nutzungen an der Fassade. Die Anzahl der

Wohnungen je Treppenhaus ist auf maximal 14 Wohnungen begrenzt.

Das gesamte Konzept dieser Anlage soll sich in seiner Bauhöhe und gestalterischen Qualität sowohl in die Umgebung der benachbarten Gebäude als auch der Großmarkthalle/EZB angemessen

einfügen. In Bezugnahme zur Großmarkthalle ist in den Fassaden der übrigen Neubauten im Quartier bereits ein gewisser Anteil an Klinker eingebaut worden. Dieses Gestaltungsmerkmal ist auch in diesem Entwurf entlang der verlängerten Rückertstraße zu integrieren. Erwartet wird insgesamt ein hoher Standard in Gestaltung, Material und Bauausführung, der der besonderen baulichen Qualität des Gebietes gerecht wird.

### 4. Freiraum und Ökologie

Die unmittelbar den Nutzungsbereichen zugeordneten Außenflächen wie Terrassen, Balkone oder Dachgärten sollen als wohnungsnaher Freiflächen von hoher Qualität („Grüne Zimmer“) gestaltet werden. Unterbaute Freiflächen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm zu überdecken, zu übergreifen und zu unterhalten. Wege und sonstige zu befestigende Flächen sind zur Versickerung oder zum Abfluss des Regenwassers in angrenzende Flächen herzustellen.

Auf den Freiflächen ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

### 5. Verkehrserschließung

Zur Erschließung des Grundstückes wird die verlängerte Rückertstraße durch die Stadt Frankfurt am Main neu errichtet. Dieser Straßenabschnitt wird eine Breite von ca. 22 m erhalten. Die Oskar-von-Miller-Straße wird durch die Stadt Frankfurt am Main grundhaft erneuert und neu gestaltet. Beide Straßen werden zukünftig mit großzügigen Gehwegen und Straßenbäumen ausgestattet.

Die Erschließung des Gebäudes, inklusive Tiefgaragenzufahrt, erfolgt über die verlängerte Rückertstraße sowie zum Teil über die Oskar-von-Miller-Straße. Die Tiefgarageneinfahrten sind so zu errichten, dass die umgebende Nachbarschaft durch den dort entstehenden Verkehr möglichst wenig beeinträchtigt wird.

### 6. Verlauf des Wettbewerbs

Die Durchführung des gesamten Wettbewerbsverfahrens erfolgte durch die Deutsche Bau- und Grundstücksaktiengesellschaft - BauGrund-, Frankfurt am Main, die für die Stadt Frankfurt am Main bereits als Treuhänder der Sanierungsmaßnahme im Ostend tätig ist.





Der Wettbewerb fand im Rahmen eines einstufigen Gestaltungswettbewerbs als Investorenwettbewerb statt und wurde als GRW-Verfahren durchgeführt. Diesem vorgeschaltet wurde ein offenes Bewerbungsverfahren zur Auswahl der teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften, jeweils bestehend aus Investor/Bauherr und Architekt. Durch Veröffentlichung in der Tages- und Fachpresse im Februar 2006 wurde der Wettbewerb bundesweit vorangekündigt. Insgesamt gingen bei BauGrund bis zum Ende der Bewerbungsfrist am 08. März 2006 zehn Bewerbungen von Arbeitsgemeinschaften ein. Das Auswahlgremium bestimmte aus diesem Bewerberkreis acht Arbeitsgemeinschaften zur Teilnahme sowie eine Arbeitsgemeinschaft als Nachrücker. In die Auswahl wurden nur Arbeitsgemeinschaften aufgenommen, die projektbezogenen Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit mit entsprechenden Referenzen nachweisen konnten.

Alle am Wettbewerb teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften erhielten die ausführlichen Auslobungsunterlagen am 12. April 2006 zugesandt. Zu diesen Wettbewerbsunterlagen gehörte auch das Protokoll des Rückfragekolloquiums, welches am 05. Mai 2006 stattfand. Die Abgabe der Wettbewerbsbeiträge erfolgte bis zum 14. Juli 2006 anonym. Die Jurysitzung fand am 30. August 2006 im Dr. Hoch's Konservatorium statt.

Mitglieder der Jury waren:

- Susanne Bodien, Wohnheim GmbH, Frankfurt am Main
- Marie-Theres Deutsch, freie Architektin, Frankfurt am Main
- Prof. Helmut Feußner, Architekt und Stadtplaner, Kassel
- Stadtrat Edwin Schwarz, Dezernent für Planung und Wirtschaft
- Hedi Tschierschke, Ortsvorsteherin OBR 4

Als Vertreter:

- Dieter von Lüpke, Leiter des Stadtplanungsamtes
- Manfred Westenberger, freier Architekt, Frankfurt am Main

Als Sachverständige nahmen teil:

- Klaus Vowinkel, Stadtverordneter, CDU-Fraktion
- Dr. Heike Hambrock, Stadtverordnete, „Die Grünen im Römer“
- Dr. Renate Wolter-Brandecker, Stadtverordnete, SPD-Fraktion
- Thomas Rinderspacher, Europäische Zentralbank, Frankfurt am Main

Im Rahmen der Jurysitzung stellte die Vorprüfung den Jurymitgliedern die Ergebnisse der insgesamt sechs eingereichten Wettbewerbsbeiträge vor. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurden die verschiedenen Entwürfe nach folgenden festgelegten Kriterien bewertet:

- Städtebau
- Gestaltung
- Nutzungsqualität
- Ökologie

In Abweichung von der in der Auslobung vorgesehenen Verteilung der Wettbewerbssumme, vergab das Preisgericht zwei 2. Preise und zwei 3. Preise. Die Jury empfahl der Ausloberin, der Stadt Frankfurt am Main, die beiden zweitplatzierten Entwürfe nochmals zeitnah überarbeiten zu lassen.

Im Rahmen einer zweiten Jurysitzung am 12. Dezember 2006 wurden diese beiden Entwürfe dann als offene Arbeiten von den jeweiligen Arbeitsgemeinschaften vorgestellt. Nach einer anschließenden Begutachtung der Entwürfe sowie intensiver Diskussion stimmte die Jury für das Bearbeiterteam Dietz Joppien Architekten/Nassauische Heimstätte GmbH. Diese Empfehlung wurde von der Jury an die Ausloberin übermittelt.

Die folgenden Beschreibungen der Wettbewerbsarbeiten wurden in überarbeiteter Fassung den Erläuterungen der teilnehmenden Büros zu ihren Arbeiten entnommen.

1. Preis:

**Architekten:** Dietz Joppien Architekten, Frankfurt am Main

**Investor:** Nassauische Heimstätte, Frankfurt am Main



### Entwurfsidee

Grundidee des Konzeptes ist die Schaffung einer hochwertigen baulichen Ergänzung zur städtebaulich dominanten Großmarkthalle. Mit Hilfe eines gekrümmten Baukörpers sowie signifikanter Gebäudeeinschnitte soll ein erfahrbarer Bezug zur Architektur der Großmarkthalle hergestellt werden. Entlang der in Richtung Main verlängerten Rückertstraße sieht der Entwurf einen Baukörper vor, der sich in drei markante Bauteile gliedert. Diese drei Elemente ruhen auf einer eingeschossigen Sockelzone, in der die Einrichtung von Geschäften und eines Cafés vorgesehen sind. Die konische Verbreiterung des Baukörpers in Richtung Sonnemannstraße ermöglicht Sichtbeziehungen zum Main. Durch die Variation der Gebäudehöhen und -fluchten wird der gesamte Baukomplex gegliedert. Weiterhin ist ein niveaugleicher Höhenanschluss an das Dr. Hoch's Musikonservatorium vorgesehen.

### Gestaltung

Die Wahl der Materialien sowie die Detailausbildung der Fassaden mit dem Wechsel aus Schichtungen und Überlagerungen sowie offenen und geschlossenen Flächen sind aus dem Duktus der Großmarkthalle entwickelt worden. Bei dem Material der geschlossenen Flächen handelt es sich um den für diese Umgebung charakteristischen Klinker, der der Fassade des Gebäudes Tiefe und Stabilität verleiht. Trotz der wenigen Materialvarianten und strukturellen Elemente entsteht ein abwechslungsreiches Fassadenbild.

### Nutzung

Ziel der Wohnraumgestaltung ist die Schaffung von vielfältig nutzbarem und differenzierbarem Wohnraum ohne größere Eingriffe in die bauliche Maßnahme. Innerhalb des strukturellen Rahmens ist die Schaffung von 50 Wohneinheiten vorgesehen, deren Raum- und Wohnformen sehr unterschiedlich gestaltbar sind. Jeder Wohnung sind Loggien, verglaste Loggien oder Balkone zur Ost- und Westseite zugeordnet. Bei allen Bädern handelt es sich um Tageslichträume, die über eine natürliche Belüftung verfügen. Der Schwerpunkt des Wohnraumangebots liegt, wie in der Auslobung gewünscht, auf der Schaffung von familienfreundlichen 4-5-Zimmer-Wohnungen mit Gesamflächen zwischen 112 und 146 m<sup>2</sup>. Der barrierefreie Zugang der Wohnungen ist sowohl über die Hauseingänge als auch über die Keller und die Tiefgarage möglich. Die behindertengerechte Zugänglichkeit der Freiflächen im Hofbereich wird über Rampen sichergestellt.

### Freiraumgestaltung

Im Blockinnenbereich sieht der Entwurf auf dem Dach der Tiefgarage eine dreigliedrige ellipsenförmige Dünenlandschaft vor, die den Bewohnern eine Vielzahl an Spiel-, Aufenthalts- und Ruhezeiten bietet. Durch seine Höhenlage grenzt sich die Fläche gegenüber seiner Umgebung ab und schafft eine Ruheoase für die Bewohner. Die Erreichbarkeit der Freiflächen wird über die Hauseingänge mit Hilfe von Treppen sichergestellt. Bambus, immergrüne Gräser und einheimische Gehölze gestalten und gliedern die Flächen und bieten großzügigen Platz für Jung und Alt.



### Beurteilung durch die Jury

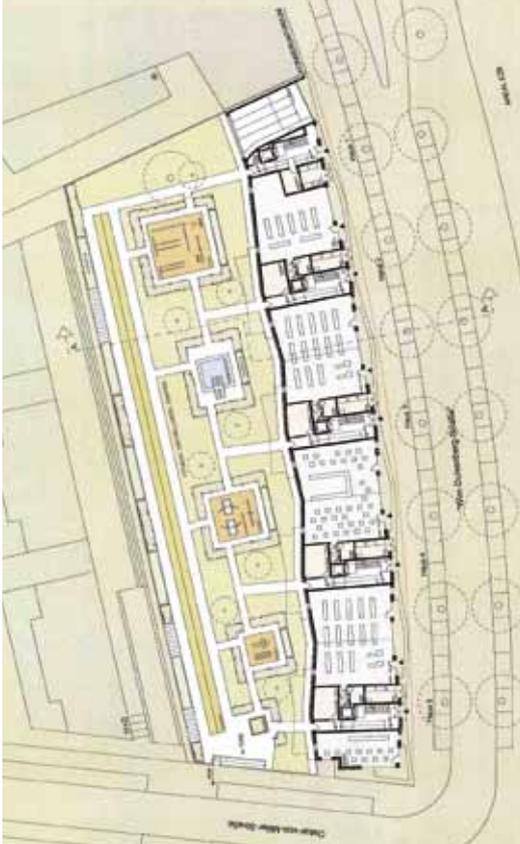
Der städtebauliche Ansatz des Entwurfes und damit die Integration des geplanten Gebäudes in seine Umgebung werden von der Jury positiv bewertet. Weiterhin überzeugt die Ausbildung eines Blockrandes durch ein flächiges Erscheinungsbild, welches mit Hilfe der Integration der Loggien in den Baukörper erreicht wird. Die Gebäudeeinschnitte steigern darüber hinaus die Dynamik des Gebäudes und erzeugen wichtige Blickbeziehungen und Belichtungsmöglichkeiten. Mit der Variation der Gebäudehöhen und -fluchten wird der gesamte Baukomplex souverän und ansprechend gegliedert. Auch die Höhenentwicklung des Gebäudes sowie der niveaugleiche Höhenanschluss an das Dr. Hoch's Musikkonservatorium überzeugen die Jury.



2.Preis:

**Architekten:** Karl Richter Architekten, Frankfurt am Main

**Investor:** Fay Development GmbH, Frankfurt am Main



### Entwurfsidee

Prägend für diesen Entwurf ist die Aufteilung des gesamten Wohn- und Geschäftshauses in fünf Einzelkörper, die über einem dreigeschossigen Blockrand aufragen und durch eingehängte Terrassen miteinander verbunden sind. Die fünf Einzelbaukörper ruhen auf einem dreigeschossigen durchlaufenden Sockel, in dessen Erdgeschoss kleinteilige Ladeneinheiten vorgesehen sind.

Die gekrümmte Kubatur des Gebäudes wird durch den Grundstückszuschnitt und den geplanten Straßenverlauf der verlängerten Rückertstraße vorgegeben. Durch den Verzicht auf eine Hierarchie der verschiedenen Fassadengliederungselemente wird eine monumentale Präsenz des

Gebäudes, die sich bei einem achtgeschossigen und 100 Meter langen Gebäude ergeben könnte, vermieden. Die beabsichtigte Erstellung einer wellenförmigen Raumkante zur Rückertstraße hin, wird durch die eingehängten Terrassenelemente erzielt. Diese Konstruktion verleiht dem Baukörper einen eigenständigen Charakter und lässt gleichzeitig Vordächer für die Ladenfronten entstehen.

### Gestaltung

Die Wahl des Ziegelmaterials unterstützt das filigrane Erscheinungsbild dieses Entwurfes, stellt einen Bezug zur benachbarten Großmarkthalle her und passt sich so in das Ensemble der bestehenden Nachbarschaftsgebäude ein. Das die Fassade dominierende Material ist ein Klinker, der gemeinsam

mit den unterschiedlichen Fassadenprofilierungen und den filigranen Stabgeländern der Terrassen das Bild der Ostfassade zwischen erdverbundener Materialität und schwebender Leichtigkeit prägt. Die Gebäuderückseite wird durch Rücksprünge und Abstufungen sehr stark aufgegliedert. Sie ist mit hellem Putz versehen und reflektiert so das Licht im Hof und in den Räumen zwischen den einzelnen Häusern.

### Nutzung

Insgesamt bietet der Entwurf eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen und Wohnungsqualitäten. Er sieht die Schaffung von insgesamt 65 Wohnungen mit überwiegend drei bis vier Zimmern vor. Die Gliederung der Einzelgebäude lässt helle und gut belichtete Wohnungen entstehen, die alle in Ost-West-Richtung orientiert sind und so einen Blick auf das EZB-Gelände bieten. Von den wellenförmigen Terrassen besteht Blick auf den Main. Die Wohnungsgrundrisse zeichnen sich durch die Nähe und Zusammenschaltbarkeit von Wohnraum und Küche als kommunikatives Zentrum der Wohnung sowie die Schaffung von großzügigen Terrassen, Loggien oder Balkonen aus. Fast alle Bäder des Gebäudes werden natürlich belichtet und belüftet. Sämtliche Wohnungen des Gebäudes sind barrierefrei gestaltet.

Kleinteilige Läden im Erdgeschoss sollen die Nahversorgung im Gebiet sichern, wobei durch die Zusammenlegung der Ladenflächen auf der Westseite des Gebäudes auch die Ansiedlung eines Vollsortiments möglich wäre.

### Freiraumgestaltung

Das Freiflächenkonzept sieht die Schaffung eines Fitness- und Wellnessgartens im Außenbereich des Gebäudes vor. Dabei stehen den Bewohner auf dem Niveau eines Hochparterres, welches durch eine Klinkerwand vor äußerer Einsicht geschützt wird, verschiedene Attraktionen zur Verfügung. Zu



diesen zählen ein Spielplatz, eine Tartanbahn, Wippen, Trockenrudern, diverse weitere Sportgeräte sowie ein Kneipp-Becken. Ziel dieser Gartengestaltung ist die Förderung der Kommunikation unter den Bewohnern sowie deren Identifikation mit der Wohnanlage, welche auch die Fürsorge für die Gemeinschaftsflächen erhöht. Diese, nur für die Bewohner der Anlage vorgesehenen und zugänglichen Außenflächen, sind über die jeweiligen Hausflure zu erreichen.

### Beurteilung durch die Jury

Die bei der Ausschreibung vorgesehene städtebauliche Blockrandausbildung an der Rückertstraße wird in der vorliegenden Konzeption aus Sicht der Jury nicht eindeutig dargestellt. Weiterhin kann die von dem Architekten gewünschte und in den Ansichten dargestellte Offenheit der Räume zwischen den Hauptgebäuden und der Filigranität der Fassade bei einer Bauausführung nicht erreicht werden. Aus der Perspektive der Passanten wird die Untersicht der Verbindungsbalkone das Bild maßgeblich prägen. Die Leichtigkeit der Balkonplatten kann aufgrund ihrer breiten Spannweiten so nicht umgesetzt werden. Die Geländer werden nur dann so zu realisieren sein, wenn im Rahmen der Vergabe dem Investor privatrechtliche Vorgaben bezüglich der Regeldetails für diese Bereiche gemacht werden sowie die Nutzung reglementiert wird.

Weiterhin lässt die Gleichförmigkeit der fünf einzelnen Baukörper eine Dynamik im städtebaulichen Zusammenhang vermissen. Auch wäre ein stärkeres Spannungsverhältnis zwischen durchlaufendem Sockel und vertikalen „Solitären“ wünschenswert. Die Staffelgeschosse führen darüber hinaus dazu, dass die Blockecken an Bedeutung verlieren.

Gelobt wurden von der Jury der hohe Durcharbeitungsstand des Entwurfes sowie die gute Qualität der geplanten Wohnungsgrundrisse. Hierbei begrüßt die Jury die Möglichkeit zur Schaffung einer hohen Anzahl familiengerechter 4-5-Zimmer-Wohnungen. Begrüßt wurde weiterhin, dass der Entwurf ökologische Aspekte benennt.



3.Preis:

**Architekten:** Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main

**Investor:** Frankfurter Haus & Liegenschafts GmbH,  
Frankfurt am Main



### Gestaltung

Der Entwurf sieht eine Verklinkerung der Vorbauten zur Großmarkthalle hin vor, welche sich auch an ihrer Gestaltung orientieren. Zur Hofseite erhält das Gebäude eine Putzfassade. Durch die dort angebrachten großzügigen Balkone wird den Wohnungen zusätzliche Außenraumqualität verliehen.

### Nutzung

Das Gebäude verfügt insgesamt über fünf Treppenhäuser als Zweispänner, über die jeweils 12-14 Wohnungen erschlossen werden. Insgesamt sieht der Entwurf 60 Wohneinheiten vor, wobei pro Etage im Regelgeschoss jeweils eine 3- und eine 4-Zimmer-Wohnung geplant sind. Zusätzlich werden auch zehn familienfreundliche 5-Zimmer-Wohnungen eingerichtet. Die öffentlichen (Küche, Wohnzimmer) und privaten Räume (Schlafzimmer) werden unabhängig voneinander erschlossen, so dass keine Durchgangswohnzimmer entstehen. Dem öffentlichen Raum ist jeweils ein Freibereich (Loggia) zugeordnet. Alle Wohnungen verfügen über ein Tageslichtbad zur Rückertstraße.

### Entwurfsidee

Dieses Konzept sieht den Bau eines geschlossenen 6-geschossigen Blockrandes mit zusätzlichem Staffelgeschoss vor, der als Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm der stark befahrenen Sonnenmannstraße dient. Zusätzlich sorgt das Gebäude für eine Abschirmung des Innenhofes gegenüber der Umgebung und bildet so einen Ruheort für die Bewohner.

Die fünf Einzelhäuser im Blockrand sind durch fünf charakteristische 7-geschossige Vorbauten herausgebildet. Diese Risalite kennzeichnen zum einen die jeweiligen Hauseingänge und stellen zum anderen die Kontinuität des 7-geschossigen Blockrandes her, ohne ein volles 7. Geschoss auszubilden. Aufgrund der Flächenvorgabe wird dieses 7. Geschoss als Staffelgeschoss errichtet.

Im Erdgeschoss wird zur Rückertstraße hin eine Ladenzeile integriert, die die Nahversorgung des Gebietes sicherstellen soll. Zusätzlich ist im Erdgeschoss des Kopfbaus an der Ecke Oskar-von-Miller-Straße/Rückertstraße ein Restaurant mit westseitiger Außensitzfläche vorgesehen. Im 1. Obergeschoss dieses Eckhauses werden Büros untergebracht, da eine direkte Nachbarschaft von Restaurant und Wohnen hier als ungünstig angesehen wird.

### Freiraumgestaltung

Im Hinterhof des Baukörpers wird auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> ein kleiner Park geschaffen, der als Rückzugs-, Spiel- und Freizeifläche für die Bewohner der Anlage dient. Die dort vorgesehenen umfangreichen Anpflanzungen orientieren sich schematisch am typischen Schichtaufbau heimischer Laubwälder mit Kraut-, Strauch- und Baumschichten. Die Erdgeschosswohnungen verfügen auf der Hofseite, abhängig von ihrer Größe, über nutzbare Gartenflächen zwischen 65 und 110m<sup>2</sup>. Die geringe Grundflächenzahl der Tiefgarage ermöglicht die Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen auf den nicht überbauten Außenflächen.

## Beurteilung durch die Jury

Die Jury lobt die klare städtebauliche Lösung dieses Entwurfes, da er mit seinem Baukörper die gewünschten Raumkanten abbildet. Kritisch bewertet sie jedoch den Rücksprung des Kopfbaus, da durch ihn mögliche Sichtbeziehungen zum Main unterbrochen bzw. eingeschränkt werden. Weiterhin ist sowohl die Traufhöhe des südlichsten Gebäudes als auch die Brutto-Geschossfläche des Entwurfs deutlich zu hoch und entspricht damit nicht den Vorgaben des Bebauungsplans, was von der Jury äußerst kritisch bewertet wird. Die Zwischenteile unterschreiten dagegen deutlich die im Bebauungsplan vorgesehene maximale Traufhöhe, so dass die Überschreitungen in anderen Bereichen damit zum Teil ausgeglichen werden.

Positiv bewertet die Jury die in Einzelbaukörper ausgegliederte Fassadengestaltung, welche einen aufgelockerten Rhythmus erzeugt sowie die Zuordnung von separaten Gartenflächen zu den Erdgeschosswohnungen. Auch die geringe Grundflächenzahl wird von der Jury begrüßt. Die dargestellten Gebäudeansichten weisen dagegen eine starke Diskrepanz gegenüber den Grundrissdarstellungen auf. Zwar sind die Grundrisse in ihrer Nutzbarkeit sehr funktional durchdacht und mit 4-5 Zimmern familienfreundlich gestaltet, doch fehlen die in der Auslobung gewünschten Neben- und Abstellräume. Auch die Grundrisse der Ladenlokale im Erdgeschoss werden kritisch betrachtet, da sie als zu klein, zu unflexibel und nicht nachhaltig angesehen werden.



3.Preis:

**Architekten:** Turkali Architekten, Frankfurt am Main

**Investor:** Frank Heimbau, Hofheim



### Entwurfsidee

Die im Rahmen der Auslobung gewünschte städtebauliche Klammer, welche die Gebäude entlang der Oskar-von-Miller-Straße umschließt, wird durch diese Konzeption umgesetzt. Der Eckpunkt Oskar-von-Miller-Straße/Rückertstraße wird durch ein Solitär definiert, der die Sichtbezüge sowohl zum Gelände der Europäischen Zentralbank als auch zu den unmittelbaren Nachbargebäuden unterstützt.

Der Entwurf stellt die in der Auslobung geforderte Verknüpfung mit dem bereits bestehenden Dr. Hoch'schen Konservatorium her.

### Gestaltung

Verschiedene Vor- und Rücksprünge sowie Fassadenöffnungen gliedern den gesamten Baukörper und ergänzen sich mit einem abwechslungsreichen Farb- und Materialmix. Die Verwendung verschiedenartiger Klinkersteine verleiht den Fassaden Plastizität und Tiefe. Während auf der Hofseite die ersten zwei Geschosse einen gemauerten Sockel erhalten, werden die Obergeschosse mit einer Putzfassade versehen.

Der gesamte Neubau wird in einer Massivbauweise errichtet.

### Nutzung

Die Wohnnutzung ist mit 64 Wohneinheiten in unterschiedlichen Formen und Größen in den oberen Stockwerken des Gebäudes vorgesehen. Während in den zweispännigen Regelgeschossen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen vorgesehen sind, werden im Staffelgeschoss großzügige 4-Zimmer-Wohnungen eingerichtet. Im Solitär sind 2- und 4-Zimmer-Wohnungen geplant, deren Größe jedoch variabel gestaltbar ist. Der gesamte Entwurf verfügt über eine hohe Zahl an familienfreundlichen 4- und 5-Zimmer-Wohnungen, die alle im ersten Obergeschoss liegen und über Treppen direkt mit der hofseitigen Freifläche verbunden sind. Durch eine Zusammenlegung der nebeneinander liegenden 2- und 3-Zimmerwohnungen besteht darüber hinaus die Möglichkeit zur Schaffung von weiteren 5-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über einen hohen Anteil an verglasten Außenwänden, auch im Bad, und verfügen somit über eine gute Tageslichtnutzung und hohe Raumqualität. Sämtliche Ebenen des Gebäudes sind barrierefrei zugänglich.

Alle Erdgeschossflächen werden mit Gewerberäumen versehen, lediglich der Solitärbau enthält Büronutzung. Hinter einer breiten Fensterfront sind kleinteilige Läden geplant, die den täglichen Bedarf des neuen Quartiers decken und einen positiven Beitrag zum städtischen Zusammenleben leisten sollen. Mögliche Nutzungen für diese Flächen wären beispielsweise ein Café, ein Blumengeschäft, ein Reisebüro, eine Bäckerei oder eine Apotheke.

### Freiraumgestaltung

Die hofseitigen Freiflächen stellen in ihrer Gestaltung und räumlichen Wirkung durch locker angeordnete Heckenstrukturen unmittelbare Bezüge zum Gebäude und dessen inneren Aufbau her. Die Hainbuchen- und Ligusterhecken sorgen weiterhin für einen erforderlichen Sichtschutz und ein Stück Privatsphäre. Schwebende Holzterrassen, sog. „Wohndecks“, bieten im erdgeschossigen Außenbereich der Hofseite großzügige Sitzgelegenheiten für die Bewohner und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Sie werden vom 1. Obergeschoss aus über Treppen erschlossen und fügen sich schwebend in die gärtnerisch angelegten Freiflächen ein. Die Wohndecks werden den jeweiligen Wohnungen

zugeordnet und bieten den Eigentümern einen gewissen Gestaltungsfreiraum. Für die Kinder der Anlage ist weiterhin ein Spielplatz mit „skulpturhaft“ wirkenden Spielgeräten vorgesehen. Die Rasenflächen, der Spielplatz und die Pflanzflächen befinden sich im Gegensatz zu den Wohndecks in gemeinschaftlichem (halb-)öffentlichem Eigentum.

### Beurteilung durch die Jury

Die klare städtebauliche Lösung durch die Entwicklung von Raumkanten bewertet die Jury positiv. Durch die Ausbildung von drei erkennbaren Bauteilen wird das Erscheinungsbild des Baukörpers insgesamt belebt. Allerdings merkt die Jury die knappe Überschreitungen der in der Auslobung vorgesehenen Brutto-Geschossfläche sowie die klare Überschreitung der Grundflächenzahl negativ an. Weiterhin bildet der geplante Solitär eine Nische, die so nicht gewünscht wird und die gleichzeitig die Sichtbeziehungen zum Main unterbricht bzw. stört.

Durch die Konzeption der Loft-Wohnungen wird ein eigenständiger Charakter für den Baukörper geschaffen, der seine positive Gestaltung abrundet. Der vorgesehene Wohnungsmix entspricht laut Jury allerdings nicht in vollem Umfang den Anforderungen der Auslobung an „familiengerechte“ Grundrisse. Auch die Anordnung der Nebenräume für Müll, Fahrräder und Kinderwagen usw. sowie die Lage der Sanitärschächte in den Gewerbeeinheiten wird eher kritisch gesehen.

Die Wohndecks im Hofbereich unterstützen die Gliederung der Freiflächen und tragen zu einer deutlichen Belebung der Außenflächen bei. Weiterhin wird von der Jury positiv vermerkt, dass das Bauvorhaben im Passivhaus-Standard realisiert werden soll.



Weitere Teilnehmer

**Architekten:** AG Braun & Voigt, Frankfurt am Main/  
Ortner & Ortner Baukunst, Berlin

**Investor:** Max Baum Immobilien GmbH, Frankfurt am Main

### Entwurfsidee

Ziel dieses Entwurfes ist ein ruhiger und gleichzeitig starker Abschluss dieses neu gestalteten Stadtquartiers gegenüber dem Neubau der EZB. Der Entwurf sieht einen geschwungenen Baukörper mit einem 7-geschossigen Kopfbau am Eckpunkt Oskar-von-Miller-Straße/Rückertstraße vor. Insgesamt ist ein

Wechsel von zwei unterschiedlichen Haustypen vorgesehen, die auf einem gemeinsamen Sockel auflagen und mit einem Staffelgeschoss über einen gemeinsamen Abschluss verfügen. Die unterschiedlichen Haustypen sind durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade erkennbar.



### Gestaltung

Unterschiedliche Materialien, Wasserstrichziegel und großzügige Fensterfelder gliedern die Fassade des Baukörpers. Das Gebäude erhält auf der Hofseite eine helle Putzfassade. Der durchgängig verklinderte Sockel entwickelt sich zu einem 7-geschossigen Turm als Endbau am Eckpunkt Oskar-von-Miller-Straße/Rückertstraße.

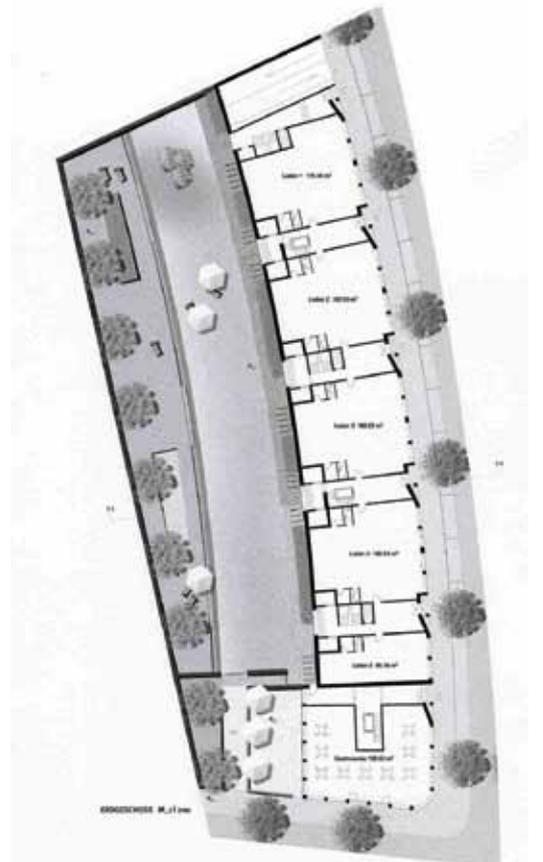
### Nutzung

Mit Ausnahme eines Gastronomiebetriebes im 7-geschossigen Eckgebäude sind in allen Erdgeschossbereichen Ladenlokale vorgesehen. Ab dem 1. Obergeschoss ist die Einrichtung von insgesamt 61 Wohneinheiten in vielen verschiedenen Wohnungstypen geplant, wobei insgesamt 10 familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnungen geschaffen werden sollen. Alle Wohnungen sind als Zweispänner über ein hofseitiges Treppenhaus konzipiert, dass

von der Rückertstraße erschlossen wird. Jede Wohnung verfügt sowohl über eine Loggia als auch einen Wintergarten, der von mehreren Zimmern aus zugänglich ist. Im Eckgebäude ist die Wohnnutzung erst ab dem 6. Obergeschoss geplant. In den unteren Etagen sind Büroflächen vorgesehen.

### Freiraumgestaltung

Die Außenflächen gliedern sich in vier radial gekrümmte Streifen, die damit an das architektonische Thema des Baukörpers anschließen. Die vier unterschiedlich nutzbaren Abschnitte gliedern sich in die Bereiche „Pfad mit Heckenrosen“, „Liegewiese mit Pflanzhügel“, „Wasserlauf und Sitzstufe“ und „Holzdeck“. Das Gesamtensemble wird eingerahmt von einer hohen geschnittenen Hainbuchenhecke, die eine intime und geschützte Atmosphäre auf den Außenflächen erzeugt.



Weitere Teilnehmer

**Architekten:** Landes & Partner, Frankfurt am Main

**Investor:** AG Lion Bau GmbH und Co. KG, Polch/Wentz Concept Projektstrategie GmbH, Frankfurt am Main

### Entwurfsidee

Dieses Konzept gliedert den Baukörper in fünf Einzelkörper, die durch unterschiedliche Materialien, Farben und Fensterformen voneinander abgesetzt sind. Dementsprechend will der Entwurf nicht als großmaßstäbliche Lösung in Konkurrenz zur Großmarkthalle verstanden werden. Der Bogen, den die verlängerte Rückertstraße vorgibt, wird durch das Gebäude aufgenommen und über die parallel dazu liegenden Terrassen mit ihrer Pergola verstärkt. Der 4 m tiefe Rücksprung des Eckhauses an der Oskar-von-Miller-Straße/Rückertstraße nimmt Bezug auf den westlichen Kopfbau der Großmarkthalle und betont den Straßenbeginn der Oskar-von-Miller-Straße.

### Gestaltung

Die Gesamtgliederung der Fassaden der fünf Einzelhäuser wird durch die Verwendung von unterschiedlichen Materialien, Farben und Fensterformaten unterstrichen. Die Treppenhäuser sind großzügig angelegt und gut belichtet. Sie verfügen weiterhin auch über einen rückwärtigen Ausgang, über den die Mietergärten zu erreichen sind.

### Nutzung

Die Beschränkung auf wenige Stützen innerhalb der Wohnung schafft einen flexibel organisierbaren Wohnungsgrundriss. Zwar liegt der Schwerpunkt der geplanten 58 Wohneinheiten auf der Schaffung von 3-Zimmer-Wohnungen, doch bietet die bauliche Flexibilität eine relativ einfache Veränderung des Wohnungsschlüssels zu Gunsten von familienfreundlichen 4-5-Zimmer-Wohnungen. Die Häuser sind als Zweispänner vorgesehen. Über die Hälfte der Wohnungen verfügen über natürlich belichtete und belüftete Bäder.

Abgesehen von zwei Wohnungen an der Südspitze des Baukörpers, sind alle Erdgeschossflächen als Gewerbeeinheiten vorgesehen.



### Freiraumgestaltung

Den Wohnungen der Häuser 1 bis 4 sind Mietergärten zugeordnet, die sowohl über rückwärtige Ausgänge der Treppenhäuser als auch von der Oskar-von-Miller-Straße aus zugänglich sind. Weiterhin ist im Innenhofbereich ein Kinderspielplatz geplant, der von Bäumen eingerahmt wird. Die Dächer der fünf Häuser werden begrünt und können somit als fünfte Fassade bezeichnet werden.



# Impressum

## **Herausgeber**

Stadt Frankfurt am Main  
Dezernat Planung und Wirtschaft  
Stadtplanungsamt

## **Postanschrift**

Amt 61  
Braubachstraße 15  
60311 Frankfurt am Main

## **TEIL I**

### **Bewerber Deutscher Städtebaupreis 2006**

Stadt Frankfurt am Main  
Stadtplanungsamt

## **Planungsbeteiligte**

BauGrund  
Deutsche Bau- und Grundstücks-AG

Waldstadion Frankfurt am Main  
Gesellschaft für Projektentwicklungen mbH  
vormals Mainufer-Projektentwicklungsgesellschaft (MPG)

## **Konzept**

ANP  
Architektur + Nutzungsplanung

## **TEIL II**

### **Redaktion**

Deutsche Bau und Grundstücks AG, BauGrund

## **Gestaltung**

Marion Voitalla

## **Druck**

mt-druck, Neu-Isenburg

## **Auflage**

1.000

Frankfurt am Main, Juni 2007

