



Bericht zur Stadtentwicklung Frankfurt am Main 2012

BAUSTEIN

1/12



Inhalt

Vorwort	5
Einleitung	6
Stadtentwicklung als strategischer Prozess	12

RÜCKBLICK

Europa und Region	16
Bevölkerung	28
Wohnen	40
Arbeiten	59
Einzelhandel	73
Mobilität und Verkehr	86
Freiraum und Umwelt	96
Städtebau und Stadtgestalt	113

AUSBLICK

Leitbild	128
Exkurs: Die europäische Stadt als Zukunftsmodell	133
Integrierte Stadtentwicklung: Ergebnisse des Expertenhearings	138

Impressum	146
-----------	-----

Vorwort

Frankfurt am Main hat seit dem letzten Bericht zur Stadtentwicklung Frankfurt am Main im Jahr 2003 einen kräftigen Entwicklungsschub erfahren: im Oktober 2007 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Europäischen Zentralbank geschaffen – die Bauarbeiten sind in vollem Gange. Mit dem Rebstockpark, Frankfurter Bogen in Preungesheim und Riedberg wurden wichtige Wohnungsbauvorhaben weiter voran getrieben. Jährlich konnten so in den vergangenen Jahren rund 2.200 neue Wohnungen geschaffen werden. Der Wissenschaftsstandort wurde unter anderem mit dem neuen Campus Westend und dem Ausbau des Campus Riedberg der Goethe-Universität gestärkt. In den Berichtszeitraum fällt die Inbetriebnahme der vierten Landebahn des Frankfurter Flughafens – ein bedeutendes Infrastrukturvorhaben für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes, das jedoch auch die Grenzen der Belastbarkeit durch Fluglärm und die damit verbundene Einschränkung der Lebensqualität deutlich macht.

Der vorliegende Bericht zur Stadtentwicklung Frankfurt am Main 2012 beschreibt im Rückblick zusammenfassend die Ausgangssituation, Entwicklungstendenzen und gegenwärtige Herausforderungen der Stadtentwicklung von Frankfurt am Main. Ziel des Berichtes ist es, damit über das tagesaktuelle Geschehen hinaus über Entwicklungsprozesse und gegenwärtige Leitlinien der Stadtentwicklungspla-

nung zu informieren. Die Berichterstattung an die Stadtverordnetenversammlung, Bürgerinnen und Bürger und die Öffentlichkeit steht in der Kontinuität vergleichbarer Veröffentlichungen aus den Jahren 2003 und 1995. Der räumliche Bezug des Berichtes ist das gesamte Stadtgebiet von Frankfurt am Main, wenngleich zunehmend regionale Herausforderungen und Bezüge hervortreten. Der Bericht ist zunächst in Kapitel zu Einzelaspekten der Stadtentwicklung – zum Beispiel Arbeiten und Wohnen – gegliedert. Im Jahr 2009 hat das Stadtplanungsamt darüber hinaus ein Expertenhearing mit weiteren Ämtern der Stadtverwaltung durchgeführt, um Querschnittsaspekte der Stadtentwicklung zu diskutieren. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung werden in einem abschließenden Kapitel wiedergegeben.

Die Stadt Frankfurt am Main hat sich im Jahr 2011 mit der Bewerbung um den Green Capital Award der Europäischen Union zum Ziel gesetzt, Frankfurt zu einer nachhaltigen Green City zu entwickeln. Dieses Leitmotiv gilt es nun durch strategische Stadtentwicklungsplanung für eine kompakte, grüne und urbane Stadt engagiert zu verfolgen.



Stadtrat Edwin Schwarz
Dezernent für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz



Einleitung

Dieter von Lüpke, Leiter Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

Nach den Berichten zur Stadtentwicklung in den Jahren 1995 und 2003 stellt sich das Stadtplanungsamt erneut der Aufgabe, umfassend über die Entwicklung der Stadt Frankfurt am Main zu berichten.

Zukünftige Entwicklungen finden ihre Wurzeln in der Vergangenheit. Wenn der hier vorgelegte Bericht zur Stadtentwicklung 2012 gelungen ist, werden aufmerksame Leser bereits beim Studium vergangener Phänomene Schlüsse daraus ziehen können, welchen Herausforderungen sich Frankfurt am Main in Zukunft stellen muß. Der Bericht begnügt sich aber nicht mit der Darstellung von Gegebenheiten und Veränderungen in der Vergangenheit. Er umfasst vielmehr einen zweiten, kürzeren Teil, in dem Leitbilder und Ansätze für zukünftige Stadtentwicklungsplanung vorgetragen werden. (Vgl. weiter unten die Kapitel „Leitbild“, „Exkurs: Die europäische Stadt als Zukunftsmodell“ und „Integrierte Stadtentwicklung: Ergebnis des Expertenhearings“). Damit kann und soll der Anspruch auf einen Stadtentwicklungsplan nicht erfüllt werden – es sollen im Sinne von Diskussionsbeiträgen aber Anregungen für die Erarbeitung eines Plans gegeben werden, der die Gesamtstadt umfasst, der unterschiedliche Fachplanungen integriert und der zugleich konkret ist.

Der vorliegende Bericht ist im Kern ein Werk des Stadtplanungsamtes. Stadtentwicklung geht aber weit über die dem Stadtplanungsamt zugeordneten Aufgabenbereiche hinaus. Diese Aussage gilt insbesondere in einer auf Arbeitsteilung und Differenzierung und – zum Teil – auf Redundanz angelegten Großstadtverwaltung. Sie gewann im Berichtszeitraum insofern an Bedeutung, als dem Stadtplanungsamt die Aufgabe der Gesamtverkehrsplanung vollständig und die Aufgaben der Stadtteilverkehrsplanung und der Verkehrsobjektplanung weitgehend entzogen wurden. Vor diesem Hintergrund war es notwendig, fachliche Beiträge anderer Ämter, von Eigenbetrieben und städtischen Gesellschaften zu gewinnen und in den Bericht zu integrieren. Dass dies mit insgesamt neun unterschiedlichen Texten gelungen ist, zeigt, dass Kooperation innerhalb der Stadtverwaltung lebendig ist und macht Mut, weitere Schritte zu einer integrierten Stadtentwicklungsplanung zu tun!

Analysen auch vergangener Phänomene sind mit Unsicherheit verknüpft. Bewertungen erfordern

Maßstäbe, die schwer intersubjektiv zu vereinbaren sind. Insofern wäre es wünschenswert, Berichte zur Stadtentwicklung nicht allein seitens der städtischen Verwaltung erarbeiten zu lassen. Im Sinne einer offenen und kritischen Diskussion wäre es vielmehr hilfreich, wenn parallel unabhängige wissenschaftliche Institutionen die Frankfurter Stadtentwicklung im Hinblick auf Chancen und Risiken analysieren würden. Erste Ansätze dazu finden sich in diesem Bericht im Kapitel „Integrierte Stadtentwicklung: Ergebnisse des Expertenhearings“. Ein weiterer Ansatz dazu war die Denkschrift „Frankfurt für Alle – Handlungsperspektiven für die internationale Bürgerstadt Frankfurt am Main“, die im Jahre 2009 von der AS&P – Albert Speer und Partner GmbH (in Zusammenarbeit mit der Polytechnischen Gesellschaft e.V. und der Stiftung Polytechnische Gesellschaft Frankfurt am Main) vorgelegt wurde, und die ausschließlich von nicht-städtischen Institutionen und Firmen finanziert wurde. Vielleicht kann in einigen Jahren ein Folgebericht zur Stadtentwicklung mit einem unabhängig erstellten Gutachten konfrontiert werden, um in einer prononcierten Diskussion noch mehr Sicherheit für zukünftig notwendige Entscheidungen zu gewinnen!

Soweit der Bericht die Entwicklung der Stadt in den vergangenen Jahren darstellt, folgt er einer tradierten Gliederung. Jede Gliederung hat Züge der Willkür – sie stellt Zusammenhänge her, schafft aber umgekehrt auch künstliche Trennlinien. Leser haben daher die Aufgabe, Verknüpfungen zwischen unterschiedlichen Kapiteln, Themenbereichen und Planungsebenen zu erkennen bzw. herzustellen. Als Anregung dazu sollen im Folgenden Aussagen herausgestellt werden, die „quer“ zu den nachfolgenden Kapiteln liegen, und die viele einzelne Ereignisse bewertend zusammenfassen.

Betrachtet man/frau die **Entwicklung der Stadt im Berichtszeitraum 2003 bis 2011** auf einem hoch aggregierten Niveau, so drängt sich das Prädikat „gut“ bis „sehr gut“ auf. Lebensqualität und Attraktivität der Stadt wuchsen – was insbesondere an der seit 2004 kontinuierlich und signifikant steigenden Bevölkerungszahl deutlich wird. Der Altersaufbau der Bevölkerung ist ausgewogen. Auch in Zukunft ist nicht damit zu rechnen, dass der Anteil der betagten und hochbetagten FrankfurterInnen zu Lasten des Anteils der Kinder und Jugendlichen wächst. Der Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main bewies

seine Vitalität auch in der Wirtschafts- und Finanzkrise. Die Einnahmen der Kommune ermöglichten einen deutlichen Abbau ihrer Schulden, eine partielle Aufhebung der Stellenbesetzungssperre sowie Planungs- und Bauentscheidungen, die nicht zu den Pflichtaufgaben der Stadt gehören. Beispielhaft sei hier auf den Abbruch des Technischen Rathauses und den Bau einer neuen Altstadt, auf das Förderprogramm Innenstadt Höchst, auf Abbruch und Neubau des Historischen Museums oder auf die Konversion gewerblicher Bauflächen zu einem „Hafenpark“ verwiesen.

Erfolg verwöhnt und legt den gefährlichen Gedanken nahe, die positive Entwicklung setze sich auch ohne weitere Anstrengung in Zukunft selbstverständlich fort. Frankfurt am Main ist daher gut beraten, Risiken der Stadtentwicklung genauer zu betrachten, und auch in guten Zeiten mutige Entscheidungen zur Sicherung der Zukunft zu treffen. Andere Städte, die krisenartige Entwicklungen bewältigt haben, können dabei Vorbild sein.

Und: Positive Phänomene überblenden negative, auch können sie letztere befördern. Die Attraktivität der Stadt und (der resultierende) Einwohnerzuwachs tragen u.a. zur Steigerung von Preisen für Wohnbauland und Wohnungen bei. Für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen wurde und wird es schwieriger, innerhalb der Stadt ausreichend Wohnraum zu tragbaren Preisen zu finden. In bestimmten innerstädtischen Wohnquartieren ist die Sorge vor einer Verdrängung durch besser Verdienende selbst in Mittelschichten offenkundig. Auch wenn Frankfurt am Main ein breites Angebot an Arbeitsplätzen hat und auf Grund seiner finanziellen Stärke „soziale Netze“ und sozialen Wohnungsbau unterstützen konnte und kann: Es gibt umgekehrt auch Argumente für die These, dass für arme Menschen das Leben in einer wohlhabenden Stadt schwieriger ist als das Leben in einer armen Stadt.

„**Globalisierung**“ hat viele Gesichter – für Städte ist von entscheidender Bedeutung, dass die emotionalen und sonstigen Bindungen von Unternehmen, aber auch von Bürgerinnen und Bürgern an die Stadt sich zunehmend auflösen. Veränderungen der Standortwahl von Unternehmen wurden durch die Umbrüche in der Immobilienwirtschaft erleichtert. Immer weniger Betriebe sind „Herr im eigenen

Haus“, zunehmend sind vermietende Immobilieneigentümer und mietende Betriebe unterschiedliche Akteure. Wurden noch in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts viele Neubauprojekte für den Eigenbedarf der gewerblichen Bauherren konzipiert, ist heute für die Planung die Forderung nach Drittverwendungsfähigkeit der Neubauten dominant.

Städte werden in Zeiten der „Globalisierung“ zu Anwälten der nicht-mobilen Bevölkerungsgruppen. Die Sicherung der notwendigen kommunalen Infrastruktur unterliegt auf Grund der Abhängigkeit von Gewerbesteuerentnahmen zunehmenden Risiken. Bündnisse der Städte mit den Eigentümern von Immobilien liegen nahe, so in Fortentwicklung des Modells der „Business Improvement Districts“. Instrumente zur Stärkung von Standorten und damit zur Bindung von Unternehmen sind wesentlich im „klassischen“ Bereich der Planungs- und Baupolitik zu finden: Ausbau der Verkehrs- sowie der sozialen Infrastruktur, Ausbau öffentlicher Grünflächen, Bereitstellung von gewerblichen und Wohn-Bauflächen – und zwar mit Hilfe möglichst rechtssicherer Bebauungspläne. Dazu kommt der Wunsch, der immer stärkeren Angleichung der Architektur in allen Teilen der Welt entgegenzuwirken und der jeweiligen Stadt ein unverwechselbares Gestaltungsprofil zu geben. Das Bemühen einiger deutscher Städte – wie auch von Frankfurt am Main – um die Rekonstruktion eines Teils der untergegangenen Altstädte findet hier eine von mehreren Wurzeln.

Frankfurt am Main war im Berichtszeitraum im Hinblick auf diese Herausforderungen insbesondere auf Grund seiner exzellenten Verkehrserschließung, die mit dem Fernbahnhof am Flughafen und dem Anschluss an die Hochgeschwindigkeits-Bahnstrecke nach Köln noch einmal ergänzt worden war, „gut aufgestellt“. Vorteilhaft war auch, dass genügend Bauflächen mit einem verbindlichen Planungsrecht für gewerbliche Investitionen ausgestattet waren bzw. wurden – so etwa für das Baugebiet „Gateway-Gardens“ am Flughafen. Befreiungsentscheidungen mit den damit in Rechtsmittelverfahren verbundenen Risiken konnten erheblich reduziert werden. Die steigende Mobilität von Unternehmen konnte die Stadt so in einigen Fällen für sich nutzen und neue Betriebe zu einer Entscheidung für Frankfurt am Main bewegen. Dass aber Mobilität auch erhebliche Gefahren für den Wirtschaftsstandort mit sich führt, wurde mit der Entscheidung der Deut-

schen Börse AG deutlich, innerhalb kürzester Zeit Frankfurt am Main zugunsten von Eschborn zu verlassen, um damit erhebliche Gewerbesteuerzahlungen einzusparen.

Veränderungen der Lebensstile und des sozialen Verhaltens geschehen in langen Zeiträumen – wurden aber auch im Berichtszeitraum deutlich. Hier sollen die für die Stadtentwicklung wichtigen Bereiche herausgehoben werden.

Zunächst: Die Verkehrsmittelwahl ändert sich. Die Benutzung des Automobils verlor an Bedeutung: Wurden 1998 noch ca. 34% aller innerhalb der Stadt zurückgelegten Wege mit dem Pkw zurückgelegt, betrug der entsprechende Wert im Jahre 2008 nur noch ca. 27%. Im Saldo wuchs der Anteil der Wege mit dem Fahrrad, der am Ende des Berichtszeitraums etwa 14% ausmachte. Damit wuchs und wächst das Potenzial, insbesondere Hauptverkehrsstraßen stadtvträglich umzubauen und so Anwohner zu entlasten und öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer oder auch als begrünte Aufenthaltsräume zurückzugewinnen. Im Rahmen des Sonderinvestitionsprogramms „Schöneres Frankfurt“ oder im Rahmen des Modellvorhabens „Nahmobilität Nordend“ konnten erste Schritte in dieser Richtung realisiert werden. Repräsentative Befragungen auf Bundesebene weisen auf weitergehende Verhaltensänderungen hin. Das Automobil wird demnach gerade von einer jungen Generation weniger als Statussymbol denn vielmehr als Gebrauchsgegenstand betrachtet, der von Fall zu Fall im Wechsel oder in Kombination mit Eisenbahn, Flugzeug, öffentlichem Nahverkehr und Fahrrad eingesetzt wird. Das Eigentum am Pkw kann vielfach ersetzt werden durch die Mitgliedschaft in einem Car-Sharing-Unternehmen, so dass sich stadtplanerisch die Perspektive eröffnet, die für Baugenehmigungen nachzuweisenden Stellplatzzahlen nach unten zu korrigieren.

Weiter: Die Einwohnerverluste auf Grund der Stadt-Umland-Wanderungen wurden geringer. Dem Suburbanisierungsprozess geht – um mit einem Schlagwort zu sprechen – „das Personal“ aus. Die „Normalfamilie“ mit alleinverdienendem Vater, haushaltender Mutter und ein bis zwei Kindern verliert quantitativ an Bedeutung. Dagegen werden Familien mit alleinerziehender Mutter oder alleinerziehendem Vater, Familien mit berufstätigem Vater und berufstätiger Mutter und andere Haushalte mit knappem Zeitbudget zahlreicher. Diese aber finden bessere Lebensbedingungen in einer Stadt der kurzen Wege und der umstandslosen Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel. Verstärkt wurde die vermehrte Wertschätzung der großen Städte durch überdurchschnittlich stark steigende Kosten für die

Nutzung des Automobils. Ein Ende der Entwicklung ist nicht abzusehen, zumal die politisch gewollte Umstellung auf Elektro-Fahrzeuge eher Mehrkosten als Einsparungen verspricht.

Und schließlich gewann das Leben in öffentlichen und halb-öffentlichen Räumen weiter an Intensität: Kochen, Essen und Trinken innerhalb der eigenen Wohnung wird zunehmend durch den Besuch von Schnellimbissen und Restaurants ersetzt. Sport wird zu einem beträchtlichen Umfang individuell und außerhalb von Sportanlagen unter freiem Himmel durchgeführt. Für Freizeitaktivitäten werden nahe Ziele in der Stadt oder im Umland oft fernen Zielen vorgezogen. So erfreuen sich Grüngürtel und Regionalpark steigender Beliebtheit. Feste, Märkte und Sportwettkämpfe auf öffentlichen Plätzen und Straßen oder in öffentlichen Grünräumen werden in zunehmender Dichte veranstaltet. Der Besuch von Kunstausstellungen gewinnt – insbesondere zu nächtlicher Stunde – Kultcharakter und mag für den Einen oder die Andere den Besuch von kirchlichen Veranstaltungen ersetzen. So positiv die ökologische Gesamtbilanz dieser Verhaltensänderungen sein mag, und so sehr die Sicherheit in öffentlichen Räumen mit der Belegung derselben gewinnt: Auf der anderen Seite steht, dass mit der inzwischen erreichten Vielzahl und Intensität von Aktivitäten in öffentlichen Räumen die Grenze der Belastbarkeit der Anwohner vor allem in zentralen Lagen erreicht wurde. Als Beispiel dafür sei der Große Friedberger Platz benannt.

Eine expansive **Wohnbaulandentwicklung** war bereits in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts der zentrale Programmpunkt der Planungspolitik. Diese Prioritätensetzung wurde im Berichtszeitraum beibehalten. Wenn erst in den letzten Jahren von dem Ziel gesprochen wurde, Frankfurt am Main als „Wohnstadt“ zu positionieren, so ist das zum Teil darin begründet, dass einige der früher geplanten Wohnquartiere wie insbesondere im neuen Stadtteil Riedberg erst in den letzten Jahren in die Realisierung kamen.

Wesentlicher für die neue Sichtweise aber war, dass große Bürovorhaben ihre Rolle als „Motor der Stadtentwicklung“ zunehmend einbüßten. Der Büroflächenmarkt war durch Leerstände in der Größenordnung von häufig weit über 2 Mio. qm Büronutzfläche gekennzeichnet. Dass dennoch Großprojekte wie etwa der Opernturm, der „Tower 185“ in der Friedrich-Ebert-Anlage oder das „Squaire“ über dem Fernbahnhof am Flughafen gebaut wurden, überblendete die Problematik des Überangebots von Büroflächen und war nicht Ausdruck einer insgesamt starken Bürobautätigkeit. Der gravierende Büroleerstand kann nicht mehr als konjunkturelles

Phänomen verstanden werden. Er ist vielmehr als strukturelles und lange andauerndes Problem zu begreifen.

Vor diesem Hintergrund gewann im Berichtszeitraum die Wohnbautätigkeit relativ an Bedeutung. Sie konnte aber auch in absoluten Zahlen gemessen ein hohes Niveau erreichen und bewahren. Dies wird gefördert durch das seit 2004 zu beobachtende Bevölkerungswachstum, die günstigen Hypothekenzinsen sowie die – infolge der Finanzkrise – zunehmende Wertschätzung risikoarmer Geldanlagen. Der über Jahre „tot geglaubte“ frei finanzierte Mietwohnungsbau gewann erheblich an Bedeutung. Die für Frankfurt am Main charakteristische große „Schere“ zwischen Erträgen der Büronutzung und Erträgen der Wohnnutzung schloss sich im Berichtszeitraum zum Teil mit der Folge, dass Wohnungsbauinvestitionen seitens der Planungsverwaltung weniger oft mit rechtlichen oder finanziellen Argumenten „durchgesetzt“ werden mussten, dass sie vielmehr häufig „Selbstläufer“ waren. Mit einer Wertberichtigung von lange leerstehenden Büroimmobilien wuchs und wächst Wohnungsbauinvestitionen zudem ein Flächenpotenzial zu.

Auch der Blick auf die **wirtschaftliche Basis der Stadt** veränderte sich im Berichtszeitraum. Wurde Frankfurt am Main in früheren Jahren vor allem als eine Stadt der Banken wahrgenommen, war in den letzten Jahren bei vielen kommunalen Entscheidungen das Ziel deutlich, die wirtschaftlichen Grundlagen der Stadt über den Sektor der Finanzdienstleistungen hinaus zu verbreitern, Synergieeffekte unterschiedlicher Wirtschaftsbereiche zu erreichen, wissenschaftliche Forschung zu unterstützen und Unternehmensneugründungen zu fördern. Damit folgte die Stadt mit Verzögerung dem Vorbild anderer Städte, die angestoßen durch den Niedergang alter Industrieunternehmen bereits vor Jahren gezielt auf Förderung von Forschung und Entwicklung gesetzt hatten. „Leuchtturm“-Projekte waren der – begonnene, aber noch nicht abgeschlossene – Neubau der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität auf dem Campus Westend und auf dem Campus Riedberg, die Errichtung des räumlich benachbarten FIZ – Frankfurter Innovationszentrum Biotechnologie – oder die Erweiterung des innenstadtnahen Messegeländes und die Erneuerung und Ergänzung des dortigen Gebäudebestands. Die veränderte Sichtweise kam aber auch in vielen kleinen Aktivitäten zum Ausdruck: so etwa in einem städtischen Förderprogramm zum Umbau bestehender Räumlichkeiten für „Kreative“ oder in der Teilnahme der Stadt in einem seitens der Europäischen Union aufgelegten Programm zur finanziellen Unterstützung kleiner und mittlerer Unternehmen bei der

Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die Verfügbarkeit geeigneter Bauflächen stellte im Berichtszeitraum keine Restriktion für derartige Aktivitäten dar. Insbesondere das mittels einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme realisierte Gewerbe- und Industriegebiet Am Martinszehnten bot Raum für gewerbliche Investitionen – unter anderem für zwei neue Rechen- bzw. Daten-Zentren, die Frankfurts Rolle als IT-Knoten unterstreichen.

Die städtebaulichen Planungen und die resultierende Bautätigkeit waren im Berichtszeitraum deutlich von Entscheidungen vorlaufender Jahre bestimmt. Ein weit ausgreifender, zum Beispiel mit dem früheren Programm „Stadtraum Main“ vergleichbarer Plan zur räumlichen Entwicklung der Stadt wurde nicht einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zugeführt. In den letzten Jahren wurden aber wichtige Ansätze zu einem **umfassenden Planwerk** des Stadumbaues erarbeitet, die indes – wie unter anderem die „Stadtentwicklungsinitiative 2030“, das „Innenstadtkonzept“ oder die Vorschläge des Wettbewerbs „Niederrad am Main“ – noch der politischen Beratung bedürfen. Mit den Projekten des „Palais-Quartiers“ (zwischen Zeil und Großen Eschenheimer Straße), der Europäischen Zentralbank (auf dem Areal der Großmarkthalle), des Opernturms, der neuen Altstadt (auf dem Areal des ehemaligen Technischen Rathauses) oder eines neuen Stadtquartiers auf dem Degussa-Areal (östlich der Neuen Mainzer Straße) wurden aber große Einzelprojekte des Stadumbaues initiiert und/oder befördert.

War die vorangegangene Phase der städtebaulichen Entwicklung noch von einem Nebeneinander von Projekten der Innenentwicklung und von Projekten der Außenentwicklung gekennzeichnet, erfolgte im Berichtszeitraum das klare Bekenntnis der Stadt, die Bautätigkeit zukünftig weitgehend auf baulich bereits genutzte Flächen zu konzentrieren und den für eine wachsende Stadt benötigten Raum im Wesentlichen durch Konversion und Nachverdichtung zu gewinnen. Das größte Projekt der Innenentwicklung war die Konversion des Rangierbahnhofs und des Hauptgüterbahnhofs zum gemischt genutzten „Europaviertel“.

Die dynamische Einwohnerentwicklung der Stadt wird aber zukünftig nicht mehr erlauben, auf Entscheidungen privater Eigentümer zur Freigabe ihrer Grundstücke für neue Nutzungen oder für Nachverdichtung zu warten – die Stadt wird vielmehr zukünftig in geeigneten Bereichen aktiv um Konversion und Nachverdichtung werben müssen. Leitprojekte für eine solche veränderte Aufgabenwahrnehmung waren und sind die Konversion der Bürostadt Niederrad zu einem kleinräumlich gemischt ge-

nutzten Stadtquartier mit hohem Wohnanteil sowie die partielle Konversion des Gewerbegebiets südlich der Rödelheimer Landstraße zu einem Wohnquartier. Die Identifikation weiterer Stadtumbaugebiete wird erleichtert durch den hohen Leerstand von Büroflächen, die Mindernutzung von Teilen alter Gewerbe- und Industriegebiete und das Vorhandensein großflächiger Anlagen der öffentlichen Infrastruktur, die im Rahmen der Erneuerung flächensparend restrukturiert werden können.

Eine nachhaltige **Einschränkung der finanziellen Spielräume** der öffentlichen Hände war erst gegen Ende des Berichtszeitraums spürbar. Mit dem nahenden Auslaufen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes nahm die Konkurrenz darüber zu finanzierender Ausbauvorhaben zu. In Frankfurt am Main leiden darunter insbesondere die Vorhaben der nordmainischen S-Bahn und der Stadtbahnstrecke im Europaviertel. Die Bundesrepublik kürzte die Finanzmittel für Stadterneuerung – und das Land Hessen in ähnlicher Weise die komplementären Landesmittel. Im Bemühen, den in den Verfassungen verankerten Schuldenbremsen gerecht zu werden, kürzte das Land zudem Zuwendungen an die Gemeinden. Die Stadt Frankfurt am Main war darüber hinaus von der Entscheidung des Hessischen Landtags finanziell betroffen, die Rechtsgrundlage für die Zahlung der Stellplatzablösebeiträge in Fällen der verordneten Stellplatzeinschränkung aufzuheben. Zusätzlich wurde die Finanzkraft der Stadt durch den oben erwähnten Umzug der Deutschen Börse AG nachhaltig gemindert. Auch wenn die Bundesrepublik den Gemeinden bestimmte Soziallasten in Zukunft abnimmt, ist insgesamt zu erwarten, dass der finanzielle Spielraum der Stadt in Zukunft deutlich kleiner sein wird.

Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen waren im Berichtszeitraum noch nicht spürbar. Im Gegenteil führte die Wirtschafts- und Finanzkrise zu gegensteuernden Konjunkturprogrammen von Bund und Land, die in Frankfurt am Main erhebliche zusätzliche Investitionen in die städtische, insbesondere soziale Infrastruktur bewirkten. Anders wird die Situation in den nächsten Jahren sein: Die Stadt wird nicht umhin kommen, ihre Ausgaben einzuschränken und zur Bewältigung der Aufgaben verstärkt um neue Partner zu werben. Anregungen dazu können dem Bericht entnommen werden. So zeigte die Umwandlung der Johann-Wolfgang-

Goethe-Universität von einer Landeseinrichtung zu einer Stiftungsuniversität, wie private Geldgeber zur Mitfinanzierung öffentlicher Aufgaben gewonnen werden können. So wurden planungsbedingte Wertsteigerungen von Grundstücken im Wege städtebaulicher Verträge immer wieder dazu herangezogen, Voraussetzungen und Folgen städtebaulicher Planungen zu finanzieren. Als ein besonderes Beispiel sei dazu ein neues Kongresszentrum im Europaviertel benannt, dessen Erstellung mittels eines städtebaulichen Vertrages gesichert wurde. So gelang es immer wieder, Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum seitens der Anlieger mitzufinanzieren – z.B. den Umbau des Francois-Mitterand-Platzes. So verdeutlichen der Bau des Stadtbahnbetriebshofes Sausee und die Konversion der Straßenbahndepots Sachsenhausen und Bornheim, wie betriebswirtschaftliche Vorteile der Verkehrsbetriebe mit Grundstückserlösen und städtebaulichen Gewinnen verbunden werden können.

Deutliche **Veränderungen der Planungskultur** waren im Berichtszeitraum zu beobachten. Diese artikulierten sich einerseits in der Zunahme konkurrierender Planungsverfahren, andererseits in dem vermehrten Bemühen der planenden Verwaltung, BürgerInnen als mitgestaltende Partner frühzeitig in offene Planungsverfahren einzubinden. Zwischen beiden Diskussionssträngen – der eher von Fachleuten dominierten Vorbereitung und Entscheidung von Wettbewerben und Gutachterverfahren und den eher von BürgerInnen bestimmten offenen Planungsverfahren – können durchaus Divergenzen entstehen. Dies wurde besonders deutlich bei der Diskussion um die städtebauliche Neuordnung des Areals des Technischen Rathauses: Ein von einer Jury einmütig gelobter Wettbewerbsbeitrag konnte trotz aller Weiterentwicklungsbemühungen der öffentlich vorgetragenen Kritik nicht lange standhalten.

Offene Planungsverfahren tragen unterschiedliche Titel. Sie wurden für unterschiedliche Planungsthemen und -ebenen jeweils maßgeschneidert. Der wichtigste Anstoß, sich intensiv um mehr Kommunikation und Mitbestimmung zu bemühen, war in Frankfurt am Main nicht das Phänomen „Stuttgart 21“, sondern die überraschende Diskussion um die Rekonstruktion eines Teils der untergegangenen Altstadt. Auch wenn die zur Versöhnung der gegensätzlichen Lager vorgeschlagene Planungswerkstatt nicht diesen Erfolg hatte, so wurde sie doch zu

einem Vorbild für die Bewältigung anderer Planungsaufgaben.

Dass offene Planungsverfahren Konjunktur haben, kann als gewisse Schwäche der politischen Parteien gedeutet werden, Meinungen und Interessen in der Bürgerschaft zu erkennen, zu bündeln und zum richtigen Zeitpunkt in die parlamentarischen Entscheidungen einzubringen. Offene Planungsverfahren geben keine Gewähr dafür, Konsens zuverlässig und nachhaltig herzustellen – sie erhöhen aber die Chance, dieses Ziel zu erreichen. Sie können die Meinungsbildung der Parteien und Mandatsträger ergänzen und unterstützen – nicht aber ersetzen. Und die Aufgabe, eine mobile und multikulturell geprägte Bevölkerung zur Teilhabe an Planungsprozessen und zum Engagement für das Gemeinwesen zu gewinnen, war – wie zum Beispiel die Erfahrungen bei der Erneuerung des Bahnhofsviertels zeigen – auch mit Hilfe von Stadtteilbüros und offener Gesprächs- und Arbeitsangebote nicht befriedigend zu bewältigen. Offene Planungsprozesse verliefen im Berichtszeitraum in ruhigen und konstruktiven Bahnen. Ob dies in Zukunft auch so sein wird, ist schwer zu prognostizieren. Aktuelle Ereignisse deuten darauf hin, dass Stadtplanung wieder zum Gegenstand und zum Forum heftigerer gesellschaftlicher Auseinandersetzungen werden könnte.

Und schließlich: In vielen der nachfolgenden Kapitel ist eine allgemeine Tendenz zur **zunehmenden Spezialisierung und Arbeitsteilung bei der Lösung von Planungs- und Bauaufgaben sowie zur zunehmenden „Verrechtlichung“ aller Lebensbereiche** spürbar. Kreativität, Geld und Arbeitszeit wurden zunehmend weniger dazu eingesetzt, die eigentlichen Bau- und Planungsaufgaben gut zu lösen. Immer mehr menschliche Energie wurde benötigt, um Verfahrensschritte zu dokumentieren, alle Verfahrensbeteiligten zu koordinieren und alle Entscheidungsträger vor Rechtsmittelverfahren abzusichern.

Deutlich wurde dies zum Beispiel, wenn die öffentliche Verwaltung sich durch die Beauftragung freier Büros verstärken bzw. entlasten wollte. Die gestiegene Komplexität des Vergaberechts legte es hier in vielen Fällen nahe, sich im Vergabeverfahren der Begleitung durch einen spezialisierten Rechtsbeistand zu bedienen, um in Fällen einer Anfechtung

der Auftragsentscheidung bessere Erfolgsaussichten zu haben. Deutlich wurde dies auch bei dem Projekt einer neuen Altstadt, dessen Bau- und Planungsleistungen von einem Partner außerhalb der Stadtverwaltung realisiert werden sollten. Für die Konzipierung und rechtliche Prüfung alternativer Modelle wurde hier – überschattet von dem sogenannten Düsseldorfer Urteil zum Vergaberecht – ein Zeitraum von etwa einem Jahr benötigt. Und auch neue Regelungen, die den Anspruch der Vereinfachung tragen, sind in der Regel komplex: So wurde im Berichtszeitraum das Baugesetzbuch um den neuen „beschleunigten“ Verfahrensweg des „Bebauungsplans der Innenentwicklung“ bereichert. Dieses Verfahren bietet die Möglichkeit, auf bestimmte Schritte der „normalen“ Aufstellung eines Bebauungsplans zu verzichten – bindet dies aber an komplizierte Voraussetzungen und fordert zugleich vielfach Ersatzlösungen. Das Bewusstsein, dass Arbeitsprozesse grundlegend einfacher gestaltet werden müssen, wuchs auch im Berichtszeitraum – wie dies einzulösen ist, bleibt jedoch eine stete Herausforderung.

Eine Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung als Ergebnis des Zusammenwirkens öffentlicher und privater Akteure ist eine umfassende Information und Öffentlichkeitsarbeit. Mit dem vorliegenden Bericht zur Stadtentwicklung 2012 wollen wir dazu einen Beitrag leisten.

Stadtentwicklung als strategischer Prozess

KERNAUSSAGEN

- Die Stadtentwicklung von Frankfurt am Main ist das Ergebnis des Zusammenwirkens privater und öffentlicher Akteure – strategisches Handeln erfordert daher kooperative Planungsprozesse, die über klassische „Bürgerbeteiligung“ hinausgehen.
- Stadtentwicklung als strategischer Prozess dient angesichts beschleunigten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels vermehrt der Sicherung der Kohäsion der Stadt, nicht nur der Initiierung von Entwicklungs- und Stadtumbauprojekten.
- Die Bewältigung zentraler Herausforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung erfordert die Erhöhung des strategischen Niveaus einer künftig stärker integrierten Stadtentwicklungsplanung.

Orientierung und Perspektive – gemeinsam erarbeiten

Die Stadtentwicklung von Frankfurt am Main ist das Ergebnis des Zusammenwirkens verschiedener Akteure: der Menschen in dieser Stadt, der Akteure der Wirtschaft, der Zivilgesellschaft und der verfassten Kommune. Um alle Chancen und Ressourcen der Stadt optimal zu nutzen, ist es erforderlich, gemeinsam die Rahmenbedingungen und Herausforderungen der Stadtentwicklung zu analysieren, die relative Position Frankfurts in der Region und in Europa zu bewerten, Orientierung zu schaffen, Ziele zu setzen und koordiniert zu handeln – bei Beibehaltung der erforderlichen Flexibilität. Kurzum: Stadtentwicklung strategisch zu betreiben, um in Zeiten rasanten Wandels vorbereitet zu sein.

Wie kann es auch in Zukunft gelingen, wirtschaftliche Prosperität, sozialen Zusammenhalt, gesellschaftliche Teilhabe, Generationengerechtigkeit und ökologische Verträglichkeit so zu gestalten, dass eine dauerhafte Entwicklung und urbane Lebensqualität gesichert werden kann?

Die Stadtentwicklung von Frankfurt am Main steht vor der Herausforderung,

- die Chancen einer weiteren europäischen Integration und seiner hervorgehobenen Position als Kern einer bedeutenden europäischen Metropolregion aktiv zu nutzen,
- die wirtschaftliche Basis der Stadt mit einem internationalen Finanzplatz, Industrie- und Gewerbestandort zukunftsfähig weiterzuentwickeln, um dauerhaft großen Teilen der Bevölkerung Frankfurts und der Rhein-Main Region gute Arbeitsmarktchancen zu bieten,
- die Potentiale des Wissensstandorts – der Hochschulen, außeruniversitären Forschungseinrichtungen und Transferzentren zielgerichtet auszubauen, um die internationale Position Frankfurts und seine Innovationskraft und Produktivität zu sichern,
- den sozialen Zusammenhalt und die gesellschaftliche Teilhabe angesichts von wirtschaftlichem Strukturwandel und veränderten Anforderungen auf dem Arbeitsmarkt, Zuwanderung, Fluktuation der Bevölkerung und demografischem Wandel zu sichern und der sozialräumlichen Polarisierung und Ausgrenzung entgegenzusteuern,
- das Potential aller Kulturen in dieser Stadt aktiv zu entwickeln und die weltoffene Tradition Frankfurts zu stärken,

- die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum, stadtverträglicher Mobilität, die Verbesserung der kleinklimatischen Situation, ein kleinteilig vernetztes Freiraumangebot, die energetische Erneuerung der Bausubstanz und eine nachhaltige Energieversorgung zu einer qualifizierten Innenentwicklung zu verknüpfen,
- eine dauerhafte Verbesserung der Umweltqualität – insbesondere einer Reduktion der Lärmbelastung der Bevölkerung, einer Verbesserung der lufthygienischen Situation und Anpassung an den Klimawandel zu erreichen,
- in der Stadtentwicklung die Lebensbezüge der Einwohner im Stadtteil und die Erfordernisse intensiver regionaler Kooperation angesichts der hohen Verflechtungen im Rhein-Main Gebiet stärker zu berücksichtigen.

Mit der Bewerbung um den Green Capital Award der Europäischen Union im Jahr 2011 wird der Anspruch der Stadt Frankfurt am Main unterstrichen, die Stadtentwicklung fortlaufend an anspruchsvollen Zielen zur weiteren Verbesserung der Umweltbedingungen und einer nachhaltigen Entwicklung auszurichten und hierfür innovative Lösungen zu entwickeln. Strategische Stadtentwicklungsplanung liefert hierfür Analysen, Prozessorganisation und Koordination, Expertise, Fachkonzepte und Leitlinien.

Stadtentwicklung – Trends analysieren und bewerten

Basis für die Entwicklung von Strategien der Stadtentwicklung ist die Beobachtung und Analyse von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Trends sowie deren räumliche Auswirkungen im Stadtgebiet und der Region. Schwerpunkte der vergangenen Jahre waren Beiträge

- zur Regionalreform, Verfasstheit des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main,
- zu Form, Organisation und Inhalt der regionalen Flächennutzungsplanung,
- zum Siedlungsbeschränkungsbereich im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Frankfurt,
- zur Büroflächenentwicklung,
- zur Umwandlung von Büroflächen zu Wohnraum,
- zur Wohnbaulandentwicklung in Frankfurt,

- zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung, Nahversorgungsstrukturen und den künftigen Versorgungszentren in der Stadt,
- zu Schwerpunkträumen wirtschaftlicher Aktivitäten in der Stadt,
- zum Gewerbeflächenbesatz und der Entwicklung der Frankfurter Gewerbegebiete,
- zur Eignung und zum Umstrukturierungspotenzial von Gewerbeflächen für Wohnzwecke.

Hierfür wurde eine Vielfalt von Erhebungs- und Analysemethoden und Instrumenten genutzt: Kartierungen, durch ein Geoinformationssystem unterstützte Analysen von Standortmustern, räumlichen Auswirkungen und Wechselwirkungen; sekundärstatistische Auswertungen, Befragungen, Erarbeitung und Vergleich raumbezogener Kennzahlen, Städtevergleiche, Prognosen, Projektionen.

Die Ergebnisse dieser räumlichen Analysen und Untersuchungen dienen zum einen als Planungsgrundlage für städtebauliche Entwicklungskonzepte – beispielsweise dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Zum anderen tragen sie in der Standortberatung und bei der Beurteilung von Planungsideen zur Klärung von Zielvorstellungen, Prioritätenbildung und Abschätzung von Auswirkungen von Vorhaben bei.

Auch im Zusammenhang mit raumbezogener regionaler, landesweiter, nationaler oder europäischer Politik ist die räumliche Analyse der gesamtstädtischen Entwicklung für die Mitwirkung bei Wettbewerbsverfahren, Einwerbung von Fördermitteln und zur Positionierung der Stadt zu den entsprechenden Raumpolitiken unerlässlich geworden.

Ziele bestimmen – Strategien entwickeln – Leitlinien festlegen

Ziele und Konzepte der Stadtentwicklungsplanung werden von der Stadtverordnetenversammlung für jene Handlungsfelder beschlossen, denen strategische Bedeutung beigemessen wird. Dabei geht es heute inhaltlich nicht mehr um einen Vollständigkeitsanspruch der gesamtstädtischen Planung im Sinne einer 100-prozentigen Gebietsabdeckung zu jedem Thema der Daseinsvorsorge und räumlichen Entwicklung oder um verkürzte Vorstellungen einer vollständigen „Planbarkeit“ der Stadtentwicklung.

Mainufer + Skyline Frankfurt
©Tourismus+Congress GmbH
Frankfurt am Main,
Foto: Goesta A. C. Ruehl



Thematische Konzepte und Fachplanungen dienen als langfristiger Orientierungsrahmen für private und öffentliche Akteure der Stadtentwicklung. Sie koordinieren als Leitlinien die kommunalen Beiträge zum jeweiligen Thema – unter Federführung unterschiedlicher Dezernate und Ämter der Stadt. Sie bieten die Möglichkeit, im Planungsprozess Erwartungen, Interessen und Beiträge auch von privaten Akteuren einzubeziehen und zu klären. Beispiele hierfür sind

- das Wohnbaulandentwicklungsprogramm,
- das Einzelhandels- und Zentrenkonzept,
- das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm,
- das Freiflächenentwicklungsprogramm und die GrünGürtel-Charta,
- der Gesamtverkehrsplan,
- die Schulentwicklungsplanung,
- die Sportstättenentwicklungsplanung.

Neben diesen thematischen Konzepten und Fachplanungen ist eine zentrale Herausforderung, künftig das strategische Niveau der Stadtentwicklungsplanung durch ganzheitliche Strategien auf regionaler, gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene zu erhöhen.

Zielvorstellungen strategisch umsetzen

Wichtige Funktion der Stadtentwicklungsplanung ist, Informationen und Analysen für Planungsprozesse zur Verfügung zu stellen, Prozesse der Strategieentwicklung zu organisieren, Expertise einzubringen und koordiniertes Handeln in der Stadtverwaltung und darüber hinaus vorzubereiten. So verstanden wird bereits der Prozess der Strategieentwicklung selbst ein Teil seiner Umsetzung.

Die kommunalen Instrumente zur Umsetzung der entwickelten Strategien umfassen beispielsweise:

- die Entwicklung städtebaulicher Konzepte und Durchführung von Wettbewerbsverfahren,
- die Beratung von Investoren,
- die verbindliche Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Satzungen,
- die Vorbereitung und Vereinbarung städtebaulicher Verträge,
- förmliche Stadterneuerungs- und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen,

- Modernisierungs- und Wohnungsbauförderung,
- Beiträge und Positionen zur regionalen Flächennutzungsplanung, zu anderen übergeordneten Planungen und zu Projekten der Regionalentwicklung,
- investive Maßnahmen der Stadt in den öffentlichen Raum,
- Standortwahl für kommunale Einrichtungen und Investitionen in eigene Hochbauprojekte,
- Erfahrungsaustausch zur Stadt- und Regionalentwicklung und gemeinsames Lernen in EU-Projekten wie z.B. im Projekt Managing District Centers (MANDIE).

Die Bereitstellung von Planungsgrundlagen und Informationen für die Öffentlichkeit ist eine wesentliche Voraussetzung für Vertrauen, Dialog und die Mitwirkung in Planungsprozessen.

Das Stadtplanungsamt stellt mit seinem neu gestarteten – und vom Informationskreis für Raumplanung 2009 prämierten – Internetauftritt Informationen zur Stadtplanung aktuell zur Verfügung. Über das internetbasierte Auskunftssystem planAS können sämtliche rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Stadt Frankfurt am Main online eingesehen und ausgedruckt werden. Darüber sind Informationen zu allen rechtsverbindlichen Veränderungssperren, Erhaltungssatzungen, Sanierungsmaßnahmen, Entwicklungsmaßnahmen und Gestaltungssatzungen sowie die Verfahrensstände aller in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Satzungen einzusehen.

Das Stadtplanungsamtes veröffentlicht regelmäßig Diskussionsbeiträge zur aktuellen Themen sowie Fachkonzepte. Mit den Stadtentwicklungsberichten trägt das Stadtplanungsamt dazu bei, Informationen über aktuelle Trends der Stadtentwicklung von Frankfurt am Main sowie diesbezügliche kommunale Strategien zur Verfügung zu stellen.

Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren reicht das Spektrum an Möglichkeiten der Bürgermitwirkung, welches bisher erprobt wurde, von Vortragsveranstaltungen mit öffentlicher Diskussion, Ortsteilkonferenzen und Bürgerbefragungen bis zu Workshops und Planungsworkstätten.



Stadtentwicklungsplanung weiterentwickeln

Zentrale Herausforderungen der künftigen Stadtentwicklung von Frankfurt am Main – wie z.B. eine maßvolle Nachverdichtung des Siedlungsbestands mit zusätzlichen Wohnungsangeboten für breite Schichten der Bevölkerung – verbunden mit der Weiterentwicklung kleinräumlicher Freiraumqualitäten und einer Verbesserung der stadtklimatischen Situation – erfordern künftig eine Stärkung des strategischen Niveaus einer integrierten Stadtentwicklungsplanung, die vermehrt und sehr frühzeitig raumrelevante Fachpolitik und -planungen mit städtebaulichen Aufgaben zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung verknüpft.

Dabei sind oftmals auch Anpassungsleistungen der Stadt an veränderte Rahmenbedingungen – die beispielsweise durch den wirtschaftsstrukturellen Wandel oder veränderte Umweltbedingungen ausgelöst werden – zu leisten, die nicht direkt auf kommunaler Ebene beeinflusst werden können oder Herausforderungen darstellen, die die Lei-

stungsfähigkeit der Kommune unter der gegebenen Finanzausstattung überfordern. Strategische Stadtentwicklung kann in dieser Situation auch als Prozess verstanden werden, die Kohäsion der Stadt und Stadtgesellschaft angesichts des rasanten wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, stadtstrukturellen und baulichen Wandels zu erhalten.

Stadtentwicklung als strategischer Prozess benötigt dafür wieder einen gesellschaftlichen Ort, vermehrt Arenen, Kommunikation und kooperative Planung. Aufgabe einer strategischen Stadtentwicklungsplanung ist es, hierfür die erforderliche Prozessorganisation zu leisten und eigene Expertise einzubringen. Eine systematische Wirkungskontrolle kommunaler Konzepte und Leitlinien beinhaltet perspektivisch die Chance, systemisches Lernen zu ermöglichen und eine ständige Verbesserung der kommunalen Leitlinien zur Stadtentwicklung zu erreichen.

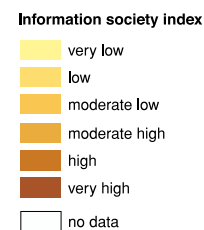
*Die Frankfurter Skyline ist einmalig in Europa
© Tourismus+Congress GmbH Frankfurt am Main;
Foto: Holger Ullmann*

Europa und Region

Die räumlichen Bestimmungsfaktoren der Stadtentwicklung von Frankfurt am Main, insbesondere aber auch die regionalplanerischen Instrumentarien und die Formen regionaler Kooperation haben sich im Berichtszeitraum gewandelt und machen eine Justierung des Planungsgeschehens notwendig.

Die Einbindung der Rhein-Main-Region in das europäische Raumgefüge

Die geopolitische Gewichtung des Europäischen Raumes, also die soziale und wirtschaftliche Bedeutung der europäischen Staaten im weltweiten Vergleich, ist durch die fortschreitende Erweiterung der Europäischen Union – zuletzt 2007 – stetig gewachsen. Zugleich haben auch die planerischen Maßgaben der europäischen Regionalentwicklungspolitik erheblich an Gewicht gewonnen. Indikatoren wie Bruttosozialprodukt, Arbeitsmarkt, Zugang zur „Wissensgesellschaft“ und Wanderungsverhalten machen deutlich, dass das europäische Raumgefüge durch erhebliche Disparitäten gekennzeichnet ist.



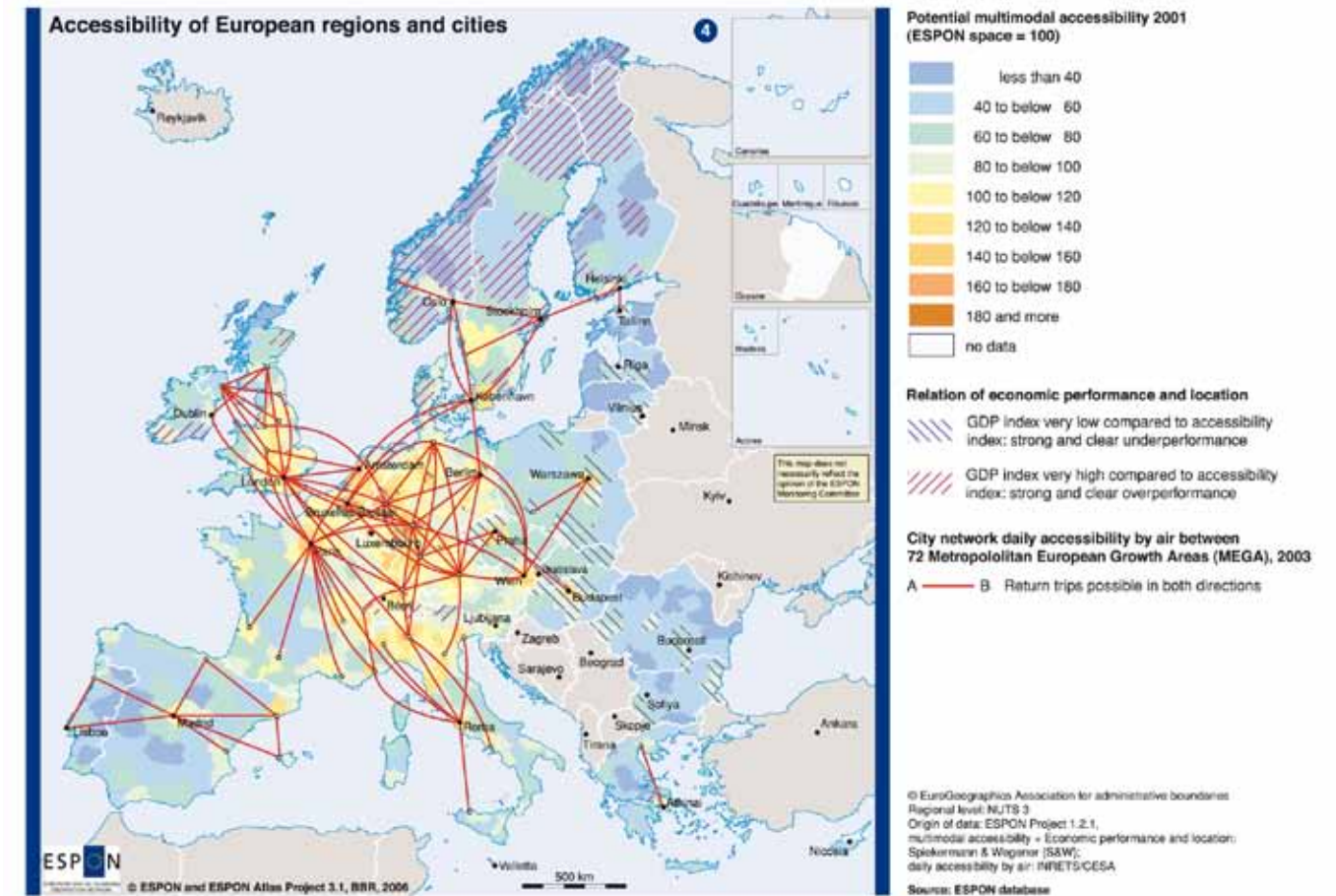
Entwicklungsstand der Informationsgesellschaft in europäischen Regionen

zeichnet ist. Dies gilt sowohl für die nationalen Staaten untereinander als auch für unterschiedliche Entwicklungsstadien innerhalb der Staatsgrenzen. Ökonomisch starke Zentren stehen neben jenen Bereichen, die deutlich hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleiben.

Die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und der Abbau räumlicher und funktionaler Disparitäten ist ein zentrales programmatisches Ziel europäischer Politik. Die Förderkulisse für den Finanzmitteleinsatz und die damit beabsichtigten räumlichen Wirkungen spiegeln diesen Ansatz unmittelbar wider. Kern der europäischen Raumpolitik sind die Zielaussagen der „Lissabon-Strategie 2000“, mit der die ökonomische, soziale und ökologische Erneuerung der Europäischen Gemeinschaft initiiert wurde. Das Ziel ist, Europa zu einer im höchsten Maß wettbewerbsfähigen und dynamischen „wissensbasierten“ Gesellschaft fortzuentwickeln. Durch die „Göteborg-Erklärung 2005“ sind über die allgemeinen Zielaussagen hinaus wichtige Aspekte wie Wirtschaftswachstum und Beschäftigung besonders unterstrichen worden.

Die europäischen Verdichtungsräume sind bei der praktischen Umsetzung der Lissabon-Strategie als „European Engines“ mit ihren ökonomischen, sozialen und kulturellen Akteuren entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit der jeweiligen Regionen, aber auch für Europa insgesamt. Die sich bietenden Entwicklungschancen, aber auch der Problemdruck, den die Verdichtungsräume zu bewältigen haben werden, sind jetzt schon klar erkennbar und werden deutlich zunehmen: Veränderungen der Arbeitswelt infolge der fortschreitenden Globalisierung, aber auch Anforderungen, die aus einer möglicherweise zukünftig stärker liberalisierten Migrationspolitik resultieren, werden sich auf die Stadtregionen fokussieren. Die Bedeutung der Verdichtungsräume für die Steuerung der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung ist spätestens seit dem EUREK, dem Europäischen Raumentwicklungskonzept 1999, aufgegriffen und ist mit allen weiteren Veröffentlichungen stets fortgeschrieben worden.

Das Raummuster des polyzentrischen europäischen Städtesystems ist dominiert durch die „Pentagon Area“, das Städtefüßel London, Hamburg, München, Mailand und Paris. Auf 20 % des EU-Territo-



riums leben dort 40 % der Bevölkerung und erwirtschaften 50 % des Bruttosozialproduktes der EU. Ergänzt wird das Pentagon durch Entwicklungsschwerpunkte „Strong Metropolitan European Growth Areas – MEGAs“ mit administrativen Headquarter-Funktionen, Industriestandorten, Transportwesen, Universitäten und Tourismus.

Die Rhein-Main-Region und die Stadt Frankfurt am Main liegen inmitten der „Pentagon Area“ und sind als „MEGA“, also als etablierter, weltweit verflochtener Wirtschaftsstandort einer der prosperierenden Kernräume. Dieser Lagevorteil wird von der Stadt Frankfurt am Main als eine der zentralen Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung begriffen und die damit verbundenen Chancen werden weiter ausgebaut:

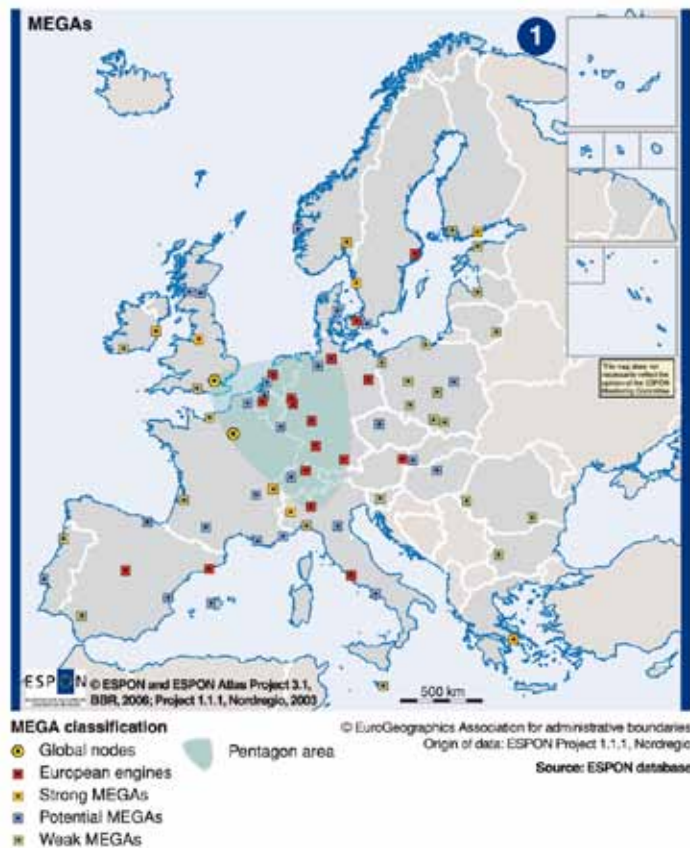
- Herausragende Infrastruktur der Kommunikationstechnik, z.B. nationaler Knotenpunkt der Internet-Verbindungen,
- multimodale Einbindung in das europäische Netz der Verkehrswege, sowohl bei Straßen, Wasserstraßen, Eisenbahn und Standort des größten Flughafens der Bundesrepublik Deutschland,
- europäische und weltweite „Gateway-Funktion“ durch den Flughafen,
- Wissenschaftsstandort von überdurchschnittlicher

Bedeutung und Vernetzung von Forschung und Entwicklung mit der Industrie,

- überdurchschnittlicher Branchenmix in der Region,
- neu gewonnene städtebauliche und architektonische Qualitäten erzeugen positive Effekte bei der Imagewirkung der Stadt,
- aus der Handelstradition der Stadt Frankfurt am Main gewachsene Weltoffenheit der Bevölkerung,
- kommunal und regional vernetzte Außendarstellung im osteuropäischen, asiatischen und nordamerikanischen Raum zur Verbesserung der wirtschaftlichen und touristischen Positionierung.

Die Entwicklungsperspektiven Frankfurts als „MEGA“ werden an den Funktionen als nationales und internationales Zentrum für Banken- und Finanzdienstleistungen, als Messeplatz, als Werbe- und Kommunikationsmarkt und schließlich als Research & Development-Zentrum deutlich. Die Europäische Zentralbank (EZB) wird ihren Sitz in Frankfurt am Main mit Errichtung der neuen Zentrale weiter ausbauen. Dies unterstreicht die besondere Rolle Frankfurts im europäischen Kontext. Schon allein die grundsätzliche Entscheidung der EZB hat eine Reihe wichtiger Impulse für die Stadtentwicklung ausgelöst, z.B. die intensive Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur im öffentlichen Personennahverkehr

Multimodale Erreichbarkeit europäischer Städte und Regionen



Klassifizierung von „Strong Metropolitan European Growth Areas“ - MEGAs)

(ÖV) und Individualverkehr (IV) sowie die Umnutzung und Aufwertung bisher städtebaulich wenig attraktiver Standorte.

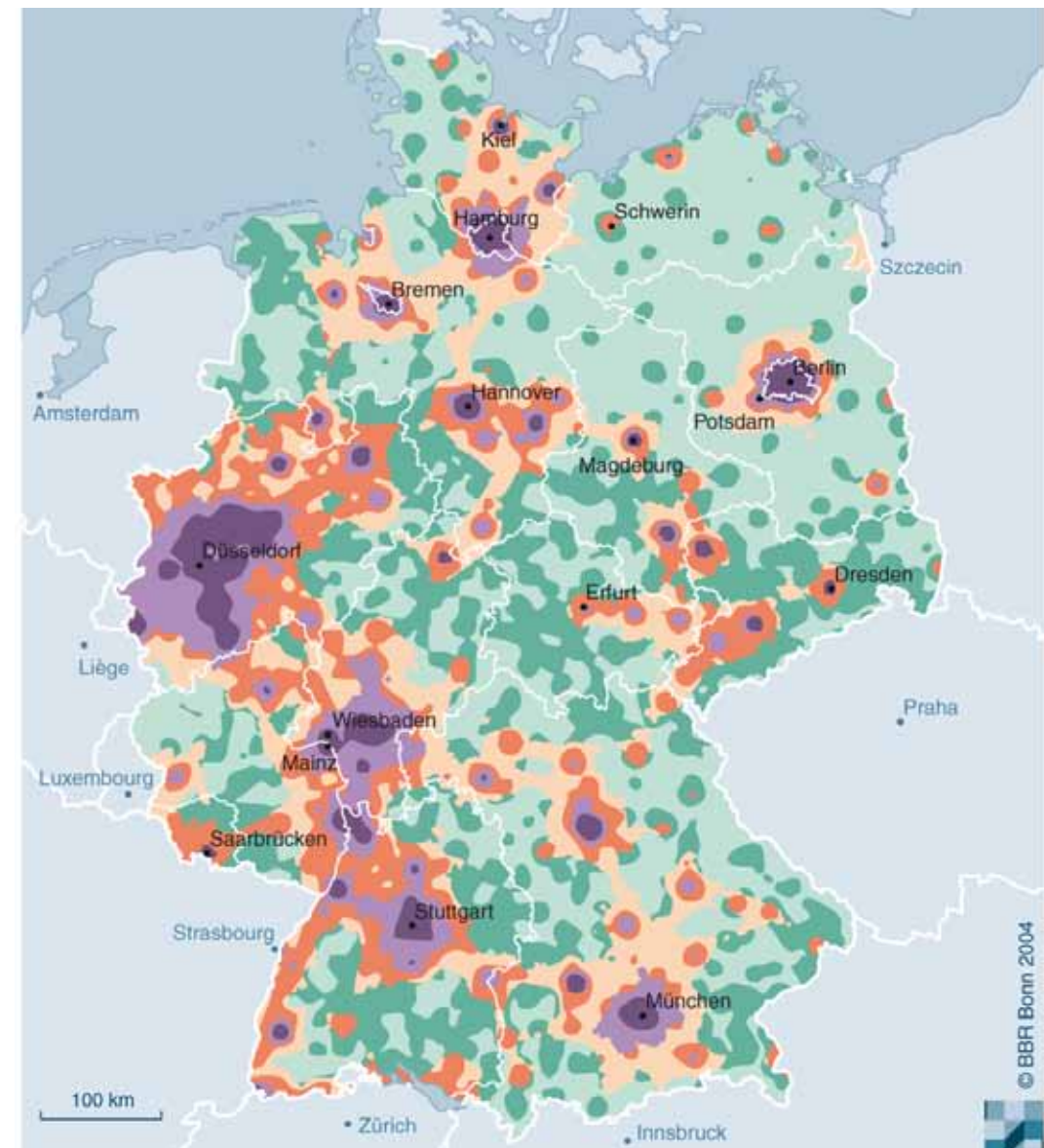
Die Rhein-Main-Region in der Raumstruktur der Bundesrepublik Deutschland

Die polyzentrische Raumstruktur der Bundesrepublik Deutschland ist - ähnlich wie jene der Europäischen Gemeinschaft - ausgesprochen heterogen. Indikatoren wie Bevölkerungs- oder Beschäftigtenentwicklung geben einen Hinweis auf die aktuelle Veränderung der Raumstruktur, die sich aus der sich weiter öffnenden Schere zwischen Wachstum und Schrumpfung der Teilräume der Bundesrepublik Deutschland ergibt, erkennbar beispielsweise an den Indikatoren „Bevölkerungsentwicklung“ oder „verfügbares Einkommen/Kaufkraft“ der Bevölkerung. Die Strategien zur Bewältigung dieser Entwicklungen sind umstritten. Aus Sicht der Stadt Frankfurt am Main ist es, so zuletzt in einer Stellungnahme an den Deutschen Städtetag vom März 2010 dargelegt, bei der Formulierung der räumlichen Entwicklungsziele dringlich, das Leitbild der Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen neu zu interpretieren und bei der Steuerung raumwirksamer Fördermittel den Schwerpunkt auf die Schaffung von Wohlstand zu legen und nicht auf dessen räumliche Verteilung.

Der Raumordnungsbericht 2005 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) nimmt eine Grundtypisierung des Raumes nach den Kategorien Zentralraum, Peripheraum und Zwischenraum vor. Diese Teilräume erfüllen aufgrund ihrer Siedlungsstruktur, Lage und Standortvoraussetzungen unterschiedliche Funktionen, wobei Zentralräumen eine besondere Bedeutung zugemessen wird: „Die großen Agglomerationen mit ihren metropolitanen Kernen sind als Zugmaschinen des wirtschaftlichen Wachstums und als Zentren des politischen und kulturellen Lebens vor allem in ihren Funktionen zur Sicherung und wirtschaftlichen Entwicklung im europäischen und internationalen Wettbewerb zu stärken“ (Stellungnahme der Bundesregierung zum Raumordnungsbericht 2005).

Von immer größerer Bedeutung sind die Metropolregionen als Wirtschafts- und Innovationsmotoren Deutschlands. Dies sind funktional eng verflochtene, informelle und in der Regel nicht scharf abgegrenzte Raumeinheiten, die Entwicklungsstrategien für Innovation und ökonomisches Wachstum und die Raumordnungspolitik der Bundesrepublik Deutschland unterstützen. Die Leitelemente des strategischen Ansatzes werden z.B. in der „Nürnberger Erklärung“ (Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) 2007: Europäische Metropolregionen: Chancen zur nachhaltigen Gestaltung der Globalisierung im Städtensystem) erläutert:

- Europäische Metropolregionen sind ein zukunftsweisendes Planungs- und Steuerungskonzept mit Perspektiven für eine nachhaltige und integrierte Raumentwicklung.
- Planung bekommt ein ergänzendes Profil mit Koordinations- und Moderationsfunktionen.
- Mögliche Handlungsfelder für die Kooperation in Metropolregionen können sein: Wissenschaft, Bildung und Kultur, Klimaschutz und Energieeffizienz, Gesundheitsvorsorge und Gesundheitswirtschaft, Migration und sozio-kulturelle Integration, Wirtschaftsförderung und Regionalmarketing, Erreichbarkeit und Mobilität, Urbane Kulturlandschaften und Regionalparks.
- Metropolregionen brauchen eine eigenständige Identität.
- Wichtige Merkmale im Standortwettbewerb sind bildhafte Symbole und spezifische räumliche Qualitäten.
- Metropolregionen sollen Impulse für innovatives



Raumstruktur nach Zentrenreichtbarkeit und Bevölkerungsdichte

- Innerer Zentralraum
- Äußerer Zentralraum
- Zwischenraum mit Verdichtungsansätzen
- Zwischenraum geringer Dichte
- Peripheraum mit Verdichtungsansätzen
- Peripheraum sehr geringer Dichte

Quelle: Raumordnungsbericht 2005, Seite 20

Raumstruktur in Deutschland

- Regionalmanagement auch in peripheren Räumen geben.
- Sozialer Frieden und kulturelle Vielfalt sind wesentliche Faktoren im Wettbewerb um kreative Talente und qualifizierte Arbeitskräfte.

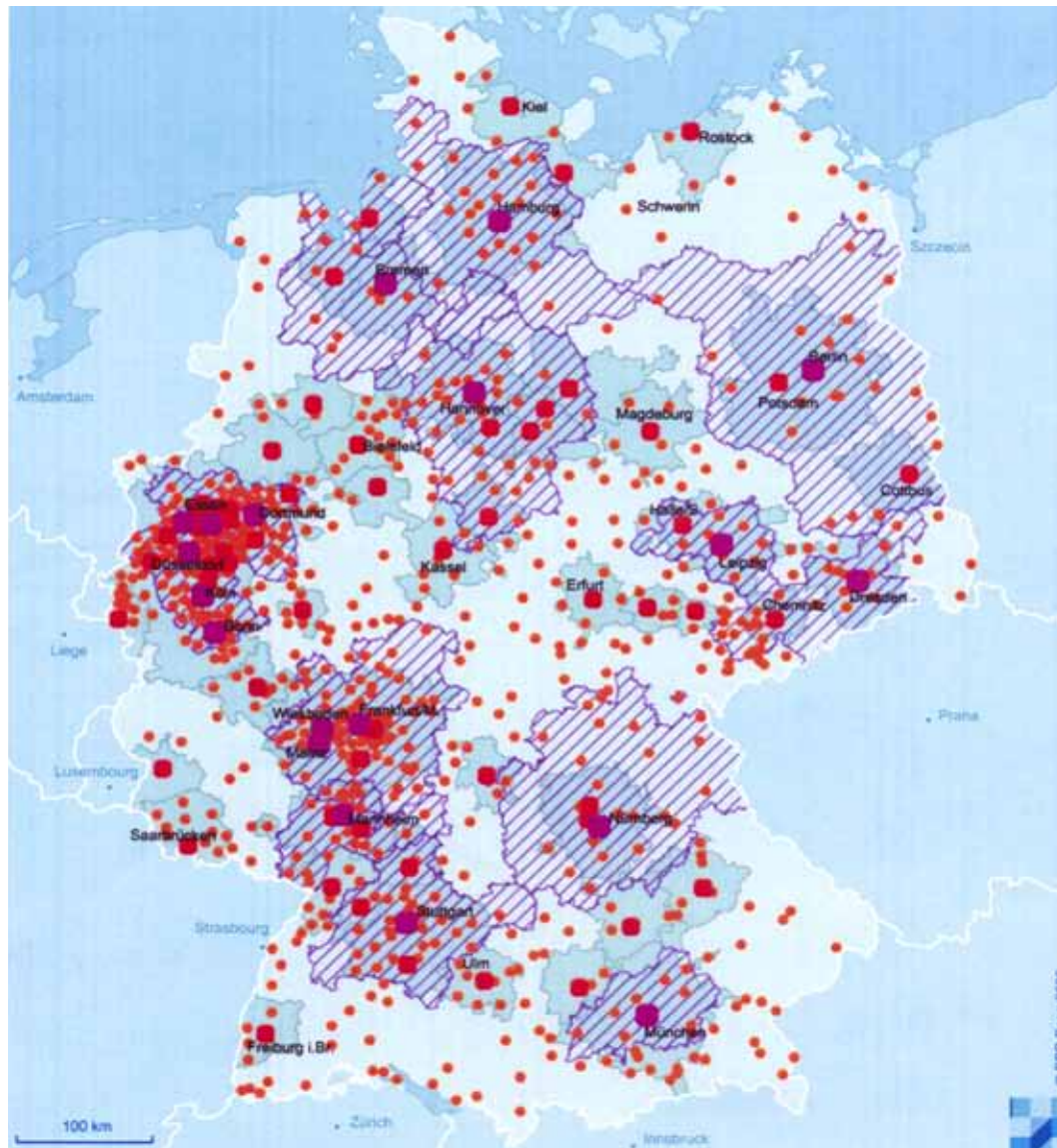
Zur Wettbewerbsfähigkeit des Raumsystems der Bundesrepublik Deutschland leisten die Metropolregionen entsprechend ihrer lokalen „Begabungen“ entscheidende Beiträge. Ihre Profile und Funktionen leiten sich aus den jeweiligen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Ausprägungen ab. Nach einer Analyse des IKM – Initiativkreis Europäische Metropolregionen in Deutschland ist die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main eine der vielfältigsten Wirtschafts- und Wissenschaftsregionen in Europa. Sie ist von internationaler Bedeutung als Finanzplatz, Messestandort, Verkehrsdrehscheibe und Sitz bedeutsamer Forschungseinrichtungen. Weitere Leitbranchen der Region

sind zudem Logistik, Medien, Telekommunikation, Automotive, Chemie/Pharmazie, Health Care (vgl. IKM 2006: Europäische Metropolregionen in Deutschland). Der Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main vertritt die Interessen der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.

Der bisherige Trend, nämlich Rückgänge des primären und sekundären Sektors bei gleichzeitiger Zunahme des tertiären Sektors hat die wirtschaftliche Entwicklung der Rhein-Main-Region vergleichsweise begünstigt. Massive Umbrüche wie in altindustriellen Verdichtungsräumen sind nicht in dieser Schärfe festzustellen, obgleich auch in der Rhein-Main-Region der Trend zur Deindustrialisierung festzustellen ist. Der tertiäre Sektor hat sich trotz eines leichten Rückganges bislang als vergleichsweise robust erwiesen (vgl. Kapitel Arbeiten).

Städtesystem in Deutschland

- Stadttypen**
- Metropolkerne
Großstädte mit den höchsten Indexwerten an Metropolfunktionen innerhalb der 11 von der MKRO genannten Metropolregionen
 - Großstädte
Kernstädte (kreisfreie Städte über 100.000 Einwohner) und kreisangehörige Oberzentren mit 100.000 Einwohnern und mehr
 - Mittelstädte
Sonstige Oberzentren und städtisch und gemischt geprägte Mittelzentren mit 20.000 Einwohnern und mehr
 - Großstadregionen
 - Metropolregionen gemäß Initiativkreis Europäischer Metropolregionen



Insgesamt sind aus der Verortung der Stadt Frankfurt am Main und der Rhein-Main Region als „MEGA“ innerhalb des Europäischen Raumgefüges und als Metropolregion in Deutschland durchweg positive Impulse für die Stadtentwicklung abzuleiten. Durch die weltweit vernetzten Wirtschaftsstrukturen ist Frankfurt am Main die einzige deutsche „Global City“. Dadurch sind Stadt und Region ein außerordentlich attraktiver Standort für die Ansiedlung und Erweiterung nationaler und internationaler Unternehmen und in der Folge starker Anziehungspunkt für Wanderungsströme in der Bevölkerung.

Stadtentwicklung im Rahmen regionaler Planung

Raumeinheiten und Siedlungsstruktur

Die Begriffe „Rhein-Main-Region“, „Stadtregion Frankfurt am Main“ oder „Ballungsraum Frankfurt am Main“ geben nur eine unklare Vorstellung über

die Abgrenzung des Raumes wider. Maßgeblich für die überörtliche Planung in der Region sind formelle und klar abgegrenzte Gebietskörperschaften, die gesetzliche Träger regionaler Planung sind. Innerhalb der bereits genannten Metropolregion als weiträumigste und informelle regionale Raumeinheit ohne eigene Planungsinstrumente liegt die Planungsregion Südhessen mit der Regionalversammlung Südhessen als Träger der Regionalplanung und dem Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle. Darin wiederum ist der Regionalverband FrankfurtRheinMain als Träger der regionalen Flächennutzungsplanung für den zentralen Ballungsraum von besonderer großer Bedeutung für die Stadt Frankfurt am Main.

Die Region ist aufgrund ihrer historischen, politischen und wirtschaftsgeographischen Rahmenbedingungen ein polyzentrisches Gebilde mit unterschiedlich geprägten Teilräumen. Räumliches und

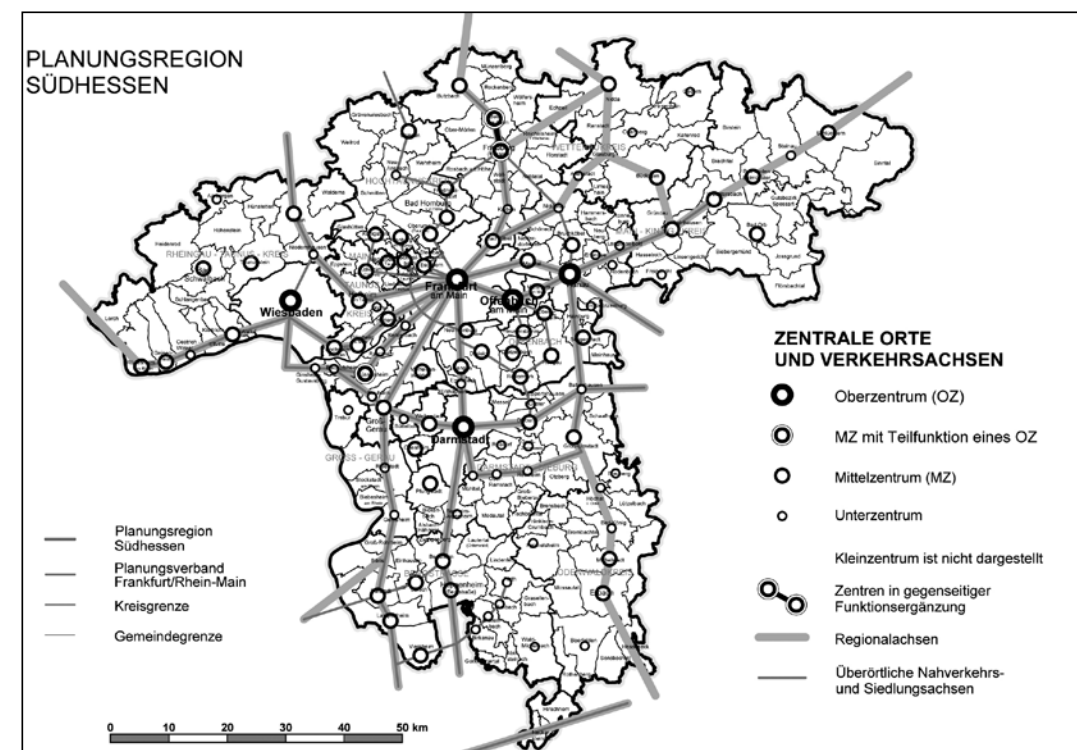
wirtschaftliches Zentrum, zugleich namensgebend, raumprägend und für die Imagebildung der gesamten Region entscheidend ist die Stadt Frankfurt am Main mit dem Flughafen Frankfurt/Main. Die Stadt ist wiederum umgeben von einem Kranz eigenständiger Oberzentren wie Mainz, Wiesbaden, Darmstadt, Offenbach, Hanau und Aschaffenburg.

Die funktionalen Verflechtungen in der Region werden unter anderem deutlich an den Arbeitsmarktbeziehungen. Die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt Frankfurt am Main für die Region ist schon aus ihrem außerordentlich großen Arbeitsplatzangebot abzuleiten: Das Saldo der Pendler belief sich im Jahr 2008 mit 323.550 Einpendlern gegenüber 65.606 Auspendlern auf 257.944 Personen (nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Quelle: Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main 2010: Regionales Monitoring). Damit hat Frankfurt bundesweit den mit Abstand höchsten Pendlersaldo, noch vor deutlich größeren Städten (Hamburg 219.000, München 188.000). Dies führt auch zu einer großen Bedeutung der Stadt-Umland-Verflechtungen für die Verkehrsentwicklung innerhalb des Frankfurter Stadtgebietes. Während die Verkehrsströme im Kraftfahrzeugverkehr zwischen innerer und äußerer Stadt immer weiter abnehmen, haben die Stadtgrenzen überschreitenden Verkehrsströme fast kontinuierlich zugenommen (vgl. Kapitel Mobilität und Verkehr).

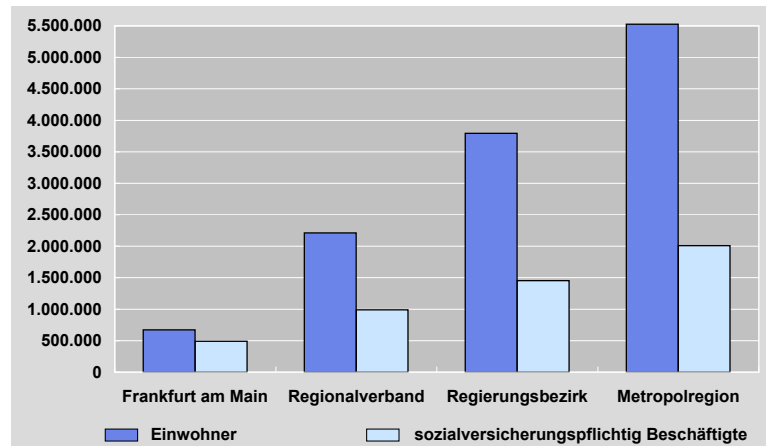
Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Frankfurt am Main und der Rhein-Main-Region ist geprägt durch Betriebe des tertiären Sektors. Zudem gibt die Nähe



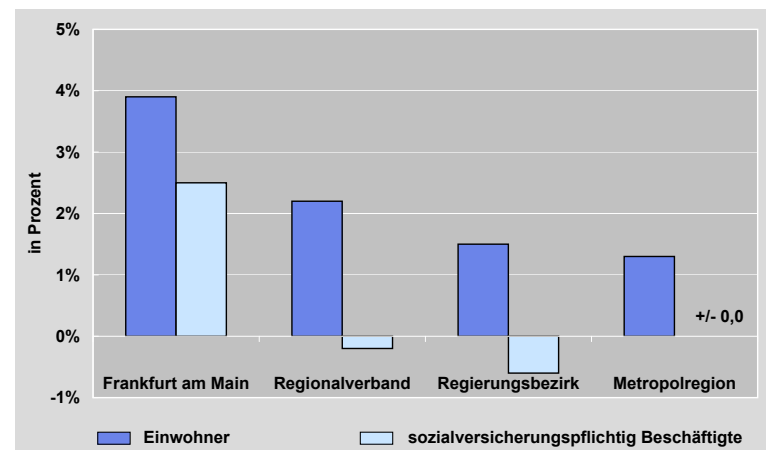
zu Industrie- und Produktionsunternehmen weitere wichtige Impulse für den Dienstleistungssektor. Die Vernetzung zwischen Forschung/Entwicklung und Produktion bekommt neben dem „traditionellen“ Firmenbesatz des tertiären Sektors zunehmend Bedeutung. Die Heterogenität der Rhein-Main-Region spiegelt sich auch in der Clusterbildung von Schwerpunkten und Spezialisierungen einzelner Dienstleistungssparten an den einzelnen Standorten und in den Oberzentren wider. Trotz zuletzt schwächerer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen hat sich



Zentrale Orte und Verkehrsachsen in der Planungsregion Südhessen; Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain 2010



Einwohner- und Beschäftigtenzahlen der verschiedenen Raumeinheiten in der Rhein-Main-Region im Vergleich (Stand: 2009); Quelle: eigene Darstellung nach Regionalverband FrankfurtRhein-Main 2010: Regionales Monitoring



Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung 2000 - 2009 in den verschiedenen Raumeinheiten der Rhein-Main-Region im Vergleich (in %); Quelle: eigene Darstellung nach Regionalverband FrankfurtRhein-Main 2010: Regionales Monitoring

die Stadt Frankfurt am Main als internationales Zentrum der Finanzwirtschaft behauptet. Die Entscheidung der Europäischen Zentralbank, durch einen wegweisenden Neubau ihren Sitz am Standort Frankfurt am Main auszubauen, unterstreicht diese Funktion. Spiegelbild dieser Tertiärisierung ist ein weiterhin zu beobachtender Rückgang von gewerblichen Arbeitsplätzen, insgesamt bewegt sich dieser aber im Rahmen der übrigen westdeutschen Großstädte.

In Frankfurt am Main leben auf nur 1,7% der Fläche der Metropolregion ca. 12% der Einwohner, bei den Beschäftigten liegt der Anteil sogar bei knapp einem Viertel. Entsprechend sind auch Einwohnerdichte und Beschäftigtenquote in Frankfurt am Main am höchsten und nehmen mit größer werdendem Raumbezug stetig ab. Gleichzeitig ist die Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung der letzten zehn Jahre in Frankfurt am Main am dynamischsten. Bei überwiegend positiven Entwicklungen nimmt auch diese Dynamik tendenziell von

der Stadt Frankfurt am Main als Kern der Region hin zur weitreichenden Metropolregion ab.

Strategischer Handlungsbedarf in der Region

Die funktionale und räumliche Einordnung der Stadt Frankfurt am Main und der Region in das europäische und deutsche System der Metropolregionen setzen den maßgeblichen Rahmen für den Handlungsbedarf: Bedeutungsgewinn der regionalen Ebene und insbesondere der Metropolregionen bei zunehmender internationaler Konkurrenz, demographischer Wandel, wirtschaftliche Rezession und Schwerpunktverlagerung von quantitativem zu qualitativem Wachstum werfen Schlaglichter auf die Herausforderungen einer regional ausgewogenen Planungsstrategie. Handlungsbedarf resultiert auch aus regionsspezifischen Rahmenbedingungen, die von Polyzentralität, interkommunalen Verflechtungen und Konkurrenzen, Verkehrsknotenpunkten, Messen, Wirtschaftsmetropolen und einem entsprechenden Ordnungsbedarf geprägt sind. Die Auseinandersetzung um eine mögliche Verschiebung des regionalen „Gleichgewichtssystems“ durch die Herausbildung einer „AirportCity“ rund um den Flughafen Frankfurt/Main gibt der Bestimmung des Handlungsbedarfes zusätzliches Gewicht. Schließlich bewegt sich das Handlungsfeld in einem Spannungsbogen einerseits zwischen engen regionalen Verflechtungen und dem eindeutigen Erfordernis, nach außen im Wettbewerb der Regionen geschlossen zu agieren. Andererseits ergänzt sich anhaltende interkommunale Konkurrenz mit einem insgesamt nur schwach ausgeprägten Regionalbewusstsein. Dies äußert sich darin, dass es trotz einer Vielzahl übereinstimmender Aussagen einen intensiven Wettbewerb um die Ansiedelung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen gerade angesichts einer zunehmend schwierigen wirtschaftlichen Situation gibt, dies sowohl zwischen den Agglomerationen als auch innerhalb der Region.

Nach den Vorstellungen der Stadt Frankfurt am Main bilden folgende Aspekte der Raum- und Stadtentwicklung den fachlichen Rahmen bei der Beurteilung der Stadtentwicklung und der übergeordneten Planungsebene: Frankfurt am Main ist

- Innenstadt einer polyzentrischen, europäischen Metropolregion und
- Kernstadt der Wissens- und Wirtschaftsregion Rhein-Main.

Vor diesem Hintergrund sind die zentralen Leitelelemente einer auch dem regionalen Aspekt verpflichteten Stadtentwicklung

- die weitere Entwicklung des Stadtgebietes Frankfurt als räumliches Oberzentrum und Teil der zukunftsfähigen Rhein-Main-Region,
- das planerische Ziel, der Suburbanisierung, der sozialen Segregation und regionalen räumlichen Disparitäten entgegenwirken,
- die Initiierung und Durchführung kooperativer Handlungsstrategien,
- die Vertiefung bereits begonnener regionaler (auch informeller) Diskurse zu Themen wie Verkehr, Gewerbe, Einzelhandels- und Freiflächenkonzeption und schließlich
- das Erfordernis zum gemeinsamen Handeln und zur Verstärkung der Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden.

Nicht zuletzt soll unumstrittenen, aber in der Planungspraxis bisher nur ansatzweise umgesetzten Forderungen aus der „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ vom Mai 2007 Rechnung getragen werden, nämlich Forderungen nach einer Stärkung lokaler und stadtreionaler Abstimmung und einer Vertiefung der Verantwortung, dass die Städte als „Kristallisationspunkte stadtreionaler Entwicklung“ für den territorialen Zusammenhang der Europäischen Gemeinschaft dienen sollen. Die Stadt Frankfurt am Main hat im Berichtszeitraum alle formalen und informellen Plattformen genutzt, die oben geschilderten Leitlinien in den fachlichen Diskurs um die Organisationsstruktur, die Instrumentarien und die Ziele der Regionalplanung einzubringen.

Regionaler Flächennutzungsplan als Rahmen der Stadtentwicklungsplanung

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Zusammenarbeit und Planung in der Region Rhein-Main“ vom 27.12.2000 („Ballungsraumgesetz“) hat der Landesgesetzgeber zum 01.04.2001 das im (Bundes-)Raumordnungsgesetz 1997 neu eingeführte Instrument des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP, Zusammenführung von Regionalplan und Flächennutzungsplan in einem Planwerk) in der Region verankert. Dieses Gesetz ist durch das am 01.04.2011 in Kraft getretene Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) fortgeschrieben worden. Damit änderte auch der bisherige Träger der regio-

nenal Flächennutzungsplanung, der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, seinen Namen in Regionalverband FrankfurtRheinMain.

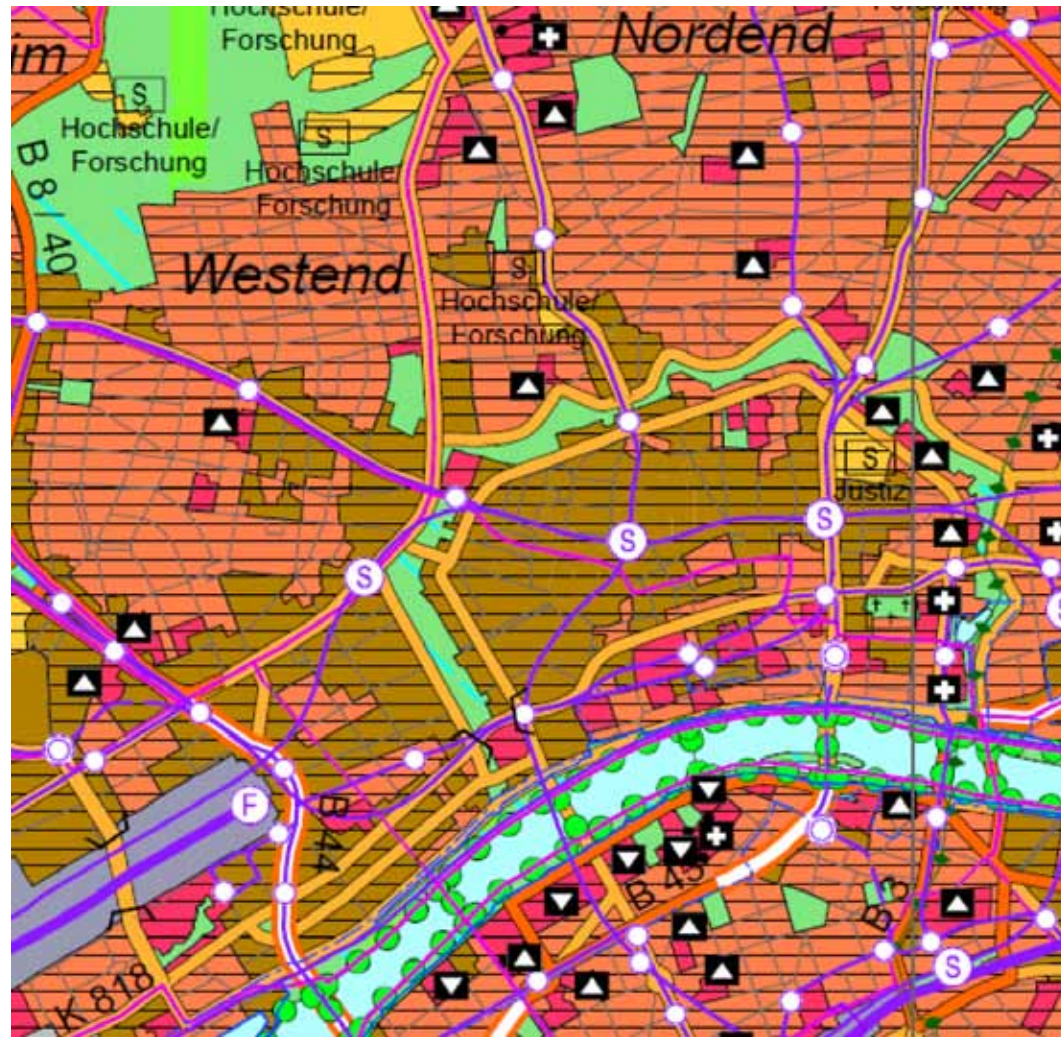
Die zentrale Intention der Gesetze ist die institutionelle, verfahrenstechnische, inhaltliche und methodische Verschärfung und Beschleunigung der regionalen Planung im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Die Zusammenlegung von Flächennutzungsplan und Regionalplan, also der Abbau einer Ebene in der raumbezogenen Planung und die damit (erhoffte) Vermeidung paralleler Sachverhalte auf verschiedenen Planungsebenen zielte insbesondere auf eine Beschleunigung der Entscheidungsfindung bei gleichzeitiger Verringerung der oftmals zu hohen Bearbeitungstiefe ab. Die Vergrößerung des Planungsraumes gegenüber dem früheren Gebiet des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt am Main (als Vorgänger von Planungs- und Regionalverband) soll zudem der funktionalen Abgrenzung des Verdichtungsraumes besser Rechnung tragen.

Die inhaltlichen Schwerpunkte des RegFNP als Instrument einer überörtlich abgestimmten strategischen Steuerung bilden sich aus einem Bündel zentraler Zielaussagen für die räumliche Entwicklung der Region. Den Verflechtungen zwischen den Oberzentren und dem übrigen Plangebiet soll ebenso Rechnung getragen werden wie der Konkurrenzfähigkeit im Wettbewerb der Regionen und der Förderung intraregionaler Kooperationsfähigkeit. Planerische Aufgabe des RegFNP ist dementsprechend, die Flächennutzung zu steuern

- unter sparsamem Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource „Boden“,
- in einem abgestimmten Verhältnis von Innen- und Außenentwicklung,
- bei Weiterentwicklung des Freiraumsystems,
- durch Stadtumbau im Sinne der Nachhaltigkeit,
- unter Berücksichtigung stadträumlicher und siedlungsstruktureller Qualitäten von Bauflächen,
- nach den Prinzipien umweltgerechter Mobilität und in einer abgestimmten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- unter neu zu definierenden, tragfähigeren Prinzipien der Zentralität und großflächigen Einzelhandelsansiedlung.

Vor dem Hintergrund von – aus der Sicht der Stadt Frankfurt am Main seit langem offenkundigen und thematisierten – Defiziten der räumlichen Planung in

**Regionaler
Flächennutzungsplan
2010 - Ausschnitt Stadt-
zentrum Frankfurt am
Main; Quelle: Regional-
verband Frankfurt/Rhein-
Main 2010**



Süd Hessen hat die Stadt den Planungsprozess zum RegFNP durch aktive Mitarbeit bei der vorgeschalteten Formulierung des vom ehemaligen Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main entworfenen Leitbildes „Frankfurt/Rhein-Main 2020 - die europäische Metropolregion“ konstruktiv unterstützt.

Die Prüfungen der Planunterlagen im Zuge der ersten und zweiten Offenlage haben jedoch zu Befunden geführt, die den zwar theoretisch durchaus innovativen Ansatz des RegFNP als neues Instrument und die damit verbundenen Erwartungen anerkennen, für dessen Steuerungs- und Gestaltungsanspruch jedoch in der Planungspraxis zu befürchten ist, dass es sich als nicht ausreichend belastbar erweisen wird. Grundsätzlich wurden die maßgeblichen Funktionen des RegFNP zwischen beiden Stadien der Offenlage nicht verändert. Jedoch wurde das Planwerk auf Betreiben der Verbandskammer und der Regionalversammlung durch das gemeinsam beschlossene „Regionale Einzelhandelskonzept“ deutlich angereichert, sowie durch wesentliche Aspekte zu umweltplanerischen Belangen ergänzt.

Die Kernpunkte der von der Stadt Frankfurt am Main vorgetragenen Kritik zum Entwurf des RegFNP zielen auf mehrere Aspekte ab:

- Der vom Gesetzgeber intendierte größere Gestaltungsspielraum für die Gemeinden wird durch die Plandarstellung in das Gegenteil verkehrt.
- Die Verfahrensregelungen des Ballungsraumgesetzes führen dazu, dass fast alle Änderungen des RegFNP-Änderungen künftig wegen identischer Inhalte zwangsläufig zu einer Änderung der regionalplanerischen Aussagen und somit zur Beteiligung der Regionalversammlung bei Belangen des Flächennutzungsplanes führen, während dies zurzeit nur bei Abweichungsverfahren der Fall ist. Die vom Gesetzgeber intendierte Vereinfachung verkehrt sich in das Gegenteil: der Verfahrensaufwand steigt.
- Nachdem die Übersichtlichkeit der Darstellungsweise und die Übertragbarkeit der Aussagen des RegFNP auf die nachfolgenden Stufen der Bauleitplanung nicht gewährleistet ist, verfehlt dieser eine der wesentlichen Funktionen eines Flächennutzungsplanes nach § 5 Baugesetzbuch, „die sich für das gesamte Gemeindegebiet ergebende Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen“. Im Hinblick auf die vorbereitende Bauleitplanung bewegt sich das Planwerk damit an der Grenze seiner Funktionslosigkeit.

gen darzustellen“. Im Hinblick auf die vorbereitende Bauleitplanung bewegt sich das Planwerk damit an der Grenze seiner Funktionslosigkeit.

Raumordnerischer Zusammenhang und Wirkungen auf die Raumstruktur der Region

Der Trend zu disperser Raumentwicklung durch Neuweisung von Flächen an siedlungsstrukturell ungünstigen Standorten ist ungebrochen. Anlässlich der ersten Planoffenlage als überzogen kritisierte und deshalb beanstandete Zuwachsflächen für den Wohnungsbau sind in der zweiten Offenlage durch Umwidmung von Zuwachsflächen als Bestandsflächen oft nur rechnerisch zurück genommen worden. Annahmen zu zukünftigen Wohnflächenzuwachsen pro Kopf bleiben überhöht. Die angestrebte Stärkung der Oberzentren ist nicht in vollem Umfang eingelöst, die Ausweisung zusätzlicher Wohnbau- und Gewerbeflächen pro Einwohner/Beschäftigten ist umso höher, je niedriger die zentralörtliche Funktion der jeweiligen Kommune ist. Hier findet oft nur eine ungenügende Erschließung durch den ÖPNV statt, die Forderung nach nachhaltiger Mobilität ist nicht immer erfüllt.

Im Gegensatz zum bisherigen Flächennutzungsplan wird der RegFNP zu einer Reihe von Veränderungen führen, die die Stadtentwicklungsplanung direkt tangieren:

- Ausgehend von der bislang ausgeklammerten Thematik „Windkraft“ die Erarbeitung eines regionalen Energiekonzeptes,
- die weiterhin unzureichend geklärte Abstandsflächenproblematik um Störfallbetriebe (sog. Seversoll-Problematik), da vom Regionalverband keine abschließende Bewertung des Gefahrenpotentials für diese Gebiete erfolgt ist,
- die faktische Funktionslosigkeit des Planes für einzelne Themen - wie zum Beispiel „Gärten“ und „Sportflächen“- deren Planung in einem geeigneten Maßstab jedoch zur Koordination von Flächenansprüchen und Steuerung der Nutzungen im Außenbereich von der Stadt Frankfurt am Main vielfach benötigt wird.

Der Regionale Flächennutzungsplan ist im Oktober 2011 in Kraft getreten.

Regionales Einzelhandelskonzept

Zu den Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung zählt die von der Landes- und Regionalplanung vorgegebene Zentrenstruktur. Die Polyzentralität der Region Süd Hessen mit 3 Oberzentren und 32 Mittelzentren macht zum einen die dichte Besiedlung der Region deutlich, bedeutet zugleich auch eine erhebliche Herausforderung für die raumordnerische Steuerung. Die starke Häufung, die hohe Dichte und die Nähe der Ober-

und Mittelzentren führen im mittleren und südlichen Teil des Verbandsgebietes zu einem Verlust eigener kommunaler Verflechtungsbereiche. Gleichzeitig überlagern sich die Einzugsbereiche von unterschiedlichen Einzelhandelseinrichtungen. Vor dem Hintergrund der Aufstellung des RegFNP und den Aussagen des Leitbildes wurde beschlossen, ein Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) aufzustellen (als fachliche Grundlage der Strategieentwicklung und als konzeptioneller Baustein des Entwicklungs- und Standortkonzeptes). Ein wichtiges Ziel des Konzeptes ist, die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen und die Zentren zu stärken. Mit dem Konzept ist die Möglichkeit verbunden, eine einheitliche Beurteilungspraxis zur Ansiedlung und Entwicklung von Einzelhandelsvorhaben im Verbandsgebiet herzustellen. Dabei sollen Einzelhandelsvorhaben im Rahmen des regional abgestimmten Gesamtkonzeptes auf städtebaulich integrierte Standorte der Zentren konzentriert werden. Das Stadtplanungsamt Frankfurt am Main hat diesen Entwicklungsprozess seit 2004 kontinuierlich begleitet.

Interkommunale Kooperation

Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsformen haben sich auch informelle Formen interkommunaler Kooperation erfolgreich etabliert. Durch intensiven Fachaustausch konnte das Konfliktpotential bei großen Einzelvorhaben zum Teil bereits noch vor dem Beginn der förmlichen Planung entschärft werden. Diese Form der Zusammenarbeit findet auf den verschiedensten Handlungsebenen zu verschiedenen Themen statt.

Nachbarschaftsforum

Bei interkommunalen Abstimmungen und Konflikten zeigt sich oft, dass gerade das persönliche Kennenlernen Vertrauen schafft und so Lösungen erleichtert werden. Daher wurde als Angebot für einen kontinuierlichen Dialog im kleineren Kreis durch die Stadt Frankfurt am Main die Reihe „Nachbarschaftsforum“ initiiert. Dort begegnen sich Bürgermeister, Stadträte und Planer aus den 21 Nachbargemeinden von Frankfurt am Main. Das Forum besteht seit 2007 und will ein Netzwerk schaffen, um die Städte und Gemeinden im engeren Verdichtungsraum um Frankfurt herum und Frankfurt am Main selbst als Zentrum zu stärken. Seine Bedeutung liegt darin, sich als „lernende Region“ über planerischen Fachfragen auszutauschen, gemeinsam besser zu werden und besser zu kooperieren. Bisher wurden neun Veranstaltungen zu Themen im Bereich „Planen und Bauen“ organisiert (z.B. Nutzung von Brachflächen, Grünes Bauen, Regionaler Flächennutzungsplan, Gewerbeflächenpool).



**Titelseite „Im Dialog“ 3,
Stellungnahme der Stadt
Frankfurt am Main zur
Aufstellung des Regionalen
Flächennutzungsplans**

Bei einer Veranstaltung im Jahr 2010 stand die Verfasstheit der Region im Mittelpunkt. Dabei wurden Änderungswünsche zum Entwurf des Metropolgesetzes erörtert und zu einem gemeinsamen Positionspapier zusammengeführt und abgestimmt. Erstmals hat das Nachbarschaftsforum damit eine gemeinsame Resolution verfasst, wodurch die Zusammenarbeit in diesem Gremium eine neue Qualität erreicht hat. Die Willensäußerung wurde den Fraktionen im hessischen Innenminister übermittelt und fand Eingang in das Anhörungsverfahren im Hessischen Landtag.

Eine Befragung ergab, dass alle Teilnehmer Interesse an weiteren Einladungen zum Nachbarschaftsforum zeigen. Fast alle Beteiligten möchten auch in Zukunft persönlich an den Veranstaltungen teilnehmen. Durch das ausgeprägte Interesse der Nachbarstädte und -gemeinden, Veranstaltungen auch in eigener Verantwortung durchzuführen, ist die Fortführung dieser Reihe auch in Zukunft gesichert.

Regionale Agenda 2016

Nach der Entscheidung des Hessischen Landtags 2009, die Beteiligung des Landes an der Ausrichtung einer Internationalen Bauausstellung in der Region Frankfurt Rhein/Main aufzugeben, ist es aus Sicht der Stadt Frankfurt am Main weiterhin zweckmäßig, mit einem breiten Spektrum interdisziplinärer Projekte die regionale Zusammenarbeit weiter auszugestalten (Magistratsbericht B 898 vom 30.10.2009). Die Stadt Frankfurt am Main hat daher den Beschluss des Rates der Region vom Mai 2009 unterstützt, sowohl fachliche Impulse zu der Novellierung des Ballungsraumgesetzes zu formulieren, als auch - über die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden hinaus - eine regionale „Agenda 2016“ mit gemeinsamen Zielen, Strategien, Handlungsfeldern und Projekten verbindlich mit den Mitgliedern des Rates der Region zu vereinbaren.

Mit der „Agenda 2016“ wird eine Stärkung des Rates der Region und des Regionalverbandes mit zusätzlichen Kompetenzen, Aufgaben und einer besseren finanziellen Ausstattung befürwortet, um dessen Rolle zur Festlegung regionaler Ziele und Strategien zu festigen und seine Steuerungsfunktion zu erhöhen. Zur inhaltlichen Ausgestaltung einer „Agenda 2016“ ist eine Vielzahl bedeutsamer Vorhaben denkbar. Das Spektrum der Projekte reicht im Sinne eines integrierten Ansatzes zum Teil auch über die bauleitplanerischen Kernaufgaben und -themen hinaus. Beispiele hierfür sind gemeinsame Kommunikationsplattformen („Haus der Region“), Zusammenwirken in der Schul-, Sozial-, Familien- und Gesundheitspolitik, Kooperation bei der Finanzierung (Kulturfonds) und beim Betrieb von kultureller Infrastruktur und die weitere Vernetzung des ÖP-

NV. Weiterhin könnte die Vereinbarung regionaler Klimaschutzziele unter dem Titel „Green Region“ das Potential der Rhein/Main-Region als europäische Leitregion für Klimaschutz und für eine moderne Energiepolitik zeigen. Schon heute ist Frankfurt am Main Hauptstadt des Passivhaus-Baus. Hierauf kann die Region aufbauen und zusätzlich auch Vorbild für die Nutzung etwa von Erdwärme und Solartechnologie sein. Schließlich sind Projekte und Vorhaben aus einer „Agenda 2016“ auch die gemeinsame Basis zur Verständigung zu einem regionalen Finanzausgleich, der, eingebettet in eine Reform des kommunalen Finanzausgleichs, genauso auch zusätzliche Mittelflüsse von Frankfurt am Main in die Region erzeugen könnte.

Flughafen Frankfurt/Main

Im Berichtszeitraum wurden entscheidende Weichenstellungen zur Entwicklung des Flughafens Frankfurt/Main hin zu einem regional und überregional bedeutsamen, multimodalen Verkehrsknotenpunkt und multifunktionalen Business-Center getroffen.

AirportCity

Die bisherige Tendenz der Nutzungsanreicherung der originären Funktion des Flughafens als verkehrliche Infrastruktureinrichtung ist verstärkt fortgesetzt worden hin zu einer multifunktionalen „AirportCity“. Sowohl auf dem Flughafengelände selbst als auch in engem Radius um den Flughafen ist ein Cluster von Standorten mit sehr heterogenen Nutzungsstrukturen gebildet worden (siehe Kapitel Arbeiten).

Die Fortentwicklung des Flughafens hin zu einer „AirportCity“ - und damit zu einer potentiellen Verschiebung der regionalen Entwicklungsschwerpunkte - wird in der Region kontrovers bewertet. Aus Sicht der Stadt Frankfurt am Main ist die Herausbildung der „AirportCity“ dann mit den städtischen und regionalen Strukturen kompatibel, solange die Anlagerung weiterer Zusatznutzungen als „flughafenaffin“, d.h. als Nutzungen einzuordnen sind, die unmittelbar dem Flughafenverkehr dienen.

Flughafenausbau und Siedlungsbeschränkungsgebiet

Der Planfeststellungsbeschluss vom 18.12.2007 zur Erweiterung des Flughafens hat Planungsrecht für den Bau der Landebahn Nord-West, den neuen Terminal 3 im Süden des Flughafengeländes und weitere Einzelmaßnahmen auf dem Flughafenareal geschaffen. Mit dem Ausbau wird die Kapazität von heute rd. 540.000 Flugbewegungen auf rd. 702.000 Bewegungen pro Jahr gesteigert. Die Inbetriebnahme der Landebahn erfolgte zum Winter-



Flächenentwicklung in der AirportCity bis 2020)
Quelle: Fraport 2009

flugplan 2011. Mit den aus wirtschaftlicher Sicht positiven Effekten für die Entwicklung der Region und der Stadt Frankfurt am Main sind jedoch auch Belastungen für Mensch und Natur verknüpft, die aus dem Flugbetrieb resultieren.

Ein wesentliches planerisches Instrument zur Konfliktbewältigung zwischen den Fluglärmimmissionen einerseits und dem Flächenbedarf für den Wohnungsbau ist das im Entwurf zum RegFNP ausgewiesene Siedlungsbeschränkungsgebiet (Fluglärmisophone bei 60 dB(A) daueräquivalenter Schallpegel). Innerhalb dieses Bereiches ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen „auf der grünen Wiese“ nicht zulässig, Umnutzungen von Bestandsflächen (z.B. von ungenutzten Industrie- oder Infrastrukturfächen) sind jedoch möglich. Für das Stadtgebiet bedeutet dies:

- Das Siedlungsbeschränkungsgebiet umfasst mit 8.272 ha ca. 33 % der Gesamtfläche des Stadtgebietes.
- Mit 603 ha liegen rund 15 % der ca. 3.950 ha Wohnbauflächen der Stadt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes.

Das Siedlungsbeschränkungsgebiet schränkt also neben den Maßgaben des Freiraumschutzes und der Seveso II-Richtlinie die Flächendispositionen für den Wohnungsneubau auf noch nicht bebauten Flächen ein, Kompensationsmöglichkeiten sind im Außenbereich nahezu nicht mehr möglich. Die Stadt Frankfurt am Main trägt diesen Rahmenbedingungen auch dadurch Rechnung, dass der Bedarf an zusätzlichen Wohnungsbaumöglichkeiten verstärkt durch Mobilisierung von Flächenreserven im Innenbereich gedeckt wird (siehe auch Kapitel Wohnen).

AUSBLICK

Frankfurt am Main ist die einzige „Global City“ in Deutschland: Die allgegenwärtigen Prozesse in den deutschen Städten werden hier zusätzlich überlagert durch sehr viel stärker ablesbare Effekte der Globalisierung. Die Stadt Frankfurt am Main wird also auch zukünftig stärker als andere von internationalen Austauschprozessen und konjunkturellen Schwankungen der Weltwirtschaft beeinflusst werden.

Erstmals ist innerhalb der Rhein/Main-Region ein Regionaler Flächennutzungsplan in Kraft getreten. Die nächsten Jahre werden zeigen, wie sich das Planwerk in der praktischen Anwendung bewährt. Dies gilt aus Sicht der Stadt Frankfurt am Main insbesondere für Änderungsverfahren auf dem eigenen, aber auch auf dem Gebiet anderer Gemeinden. Die Stabilität der Planungsziele ist dabei von großer Bedeutung. Auch wird sich die Stadt Frankfurt am Main weiterhin für die stringente Anwendung der Regelungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben einsetzen. Das aktuelle Thema der regionalen Energieversorgung insbesondere durch regenerative Energien und die planerische Steuerung ihrer Flächenansprüche wird von der Stadt Frankfurt am Main zukünftig intensiv begleitet werden.

Bevölkerung

KERNAUSSAGEN

- Während die Republik schrumpft, wächst Frankfurt am Main. Nach der vorliegenden städtischen Bevölkerungsvorausrechnung für das Jahr 2030 wird diese Entwicklung anhalten. Prognostiziert wird eine weitere Zunahme der Frankfurter Bevölkerung um rund 35.000 auf insgesamt 724.000 Einwohner.
- Die Zahl der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, die ab 2001 bundesweit deutlich rückläufig ist, bleibt im Durchschnitt der deutschen Metropolen stabil, Frankfurt am Main liegt hier mit leichtem Zuwachs an dritter Stelle der Metropolen.
- Den „Babyboomern“ (die Anfang der 60er Geborenen) stehen nunmehr – gleich stark – die mobilen Mitte-20- bis Mitte-30-jährigen gegenüber, die zur Ausbildung bzw. als Berufsanfänger nach Frankfurt am Main kommen.
- Frankfurt am Main wird nicht „weniger, älter und bunter“, sondern wächst, bleibt gleich alt, wird ebenfalls bunter. 42 % aller Einwohner haben einen „Migrationshintergrund“. Bei den Kindern und Jugendlichen sind es zwei Drittel.
- Frankfurt am Main hatte noch 1995 mit 5,3 % den niedrigsten Bevölkerungsanteil an Vorschulkindern (unter 6 Jahre) aller westdeutschen Metropolen. Ende 2009 hat sich Frankfurt am Main zur „Kinderhauptstadt“ der Republik entwickelt: Der Anteil der Vorschulkinder lag nunmehr in Frankfurt am Main bei 5,9 % und damit höher als in allen anderen deutschen Metropolen.
- Der Ein-Personen-Haushalt ist der Regelhaushalt in Frankfurt am Main (53 % aller Haushalte). Aber auch Haushalte mit Kindern nehmen wieder zu.
- Die Frankfurter Bevölkerung ist hochmobil: Man könnte sie eher als „Durchgangsbewölkerung“ denn als „Wohnbevölkerung“ bezeichnen.
- Die Einkommensdisparität in den Kreisen der Rhein-Main-Region als auch in den Stadtteilen der Stadt Frankfurt am Main hat sich weiter verschärft. Je höher die Durchschnittseinkommen in einer Gebietseinheit, desto höher waren die Einkommenszuwächse.

AUSGANGSLAGE

Entwicklung vor 2001

Bevölkerung insgesamt

Deutschland und Hessen
Gesamtdeutschland hatte zwischen Ende 1992 und Ende 2001 noch ein Einwohnerplus von +1,8 %. Mit dem demografischen Wandel in den neuen Bundesländern (im Folgenden immer einschl. Berlin) ging dort zwar die Bevölkerung zwischen 1992 und 2001 um -4,1 % zurück, doch die alten Bundesländer (im Folgenden immer ohne Berlin) wuchsen noch um +3,5 %. Hessen lag mit einem Bevölkerungswachstum von +2,6 % zwar über dem gesamtdeutschen Durchschnitt, aber unter dem Westdeutschlands.

Metropolen

Im Gegensatz zu Gesamtdeutschland nahm die Bevölkerung in den deutschen Metropolen (das sind die 15 Großstädte mit rund einer halben Million Einwohner und mehr) bis auf Hamburg und Köln zwischen 1992 und 2001 ab. Frankfurt am Main war dabei nach den Ruhrgebietsstädten Duisburg und Essen am stärksten betroffen mit einem Bevölkerungsrückgang von -3,4 %. Die Einwohnerzahl Frankfurts nahm damit gut doppelt so stark ab wie der Durchschnitt der deutschen Metropolen.

Rhein-Main-Region

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung gegen Ende des letzten Jahrtausends in der Rhein-Main-Region dann hatten 1995 – 2001 lediglich einige Stadtkreise, darunter die Großstädte Frankfurt am Main und Darmstadt sowie drei periphere Landkreise (Hersfeld-Rotenburg, Vogelsberg und Siegen) leichte Bevölkerungsrückgänge. Alle anderen Kreise – am stärksten der Landkreis Alzey-Worms mit +7,4 % – konnten Bevölkerungszuwächse verzeichnen.

Einwohner im erwerbsfähigen Alter

Deutschland und Hessen
Schaut man sich die Veränderung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (hier: von 20 bis unter 65 Jahren) an, dann sah die Entwicklung anders aus: Da hatten 1995 - 2001 nicht nur die neuen Bundesländer einen Bevölkerungsrückgang von -1,6 %



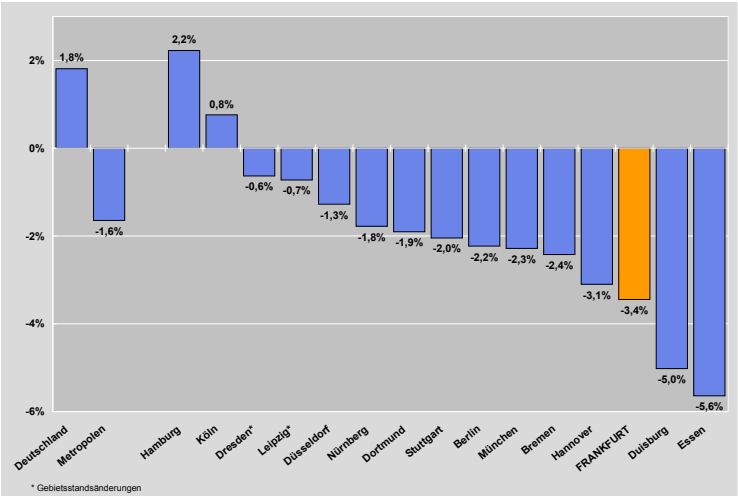
zu verzeichnen, sondern auch im Westen war das Erwerbspersonenpotenzial bereits aufgrund von Bevölkerungsverlusten im Saarland (-3,9 %), Nordrhein-Westfalen (-1,4 %) und Hessen (-0,3 %) minimal rückläufig (-1.275 Einwohner im Alter von 20 – 64 Jahren). Für Gesamtdeutschland ergab sich so ein Rückgang von -0,3 % für die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter.

Metropolen

Auch in den deutschen Metropolen ging 1995-2001 mit Ausnahme von Hamburg die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter zurück (in Leipzig und Dresden Anstieg nur dank der Eingemeindungen). Frankfurt am Main schnitt hier zwar im Vergleich zu den anderen Metropolen weniger schlecht ab als bei der Entwicklung der Bevölkerung insgesamt, lag aber mit einem Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials von -1,6 % dennoch unterhalb des Durchschnitts der Metropolen (-1,3 %).

Rhein-Main-Region

In der Region Frankfurt/Rhein-Main ist wie in Gesamtdeutschland, aber anders als in den Metropolen einschließlich Frankfurt am Main, das Erwerbspersonenpotenzial deutlich stärker zurückgegangen als die Zahl der Einwohner. Die Hälfte der Stadt- und Landkreise im weiteren Umkreis von Frankfurt am Main mussten Rückgänge bei den Einwohnern im Alter von 20 bis unter 65 Jahre verzeichnen. Selbst in der Hälfte der sechs direkt an Frankfurt am Main angrenzenden Landkreise ging die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter leicht zurück. Im näheren Frankfurter Umland konnten nur die Landkreise Alzey-Worms (+6,1 %), Mainz-Bingen



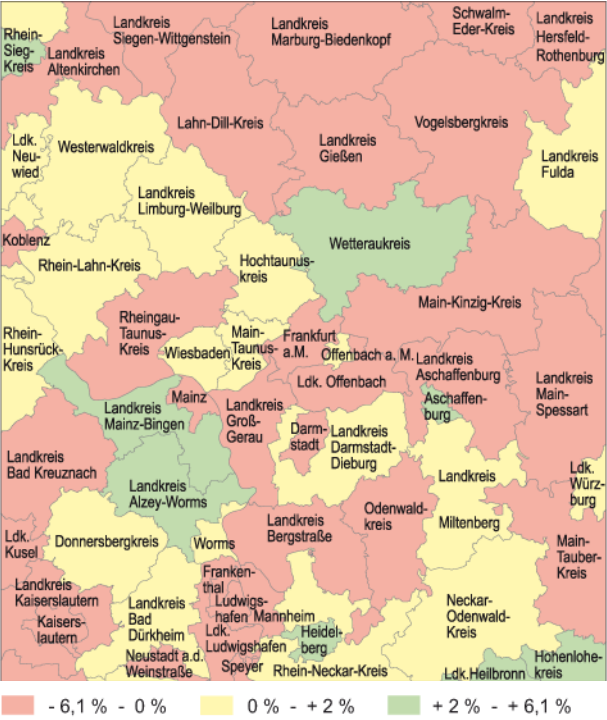
(+2,8 %), der Wetteraukreis (+2,1 %) und die Stadt Aschaffenburg (+2,0 %) ein etwas höheres Wachstum des Erwerbspersonenpotentials verzeichnen.

Entwicklung 2001 - 2009

Bevölkerung insgesamt

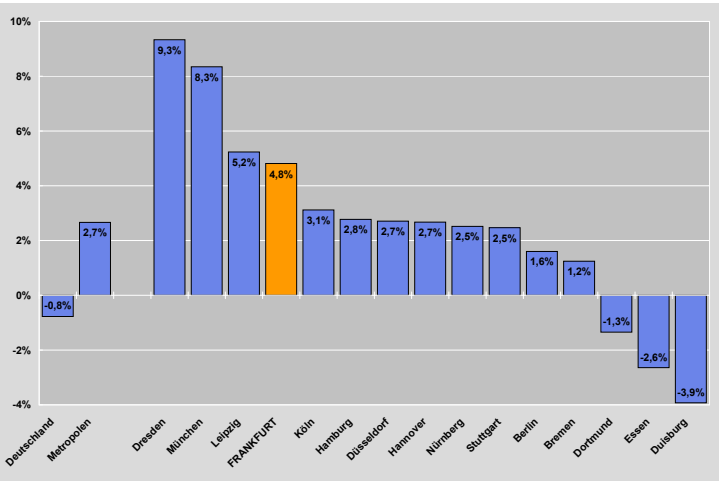
Deutschland und Hessen

Im neuen Jahrtausend, Ende 2001 bis Ende 2009, stellte sich die Entwicklung gänzlich anders dar: Deutschland hatte inzwischen einen Bevölkerungsrückgang von -0,8 %. Während Westdeutschland



Rhein-Main-Region, Veränderung der Bevölkerung im Alter von 20 – 64 Jahren, 1995 – 2001

Links: Veränderung der Bevölkerung in den deutschen Metropolen 2001 – 2009
Rechts: Rhein-Main-Region, Veränderung der Bevölkerung insgesamt, 2001 – 2009



noch ein leichtes Plus (+0,2 %) erzielen konnte, schrumpfte Ostdeutschland mit -4,3 % noch stärker als im Zeitraum 1992-2001. Nunmehr mussten nicht nur alle ostdeutschen Flächenländer einen Einwohnerrückgang verzeichnen, sondern auch die Mehrzahl der westlichen. Hier ging die Einwohnerzahl zurück bis auf Bayern (+1,5 %) und Baden-Württemberg (+1,4 %) sowie Schleswig-Holstein (+1,0 %). In Hessen betrug der Einwohnerrückgang -0,3 %.

Metropolen
Die Bevölkerung in den deutschen Metropolen veränderte sich im neuen Jahrtausend (2001-2009) ganz im Gegensatz zur bundesweiten Entwicklung und zur Entwicklung in den Vorjahren: Die Metropolen erzielten im Schnitt einen Einwohnerzuwachs von +2,7 %. Dies ist das erste Mal, dass in Gesamtdeutschland ein Bevölkerungswachstum in den Metropolen bei gleichzeitigem gesamtdeutschem Bevölkerungsrückgang stattfand. Frankfurts Bevölkerungszunahme lag mit +4,8 % deutlich über den Durchschnitt der Metropolen und belegte so nach Dresden, München und Leipzig den vierten Platz.

Rhein-Main-Region
Auch in der Rhein-Main-Region dominierten 2001 bis 2009 die Landkreise mit bereits schrumpfender Einwohnerzahl. Am ausgeprägtesten waren die Einwohnerrückgänge im Vogelsbergkreis (-6,3 %) und im Landkreis Hersfeld-Rotenburg (-5,5 %), aber auch die direkt an Frankfurt am Main (Bevölkerungszunahme: +4,8 %) angrenzenden Landkreise Hochtaunus und Main-Kinzig hatten schon einen leichten Einwohnerschwind von -0,2 % bzw. -0,3 %.



Am stärksten war das Bevölkerungswachstum in den Großstädten, an der Spitze in Mainz (+6,7 % dank der Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer), aber auch in Frankfurt am Main (+4,8 %), Darmstadt (+3,5 %), Wiesbaden (+2,4 %) und Offenbach am Main (+0,3 %). Von den Landkreisen in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main konnte nur Mainz-Bingen (+2,8 %), Main-Taunus (+2,2%), Groß-Gerau (+1,2%), Wetterau (+0,7%), der Landkreis Gießen (+0,6%), Darmstadt-Dieburg (+0,2%) und der Landkreis Offenbach (+0,2%) noch Bevölkerungszunahmen verzeichnen.

Einwohner im erwerbsfähigen Alter

Deutschland und Hessen
Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter ging 2001 bis 2009 in Deutschland deutlich (-3,0 %) zurück. In Ostdeutschland war der Rückgang mit -6,2 % bereits vier Mal so groß wie 1995 -2001. Aber auch in allen alten Bundesländern bis auf Hamburg ging das Erwerbspersonenpotential zurück, durchschnittlich um -2,2 %. Zwischen sehr starken Rückgängen in Sachsen-Anhalt (-10,4 %) und Thüringen (-8,0 %) und einigermaßen moderaten in Bayern (-0,6) und Baden-Württemberg (-0,8 %) lag Hessen mit -3,1 % im Mittelfeld der Länder.

Metropolen
Die Entwicklung des Erwerbspersonenpotentials in den fünfzehn deutschen Metropolen verlief 2001 – 2009 sehr unterschiedlich: Während der Anteil der 20-64-jährigen hier durchschnittlich fast konstant blieb (-0,5 %), gingen die Anteile in sieben



Metropolen zurück, wieder besonders stark in den drei Ruhrgebietsstädten (Duisburg -5,4 %) und nahm in den restlichen acht Metropolen zu. Frankfurt am Main belegte dabei nach Dresden (+5,5 %) und München (+5,4 %) mit einer Zunahme des Erwerbspotenzials von 2,9 % den dritten Platz.

Rhein-Main-Region
Auch im weiteren Umkreis von Frankfurt am Main gibt es kaum noch Stadt- und Landkreise, in denen 2001 bis 2009 die Zahl der Einwohner im Alter von 20 bis unter 65 nicht gesunken ist. Frankfurt am Main (+2,9 %) gehört neben den anderen Universitätsstätten Mainz (+6,3 %) und Darmstadt (+2,0 %) zu den wenigen Ausnahmen mit noch steigendem Anteil an 20 – 64-jährigen. Am stärksten war der Rückgang der 20 – 64-jährigen im Hochtaunuskreis (-7,4 %), gefolgt vom Landkreis Hersfeld-Rotenburg (-7,2 %). Aber auch im Rheingau-Taunus-Kreis (-6,4 %), dem Landkreis Offenbach (-5,3 %) und im Main-Taunus-Kreis (-5,2 %) gab es deutliche Rückgänge des Erwerbspersonenpotentials, die etwa so hoch waren wie in den neuen Bundesländern (-6,2 %).

Entwicklung in Frankfurt am Main

Der Altersaufbau Frankfurts im Vergleich zu Gesamtdeutschland
Noch 1992 sind im Frankfurter Altersbaum die unter-25-jährigen deutlich geringer vertreten als bundesweit, während die 25 – 50-jährigen stärker vertreten sind. Ab 50 Jahren ist die Belegung in Frankfurt am Main und in Deutschland fast identisch.

Rhein-Main-Region, Veränderung der Bevölkerung im Alter von 20 – 64 Jahren, 2001- 2009

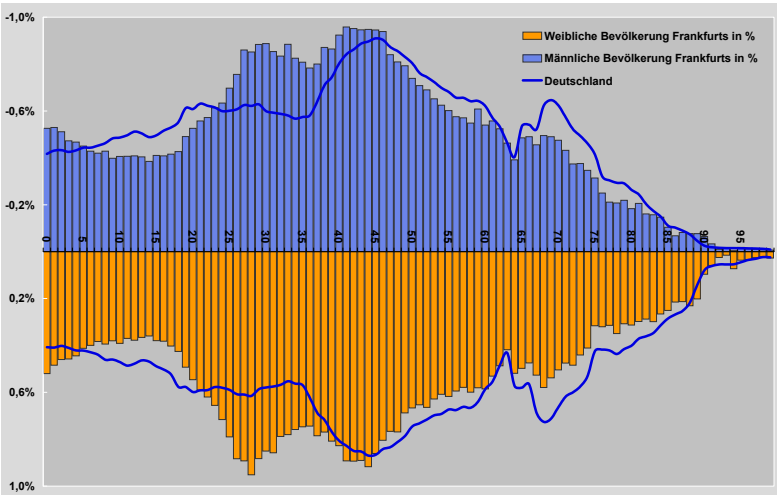
Eine halbe Generation später, Ende 2009, hat sich dieses Bild deutlich gewandelt. Nunmehr liegt der Anteil der Kleinkinder (unter 5 Jahren) in Frankfurt am Main höher als im Bund, ab 5 Jahren bis Anfang 20 sind die Jahrgänge deutschlandweit wieder stärker belegt als in Frankfurt am Main, und von Anfang 20 bis Mitte 40 sind die Jahrgangsstärken in Frankfurt am Main wieder größer als im Bund. Die Altersstruktur von Frankfurt am Main wird – anders als in Deutschland – kaum vom Altern der „Babyboom-Generation“ (der Anfang der 60er Jahre Geborenen) betroffen, da die Stadt durch Wanderung junge Menschen im erwerbsfähigen Alter an Einwohnern dazu gewinnt.

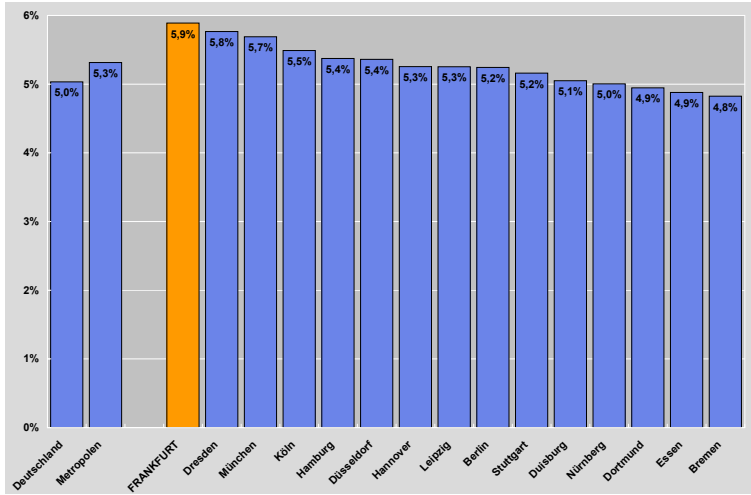
Es bildet sich so nach den Jahrgängen des Babybooms – inzwischen Mitte 40 – eine weitere „Spitze“ in der Alterspyramide bei den ca. 25-35-jährigen heraus. Zudem ist ein deutlicher Überschuss an jungen Frauen zu erkennen, welcher die hohe Zahl an Vorschulkindern erklärt.

Als Ausgleich des höheren Bevölkerungsanteils der jungen Erwerbstätigen gegenüber dem Bundesdurchschnitt hat Frankfurt am Main einen niedrigeren Anteil an Einwohnern über 45 Jahren. Diese Entwicklung hat sich erst nach 1992 vollzogen.

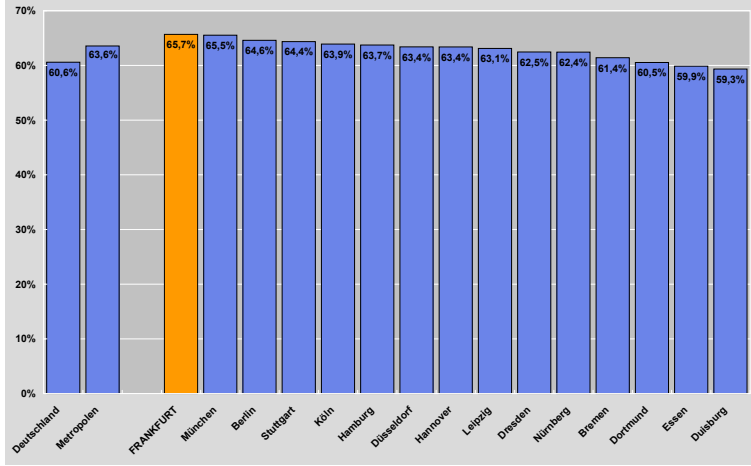
Die Alters- und Haushaltsstruktur Frankfurts
In allen deutschen Metropolen entwickelte sich die Einwohnerzahl im neuen Jahrtausend (im Durchschnitt 2001 – 2009: +2,7 %) besser als gegen Ende des letzten (im Durchschnitt: 1995 – 2001: -0,9 %).

Vergleich des Altersaufbaus der Frankfurter Bevölkerung mit dem der deutschen Bevölkerung 2009

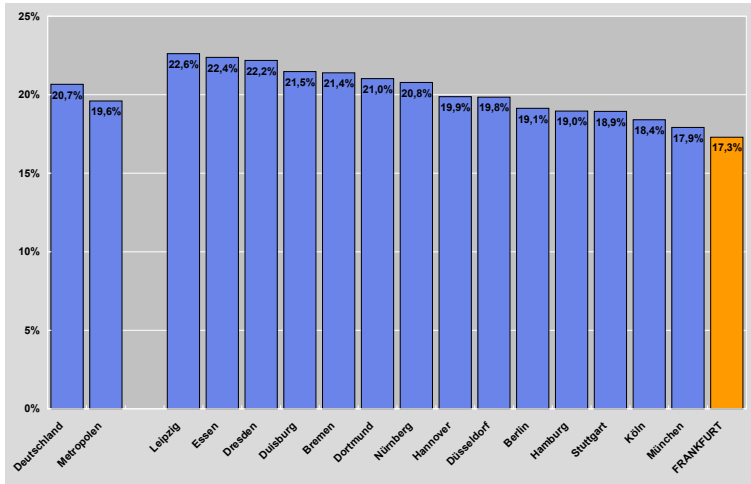




Anteil der Bevölkerung im Alter unter 6 Jahren in den deutschen Metropolen 2009



Anteil der Bevölkerung im Alter 20 - 64 Jahre in den deutschen Metropolen 2009



Anteil der Bevölkerung im Alter 65 Jahre und älter in den deutschen Metropolen 2009

Besonders deutlich werden die demografischen Veränderungen in den deutschen Metropolen nach der Jahrtausendwende bei den unter-6-jährigen sichtbar: Noch 1995 lag der Anteil der Vorschulkinder an der Bevölkerung in den deutschen Metropolen mit 5,4 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (6,1 %), und Frankfurt am Main hatte mit 5,3 % den niedrigsten Kinderanteil aller westdeutschen Metropolen.

Ende 2009 lag der Anteil der unter-6-jährigen in den deutschen Metropolen mit 5,3 % über dem Bundesdurchschnitt (5,0 %), und Frankfurt am Main hat sich zur „Kinderhauptstadt“ der Republik entwickelt: Der Anteil der Vorschulkinder lag nunmehr in Frankfurt am Main bei 5,9 % und damit so hoch wie in keiner anderen deutschen Metropole.

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren ging zunehmend zurück: Bundesweit nahm sie 1995 – 2001 um -2,1 % ab, 2001 – 2009 bereits über fünf Mal so stark um -11,1 %. In den Metropolen lief die Entwicklung umgekehrt: 1995 – 2001 ging dort die Zahl der Jugendlichen mit -4,0 % doppelt so stark zurück wie im Bund, 2001 bis 2009 hat sich dieser Rückgang jedoch bei -3,96 % sogar minimal verlangsamt (Bund: -11,1 %). In drei Metropolen, in München (+8,2 %), Frankfurt am Main (+6,2 %) und Düsseldorf (+1,4 %) ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen 2001 – 2009 sogar gestiegen, wobei Frankfurt am Main die einzige deutsche Metropole ist, in der der Anteil der unter-20-jährigen an der Bevölkerung insgesamt sogar leicht zugenommen hat, von (2001) 16,8 % auf (2009) 17,0 %.

Im Vergleich zum Durchschnitt der deutschen Metropolen lag Frankfurt am Main 1995 – 2001 mit einer Abnahme der Zahl der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20 bis 64 Jahre) von -1,6 % im Mittelfeld, während es 2001 bis 2009 mit einer Zunahme von 2,9 % nach Dresden (+5,5 %) und München (+5,4 %) die dritthöchste Zunahme aller westdeutschen Metropolen verzeichnen konnte. Mit einem Anteil der 20 – 64-jährigen von 65,7 % an der städtischen Bevölkerung lag Frankfurt am Main 2009 an erster Stelle, während Frankfurt am Main 1995 knapp hinter München lag.

1995 – 2001 ist in Frankfurt am Main die Zahl der 65+-jährigen sogar ganz leicht (-0,4 %) zurückgegangen, während alle anderen Metropolen (bis auf Hannover mit -0,1 %) z.T. beträchtliche Zunahmen der Älteren aufwiesen. Auch 2001 – 2009 nahm nur in Duisburg (+6,3 %), Essen (+7,6 %), Hannover (+8,7 %) und Dortmund (+10,9 %) die Zahl der Älteren weniger stark zu als in Frankfurt am Main (+11,1 %). Frankfurt am Main hatte Ende

2009 mit 17,3 % den niedrigsten Anteil an über-64-jährigen, gefolgt von München (17,9 %) und Köln (18,4 %).

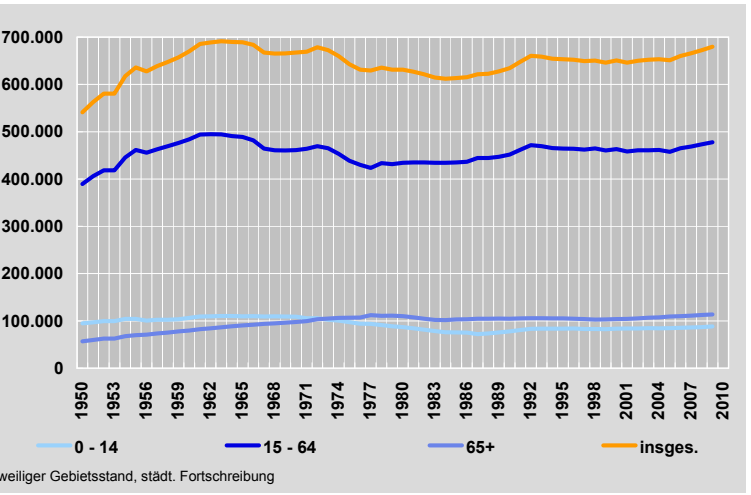
Die Altersstruktur der FrankfurterInnen ist sowohl in absoluten Zahlen als auch prozentual in den letzten sechs Jahrzehnten konstant geblieben. Das Durchschnittsalter der FrankfurterInnen lag 1995 bei 40,5 und 2009 fast gleichauf bei 41,1 Jahren; das der Männer ist um knapp zwei Jahre angestiegen, das der Frauen um ein halbes Jahr zurückgegangen. Die deutsche Einwohnerschaft Frankfurts verjüngte sich von 43,9 auf 42,0 Jahre, auch hier die Frauen deutlich stärker als die Männer, während das Durchschnittsalter der AusländerInnen deutlich von 31,6 auf 38,2 Jahre gestiegen ist; bei den ausländischen Frauen stärker als bei den ausländischen Männern.

Bei Betrachtung der Entwicklung der Haushalte ist ein ungebrochenes Wachstum der 1-Personen-Haushalte zu beobachten. In 53 % der Frankfurter Haushalte lebt mittlerweile nur eine Person, in 25 % leben zwei, in 11 % drei, und vierundmehr-Personen-Haushalte machen ebenfalls 11 % aller Haushalte aus.

Bevölkerungsbewegung

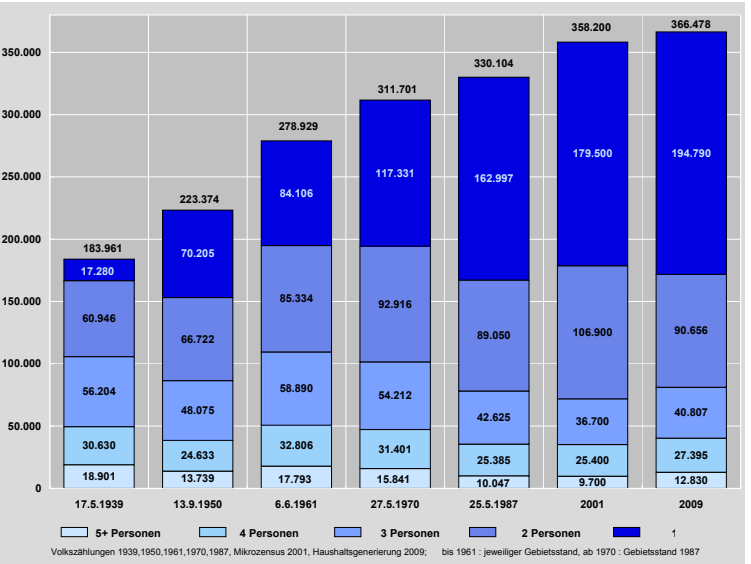
Anfang der 60-er Jahre des letzten Jahrhunderts erreichte die Bevölkerung Frankfurts ihren Höchststand: Nach heutigem Gebietsstand wurden auf der jetzigen Frankfurter Gemarkung, d.h. einschließlich aller zwischenzeitlichen Eingemeindungen, nach der Bevölkerungsfortschreibung des Hessischen Statistischen Landesamtes am 31.12.1963 714.592 Einwohner gezählt. Den seitdem niedrigsten Bevölkerungsstand hatte Frankfurt am Main Ende 1986 mit 592.411 Einwohnern. Am 31.12.2010 betrug die Einwohnerzahl Frankfurts 679.664 (jeweils amtliche Fortschreibung des Hessischen Statistischen Landesamtes).

Für die nicht unbeträchtlichen Schwankungen der Einwohnerzahl ist nicht die natürliche Bevölkerungsentwicklung ursächlich. Die Zahl der Geburten und Sterbefälle spielt im Verhältnis zur Frankfurter Außenwanderung, zu den Zu- und Fortzügen über die Stadtgrenzen, nur eine untergeordnete Rolle. Trotzdem ist bemerkenswert, dass Frankfurt am Main im Jahr 2001 – erstmals wieder seit 1967 – einen Geburtenüberschuss hatte, der im Jahr 2008 auf 1.473 angestiegen ist und damit den höchsten Wert seit 1964 erreichte. Die Zahl der Geburten ist 2008 auf 7.194 gestiegen, dem höchsten Wert seit 1969. 2009 war ein leichter Rückgang der Geburten zu verzeichnen. Die Zahl der Sterbefälle ging in Frankfurt am Main von (1969) 8.562



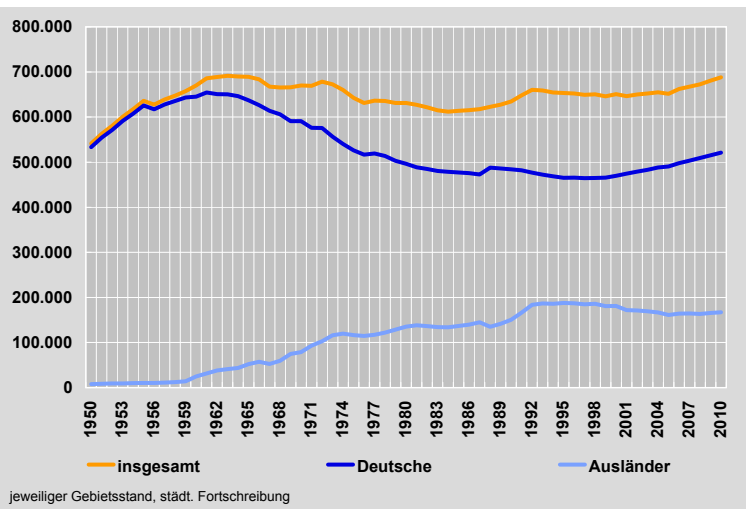
weiliger Gebietsstand, städt. Fortschreibung

Bevölkerung nach Altersgruppen in Frankfurt am Main 1950 - 2009

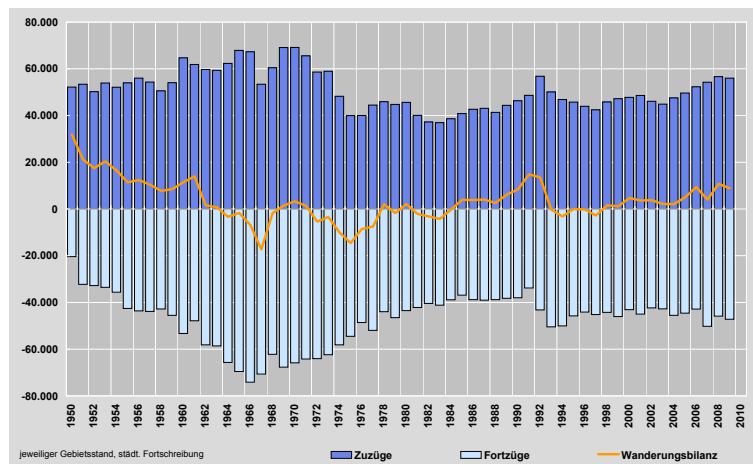


Volkszählungen 1939, 1950, 1961, 1970, 1987, Mikrozensus 2001, Haushaltsgenerierung 2009; bis 1961: jeweiliger Gebietsstand, ab 1970: Gebietsstand 1987

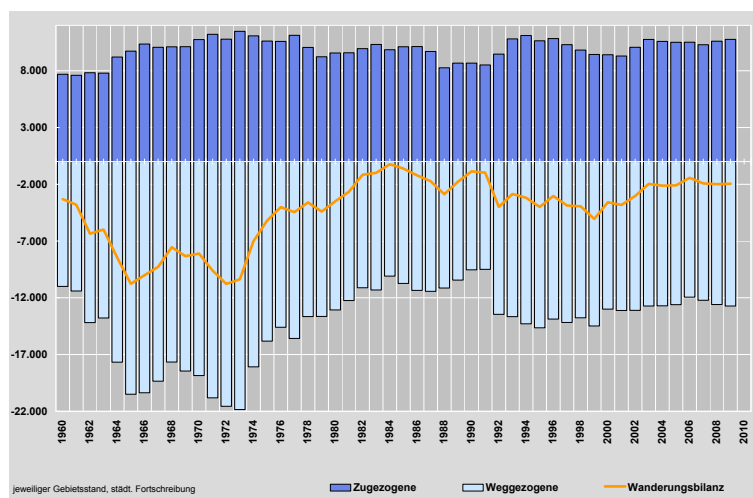
Haushalte in Frankfurt am Main



Einwohner in Frankfurt am Main



Wanderungen in Frankfurt am Main



Wanderungen zwischen Frankfurt am Main und den umliegenden Kreisen

verhältnismäßig kontinuierlich auf (2009) 5.768 zurück.

Die Außenwanderungen Frankfurts bestimmen weitestgehend die Bevölkerungsentwicklung: Zwischen 36.961 (1983) und 69.143 Menschen (1970) ziehen Jahr für Jahr nach Frankfurt am Main; 56.040 waren es 2009. Im Gegenzug verlassen zwischen 20.367 (1950) und 74.174 Menschen (1966) jährlich die Stadt; 2009 waren es 47.185. Hinzu kommen noch rd. 50.000 Umziehende pro Jahr, die innerhalb Frankfurts die Wohnung wechseln. Eine Stadtbevölkerung in Bewegung: Rund jede/r vierte FrankfurterIn zieht Jahr für Jahr in eine Wohnung ein oder aus.

Die Wanderungsbilanz Frankfurts, die Differenz zwischen Zuziehenden und Fortziehenden, schwankt stark: +31.851 Personen betrug der Wanderungsgewinn Frankfurts im Jahr 1950, -17.269 betrug der Wanderungsverlust im Jahr 1967. Im Jahr 2009 hatte Frankfurt am Main einen Wanderungsgewinn von +8.855 Menschen. Bei den Wanderungen zwischen Frankfurt am

Main und den umliegenden Kreisen verläuft die Kurve der aus dem Umland nach Frankfurt am Main Gezogenen seit den 60er Jahren ziemlich konstant, während die Zahl der aus Frankfurt am Main ins Umland Gezogenen stark schwankt. Deutlich erkennbar ist die Periode einer ausgeprägten „Stadtflucht“ Mitte der 60er bis Mitte der 70er Jahre mit einem hohen negativen Wanderungssaldo gegenüber dem Umland, der 1972 mit -10.779 seinen Spitzenwert erreichte. Zu keiner Zeit seit 1960, seitdem statistische Werte vorliegen, hatte Frankfurt am Main Wanderungsgewinne gegenüber den sieben angrenzenden Kreisen, am geringsten waren die Wanderungsverluste 1984 mit -234. Im Jahr 2009 lagen sie bei -1.956 Personen.

Die Wanderungsströme der Deutschen verlaufen wesentlich kontinuierlicher als die der AusländerInnen. Das Wanderungsvolumen ist bei den Deutschen bis Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts tendenziell zurückgegangen. Die Mitte der 60er Jahre noch stark negative Wanderungsbilanz (1968: -13.567) ist seitdem in etwa ausgeglichen gewesen. Im neuen Jahrtausend hat sich wieder ein leichter Wanderungsüberschuss eingestellt, der 2009 bei +2.020 lag. 2008 erreichte der Wanderungsgewinn Frankfurts bei den Deutschen mit +3.666 den bisher höchsten Stand seit 1965 (ab da unterscheidet die Wanderungsstatistik zwischen Deutschen und Ausländern).

Das Wanderungsverhalten der Ausländer folgt deutlich den konjunkturellen Schwankungen. 1975 zogen aufgrund der Rezession 8.591 mehr Ausländer aus Frankfurt am Main fort als hinzuzogen. Anfang der 90er Jahre wurde ein konjunkturelles Zuwanderungs-Hoch noch durch die Bürgerkriegsflüchtlinge aus den Staaten des ehemaligen Jugoslawien und der Türkei verstärkt, so dass im Jahr 1992 mit 15.810 Personen der Spitzenwert in der Wanderungsbilanz erreicht wurde. 2009 betrug der Wanderungsgewinn 6.835 Personen.

Einwohner mit Migrationshintergrund

Doch die Unterscheidung der amtlichen Statistik zwischen „Deutschen“ und „Nicht-Deutschen“ nach der Art des Passes verliert laufend an Bedeutung. Rund. 51.000 Ausländer wurden seit 1995 in Frankfurt am Main per Saldo eingebürgert. Aufgrund dieser hohen Zahl von Einbürgerungen sowie der Änderung des Staatsangehörigkeitsrechts („Optionsgeburten“) ist die Zahl der in Frankfurt am Main gemeldeten Ausländer seit 1995 leicht gesunken – trotz laufender Zuwanderungs- und Geburtenüberschüsse. Die amtliche Statistik hat deshalb ein neues Merkmal eingeführt: Einwohner mit Migrationshintergrund. Der Anteil der FrankfurterInnen

mit Migrationshintergrund ist auch weiterhin kontinuierlich gestiegen und lag (Mikrozensus 2008) bei 42 %. Damit ist Frankfurt am Main die deutsche Metropole mit dem höchsten Anteil an Migranten/innen. Doch auch bei dem Anteil der Einwohner mit ausländischem Pass liegt Frankfurt am Main mit 25,1 % an der Spitze. Bei den Frankfurter Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahren) lag der Anteil derjenigen mit Migrationshintergrund bei 64 %, in der Altersgruppe 65+ bei 17 % (Mikrozensus 2008).

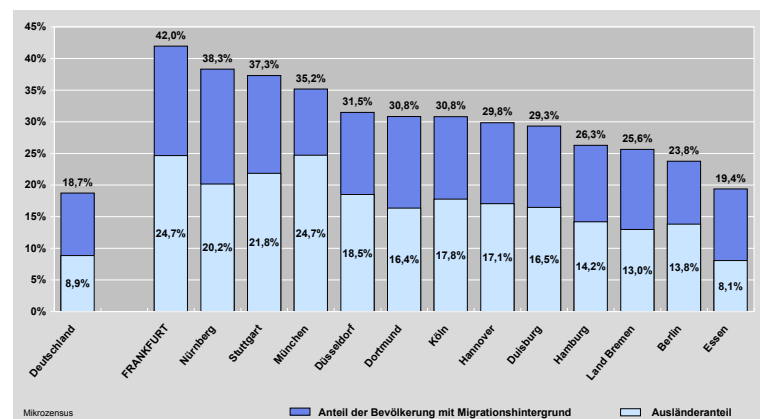
Bildung und Einkommen

Bei der Betrachtung von Bildung und Einkommen von FrankfurterInnen mit bzw. ohne Migrationshintergrund ergeben sich nach wie vor Disparitäten, die sich häufig auch in der räumlichen Verteilung niederschlagen. 49 % aller FrankfurterInnen im Alter von 15 Jahren und älter mit Migrationshintergrund hatten keinen Berufs- bzw. Hochschulabschluss. Bei der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund betrug der Anteil nur 21 %. Umgekehrt hatten diese FrankfurterInnen zu 47 % eine Lehr- oder Anlernausbildung, während hier der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund bei 29 % lag. Annähernd gleich sind jedoch die Anteile bei der Sparte der Hochschul- oder Fachhochschulabschlüsse: 22 % der Hochschulabgänger hatten einen Migrationshintergrund; 28 % davon waren ohne Migrationshintergrund.

Entsprechend der beruflichen Qualifizierung mussten 31% der Frankfurter Haushalte mit einem Haupteinkommensbezieher mit Migrationshintergrund mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.300 € auskommen (Haushalte ohne Migrationshintergrund: 22 %). 12 % hatten monatlich über 3.200 € zur Verfügung (ohne Migrationshintergrund: 21 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei Haushalten, deren Haupteinkommensbezieher einen Migrationshintergrund hatte, 2,2 Personen, bei solchen ohne Migrationshintergrund 1,6 Personen. Das bereits durchschnittlich niedrigere Einkommen der Haushalte mit Migrationshintergrund musste somit auch für eine höhere Anzahl von Haushaltsmitgliedern ausreichen.

Bei 33 % aller Frankfurter Haushalte hatte der Haupteinkommensbezieher einen Migrationshintergrund, bei den 1-Personen-Haushalten waren es 26 % und bei den Mehrpersonenhaushalten 40 % (davon: 4+-Personen-Haushalte: 64 %).

Der Median der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte sozialversicherungspflichtiger Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) lag 2009 in Frankfurt am Main bei 3.273 €. 18,1 % der Einwohner Frankfurts beziehen ein Äquivalenzeinkommen, das un-

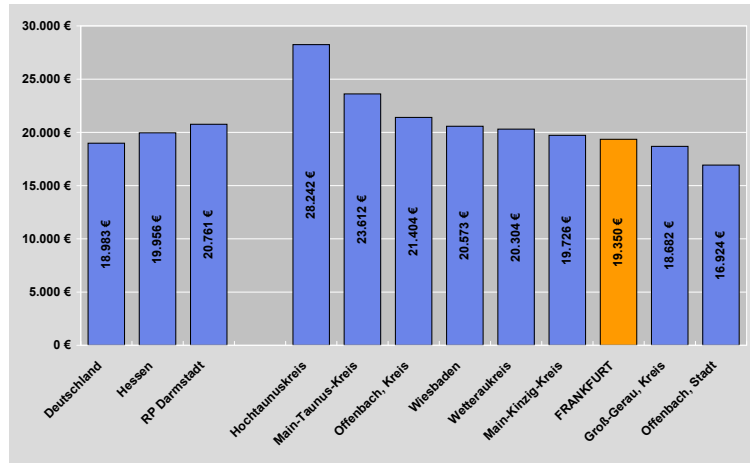


Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund und Ausländeranteil in ausgewählten Metropolen 2007

terhalb der Armutsgefährdungsschwelle liegt, d.h. weniger als 60 % des Medians der Frankfurter Äquivalenzeinkommen beträgt und sind somit von relativer Einkommensarmut betroffen. Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung der mittleren Bruttoarbeitsentgelte im Frankfurter Stadtgebiet lagen sie in Griesheim (2.519 €) und im Riederswald (2.535 €) am niedrigsten; am höchsten im Westend-Süd (5.156 €) und im Westend-Nord (4.161 €). Bei der realen Entwicklung der Bruttoarbeitsentgelte ist festzustellen, dass die größten Einkommenssteigerungen in solchen Stadtteilen stattfanden, die bereits ein hohes Median-Einkommen zu verzeichnen hatten. Lediglich im Gutleutviertel ergab sich durch den Bezug der Neubauten im Westhafen eine recht hohe Steigerungen des Median-Einkommens. Eine weitere Ausnahme ist der Stadtteil Westend-Süd, weil hier besonders viele Haushalte über die Sozialversicherungsgrenze hinausgewachsen sind.

Die räumlichen Disparitäten in der Einkommensverteilung sind auch auf regionaler Ebene zu verzeichnen. Die jährlichen durchschnittlich verfügbaren Einkommen pro Einwohner in den Kreisen des Rhein-Main-Gebietes lagen 2009 nach den Ergebnissen des Arbeitskreises volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes und der Länder zwischen 28.242 € im Hochtaunuskreis und 16.924 € in der Stadt Offenbach am Main. Frankfurt am Main lag mit einem durchschnittlichen verfügbaren Einkommen pro Einwohner von 19.350 € leicht über dem Bundesdurchschnitt.

Im Hochtaunuskreis, dem Kreis mit den höchsten Einkommen, sind die durchschnittlichen Realeinkommen 1995 – 2009 mit +16,1 % auch mit weitem Abstand am stärksten gestiegen. Der Main-Taunus-Kreis, der an 2. Stelle der Durchschnittseinkommen lag, hatte mit +9,4 % auch die zweithöchste Realeinkommenssteigerung. In der Stadt Frankfurt am Main sind die Realeinkommen 1995 – 2009 um



Jährliches verfügbares Einkommen pro Person im Rhein-Main-Gebiet 2009

durchschnittlich +4,6 % gestiegen. In der kreisfreien Stadt Offenbach am Main sind die Realeinkommen dagegen 1995 – 2009 um -8,5 % zurückgegangen. Reale Einkommensverluste musste auch die Stadt Wiesbaden (-2,5 %) und der Kreis Groß-Gerau (-1,4 %) hinnehmen.

Obwohl das Lohn- und Gehaltsniveau der Stadtregion (Frankfurt am Main und die angrenzenden Landkreise) an der Spitze der deutschen Stadtregionen liegt, bewegen sich die verfügbaren Einkommen der Wohnbevölkerung in der Stadt Frankfurt am Main unter dem Durchschnitt der Stadtregion. Zurückzuführen ist dies auf den sehr hohen Anteil der Berufseinpender. In keiner anderen deutschen Metropole (mehr als 500.000 Einwohner) ist der Einpendleranteil bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten höher als in Frankfurt am Main. Das Durchschnittseinkommen der Einpendler liegt deutlich über dem der Ortsansässigen.

Die Stadtregion Frankfurt ist zwar – gemessen am verfügbaren Einkommen je Einwohner – nicht die reichste Stadtregion Deutschlands, aber eine stark polarisierte. Hier ist die Einkommensspreizung zwischen dem reichsten und dem ärmsten Kreis der Region am größten.

AUSBLICK

Bisher hat der demografische Wandel die Stadt Frankfurt am Main nicht erreicht. Die Einwohner der Stadt wurden nicht „weniger, älter und bunter“, sondern eher „mehr, gleich jung und bunter“ – aber relativ ärmer.

Die zukünftige Entwicklung der Frankfurter Bevölkerung ist derzeit sehr schwer abzuschätzen, da bislang stattgefunden Abläufe und Zusammenhänge nunmehr offensichtlich so nicht mehr funktionieren: Bisher ging eine Zunahme der Bevölkerung in den Metropolen immer einher mit steigenden Beschäftigtenzahlen.

Die unterschiedliche Entwicklung von Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen in den Metropolen deutet darauf hin, dass der Motor der Einwohnerentwicklung hier weniger die Quantität der Arbeitsplätze als deren Qualität ist. Die qualitativen Veränderungen bei der Nachfrage nach Arbeitskräften wirken sich nun offensichtlich stärker auf die Bevölkerungsentwicklung der Metropolen aus als die rein quantitativen: Es werden kaum zusätzliche Arbeitskräfte nachgefragt, sondern besser Qualifizierte. Dank des überdurchschnittlichen Lohnniveaus von Frankfurt am Main werden höher qualifizierte, jüngere Beschäftigte aus anderen Regionen angezogen, und dies auch bei insgesamt negativer Beschäftigtenentwicklung. Inwieweit diese „jobless growth“ der Einwohnerzahlen anhält, lässt sich nicht voraussagen. Jedoch wird deutlich, dass mit dieser Entwicklung die sozialen Probleme verstärkt werden können.

Die Stadt Frankfurt am Main wird weiterhin vor der Herausforderung stehen, den Zusammenhalt in der Bevölkerung zu erhalten und Maßnahmen zu ergreifen, die den sozialen Frieden wahren – wie z.B. durch Sicherung und zusätzlicher Bereitstellung von günstigem Wohnraum oder von Arbeitsplätzen, die auch geringer Qualifizierten zur Verfügung stehen. Im Gegenzug gilt es auch, Gutverdienenden den entsprechenden Wohn-, Arbeits- und Lebensraum anzubieten.

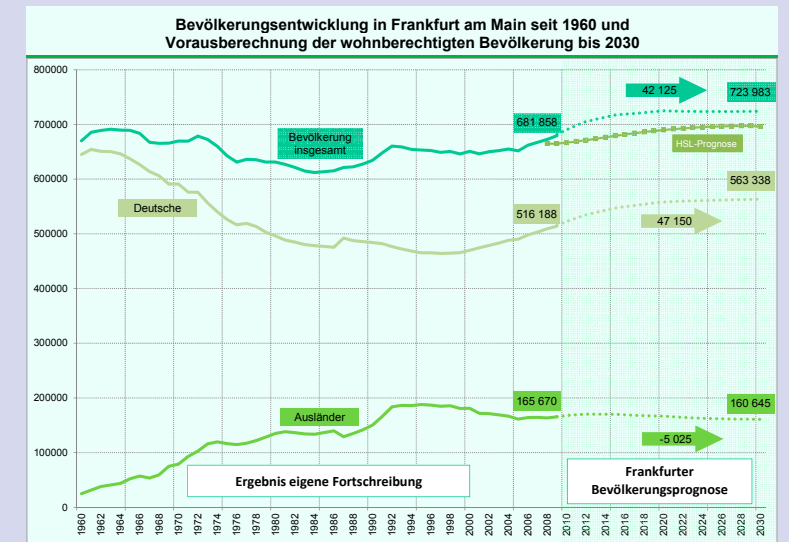
Eine gute Versorgung mit sozialer, kultureller und technischer Infrastruktur sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Bildung und der Integration sind weitere Aufgabenfelder, für die zukunftsfähige Lösungen benötigt werden. Angesichts der engen Verflechtung von Frankfurt am Main mit der Region können langfristig tragbare Lösungen nur gemeinsam erarbeitet und umgesetzt werden.

Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030

Seit Ende 2005 wächst die Einwohnerzahl stetig, nachdem sie über ein Jahrzehnt zuvor, seit Anfang der 1990er-Jahre, nahezu konstant bei 650 000 gelegen hatte. Während die Einwohnerzahlen besonders in den ländlichen Regionen Deutschlands bereits heute mehr oder weniger stark sinken, verzeichnen die Ballungsräume noch Bevölkerungszuwächse. Der Megatrend des beginnenden Jahrzehnts geht eindeutig in die wirtschaftlich dynamischen Städte. Frankfurt spielt in der Liga der attraktivsten deutschen Städte ganz vorne mit.

Das Bürgeramt, Statistik und Wahlen hat diese Entwicklung zum Anlass genommen, im Jahr 2010 eine neue Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030 zu erstellen. Die Annahmen der vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnung, die den Rahmen für die künftige Entwicklung vorgeben, wurden zwischen dem Bürgeramt, Statistik und Wahlen und dem Stadtplanungsamt abgestimmt. Eine zentrale Annahme ist, dass sich an dem im zurückliegenden Jahrzehnt beobachteten Wanderverhalten auch künftig wenig ändern wird. Demnach wird die Zahl der wohnberechtigten Frankfurter Bevölkerung bis zum Jahr 2020 auf rund 725 000 ansteigen und bis 2030 wieder leicht auf 724 000 Personen abnehmen.

Der demografische Wandel verläuft dabei in Frankfurt am Main verglichen mit anderen Städten und Regionen Deutschlands erheblich langsamer: So liegt der Anteil der über 65-Jährigen 2030 mit 17 % um rund ein Drittel niedriger als in Hessen (27 %) und im Bundesgebiet (29 %). Im Vergleich zu heute werden im Jahr 2030 die Altersjahrgänge der schulpflichtigen Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen (ca. 6 bis 24 Jahre) stärker besetzt sein. Es handelt sich um die Enkelkinder der



geburtstarken Nachkriegsjahre, die Elterngeneration zieht es vor allem in die wirtschaftlich dynamischen Städte. Bei den Personen im Erwerbsalter nehmen die Jahrgänge in der zweiten Hälfte der zwanziger und der ersten Hälfte der vierziger Altersjahrgänge deutlich ab, während die Jahrgänge ab Ende 40 bis 67 kräftig zulegen. Erkennbar steigen werden auch die Besetzungszahlen der Menschen zwischen Mitte 70 und Anfang 80 sowie die Zahl der Hochbetagten über 85 Jahre.

Eine Modellrechnung zur Entwicklung der Frankfurter Privathaushalte bis 2030 zeigt mit einem Plus von 6 % ebenfalls steigende Zahlen. Die Größenstruktur der Haushalte und die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,86 Personen pro Haushalt (2030) weist dagegen kaum Veränderungen auf.

Bürgeramt, Statistik und Wahlen

„Vielfalt bewegt Frankfurt“ Ein neues Integrations- und Diversitätskonzept für Frankfurt am Main

Anfang Oktober 2009 stellte das Dezernat XI – Integration den Entwurf eines Integrations- und Diversitätskonzeptes für Frankfurt öffentlich vor und eröffnete gleichzeitig einen stadtweiten vielgestaltigen Diskussions- und Beteiligungsprozess zum vorgelegten Entwurf.

Die Erarbeitung eines Integrationskonzeptes trägt den neuen Entwicklungen der nationalen Integrationsdebatte und den seit dem Jahr 2000 sukzessive veränderten politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung: Das Inkrafttreten des Zuwanderungsgesetzes 2005 beendete die politischen Diskussionen darüber, ob Deutschland – nach fünfzig Jahren Zuwanderung – ein Einwanderungsland sei oder nicht. Integration wird zur gesetzlichen Aufgabe des Bundes, was kommunale Strukturen, Verfahren und Abläufe verändert. Im Nationalen Integrationsplan 2007 formulieren die kommunalen Spitzenverbände zahlreiche Selbstverpflichtungen für Städte, Gemeinden und Kreise, die selbstverständlich in der lokalen Politik ihren Ausdruck finden sollen und schließlich haben Bund, Kommunen und Stiftungen in den vergangenen Jahren Standards für eine moderne kommunale Integrationspolitik definiert, hinter die eine Stadt wie Frankfurt nicht zurückfallen kann. Dazu gehört fraglos die Entwicklung eines Integrationskonzeptes. Idealtypisch ist die Konzeptentwicklung angelegt als partizipativer Prozess zur Erarbeitung eines Rahmenplans als Grundlage für eine strategisch ausgerichtete kommunale Integrationspolitik. Integrationskonzepte definieren Leitlinien und Ziele der kommunalen Integrationspolitik und verankern Integration als Querschnittsaufgabe für alle Ressorts von Politik und Verwaltung. Außerdem wird eine möglichst zentral angesiedelte, die ressortübergreifende Arbeit koordinierende Verwaltungseinheit als unerlässlich für eine erfolgreiche Integrationspolitik vorausgesetzt.

Bei der Erarbeitung eines Frankfurter Konzeptes wird das Ziel verfolgt, eine speziell auf Frankfurt abgestimmte Integrations- aber auch Vielfaltspolitik zu entwickeln. Grundlage des Frankfurter Konzeptes ist eine wissenschaftlich fundierte Expertise die herausarbeitet, was Frankfurt als internationale Stadt und als Einwandererstadt charakterisiert und damit die Rahmenbedingungen für eine Neuorientierung von Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft beschreibt (Römhild, Regina; Vertovec Steven et. al. (2009): Frankfurt Vernetzt. Vernetzung und Vielfaltspolitik in Frankfurt am Main). Als zentrale Charakteristika für Frankfurt nennt die Expertise die in-

ternationale Funktion Frankfurts als „Global City“, die hohe Bevölkerungsmobilität, die Transnationalisierung der Beziehungen, „Supervielfalt“ als besonderes Merkmal der Zusammensetzung der Bevölkerung, sowie die Entstehung neuer Milieus und Szenen – auch jenseits nationaler Herkunft.

Die ökonomische Bedeutung der „Global City“ Frankfurt als europäisches und internationales Finanz- und Dienstleistungszentrum ist eng verbunden mit Einwanderung, einer hohen Mobilität der Bevölkerung und kultureller Dynamik. 40% der Stadtbewohner haben einen Migrationshintergrund, und die gesamte Bevölkerung der Stadt weist im Hinblick Herkunft, soziale Zusammensetzung und kulturelle Pluralität eine außerordentliche Diversität auf. Mobilität und Migration bedeuten allerdings „nicht nur den >Import< unterschiedlicher kultureller Orientierungen, sondern vor allem auch die Weiterentwicklung und Neuerfindung von Kulturen in der Begegnung mit Anderen“ (Vertovec, Römhild et. al. 2009: 31). Die ökonomische Globalisierung der Wirtschaftsmetropole und die kulturelle Dynamik der Einwanderungs- und Wissensmetropole sind unbedingt als miteinander verschränkte Prozesse zu sehen, welche nicht nur die Bevölkerung insgesamt betreffen sondern auch sehr viel stärker als bisher zusammen gedacht werden müssen.

Die Lebensrealität von Migrantinnen und Migranten ist heute in hohem Maße dadurch geprägt, dass sie in ihrem Alltag vielfältige ökonomische, soziale, politische und kulturelle Beziehungen zu Orten außerhalb Deutschlands unterhalten. Begünstigt werden das Leben in grenzüberschreitenden Alltagswelten und die Aufrechterhaltung von transnationalen Netzwerken durch neue Informations- und Kommunikationstechnologien und günstige Transportmöglichkeiten. Transnational vernetzt sind selbstverständlich auch die Anbieter und Nutzer der internationalen Dienstleistungsunternehmen der „Global City“ Frankfurt. Gerade in einer internationalen Stadt wie Frankfurt gehören transnationale Bewegungen und Beziehungen aber auch längst zum beruflichen und/oder privaten Alltagsleben von Frankfurterinnen und Frankfurter deutscher Herkunft.

Unter dem Gesichtspunkt der Zuwanderung war der Blick auf die Zusammensetzung der Bevölkerung bislang von der Unterscheidung zwischen Deutschen und Ausländern geprägt. In den vergangenen Jahren kam, bedingt durch die neuen Möglichkeiten der Einbürgerung, die Kategorie „Deutsche mit Migrationshintergrund“ hinzu. Dass Frankfurt nicht nur von den großen Gruppen der klassischen Arbeitsmigration geprägt ist, sondern durch eine große Zahl kleiner und kleinster Gruppen aus

aller Welt, findet sich seit langem in der Selbstetickettierung als Internationale Stadt wieder, etwa wenn angeführt wird, dass in Frankfurt Menschen mit mehr als 170 verschiedenen Nationalitäten leben. Allerdings weist die Bevölkerungszusammensetzung Frankfurts hinsichtlich ihrer hochgradigen Differenziertheit besondere Qualitäten auf, die in der Expertise mit dem Begriff der „Supervielfalt“ gefasst wird: Die große Vielfalt von nationalen Gruppenzugehörigkeiten überlagert sich – was bislang wenig im Blick war – mit anderen Unterschieden wie unterschiedlichen sozialen Lagen, Rechtsstatus, ethnischer Zugehörigkeit, Sprachen, Religion, Geschlechtszugehörigkeit, Alter, Schichtzugehörigkeit, Schulbildung, beruflichen Qualifikationen, regionalen und lokalen Identitäten, kulturellen Werten und Praktiken etc.. Die Reduktion auf nationale Herkunftsgruppen verdeckt diese inneren Differenzierungen. Zugleich können diese Unterschiede – auch das wurde bislang wenig bedacht – Gemeinsamkeiten mit Deutschen und mit Einwanderern anderer Nationalitäten darstellen.

Die hier skizzierte komplexe Vielfalt der Frankfurter Bevölkerung findet sich räumlich über die gesamte Stadt verteilt. Gleichzeitig wird für Frankfurt eine geringe ethnische Segregation konstatiert. Statistische Auswertungen zeigen, dass die geographische Verteilung der Bevölkerung, betrachtet nach den Kriterien Deutsche mit und ohne Migrationshintergrund und Geburtsländer, dazu führt, dass jeder Stadtteil ausgeprägte eigene Merkmale aufweist. Dazu kommt, dass die Mobilität der Bevölkerung die Stadtteile ganz unterschiedlich betrifft. Aus den unterschiedlichen Situationen ergeben sich notwendigerweise unterschiedliche Handlungsnotwendigkeiten, -ansätze, -chancen für die Politik vor Ort.

Die Analyse der Frankfurter Situation legt einen politischen Perspektivwechsel nahe: Eine Frankfurt-spezifische Integrations- und Vielfaltspolitik sollte sich an alle Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt wenden und die Integration der Stadtgesellschaft als gemeinsames Projekt verstehen, dessen Gestaltung alle angeht. Dabei sind zur Gewährleistung des sozialen Zusammenhangs die vielen Interessen zu berücksichtigen und auszugleichen. Eine Chance besteht darin, mehr als bisher, die Potenziale und Ressourcen einer außerordentlich heterogenen Bevölkerung zu fokussieren und auf Augenhöhe miteinander zu reden, anstatt sich überwiegend auf Defizite zu konzentrieren. Eine weitere Chance besteht darin, Begegnungen und Gespräche über bislang bestehende Grenzen hinweg zu ermöglichen und zu initiieren. Sehr viel konsequenter als bislang ist Integrations- und Vielfaltspolitik außerdem als Querschnittsaufgabe, die alle Fachressorts angeht, zu etablieren.

Frankfurt verfügt bereits über eine breite Palette an interkulturellen Projekten, Integrationsangeboten und professionellen Netzwerken. An ihnen gilt es anzuknüpfen und sie – wo notwendig – entsprechend den aktuellen Anforderungen zu aktualisieren und neu zu justieren. Neben der Fortführung klassischer Integrationsprogramme liegen drei Handlungsebenen nahe: eine Politik des Dialogs und der Vernetzung, eine Politik der Partizipation und der Öffnung von Gesellschaft und Institutionen sowie eine flexible Maßnahmenpolitik für spezifische Gruppen auf der Grundlage einer differenzierten Beobachtung sozialer Entwicklungen. Aus der Analyse ergibt sich weiterhin die Notwendigkeit einer sozial-räumlichen Differenzierung von Politik und Maßnahmen auf allen Handlungsebenen.

Amt für multikulturelle Angelegenheiten

Wohnen

KERNAUSSAGEN

- Der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main ist nach wie vor nicht ausgeglichen. Obwohl in Frankfurt am Main entgegen dem bundesweiten Trend die Baufertigstellungsrate konstant war, besteht in allen Marktsegmenten Wohnungsbedarf und reicht von anspruchsvollem Eigentum bis zur geförderten Mietwohnung.
- Große Teile der Nachfragegruppen finden in Frankfurt am Main nicht die passende und bezahlbare Wohnung und realisieren ihre Wohnwünsche im Umland.
- Zur Deckung des Wohnungsbedarfs müssen ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig muss der Wohnungsbestand erhalten und wenn nötig durch Maßnahmen des Stadumbaues und der Stadterneuerung qualifiziert werden.
- Beim Wohnungsneubau steht die Innenentwicklung im Vordergrund. Umstrukturierungsflächen werden mit Priorität zum Wohnen entwickelt. Diese Flächen bieten insbesondere in der inneren Stadt die Möglichkeit, den Wohnanteil weiter zu erhöhen und urbanes Wohnen anbieten zu können.
- Durch ein ausreichendes und attraktives Wohnangebot soll der Wohnstandort Frankfurt am Main gestärkt sowie den Tendenzen der sozialen Segregation auf regionaler und innerstädtischer Ebene entgegen gewirkt werden.

AUSGANGSLAGE

Wohnen in Frankfurt am Main ist nach wie vor ein zentrales Thema der Stadtentwicklung. Die Stadt Frankfurt am Main hat daher im Jahr 2003 beschlossen, ein Gesamtkonzept „Leitplan Wohnen“ zu entwickeln, das in gemeinsamer Federführung vom Amt für Wohnungswesen und vom Stadtplanungsamt bearbeitet wird. Es umfasst die Teilbereiche:

- Leitlinien Wohnen,
- Wohnungsmarktbeobachtung,
- Wohnraumversorgungskonzept,
- Wohnbauland-Entwicklungsprogramm.

Während die „Leitlinien Wohnen“ Ziele und Lösungsansätze für die Wohnungspolitik in Frankfurt am Main darstellen, werden durch die Wohnungsmarktbeobachtung die Situation am Wohnungsmarkt analysiert und der Wohnungsbedarf ermittelt. Dieser ermittelte Bedarf bildet die Grundlage für das Wohnraumversorgungskonzept, das sich auf geförderte Wohnungen bezieht. Es dient ebenso als Basis für die notwendige Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsneubau (Wohnbauland-Entwicklungsprogramm).

Wohnungsbedarf

Nach wie vor ist der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main nicht ausgeglichen. Im Jahr 2010 standen 362.500 Wohnungen 370.800 Haushalten gegenüber. Dies entspricht einem Versorgungsgrad von ca. 97,8 % (ca. 98 Wohnungen auf 100 Haushalte). Unter Berücksichtigung einer notwendigen Leerstandsrate von 2 – 3 % kann jedoch erst bei einem Versorgungsgrad von mindestens 102 – 103 % von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

Für die Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs hat das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) eine Untersuchung durchgeführt. Hiernach besteht im Zeitraum von 2009 bis 2030 ein Wohnungsbedarf von ca. 32.000 Wohneinheiten. Dieser Wohnungsbedarf setzt sich aus rund 2.500 Wohnungen Nachholbedarf, 8.200 Wohnungen Ersatzbedarf und 21.300 Wohnungen Neubedarf

zusammen. Zugrunde gelegt wurde hierbei die vom Magistrat vorgelegte Bevölkerungsprognose für die Stadt Frankfurt am Main bis zum Jahr 2030. Ausgehend vom Basisjahr 2009 wird ein Bevölkerungswachstum von 42.000 Einwohnern erwartet, so dass Frankfurt am Main im Jahr 2030 insgesamt 724.000 Bewohner zählen könnte. Diese Bewohner würden gemäß Haushaltevorabschätzung des Magistrats in 388.000 Haushalten leben. Im Vergleich zu 2009 ergeben sich damit rund 21.000 zusätzliche Haushalte.

Bedarf und Nachfrage nach Wohnraum bestehen unverändert in fast allen Marktsegmenten: nach günstigem Mietwohnraum und nach qualitativ hochwertigen Mietwohnungen, ebenso nach Wohnraum zur Bildung von Eigentum in Form von Reihen- und Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Nachfrage besteht ebenfalls nach familiengeeignetem Wohnraum und gepflegten Wohnquartieren mit aufgelockerter Bauweise. Ein großer Teil dieser Nachfragegruppen verlässt die Stadt, um im Umland passende und finanzierbare Bleiben zu finden. Seit Jahren weisen die Statistiken Wanderungsverluste von Frankfurt am Main an die umliegenden Kreise aus. Dieser Trend hat sich allerdings seit 2003 deutlich abgeschwächt und die negative Wanderungsbilanz um mehr als die Hälfte auf durchschnittlich minus 2.000 Personen pro Jahr reduziert. Im Jahr 2010 wurde mit ca. 1.400 Personen ein Tiefstwert bei den Wanderungsverlusten mit dem Umland erreicht.

Von Stadtplanungsamt und Bürgeramt, Statistik und Wahlen gemeinsam durchgeführte Umfragen zu Wanderungsmotiven (1998, 2000, 2004, 2008) ergaben, dass die Wegzüge in die Region fast ausschließlich wohnungs- und wohnumfeldorientiert stattfanden. Die neue Wohnung dort ist im Vergleich zur Frankfurter Wohnung größer, auf den Quadratmeter gerechnet kostengünstiger und liegt in einer kleineren Wohnanlage sowie einem besseren Wohnumfeld. Auch der Wunsch nach Eigenumbildung spielte für den Wegzug eine Rolle. Jedoch wohnt auch im Umland der Großteil der Weggezogenen (2008: 71 %) weiterhin zur Miete.

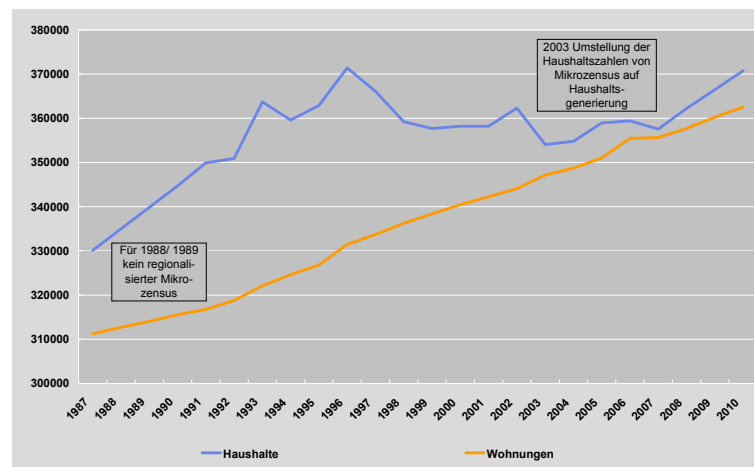
39 % der weggezogenen Haushalte wäre gerne in Frankfurt am Main geblieben. Weitere 34 % waren hinsichtlich ihres neuen Wohnstandortes unentschieden, so dass insgesamt bis zu 73 % der ins Umland Gezogenen ihre Wohnwünsche in Frankfurt am Main realisiert hätten, wenn die Anforderungen an eine Wohnung/Wohngegend erfüllt worden wären. So waren für 42 % der Befragten die Wohnkosten in Frankfurt am Main zu hoch. 17 % wünschten sich mehr Grün und weitere 13 % eine ruhigere Wohngegend. Auch die Anforderun-

gen an ein kindgerechtes Umfeld spielen zunehmend eine Rolle.

Der Anteil der Weggezogenen, die gerne in Frankfurt am Main geblieben wäre, hat sich in den letzten 10 Jahren stetig erhöht. Dies entspricht dem hohen Anteil der Frankfurterinnen und Frankfurter, die gerne in ihrer Stadt leben (81 % gemäß Bürgerbefragung von 2008). Die Bindung an Frankfurt am Main zeigt sich ebenso bei den neu Zugezogenen: hier gaben 77 % an, gerne in Frankfurt am Main zu leben. Dieser Sympathiewert hat sich im Vergleich zum Jahr 2000 um 19 % erhöht. Bei den aus dem näheren Umland zugezogenen Neufrankfurtern, die gerne in Frankfurt am Main leben, beträgt der Anteil sogar 82 %.

Die Ergebnisse der Wanderungsbefragungen scheinen somit die These der „Renaissance der Stadt“ zu bestätigen. Die Hinweise verfestigen sich bei Betrachtung der Zuzugsmotive. Ein zunehmender Teil der Bevölkerung im Umland schätzt die kurzen Wege in der Stadt. Fast die Hälfte der aus dem nahen Umland Zugezogenen hat sich für Frankfurt am Main als Lebensmittelpunkt entschieden, um einen kürzeren Weg zum Arbeitsplatz zu haben. Auch die Urbanität und die vielfältigen Angebote in der Stadt gewinnen an Bedeutung. Etwa jeder Dritte aus dem näheren Umland Zugezogene gab als Wanderungsmotiv an „Wollte in die Großstadt ziehen“, und jeder Fünfte ist wegen der vielfältigen Kultur- und Freizeitangebote zugezogen.

Bereits 2005 hatte das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) in einer Forschungsstudie einen Trend erkannt, wonach die Stadt – und hier insbesondere die innere Stadt – als Lebens- und Wohnort wieder entdeckt und urbane Lebensformen dem Wohnen im Eigenheim in ruhiger Umlandlage zunehmend vorgezogen werden. In einer Folgestudie des Difu wurde die These vertieft untersucht und anhand von sieben Modellstädten – hierzu gehörte auch Frankfurt am Main – überprüft. Die These der Wiederentdeckung des Wohnens in der inneren Stadt wurde im Grunde bestätigt. Das Wohnen in der Innenstadt wird grundsätzlich von Bewohnern und Investoren akzeptiert, stellt sich jedoch nicht als „Selbstläufer“ dar und muss planerisch unterstützt werden. In prosperierenden Städten mangelt es häufig an Bauflächenpotenzialen bzw. an der Aktivierung der Potenziale für den Wohnungsbau. Als weiteres Hemmnis erweisen sich auch die Folgen eines hohen Verkehrsaufkommens, die mit Lärm, Luftbelastung und Zerschneidungseffekten ein hohes Konfliktpotenzial für das Wohnen in der inneren Stadt darstellen.

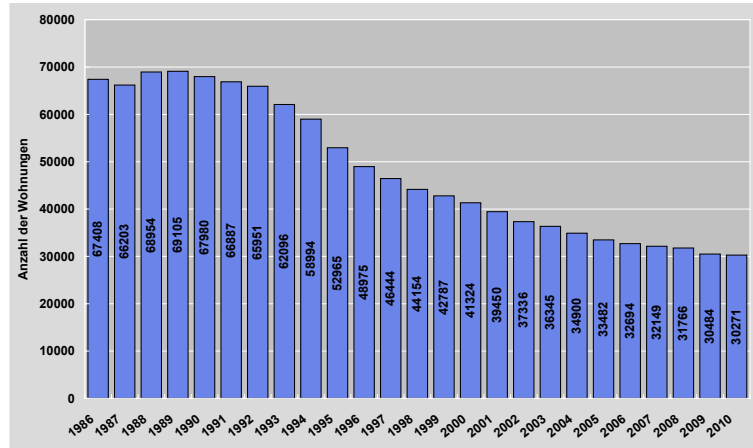


Entwicklung der Haushalte und Wohnungen in Frankfurt am Main

Diese Rückschlüsse konnten auch für Frankfurt am Main gezogen werden. Zwar wurde bestätigt, dass durch planerische Maßnahmen das Wohnen in der Innenstadt stabilisiert und erhebliche Qualitätsverbesserung im Wohnumfeld erreicht wurden, so dass das Image des Innenstadtwohnsens beträchtlich gesteigert werden konnte. Allerdings wurde auch darauf verwiesen, dass zur weiteren Attraktivitätssteigerung des Wohnens innovative Maßnahmen zur Verringerung des Individualverkehrs nötig sind und in Folge der hohen Bodenpreise Neubauwohnungen nur im gehobenen Preissegment entstehen. Dies in Verbindung mit der Struktur des Wohnungsbestandes, wonach große Wohnungen unterrepräsentiert sind, verhindert, dass sich Familien mit adäquaten und bezahlbaren Wohnungen in der inneren Stadt versorgen können.

Die Difu Studie erwähnt auch ausdrücklich das sehr hohe Mietniveau bei den Neuvermietungen in Frankfurt am Main und betont die Bedeutung des Bestandes der geförderten Wohnungen für eine soziale Wohnraumpolitik. Der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen nach dem 1. Förderweg hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten ungefähr halbiert und beträgt nunmehr ca. 30.000 Wohnungen). Dies entspricht einem Anteil von 8,4 % am gesamten Wohnungsbestand. Im Vergleich dazu betrug der Wert im Jahr 2000 noch 11,7 %. Der Deutsche Städtetag empfiehlt hingegen, an 20 % des Wohnungsbestandes Belegrechte zu sichern.

Ohne geeignete Gegenmaßnahmen wird sich die derzeitige Anzahl der Sozialwohnungen bis zum Jahr 2020 auf etwa 22.000 Wohnungen reduziert haben. Bei nach wie vor hoher Arbeitslosigkeit und einem gestiegenen Anteil einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte besteht auch in Zukunft großer Bedarf an Sozialwohnungen. Eine genaue Quantifizierung ist nicht möglich, da



Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Frankfurt am Main, für die das Amt für Wohnungswesen das Belegrecht ausübt, 1. Förderweg

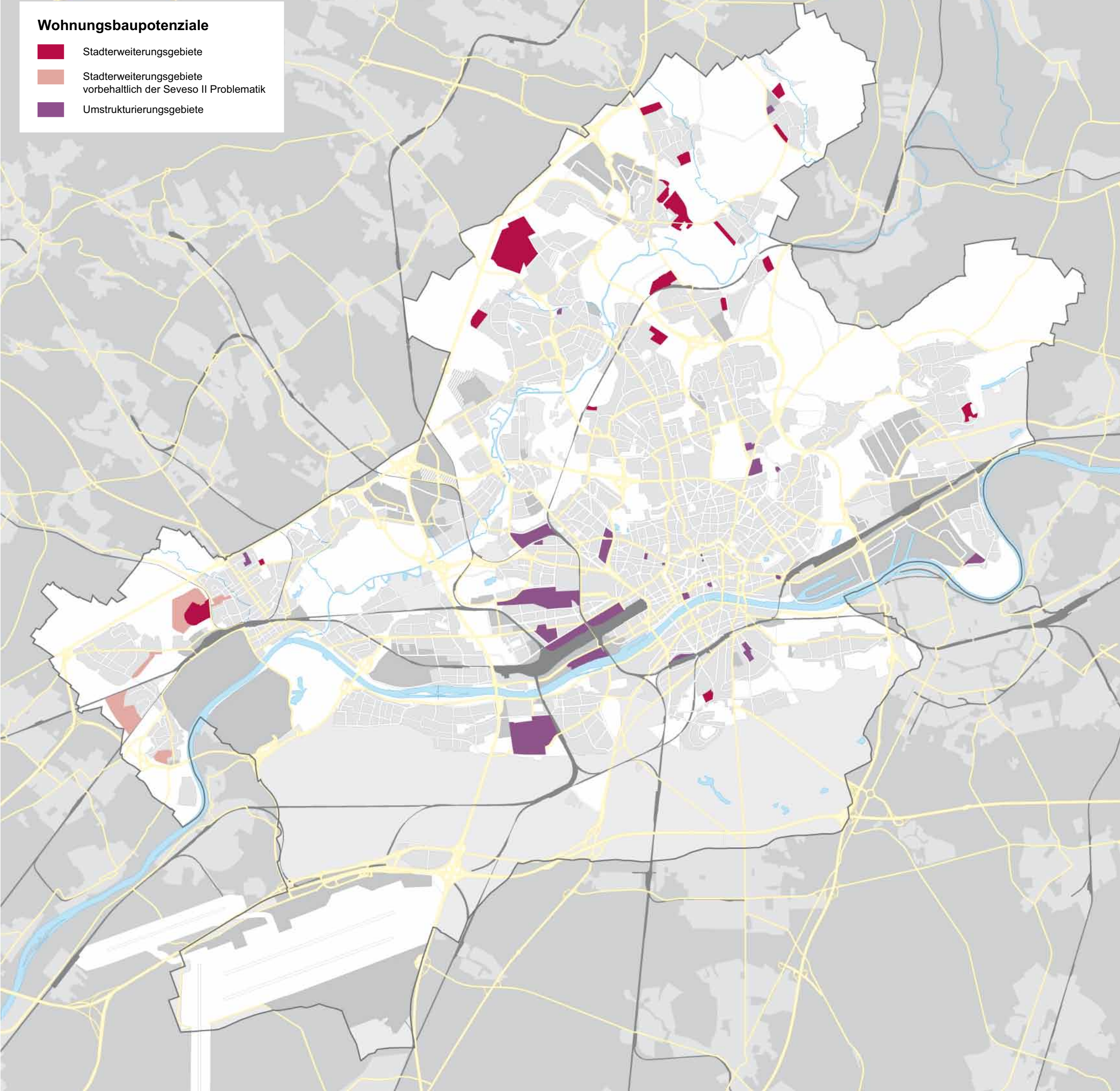
viele sozialwohnungsberechtigte Haushalte im frei finanzierten Bestand untergebracht sind und viele auch auf eine Registrierung als wohnungssuchend verzichten. Ein Indikator ist gleichwohl die Zahl der registrierten Wohnungssuchenden, die sich in den vergangenen 10 Jahren durchschnittlich um die 7.500 bewegte.

Hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Mietwohnraum sind jedoch die gesamten Wohnungsbestände der ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften zu berücksichtigen. Bei diesen insgesamt ca. 80.000 Wohnungen handelt es sich größtenteils um ehemals geförderte Wohnungen, die zwar aus der Belegungsbindung entlassen wurden, aber noch günstige Mietpreise aufweisen.

Flächenvorsorge und Flächenangebot

Um den bestehenden Wohnungsbedarf zu decken, verfolgt die Stadt Frankfurt am Main das Ziel, ausreichende Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Bezüglich der Entwicklung des Wohnbaulands wird seit Jahren eine stetige Bereitstellung verfolgt, so dass kein Engpass bzw. Stillstand in der Flächenaufbereitung entsteht und den unterschiedlichen Bedarfen hinsichtlich der Wohn- und Bau- und Eigentumsformen als auch der Lage im Stadtgebiet Rechnung getragen wird.

Als planungsrechtliches Instrument zur Steuerung dieser Flächenvorsorge dient das Wohnbauland-Entwicklungsprogramm (WEP, ehemals: Rahmenablaufplan Vohnen), das regelmäßig fortgeschrieben wird. Das WEP stellt sämtliche in Planung befindlichen Wohnungsbauflächen dar, die mehr als 50 Wohneinheiten umfassen und prognostiziert den zeitlichen Ablauf der Baulandbereitstellung, d.h. den Zeitpunkt der Baugenehmigungsfähigkeit einzelner Wohnungsbauvorhaben innerhalb der nächsten zehn Jahre. Nicht berücksichtigt sind die bereits in den Vorjahren bereitgestellten Bauflächen und die dort noch vorhandenen Bestandsreserven. Das zuletzt vom Magistrat beschlossene WEP 2008 umfasst 46 Wohnbauflächen, die den Bau von ca. 18.080 Wohneinheiten ermöglichen. Im Vergleich zum Jahr 2000 hat sich dieses Potenzial um 12.000 Wohnungen reduziert. Dies beruht hauptsächlich darauf, dass 24 Wohnbauflächen und 6 Teilgebiete mit Raum für ca. 16.000 Wohneinheiten als baureifes Land bereitgestellt werden konnten. Eine weitere Reduzierung des Wohnbaupotenzials um ca. 3.400 Wohnungen erfolgte wegen Umweltkonflikten (Lärmschutzbereich aufgrund des Flughafens und Abstandsbereiche gemäß der



Karte Wohnungsbaupotenziale

Seveso II Richtlinie). So musste die Planung für 8 Gebiete aufgegeben werden.

Im Gegenzug wurden neue Flächen mit einem Potenzial für ca. 7.600 Wohnungen aufgenommen. Neben kleineren Arrondierungen handelt es sich bei diesen neuen Flächen fast ausschließlich um Umstrukturierungsgebiete. Deren Anteil am gesamten Wohnungspotenzial des WEP 2008 beträgt 62 %, während im Jahr 2000 der Anteil nur 38 % betrug. Dem Leitgedanken der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde somit Rechnung getragen (s. unten Abschnitt „Ziele“).

Dem o.g. Wohnungsbedarf in Höhe von rund 32.000 Wohneinheiten bis 2030 stehen Flächenpotenziale für den Bau von 18.080 Wohneinheiten des WEP 2008 bis zum Jahr 2019 gegenüber. Hinzu kommen Restpotenziale von 5.000 Wohneinheiten in Neubaugebieten, die Baureife erreicht haben und deshalb nicht mehr im WEP dargestellt werden.

Neben diesen Wohnungsbauflächen stehen kleinteilige Grundstücke und Baulücken als Wohnungsbaupotenziale zur Verfügung (weniger als 50 Wohneinheiten je Fläche). Die Fortschreibung des Baulückenatlases mit Stand Juli 2010 ergab 626 Baulücken. Diese Liegenschaften bieten Raum für den Neubau von schätzungsweise 3.200 Wohneinheiten. Im Vergleich zur letzten Erhebung von 1998 ist die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten bei etwa gleich gebliebener Anzahl der Baulücken deutlich gesunken (1998: 652 Baulücken für ca. 4.700 Wohnungen). Dies erklärt sich

vor allem aus der Schließung von Baulücken insbesondere in innerstädtischen Lagen, deren Dichte eine hohe Anzahl von Wohneinheiten pro Baulücke ermöglichen. In der gesamten Stadt konnten insgesamt 227 Baulücken bebaut werden. Darauf sind 1.833 neue Wohnungen errichtet worden. Bei einem Wohnungsbestand von rund 360.000 Einheiten ist die quantitative Bedeutsamkeit der Baulücken für die gesamtstädtische Bedarfsdeckung eher gering, kann jedoch im Einzelfall unter städtebaulichen Aspekten durchaus wichtig sein und leistet einen Beitrag zur städtischen Innenentwicklung.

Weitere Kapazitäten für den Wohnungsbau bestehen durch eine mögliche Verdichtung im Bestand, wie z.B. An- und Umbau, Aufstockung, Dachausbau oder Umnutzung. Allerdings bestehen häufig Hemmnisse, die einer solchen Bautätigkeit entgegenstehen wie z.B. mangelnde Akzeptanz der Bewohner, wirtschaftliche oder persönliche Gründe der Eigentümer.

Veranlasst durch die hohe Leerstandsrate von Büroräumen wurde der Frage nachgegangen, ob durch die Umwandlung von Büro in Wohnraum ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs erreicht werden kann. Anhand einer Studie wurden die gesamtstädtischen Potenziale und deren Eignung für eine Umstrukturierung analysiert sowie die verschiedenen Aspekte einer Umnutzung in städtebaulicher, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht untersucht. Die Studie erfasste 300 Bürogebäude mit leer stehendem Büroraum. Die Untersuchung ökonomischer Rahmenbedingungen und die Durchführung von Modellrechnungen für die Rentabilität ergaben, dass eine Umnutzung in Wohnraum durchaus eine wirtschaftliche Alternative darstellen kann.

Gleichzeitig macht die Studie deutlich, dass sich durch die Umwandlung von leer stehenden Bürogebäuden keine Mengeneffekte erzielen lassen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind jedoch auch punktuelle Maßnahmen im Rahmen des Stadtbaus sinnvoll. Im Bereich der inneren Stadt kann die Wohnfunktion gestärkt werden; die Potenziale von leer stehendem Büroraum können einen Beitrag zur Funktionsmischung sowie zur Stabilisierung und Qualifizierung von Quartieren leisten. Weitere Chancen und Potenziale liegen in der Umstrukturierung ganzer Areale, wie zum Beispiel das Universitätsgelände in Bockenheim oder in der Möglichkeit, monostrukturierte Gebiete zu funktionsgemischten Quartieren zu entwickeln wie etwa die Bürostadt Niederrad.

Um den vorhandenen und zukünftigen Wohnungsbedarf zu decken und Frankfurt am Main als Wohnstandort weiter zu stärken, bleibt es weiterhin

eine dauerhafte Aufgabe der Stadtentwicklung neue Potenziale planerisch einzugrenzen und vorzubereiten.

Wohnbautätigkeit

Seit der Jahrtausendwende hat der Wohnungsbestand um ca. 22.100 zugenommen. In diesem Zeitraum betrug der Reinzugang an Wohnungen jährlich im Durchschnitt ca. 2.200. Mithilfe dieser Zunahme des Wohnungsbestandes konnte die Frankfurter Bevölkerung, die im gleichen Zeitraum (2001 – 2010) um ca. 42.000 Einwohner gewachsen ist, mit Wohnraum versorgt werden.

Die neu hinzugekommenen Wohneinheiten (Neubau und An- und Umbau) haben im Durchschnitt eine merklich größere Wohnfläche als die Bestandswohnungen, und diese Zunahme setzte sich stetig fort: lag 1995 die Wohnfläche einer fertig gestellten Wohnung noch bei 74,7 qm, betrug der Wert im Jahr 2000 89,3 qm, und 2010 wurde der Spitzenwert von 113,2 qm erreicht. Im Vergleich dazu hat die durchschnittliche Bestandswohnung eine Größe von 70,1 qm. Sie war damit jedoch gut 2 qm größer als im Jahr 2000.

Die starken Anstrengungen der Stadt Frankfurt am Main, die Wohnraumversorgung deutlich zu verbessern, hatten auch zur Folge, dass die Eigentumsquote von 13 % im Jahr 1998 auf 16,6 % im Jahr 2006 gestiegen ist.

Während in der Zeit von 1995 bis 2000 der Anteil der fertig gestellten Einfamilienhäuser an den neu gebauten Gebäuden insgesamt sehr zugenommen hatte, hat sich dieser Anteil seit der Jahrtausendwende bei rund drei Viertel eingespielt. Seit 2007 ist der Anteil der fertig gestellten Einfamilienhäuser leicht rückläufig und lag 2010 bei 67 %. Bezogen auf die fertig gestellten Wohnungen liegt der Anteil der Einfamilienhäuser jedoch nur bei 16 %. Nach wie vor entsteht der weitaus größte Teil der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Bei Betrachtung der Baufertigstellungen nach Stadtteilen ergibt sich 2010 wie auch in den Vorjahren ein deutlicher Schwerpunkt bei der Entwicklung der großen Umstrukturierungsgebiete. Hierzu zählen: der frühere Schlachthof in Sachsenhausen, die früheren Häfen im Gutleutviertel und im Ostend, das ehemalige Gewerbegebiet und der Rebstock im Südwesten Bockenhems sowie aktuell der frühere Hauptgüter- und Rangierbahnhof.



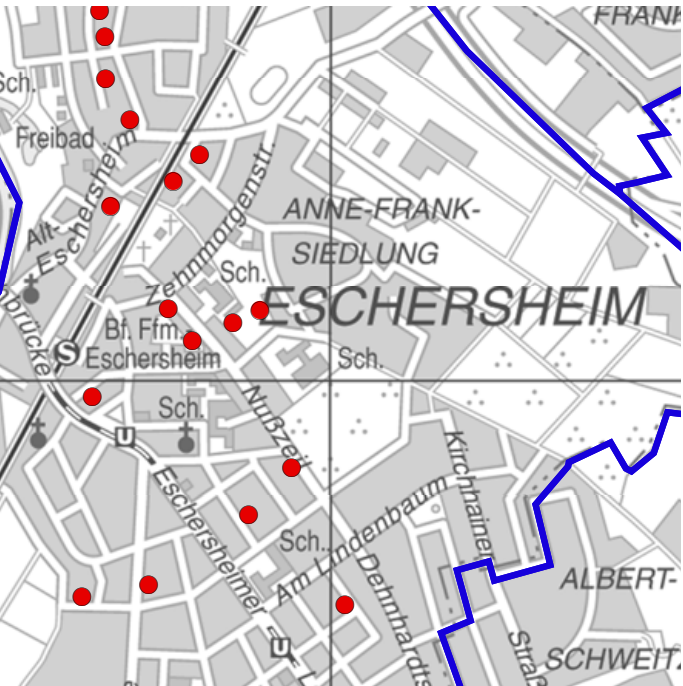
Wohnen am Rebstockpark



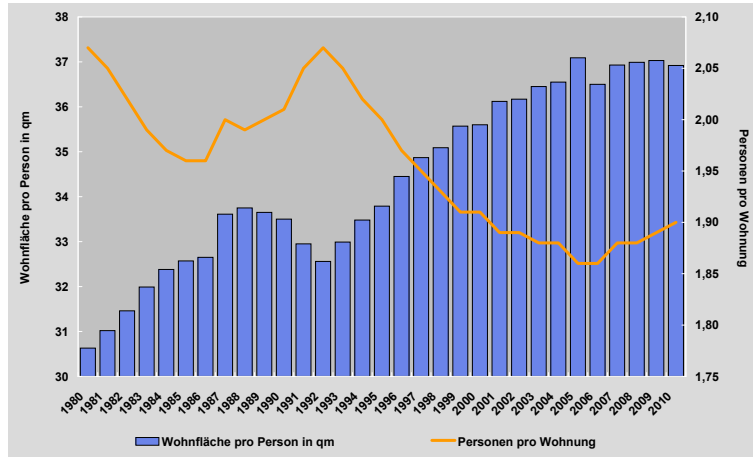
Frankfurter Bogen in Preungesheim

Eine bedeutende Rolle spielte auch die Entwicklung der früher militärisch genutzten Flächen durch die US Army. Die Konversion dieser Flächen zu Wohnzwecken ist bis auf eine kleinere Fläche abgeschlossen. Insgesamt konnten dadurch rund 3.700 neue Wohnungen im Stadtgebiet gewonnen werden. Neben den hohen Baufertigstellungszahlen in den Umstrukturierungsgebieten bestand und besteht eine starke Bautätigkeit in dem Stadterweiterungsgebiet Frankfurter Bogen in Preungesheim und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Riedberg in Kalbach.

Entgegen dem Bundestrend konnte in Frankfurt am Main die Fertigstellungsrate der Wohnungsneubauten konstant gehalten werden. Dementsprechend hat sich in Frankfurt am Main der Wohnungsbestand von 2001 – 2008 um 4,5 % erhöht und lag damit im Vergleich mit dem durchschnitt-



Ausschnitt aus der Übersichtskarte des Baulückenatlases



Wohnflächenkonsum in Frankfurt am Main

lichen Zuwachs der bundesdeutschen Metropolen (deutsche Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern) gut doppelt so hoch. Lediglich München konnte mit 5,6 % Zunahme einen höheren Wert verbuchen. Entsprechendes gilt auch für die Veränderung der Wohnfläche. Die Zunahme betrug in Frankfurt am Main 6,5 %, in den deutschen Metropolen durchschnittlich 3,6 % und in München 6,8 %.

Bei Betrachtung der an die Metropolen angrenzenden Landkreise lässt sich feststellen, dass das Wohnungsbauvolumen im Umland generell über dem der Kernstädte liegt. Frankfurt am Main stellt hier die Ausnahme dar: hier wuchsen sowohl der Wohnungsbestand als auch die Wohnflächen stärker als in den sieben an Frankfurt am Main angrenzenden Kreisen (+ 4,1 % bzw. + 5,4 %).

Trotz der überdurchschnittlichen Steigerung der Wohnfläche, liegt Frankfurt am Main mit 37 qm pro Einwohner (2008) deutlich unter dem Durchschnitt der deutschen Metropolen (38,7 qm). Das starke Wachstum der Frankfurter Bevölkerung hat dazu beigetragen, dass die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner nicht stärker angestiegen ist. Bei der Wohnungsbelegung liegt Frankfurt am Main mit 1,88 Personen pro Wohnung dementsprechend etwas über dem durchschnittlichen Wert der Metropolen (1,85 Personen).

ZIELE

Die Herausforderungen aus der Entwicklung globaler Märkte, der demographischen Veränderungen und des Klimawandels machen es notwendig, die Wohnraumversorgung nachhaltig weiter zu verbessern. Die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort soll gesteigert und den Tendenzen der sozialen Segregation im regionalen als auch inner-

städtischen Maßstab entgegengewirkt werden. Dem Entwickeln neuer Wohngebiete kommt hierbei ebenso Bedeutung zu wie der Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes wie des Wohnumfeldes.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird bei der Entwicklung neuer Wohngebiete weiterhin der Leitgedanke der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umgesetzt. Umstrukturierungsflächen werden mit Priorität entwickelt.

Größere Neubaugebiete sind als funktional und sozial gemischte Quartiere anzulegen. Besonderer Wert soll auf eine funktionsgerechte und ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes und der öffentlichen Räume, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie auf die rechtzeitige Erstellung der Versorgungseinrichtungen gelegt werden.

Im Gegenzug ist es bei der Bestandssicherung notwendig, die Stadtteile in ihren bereits bestehenden Eigenheiten und Qualitäten zu stärken und ungewollten Strukturveränderungen entgegenzuwirken. Funktionsmischung und damit einhergehend Lebendigkeit im Quartier soll erhalten oder durch Stadtparatur wiederhergestellt werden.

Das 5-Jahres-Programm „Wohnen in Frankfurt 2009 – 2013“ beinhaltet detaillierte Ziele und Vorgehensweisen, um allen Bevölkerungsgruppen qualitativ guten und tragbaren Wohnraum in ausreichender Zahl zur Verfügung stellen zu können:

Wohnungsbautätigkeit stabilisieren und verstetigen

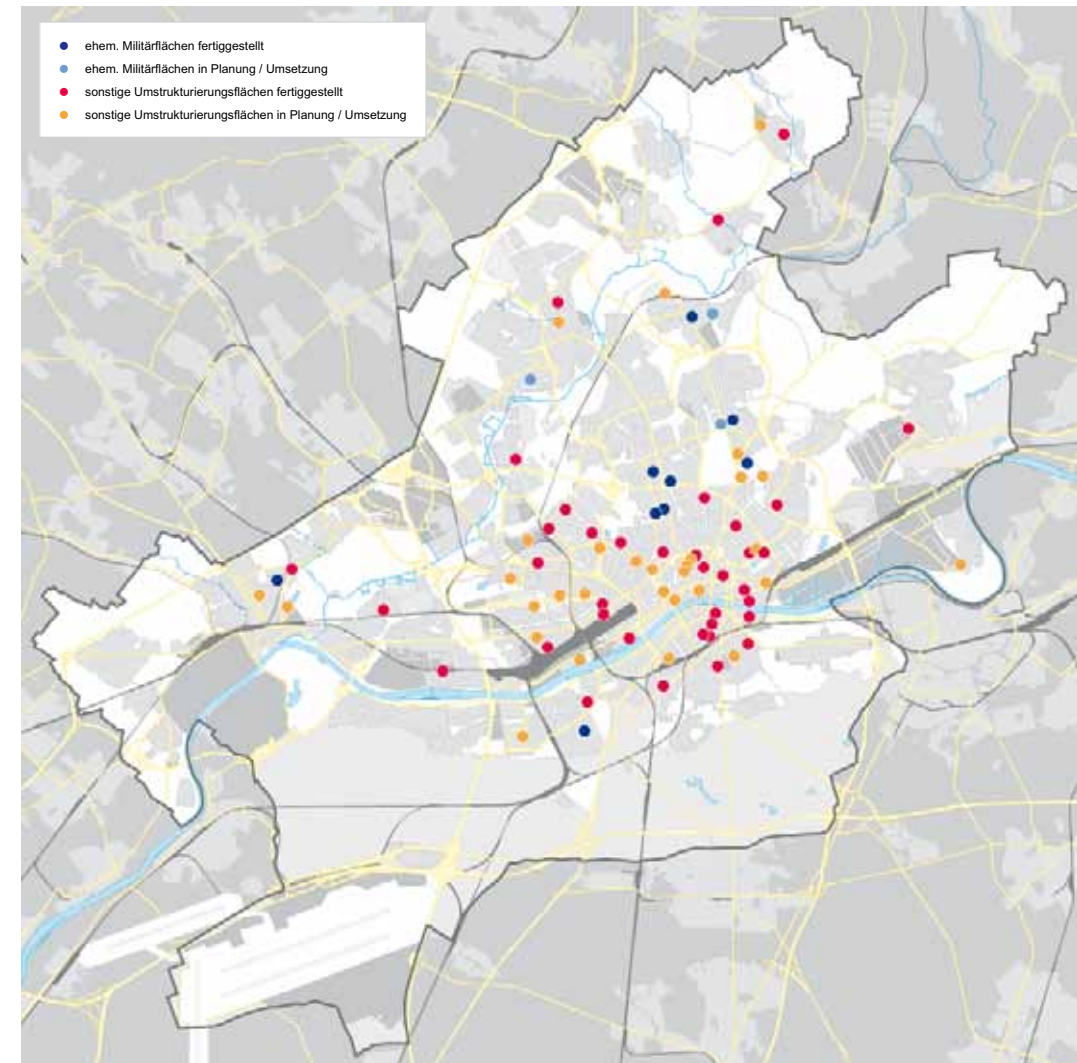
Bis zum Jahr 2013 sollen für den Bau von mindestens 10.000 neuen Wohnungen Grundstücke verfügbar gemacht, Projekte initiiert und Bauherren gewonnen werden. Hierbei werden Umstrukturierungsgebiete vorrangig entwickelt.

Ausreichend geförderte Wohnungen sichern

Die jährliche Neubaurate der geförderten Wohnungen soll auf 600 erhöht werden: davon 300 Wohnungen im 1. Förderweg, 150 Wohnungen im Frankfurter Mittelstandsprogramm für Mietwohnungen und 150 Wohnungen im Frankfurter Eigentumsprogramm für Familien. Hierfür sollen in geeigneten Fällen Flächen bei der Baulandentwicklung reserviert werden: ein 15%-iger Flächenanteil für den 1. Förderweg und ein 15%-iger Flächenanteil für das Mittelstandsprogramm. Daneben sollen jährlich 500 neue Belegungsrechte im Wohnungsbestand erworben werden.

Den Wohnungsbestand nachhaltig verbessern

Die Erhaltung und zukunftsfähige Verbesserung des



Umstrukturierungsflächen

Wohnungsbestandes soll mit einem Modernisierungsprogramm unterstützt werden. Im Vordergrund stehen die Reduzierung des Energieverbrauchs, der barrierefreie Umbau sowie die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu familiengerechtem Wohnraum. Ebenso sollen Maßnahmen gefördert werden, die der Wohnumfeldverbesserung dienen. Hierzu gehört auch die Stadtbildpflege einschließlich Fassadenerneuerungen.

Innovative Wohnmodelle unterstützen

Das Beratungs- und Förderangebot für innovative Bauvorhaben soll weiter ausgebaut werden, insbesondere hinsichtlich Bauherrengruppen, generationenübergreifendem Wohnen, Modelle betreuten Wohnens, genossenschaftliche oder gemeinschaftliche Modelle sowie innovative Neu- und Umbauprojekte (kosten- und ressourcenschonendes Bauen). Für beispielgebende innovative Projekte wird die Stadt Frankfurt am Main jährlich einen Wettbewerb ausloben und die besten Projekte mit Preisen auszeichnen.

Qualität im Wohnungsbau sichern und erhöhen

Zur nachhaltigen Qualitätssicherung und -verbesserung werden die laufenden Aktivitäten aufgegriffen und weiterentwickelt. Die projekt- und gebietsbezogenen Qualitätsanforderungen an Haus, Grundriss, Freiraum, Umweltschutz und Gestaltung werden bei der Planungs-, Bau- und Förderberatung zwischen Bauherren/Architekten und Stadt abgestimmt und im Übrigen im Rahmen von Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt. Bei Wohnungsbauprojekten mit mehr als 50 Wohnungen sollen konkurrierende Planungs- und Entwurfsverfahren durchgeführt werden.

MASSNAHMEN

Wohnungsneubau

Die Flächensicherung für den Bau der notwendigen zusätzlichen Wohnungen in der Stadt erfolgt seit Jahren fast ausschließlich über Umstrukturierungsflächen. So wurden bei der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans nur noch 2 kleine Ar-



Ehemaliges Straßenbahndepot Bornheim



Harheim Nord

rondierungsflächen als Siedlungserweiterung in Anspruch genommen.

Dem entsprechend liegt ein deutlicher Schwerpunkt der bereits realisierten und der geplanten Neubaugebiete auf Recyclingflächen. Neben den 3.700 Wohnungen auf ehemaligen Militärf Flächen konnten z.B. entlang des Mains in innerstädtischer Lage ca. 3.200 Wohnungen auf früher gewerblich genutzten Flächen realisiert werden. Die im Rahmen der Wohnbebauung erfolgte Erweiterung des Mainuferparks wird mit einem in Planung befindlichen weiteren Umstrukturierungs-Projekt, dem Gebiet rund um den Sommerhoffpark, im Westen fortgesetzt. Hier und auf dem früheren Degussa-Areal werden weitere Wohnungen am Main entstehen.

Umstrukturierungsgebiete befinden sich häufig in zentraler Lage und bieten die Möglichkeit, in der inneren Stadt die begehrten urbanen Quartiere anbieten zu können, wie z.B. die in Planung befindliche frühere Feuerwache im Ostend oder die be-

reits fertig gestellten Areale der früheren Straßenbahndepots in Bornheim und in Sachsenhausen. Durch die zukünftige Umnutzung des Hochschulgeländes in Bockenheim wird ein neues urbanes Wohn- und Arbeitsquartier entstehen, das Wohnraum für alle Einkommensschichten bieten wird. Ein Grünzug, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie runden das neue urbane Zentrum ab. Als Besonderheit wird darüber hinaus im Quartier ein neuer kultureller Schwerpunkt der Stadt geschaffen. Mit dem geplanten Kulturcampus sollen Institute und Institutionen der Kunstszene konzentriert und erlebbar gemacht werden.

Auch die Bürostadt Niederrad wird mit dem Ziel der Nutzungsmischung umstrukturiert. Aufgrund bestehender Büroleerstände war es notwendig, Wege zu finden, aus einem reinen Arbeitsort ein lebendiges Quartier zu entwickeln. Erste Erfolge sind bereits zu verzeichnen: Durch den Umbau eines Bürohochhauses zu einem Wohnhaus sind 100 Wohnungen entstanden.

Durch Umstrukturierung können Fehlentwicklungen behoben und in bebauter Ortslage städtebauliche Defizite ausgeglichen werden. Die Entwicklung des Europaviertels, ehemals als Hauptgüter- und Rangierbahnhof genutzt, bot die Möglichkeit, einen neuen Stadtpark anzulegen, der auch dem angrenzenden mit Grünflächen unterversorgten Stadtteil Gallus zugute kommt.

Bei neuen Wohnbauflächen in der Innenstadt handelt es sich ausschließlich um wieder genutzte Flächen. Diese unterliegen aufgrund der hohen Bodenpreise einem enormen ökonomischen Verwertungsdruck. Um trotzdem Standorte für den Wohnungsbau gewinnen zu können, wurden u.a. erstmals im Hochhausentwicklungsplan (Fortschreibung 2008) Wohnhochhäuser vorgesehen. Daneben werden bei den Projekten in der Innenstadt im Rahmen von Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen möglichst hohe Wohnanteile festgeschrieben.

Der Trend, die innere Stadt wieder als Wohnstandort zu entdecken, ist spürbar. Wie jedoch auch das Difu in seiner Untersuchung feststellte, besteht weiterhin dazu parallel der Trend der Suburbanisierung. Die Stadt Frankfurt am Main legt daher nach wie vor Wert darauf, ein möglichst breit gefächertes Wohnangebot bereit zu stellen, dies bedeutet neben den urbanen Lagen auch Wohnbaugebiete in Randlage mit aufgelockerter Bebauung. Auch hier genießen Umstrukturierungsgebiete Vorrang in der Entwicklung, wie z.B. die ehemalige US-Armee-Kaserne Edwards im Stadtteil Frankfurter Berg.



Riedberg

Um den Wohnungsbedarf zu decken, werden aber auch Neubaugebiete als Stadterweiterungen entwickelt. Kleinere Arrondierungen wie Harheim Nord und Süd oder Kalbach Nord und Süd befinden sich im Bau oder sind bereits fertig gestellt. In einer größeren Stadterweiterung, dem Frankfurter Bogen in Preungesheim sind die 2.400 Wohneinheiten bereits zu einem großen Teil errichtet und bewohnt.

Als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit einer zukünftigen Einwohnerzahl von 15.000 stellt der Riedberg in Kalbach eine Besonderheit dar. Hier entsteht zurzeit ein komplett neuer Stadtteil. Von den geplanten 6.000 Wohnungen sind bereits zwei Drittel bewohnt. Neben der bislang erfolgten Wohnbebauung ist die Quartiersmitte fertig gestellt worden. Hier entstand ein zentraler Platz als Treffpunkt der Bewohner, ebenso wie Einzelhandel und Gastronomie. Zur Versorgung der Bevölkerung haben weiterhin eine Grundschule, ein Gymnasium und sieben Kindertagesstätten ihren Betrieb aufgenommen. Weitere Kindertagesstätten, eine Grundschule und Sportanlagen werden im Zuge der weiteren Wohnbebauung folgen. Eine Stadtbahn verbindet das Quartier mit der Innenstadt. Von den insgesamt 266 Hektar sind 99 Hektar für öffentliche Parks und Grünanlagen vorgesehen. Durch Architekturwettbewerbe und gutachterliche Verfahren wird eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt.

Zurzeit wird geprüft, ob eine weitere städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Gebiet zwischen Huthpark, Hauptfriedhof und Günthersburgpark durchgeführt wird. Die hierfür notwendigen vorbereitenden Untersuchungen wurden von der Stadtverordnetenversammlung im Februar 2011 beschlossen. Im Rahmen einer möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll durch die Einhausung eines Teilabschnittes der Bundesautobahn A 661 eine großräumige Verknüpfung von Grünflächen und den Stadtteilen Bornheim und Seckbach erreicht werden. Die bereits bestehenden Quartiere in Autobahnnähe könnten deutlich vom Verkehrs-



Geförderter Wohnungsbau im Rahmenplangebiet Höchst

lärm entlastet werden. Die durch den Bau der Autobahn verloren gegangenen Wohn- und Lebensqualität würden zurück gewonnen werden. Zudem würden durch Arrondierungen zusätzliche Flächen für innerstädtische Wohnbaumöglichkeiten entstehen.

Wohnungsbauförderung

In den Jahren von 2000 bis heute wurden rund 2.293 geförderte Neubauwohnungen mit städtischen und Landesmitteln bewilligt. Waren bis 2004 Schwerpunktgebiete der Förderung die ehemaligen Konversionsflächen, wie z.B. die Michael/McNair-Kaserne in Höchst, die Edwards-Kaserne, die Flächen um die Friedberger Warte, so verlagerte sich der Schwerpunkt danach auf Bereiche von Stadterneuerungsverfahren, wie z.B. Alt-Sachsenhausen, Verfahren der „sozialen Stadt“ wie z.B. in Unterliederbach und im Gallusviertel. Ferner werden verstärkt Neubauvorhaben im Rahmen von Nachverdichtungen im Bestand betrieben, wie z.B. Mainzer Landstraße, Offenbacher Landstraße, Henriette-Fürth-Straße und umgesetzt.

Die eher rückläufigen Zahlen im geförderten Wohnungsbau, die auf unterschiedlichen Ursachen basieren, haben seitens der Stadt Frankfurt am Main dazu geführt, nach neuen Strategien und Instrumenten zu suchen, um den Wohnungsbedarf an preisgünstigem Wohnraum zu decken. Die Grundlage dazu wurde durch die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt im Jahre 2005 beschlossen und in den darauf folgenden Jahren verstetigt. Durch das 5-Jahres-Programm und die neu beschlossenen Förderrichtlinien der Stadt sind erhebliche Anstrengungen unternommen worden, die Zielzahlen in der Versorgungsquote für die unteren und mittleren Einkommenssegmente deutlich zu verbessern. Erste Erfolge sind zu verzeichnen. So waren für 2010 im 1. Förderweg 491 Neubauwohnungen für eine Förderung durch Land und Stadt in der Programm-anmeldung, für das mittlere Einkommenssegment

125 Wohnungen im Neubaubereich vorgesehen. Für 2011 sind 243 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau angemeldet und 133 für die mittleren Einkommensschichten.

Die vertragliche Sicherung von Flächenanteilen vor der Schaffung von Baurecht ist eine vielversprechende Möglichkeit der Baulandknappheit für preisgünstigen Wohnungsbau zu begegnen. Mit dem städtebaulichen Vertrag „Europaviertel-West“ hat die Stadt Frankfurt am Main diesen Weg erstmals erfolgreich beschritten. Der Vertrag legt fest, dass 30 % der im Geltungsbereich des Bebauungsplans als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen für den geförderten Wohnungsbau – in unterschiedlichen Förderprogrammen – vorzusehen sind. Auf diese Weise konnte – in Abhängigkeit von Baudichte und durchschnittlicher Wohnungsgröße – Baufläche für 320 bis 370 Förderwohnungen gesichert werden. Die Entwicklung des Neubaugebiets trägt damit in beachtlicher Größenordnung zur Deckung des Wohnraumbedarfs von Haushalten mit mittleren bis geringen Haushaltseinkommen bei.

Im Dezember 2008 hat der Magistrat zwei neue Förderrichtlinien beschlossen: für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau und für Wohneigentumsförderung.

Aus dem „Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau“ wird der Neubau von preisreduziertem Wohnraum gefördert. Er steht für Haushalte zur Verfügung, deren Einkommen zwar über den Grenzen des Sozialen Wohnungsbaus liegt, die aber dennoch Schwierigkeiten haben, Wohnungen zu tragbaren Mieten zu finden. Zur Zielgruppe gehören Familien ab drei Personen, Paare mit mindestens einem Kind und Alleinerziehende mit einem und mehr Kindern sowie Senioren. So können z.B. auch Seniorenwohngemeinschaften eine Wohnberechtigung erhalten. Die Wohnbedürfnisse älterer Menschen bestehen im Wesentlichen im Wunsch nach einem Aufzug und nach Schwellenfreiheit, z.B. im Eingangsbereich. So wird auf barrierefreie und generationengerechte Gebäude- und Wohnungszugänge sehr viel Wert gelegt.

Für große Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohnungen müssen unter Einsatz konkurrierender Entwurfsverfahren verschiedene Gestaltungsvorschläge entwickelt werden. Dies soll die städtebauliche und wohnbauliche Qualität der bedeutsamen Bauvorhaben sichern.

Mit dem „Frankfurter Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbst genutztes

Wohneigentum“ wird der Bau oder Erwerb von Wohngebäuden und Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main unterstützt. Hier richtet sich die Förderung direkt an Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen, die bisher noch nicht über Wohneigentum verfügen und in denen Kinder leben. Mit der Förderung erhalten Familien die Möglichkeit, sich auch auf dem Frankfurter Immobilienmarkt mit seinem hohen Bodenpreis- und Baukostenniveau zu versorgen.

Seit November 2010 besteht zusätzlich das „Frankfurter Programm zur Förderung von Wohnraum für selbst genutztes Wohneigentum -Bestandserwerb-“, das analog zum o.g. Förderprogramm der gleichen Zielgruppe den Erwerb von bereits bestehendem Wohnraum ermöglicht.

Die geförderten Miet- und Eigentumswohnungen sowie die Wohnhäuser müssen einen sehr guten energetischen Standard haben. Damit wird den weitreichenden Klimaschutzzielen der Stadt Frankfurt am Main auch durch die Wohnungsbauförderung Rechnung getragen.

Im November 2010 wurde zur nachhaltigen Verbesserung des Wohnungsbestandes ergänzend das „Frankfurter Programm zur energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes, Verbesserung des Wohnumfelds und Stadtbildpflege“ beschlossen. Ziel dieser Richtlinie ist es u.a. den Energieverbrauch zu reduzieren und damit die Verbrauchskosten zu senken, den behindertenfreundlichen Umbau und die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu Familienwohnungen zu fördern. Zusätzlich können über dieses Programm auch Maßnahmen, die der Stadtbildpflege und dem Denkmalschutz dienen, gefördert werden.

Die Veränderung der Rahmenbedingungen, wie z.B. neue demographische Entwicklungen, Rückgang an Wohnbauland, erfordern im Bereich des Wohnungsbaus neue Anpassungsstrategien in der Wohnungsbauförderung. Der Bestand an gebundenem Wohnraum kann längst nicht mehr durch Wohnungsneubau ersetzt werden.

Der Gesetzgeber hat mit dem Wohnraumförderungsgesetz neue Instrumente eröffnet, die u.a. durch **mittelbare Belegung von geförderten Wohnungen** zu einer schnelleren Schaffung und Bereitstellung von Belegrechten führen kann. Das Verfahren sieht vor, die Förderung von Neubauwohnungen daran zu knüpfen, dass für Wohnungen aus dem Bestand der Wohnungsbaugesellschaften, die nicht (mehr) gebunden sind, Belegrechte zur Verfügung gestellt werden. Im Gegenzug werden die Neubauwohnungen nicht an Sozialwohnungs-

berechtigte sondern an Haushalte vermietet, deren Einkommen über den Grenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen. Zum einen werden durch einen zu bestimmenden Faktor, der einen Ausgleich zwischen Neubau und Bestandswohnungen schafft, mehr Wohnungen für einkommensschwache Haushalte erzielt und zum anderen werden durch dieses Verfahren eher sozial ausgewogene Verhältnisse in den Wohngebieten erreicht. Das Instrument der mittelbaren Belegung hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. So konnten mehr als 300 Wohnungen in die Bindung überführt werden. Dem gegenüber stehen ca. 165 geförderte Neubauwohnungen. Das entspricht etwa einem Faktor von durchschnittlich 1,8.

Eine weitere Möglichkeit gebundenen Wohnraum zu generieren, liegt im sog. **Ankauf von Belegrechten**. Bis zum 31.08.2011 wurden 429 Belegrechte an Wohnungen von privaten Eigentümern und Gesellschaften erworben und mit sozialwohnungsberechtigten Mietern belegt. Die ersten Förderungen dieser Art begannen Mitte 2007.

Der größte Anteil an Belegrechten stammt hierbei aus dem ungebundenen Bestand der ABG Holding, wenige von privaten Grundeigentümern. Um die Anzahl der Belegrechte zu erhöhen, wird über eine Anzeigenkampagne aktiv für dieses Instrument geworben. Es steht zu erwarten, dass sich hierdurch die Zahl an bereitgestellten Wohnungen von privaten Eigentümern noch deutlich erhöhen wird.

Als zukünftige Maßnahme ist weiterhin vorgesehen, in Einzelfällen den Grunderwerb durch vorzeitige Auszahlung der Fördermittel zu erleichtern und Kosten für Altlastenbeseitigungen und Abbruch- bzw. Verlagerungsmaßnahmen zu fördern. Eine entsprechende Richtlinie soll hierzu erarbeitet werden.

Stadterneuerung

Zur Behebung gravierender städtebaulicher oder funktionaler Missstände können die Gemeinden eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach den §§ 136 ff des Baugesetzbuches (BauGB) durchführen. Eine solche Maßnahme, das **Sanierungsverfahren Ostendstraße** befindet sich seit 1987 in der Durchführung und soll 2012 formell abgeschlossen werden. Schwerpunkt dieses Verfahrens ist die Umnutzung von minder genutzten Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen und gemischt genutzten Flächen. Im Sanierungsgebiet Ostendstraße konnten ca. 820 Wohnungen, sowie Gebäude für die Bankakademie und das Bildungszentrum Ostend neu errichtet werden. Die ehemaligen Hafenflächen auf der Weseler Werft wurden zu einer öf-

fentlichen Grünfläche in Fortsetzung des Mainuferparks umgestaltet, die Flächen auf der Ruhrorter Werft sollen 2012 folgen. Die Straßenräume wurden umgestaltet sowie eine neue Straße, die Horst-Schulmann-Straße, als Verbindung zwischen Sonnenmannstraße und Oskar-von-Miller-Straße neu hergestellt.

Neben den klassischen Sanierungsverfahren hat das Bund-Länder-Programm „**Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt**“ seit 1999 bundesweit wesentliche Bedeutung erlangt. In Frankfurt am Main wurde im Jahr 1999 die Siedlung „Engelsruhe“ in Unterliederbach und im Jahr 2001 das Gallus in das Programm aufgenommen.

Bei diesem Programm der Stadterneuerung sollen neben städtebaulichen und wohnungsbezogenen Maßnahmen gleichberechtigte Maßnahmen für die Stabilisierung des sozialen und kulturellen Quartierslebens, der lokalen Ökonomie und zur aktiven Mitwirkung der Bewohner am Erneuerungsprozess durchgeführt werden. Die breit angelegte Strategie erfordert einen integrierten Ansatz, bei dem alle Beteiligten zusammen wirken, die verfügbaren öffentlichen Finanzmittel gebündelt und für das Gebiet nutzbar gemacht werden. Analog den klassischen Sanierungsverfahren beteiligen sich Bund und Land ebenfalls an den Kosten dieser Verfahren.

Da in **Unterliederbach-Ost** besonders viele Kinder und Jugendliche leben, hat die Stadt in den Anfangsjahren des Erneuerungsverfahrens insbesondere in die jüngere Generation investiert und durch die Neugestaltung verschiedener Spielräume und der Umgestaltung des Schulhofs der Walter-Kolb-Schule attraktive Angebote geschaffen. Da im Projektgebiet auch überdurchschnittlich viele Senioren leben, wurde seit 2003 das Projekt „Freiräume für Senioren“ durchgeführt, um die Lebensbedingungen der älteren Bevölkerung zu verbessern.

Kernprojekt im Rahmen der Sozialen Stadt Unterliederbach-Ost ist jedoch die Umstrukturierung einer Wohnbaufläche beiderseits des Markomannenweges. Hier sollen sukzessive 180 Wohneinheiten abgebrochen und ca. 260 Wohneinheiten und eine Quartiersmitte neu errichtet werden. Zwei Starterzeilen, die dem Umzug der Mieter aus den abzubrechenden Gebäuden dienen, sind fertig gestellt. Der Baubeginn für die Gebäude nördlich und südlich der neuen Quartiersmitte war 2011, nach deren Fertigstellung erfolgt der Bau des neuen Platzes.

Gründe für die Auswahl des **Gallus** als Gebiet der Sozialen Stadt waren der Mangel an gewerb-



Geförderter Wohnungsbau im Rahmen der Sozialen Stadt Unterliederbach



Geförderter Wohnungsbau im Rahmen des Stadterneuerungsgebietes Bahnhofsviertel

lichen Arbeitsplätzen, die Konzentration von sozial Benachteiligten, insbesondere von Menschen mit Migrationshintergrund sowie von gering qualifizierten Arbeitnehmern. Starke Umweltbelastungen durch die zahlreichen Verkehrsstrassen einhergehend mit dem Mangel an öffentlichen Grün-, Frei- und Spielflächen sowie deutlichen Modernisierungsrückständen in Wohnungsbestand und Wohnumfeld prägen das Erscheinungsbild. Städtebauliche Entwicklungen wie die Umstrukturierung der ehemaligen Güterbahnhoﬂächen zum Europaviertel werden nicht ohne Wirkung auf das Gallus bleiben und sollen durch die „Soziale Stadt“ sozialverträglich abgefedert und im Sinne von Entwicklungschancen positiv genutzt werden.

Da im Gallus viele Kinder und Jugendliche leben, liegt auch hier ein Schwerpunkt der Programmumsetzung. Beispielhaft seien hier die Einrichtung des soziokulturellen Stadtteilzentrums Teves-West, die Umgestaltung des Spielplatzes Anspacher Straße, sowie der Bau der beiden Bolzplätze an der Kleyerstraße genannt. Weitere Maßnahmen dienen der Verbesserung des Wohnumfeldes wie z.B. die Umgestaltung der Frankenallee, die in mehreren Abschnitten erfolgt. Durch den Bau des Quartierspavillons Quäkerwiese wurde ein neuer Stadtteiltrﬀpunkt geschaffen.

Neben dem Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ hat die Stadt Frankfurt am Main (Jugend- und Sozialamt) unter dem Titel „Aktive Nachbarschaften“ ein eigenes städtisches Programm installiert. In Siedlungen mit verdichteten sozialen Problemlagen stehen nicht investive Maßnahmen im Vordergrund, insbesondere werden soziale Betreuungsangebote aufgebaut (Quartiersmanagement).

Städtebauliche Missstände und Defizite im **Bahnhofsviertel** haben dazu geführt, dass die Stadt Frankfurt seit 2004 ein **Stadterneuerungsverfahren** durchführt, mit dem Ziel das Wohnen im Bahnhofsviertel zu stärken und den bestehenden Gebäudel Leerstand abzubauen. Hierzu dienen neben der kommunalen Förderungsrichtlinie Bahnhofsviertel auch die Maßnahmen des Bund-Länder-Programms Stadumbau in Hessen.

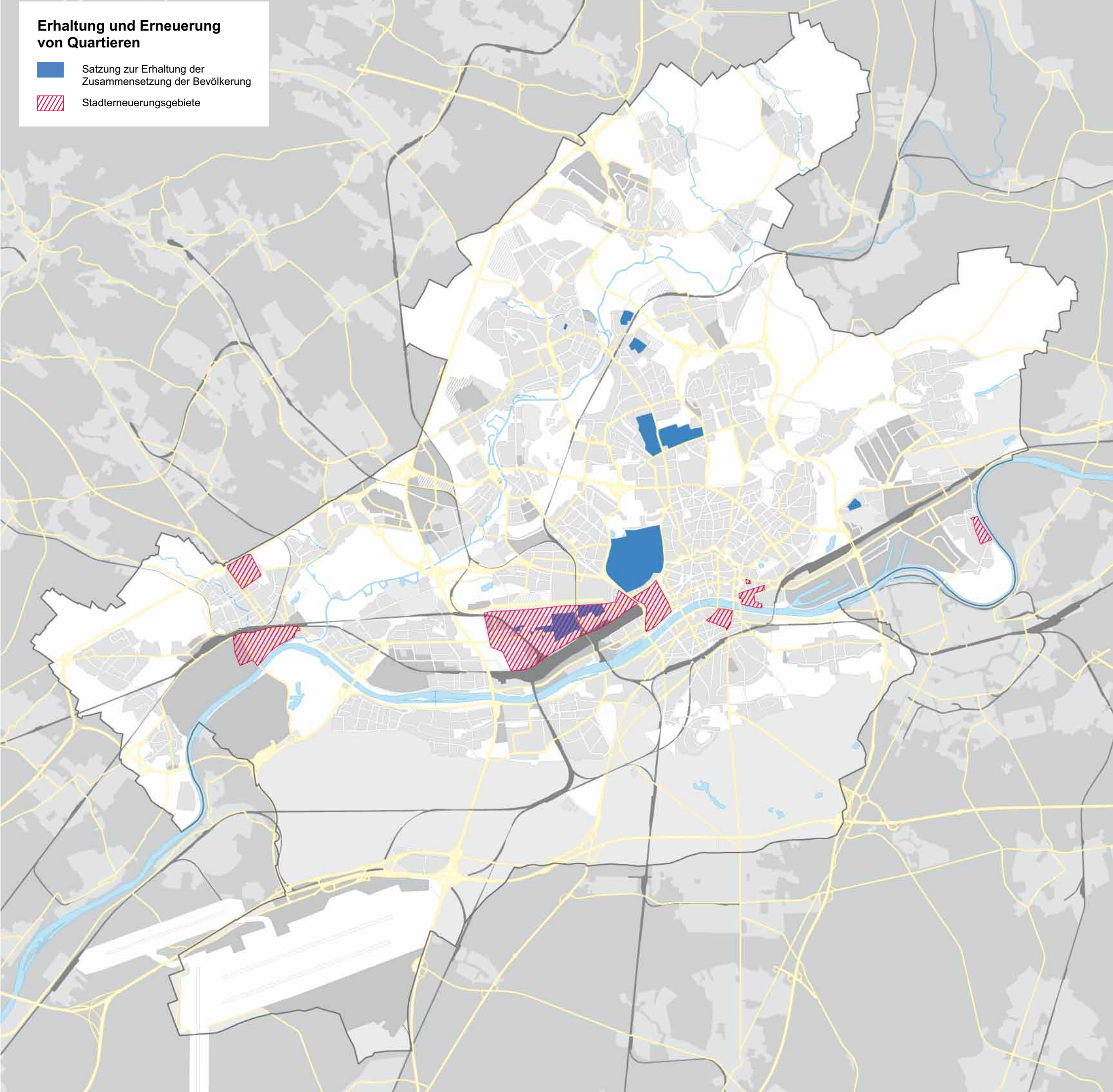
Im Rahmen der kommunalen Förderungsrichtlinie stehen insgesamt 20 Millionen Euro zur Moderni-

sierung des Wohnungsbestandes und zur Umwandlung von Gewerbe in Wohnen zur Verfügung. Mit Stichtag 31.08.2011 wurden 300 Wohnungen in 29 Häusern gefördert. 190 der Wohnungen wurden neu geschaffen. Gleichzeitig befanden sich Anträge für weitere 78 Wohnungen im Prüfverfahren (69 hiervon neu). Zu den geförderten Liegenschaften zählen sowohl gründerzeitliche Häuser als auch ehemalige Bürogebäude aus den Jahren 1950 bis 1980.

Im Jahr 2005 erfolgte die Aufnahme in das Programm Stadumbau in Hessen. Das Fördervolumen für die Programmlaufzeit bis 2015 wird voraussichtlich ca. 5 Millionen Euro betragen. Ein Schwerpunkt der investiven Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms des Stadumbaus sind Projekte zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums wie z.B. die in 2009 abgeschlossene Umgestaltung des Schulhoﬂs der Karmeliter- und Weißfrauenschule und seine Nutzung als öffentlicher Spielplatz außerhalb der Schulzeit.

Ein weiteres Stadterneuerungsverfahren dient der **Revitalisierung der Höchster Innenstadt** als Wohn- und Geschäftsstandort. Auf der Grundlage des Rahmenplans Höchst 2006 ist ein Förderprogramm in Höhe von rund 21 Mio. Euro beschlossen worden. Das im Jahr 2007 begonnene Programm ist auf 10 Jahre angelegt und sieht die Förderung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen des Gebäudebestandes vor, ebenso die Förderung von Neuschaffung von Wohnraum inklusive der Umnutzung von bisher nicht wohnlich genutzter Gebäude oder Gebäudeteile sowie die Förderung von Maßnahmen, die der Verbesserung des Wohnumfeldes dienen. Umfangreiche Beratungen (193 Beratungsfälle) führten bisher zu 121 bewilligten Maßnahmen mit einer Gesamtbewilligungssumme von ca. 3 Mio. Euro. Neben dem städtischen Förderprogramm wurde die Höchster Innenstadt in das EU-Projekt MANDIE aufgenommen, das die Revitalisierung des Einzelhandels zum Ziel hat und im Jahr 2011 abgeschlossen wird (s. Kapitel Einzelhandel).

Im Oktober 2008 ist der Kernbereich von **Fechenheim** in das neue Bund-Länder-Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen worden. Die Zentren des öffentlichen Lebens aufzuwerten, den Einzelhandel zu stärken sowie die Wohn- und



Karte Erhaltung und Erneuerung von Quartieren



Ehemalige Militärfläche im Westend, Am Grünhof

Aufenthaltsqualität unter Wahrung des individuellen Ortsbils zu verbessern, sind die Kernelemente des Programms. Darüber hinaus soll das bürgerschaftliche Engagement gefördert sowie geeignete Rahmenbedingungen für private Investitionen geschaffen werden. Dass von einem wieder erstarkten Ortskern Impulse auf die angrenzenden Quartiere ausgehen, kann ein weiterer positiver Effekt sein und zur Entwicklung neuer Perspektiven im gesamten Stadtteil führen.(s. Kapitel Einzelhandel)

Strukturelle Defizite in **Alt-Sachsenhausen** führten bereits 1996 zur Erstellung eines Rahmenplans. Ziel ist, eine Durchmischung im Quartier zu erreichen, die ein verträgliches Miteinander von Gaststätten und Wohnen gewährleisten. Läden, Dienstleistungen, freie Berufe, Künstlerateliers und nicht störendes Gewerbe sollen auch tagsüber für Belebung sorgen. Neben einer städtisch finanzierten Modernisierungsberatung wurde 2000 der Farbleitplan für Alt-Sachsenhausen entwickelt und 2001 ein Förderprogramm beschlossen. Es dient der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, der Instandsetzung, des Umbaus, der Erweiterung oder des Neubaus von Mietwohnungen sowie der Umwandlung bisheriger Gaststätten in Wohnungen oder in nicht störendes Gewerbe. Von den ca. 120 Häusern im Kern Alt-Sachsenhausens wurden bis heute ca. 70 Liegenschaften saniert bzw. mehr als 315 Wohneinheiten modernisiert/instand gesetzt. Außerdem sind 7 Neubauten mit 45 Wohnungen entstanden. Im Rahmen von Umnutzungen auf zwei Liegenschaften konnten zusätzlich 7 Wohnungen hinzugewonnen werden.

Seit 2002 werden zusätzliche Mittel für Projekte des öffentlichen Raumes eingesetzt. Im Rahmen der Bemühungen zur Aufwertung des Altstadtquartiers von Sachsenhausen werden bis zum Abschluss aller bisher vorgesehenen Maßnahmen insgesamt



Bornheim, Langer Hof

ca. 7.000 qm öffentliche Fläche, also Straßen, Gehwege, Plätze, neu gestaltet.

Im Jahr 2003 wurde eine Erhaltungssatzung für Alt-Sachsenhausen beschlossen, die zum Ziel hat, die städtebaulichen Qualitäten und historischen schützenswerten Gebäude im Viertel zu bewahren und zu sichern.

Neben den städtebaulichen Maßnahmen werden Maßnahmen zur Stärkung der kulturellen Einrichtungen und Angebote vorangetrieben, die das Viertel über seine Grenzen hinaus attraktiver machen soll. So ist Zug um Zug eine kleine Kulturachse entstanden. Künstlerateliers und ein Künstlerverein haben sich etabliert, ein ehemaliger Stadtbefestigungsturm wurde zur Hindemith-Stätte umgewandelt und ein kleines Theater für eine Volksbühne ist im Entstehen.

Weitere Wohnungsbestandssicherung

Neben den Verfahren und Maßnahmen der Stadterneuerung wird durch eine große Anzahl von Erhaltungssatzungen, durch städtebauliche Rahmen- sowie Bebauungspläne das Wohnen sichergestellt.

Insbesondere in der Innenstadt, in der die Grundstücke einem starken ökonomischen Verwertungsdruck unterliegen, bedarf es einer planungsrechtlichen Absicherung des Wohnens. Vorhandene Wohnungen sollen gesichert, nachträgliche Umwandlung von Wohnungen verhindert und neue Wohnungen zur Stützung der Wohnfunktion und der Nutzungsvielfalt ermöglicht werden. Die zwingende Festsetzung von Geschossflächenanteilen von Wohnnutzungen und die allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Kerngebieten folgt hierbei der langjährigen Entwicklungskonzeption der Stadt Frankfurt am Main.

Auch die innenstadtnahen Wohngebiete gilt es vor ungewollten Strukturveränderungen zu schützen. Speziell zur Erhaltung von günstigem Wohnraum wurden seit der letzten Berichterstattung zwei weitere Satzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung in Kraft gesetzt: die westliche Riederwaldsiedlung und das Gallus. Beliebte Gründerzeitviertel wie das Nordend erfahren zurzeit eine erneute Aufwertung des Wohnungsbestandes mit steigenden Miet- und Kaufpreisen. Um die soziale Durchmischung, die den Reiz dieser Quartiere ausmacht, aufrecht zu erhalten, müssen neben dem Erlass von Milieuschutzsatzungen weitere städtebauliche Instrumentarien geprüft und erprobt werden.

Auch die Erhaltungssatzungen, die auf die städtebaulichen Eigenarten eines Gebietes abzielen, dienen indirekt dazu, den Wohnungsbestand zu sichern und Möglichkeiten zur verträglichen Weiterentwicklung zu bieten. Sämtliche Maßnahmen, die die Attraktivität eines Quartiers sichern oder verbessern, dienen auch dem Wohnstandort wie z.B. Maßnahmen zur Platzgestaltung, Reduzierung von Verkehrsbelastungen, Verbesserung der Infrastruktur oder Erhaltung der typischen Gebäudesubstanz (s. Kapitel Stadtgestalt und Kapitel Verkehr). Das Wohnumfeld trägt deutlich zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation und der Steigerung der Lebensqualität bei.

AUSBLICK

Während der demographische Wandel in großen Teilen Deutschlands zu schrumpfender und alternder Bevölkerung führt und viele Kommunen Wohnungsleerständen und nicht ausgelasteten Infrastruktureinrichtungen gegenüberstehen, verzeichnet Frankfurt am Main zurzeit eine wachsende Bevölkerung mit einem relativ geringen Anteil an Senioren. Die ausreichende und adäquate Versorgung mit Wohnraum wird demnach auch zukünftig ein großes Thema sein.

Nach der Bevölkerungsprognose der Stadt Frankfurt am Main wird die Bevölkerung weiter wachsen. Gleichwohl darf nicht außer acht gelassen werden, dass die Einwohnerentwicklung sehr stark an die ökonomischen Rahmenbedingungen geknüpft sind. Die damit verbundenen Unwägbar-

keiten gebieten es, das Ziel der Innenentwicklung noch stringenter zu verfolgen.

Wieder genutzte Flächen ermöglichen es, auch in der inneren Stadt zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hierbei muss zukünftig noch mehr Wert darauf gelegt werden, dass familiengerechter Wohnraum mit dem entsprechenden Wohnumfeld entsteht. Finanzielle Förderung wie das Frankfurter Mietwohnungsbau- und Wohneigentumsprogramm, die es auch breiteren Schichten erlauben, bezahlbare Wohnungen zu finden, werden ihre Bedeutung nicht verlieren.

Zukünftige Herausforderungen werden der quantitative Erhalt der preisgünstigen Wohnungen sein, insbesondere der klassischen Sozialwohnungen, die energetische und gleichzeitig sozial verträgliche Sanierung des Wohnungsbestandes und die Anpassung der Innenentwicklung an die Erfordernisse des Klimawandels.

Die zunehmende Heterogenisierung und Spaltung der Gesellschaft wird es auch in Zukunft notwendig machen, Stadterneuerungsverfahren durchzuführen, um Quartiere zu stabilisieren. Insbesondere in den Siedlungen, die soziale Problemlagen aufweisen, gilt es den sozialen Frieden zu sichern. Programme zur Aktivierung der Bewohner im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung werden zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Sozialräumliche Entwicklung in Frankfurt am Main

Die soziale Stabilität von Wohnquartieren ist ein wichtiges Ziel der Wohnungspolitik. Sie beruht auf dem Zusammenwirken vieler Faktoren, die sich wechselseitig beeinflussen. Zu diesen Faktoren gehört neben der Qualität des Wohnungsbestandes, des Wohnumfeldes und der Infrastruktur auch die soziale und ethnische Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung. Zwar ist eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur keine notwendige Voraussetzung für die soziale Stabilität eines Quartiers – eine zu starke räumliche Konzentration von gesellschaftlich ausgegrenzten, auf staatliche Unterstützung angewiesenen Haushalten kann jedoch die Stabilität von Wohngebieten gefährden. Sozial instabile Wohnviertel sind meist hochsegregierte Quartiere. Zwischen sozialräumlicher Segregation und sozialer Stabilität von Wohnquartieren besteht deshalb ein enger Zusammenhang.

Einen ersten Eindruck innerstädtischer Veränderungen der Sozialstruktur liefert eine Analyse der Verteilung bestimmter Gruppen im Stadtgebiet anhand eines Segregationsindex. (Verwendet wird der Segregationsindex IS von DUNCAN und DUNCAN. Er misst das Ausmaß, zu dem eine Gruppe im Vergleich zur restlichen Bevölkerung über die Teilgebiete der Stadt verteilt ist. Der Wert reicht von 0 (keine Segregation) bis 100 (vollständige Segregation).

Die ethnische Segregation wird hier anhand der Verteilung der nichtdeutschen Bevölkerung im Vergleich zur deutschen Bevölkerung ermittelt. Als Indi-

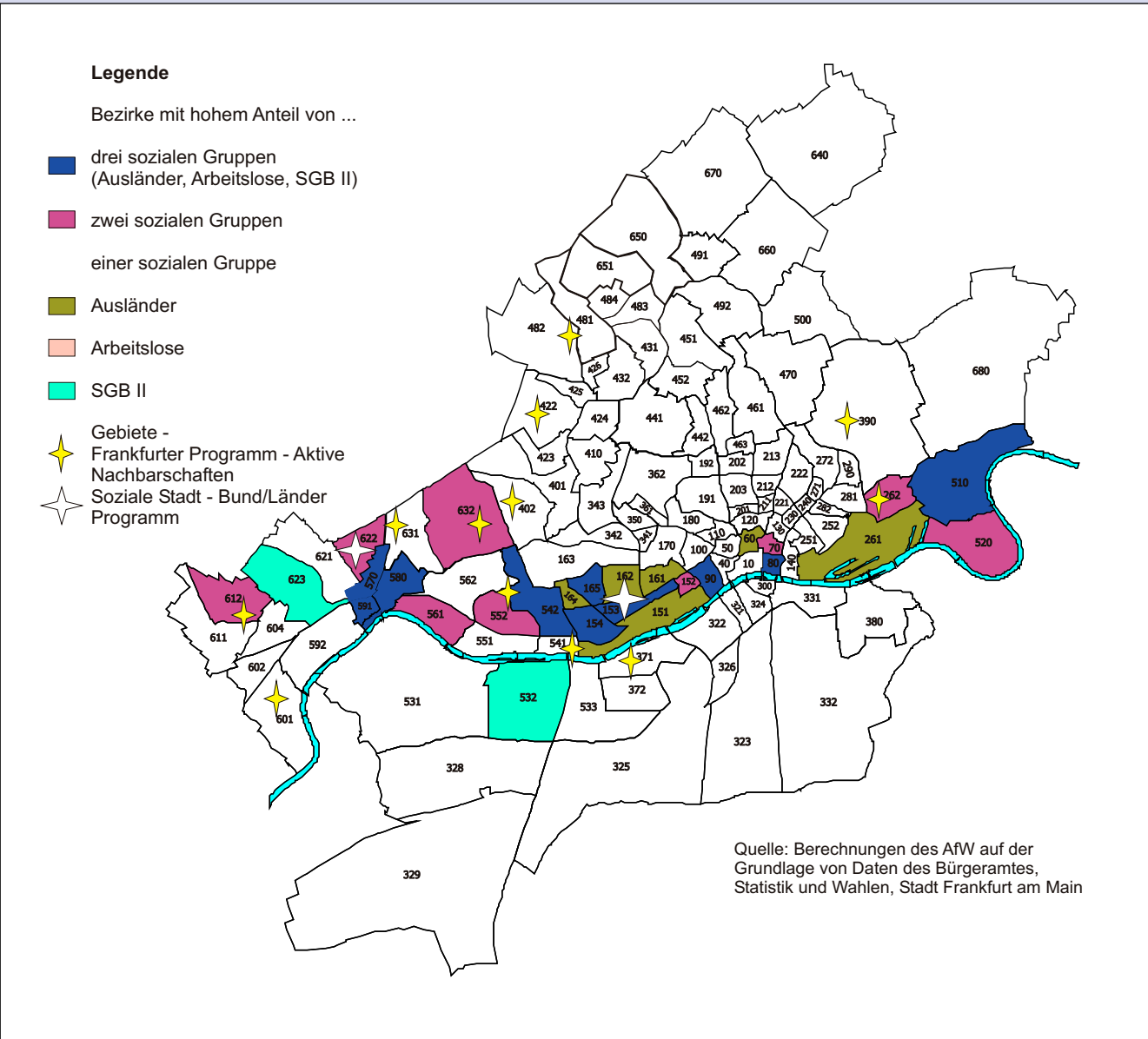
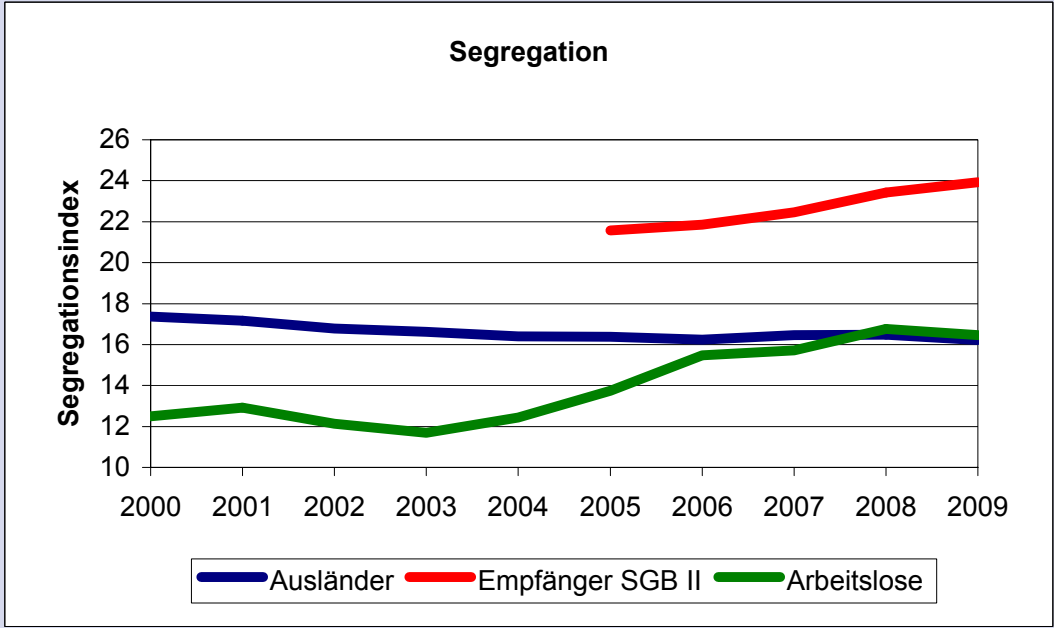
katoren für die soziale Segregation wurden die Beziehung von SGB II sowie die Arbeitslosen gewählt. Das Ergebnis der Analyse für die Jahre 2000 bis 2009 ist in der folgenden Grafik dargestellt.

Die ethnische Segregation hat sich im Zeitablauf nur minimal verändert und ist leicht rückläufig. Im Vergleich mit anderen deutschen Städten weist sie einen relativ niedrigen Wert auf. Negativ verändert hat sich dagegen die soziale Segregation. Die Verteilung beider Gruppen im Stadtgebiet ist ungleichmäßiger geworden. Während sich jedoch die Verteilung der Arbeitslosen im Jahr 2009 etwas verbessert hat, ist die der Empfänger von SGB II Leistungen kontinuierlich schlechter geworden.

Die Untersuchung der sozialen Segregation in Teilräumen – hier Gebiete mit einer unterschiedlichen Höhe des Sozialwohnungsanteils – ergibt weitgehend ein zu erwartendes Bild: SGB II Empfänger sind in Gebieten mit einem geringen Sozialwohnungsanteil deutlich unterrepräsentiert, sie konzentrieren sich in den Teilräumen mit den höchsten Sozialwohnungsanteilen.

Eine gesamtstädtische oder auch teilräumliche Betrachtung erlaubt noch keinen Blick auf Fehlentwicklungen in einzelnen Stadtbezirken oder Wohnquartieren. In der Karte sind die Stadtbezirke mit einer hohen Konzentration sozialer Gruppen dargestellt.

Amt für Wohnungswesen



Wohnungspolitische Leitlinien für Frankfurt

Ausgelöst durch einen umfangreichen „Frankfurter Sozialbericht“ begann ab 2001 eine intensive Diskussion zur Wohnungsversorgung in Frankfurt. Sie mündete in den Beschluss (vom 26.01.2006) der Stadtverordnetenversammlung, mit dem „Wohnungspolitische Leitlinien“ verabschiedet wurden.

Die wohnungspolitischen Leitlinien stellen eine Bestandsaufnahme der aktuellen Problemlage auf dem Wohnungsmarkt und der künftigen Herausforderungen dar. Sie sind eine Reaktion auf die unbefriedigende Wohnungsversorgung in Frankfurt. Die Leitlinien benennen Zielvorstellungen und erste Überlegungen zu ihrer Umsetzung. Sie sind der – übergreifende – Teil eines Gesamtkonzeptes, das eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung, ein Wohnungsvergskonzept und ein Wohnbauland-Entwicklungsprogramm umfasst.

In den Leitlinien finden sich zwei Schwerpunkte: Dies ist zum einen die Darstellung der Zielgruppen. Sie sind in drei Segmente unterteilt – Bevölkerungsschichten mit höherem bis mittlerem, mittlerem bis niedrigem Einkommen und einkommensschwache und benachteiligte Bevölkerungsschichten. Nach einer Definition und der Beschreibung des Ist-Zustandes werden jeweils Zielvorstellungen und Überlegungen zur Umsetzung dieser Vorstellungen dargestellt. Dieser Teil wird ergänzt durch einen Abschnitt zur Versorgung besonderer Zielgruppen – einkommensschwache junge Familien, Studierende, ältere Menschen und Behinderte. Die Leitlinien konstatieren einen nach Wohnungsmarktsegmenten abgestuften Auftrag kommunalen Handelns:

- einen Angebotsauftrag (Schaffung von Baurecht) für die einkommensstarken Gruppen,
- einen Beratungs- und Unterstützungsauftrag für den „Mittelbau“ und
- einen Versorgungsauftrag für die benachteiligten Bevölkerungsgruppen.

Zur Versorgung einkommensschwacher Schichten wird auf die Bedeutung der öffentlich geförderten Wohnungen verwiesen. Das Problem abschmelzender Bestände durch auslaufende Bindungen soll u.a. durch den Ankauf von Belegungsrechten auf-

gefangen werden. Im Jahr 2007 wurden hierzu „Richtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ in Kraft gesetzt. 2009 wurden die Richtlinien angepasst. Ziel dieser Förderung ist es, aus dem vorhandenen Wohnraumbestand in Frankfurt am Main preisgebundenen Wohnraum für unterstützungsbedürftige Haushalte zu sichern.

Den zweiten Schwerpunkt bildet der Teil der Leitlinien, der sich mit den städtischen Wohnungsgesellschaften befasst. Da sie eine besonders wichtige Rolle in der Umsetzung wohnungspolitischer Zielvorstellungen spielen, ist ihnen ein eigenes Kapitel gewidmet.

Als zentrales Ziel städtischer Wohnungspolitik wird eine gute Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten benannt. Frankfurt hat nach wie vor einen großen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen. In den Leitlinien kommt aber auch die Besorgnis zum Ausdruck, dass sich die Sozialstruktur in Frankfurt negativ entwickeln könnte. Junge Familien und Gutverdiener ziehen ins Umland, zurück bleiben die Einkommensschwachen. Dem soll die kontinuierliche Schaffung von neuem – auch hochwertigem – Wohnraum entgegenwirken.

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entmischung und des Entstehens von problematischen Quartieren setzt Frankfurt insbesondere auf ein eigenes städtisches Programm „Aktive Nachbarschaften“ – in den Leitlinien findet sich hier noch die alte Bezeichnung „Soziale Stadt – Neue Nachbarschaften“. Dieses Programm verfolgt das Ziel, in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Darüber hinaus beteiligt sich Frankfurt auch am Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“.

Die wohnungspolitischen Leitlinien schließen mit einem Bekenntnis zur Zusammenarbeit in der Region. Im Jahr 2008 wurden die Leitlinien durch eine Verpflichtung der Stadt zum Klimaschutz ergänzt.

Amt für Wohnungswesen

Arbeiten

KERNAUSSAGEN

- Frankfurt am Main ist der internationalste Wirtschaftsstandort Deutschlands. Die Position der Stadt bestimmt sich großräumig im Wettbewerb des Finanzplatzes und der Verkehrsdrehscheibe mit anderen global bedeutsamen europäischen Metropolen.
- Wissensbasierte Ökonomien (wissens- und kultur-basierte Dienstleistungen) gewinnen zunehmend an wirtschaftlicher Bedeutung und weisen eine dynamische Entwicklung auf. Mit der gleichzeitig wachsenden Entgrenzung von Arbeits- und Lebenswelten bieten sich neue Chancen für die Stadtentwicklung.
- Die Arbeitslosenquote lag in Frankfurt am Main im Juni 2010 mit 8,8 % über dem Bundesdurchschnitt mit 7,5 % der zivilen Erwerbspersonen zum gleichen Zeitpunkt. Im stadtreionalen Vergleich ist die Arbeitslosigkeit in der Stadtregion Frankfurt am Main (Stadt Frankfurt am Main einschließlich der sieben angrenzenden Stadt- und Landkreise) in den vergangenen Jahren stärker gestiegen als in anderen deutschen Stadtregionen.
- Regionale Kooperation auf Basis räumlich-funktionaler Arbeitsteilung ist für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gewerbe- und Wirtschaftsstandortes geboten. Für die aktive Gestaltung von Restrukturierungs- und Optimierungsprozessen in bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten wird ein strategisches Flächenmanagement der Stadt Frankfurt am Main erforderlich.
- Die wohnungsnahe Versorgung mit Dienstleistungen des Handwerks und von Reparaturbetrieben stärkt die urbanen Qualitäten des Wohnstandorts Frankfurt. Neben Bemühungen um den Erhalt dieser Betriebe an ihren gewachsenen Standorten kann die gezielte Entwicklung neuer Gewerbe- und Handwerkerhöfe dazu beitragen, nähräumliche Versorgungslücken zu schließen.

AUSGANGSLAGE

Frankfurt am Main ist der internationalste Wirtschaftsstandort Deutschlands. Die Position der Stadt bestimmt sich großräumig im Wettbewerb des Finanzplatzes und der Verkehrsdrehscheibe mit anderen global bedeutsamen europäischen Metropolen.

Frankfurt am Main ist Deutschlands Gateway in die Welt. Innerhalb der Bundesrepublik stehen die Stadt und die Region im Wettbewerb mit anderen Metropolregionen wie Stuttgart, München und Hamburg. Im polyzentrischen Rhein-Main-Gebiet ist Frankfurt am Main weiterhin das Oberzentrum mit der höchsten Bedeutung.

Standortbedingungen

Die Standortbedingungen von Frankfurt am Main und der gesamten Region sind sowohl von den harten als auch weichen Standortfaktoren her hervorragend.

Frankfurt am Main hat Lebensqualität. Die Kernstadt der Metropolregion Rhein-Main liegt inmitten einer abwechslungsreichen Fluss- und Mittelgebirgslandschaft mit hohen Waldanteilen, umgeben von Taunus, Vogelsberg und Odenwald, zwischen Rheingau und Mainfranken und bietet somit vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Sowohl innerhalb seiner engen Stadtgrenzen als auch im Umland verfügt Frankfurt am Main über hervorragende Wohnstandorte mit hohem landschaftlichen Reiz und sehr guter Verkehrserschließung. Viele der Stadtteile sind an ihren beschaulichen Ortskernen mit Fachwerkhäusern und verwinkelten Straßen als historische Dorsiedlungen zu erkennen, die nicht weit vom Stadtzentrum entfernt sind. Der Fluss Nidda windet sich von Grünflächen umgeben durch das Stadtgebiet, bevor er in den Main mündet. Die prägende Skyline und das attraktive Mainufer bilden den Mittelpunkt der Stadt, der durch eine der höchst frequentiertesten Einkaufsstraßen Deutschlands – der Zeil – geprägt ist. Das Stadtzentrum ist von der ehemaligen Stadtbefestigung umgeben, die sich heute als durchgängige Parkanlage präsentiert. In den angrenzenden Gründerzeitquartieren prägen kleine Geschäfte und Cafés die Straßen. Beschauliche Parks laden zu einem Spaziergang ein.

Es gibt ein breites Spektrum an Bildungseinrichtungen, deren Qualität und Umfang ständig gesteigert und erweitert wird. Neben dem Ausbau der vorschulischen Betreuung gibt es ein umfangreiches Angebot an weiterführenden, fremdsprachigen und berufsbildenden Schulen, sowie mehrere Fachhoch- und Hochschulen - darunter die Goethe-Universität Frankfurt am Main. Die Deutsche Nationalbibliothek ist nur eine der zahlreichen wissenschaftlichen



Frankfurter Skyline ©
Tourismus+Congress GmbH
Frankfurt am Main,
Foto: Holger Ullmann

Einrichtungen von nationaler Bedeutung. Eine reichhaltige Museenlandschaft und ein vielfältiges Kulturangebot mit einer Oper, Konzerthäusern und verschiedenen Theaterbühnen sorgt für Abwechslung. Die Internationalität der Stadt bringt ein breites gastronomisches Angebot mit sich, dass von der heimischen Apfelweingaststätte bis hin zum hochpreisigen, exotischen Restaurant reicht. Die Kneipen- und Clubszene ist abwechslungsreich und bietet für jeden etwas. Für sportliche Aktivitäten gibt es ein breites, infrastrukturelles Angebot.

Es sind jedoch nicht nur die weichen Standortfaktoren, die für Dienstleistungsunternehmen wie auch für Gewerbe- und Industriebetriebe wichtige Standortargumente sind. Die Einbindung in nationale, europäische und internationale Verkehrsnetze ist in Frankfurt am Main optimal. Zahlreiche Fernstraßen, bedeutende Schienenanbindungen, der internationale Flughafen und nicht zuletzt der Binnenhafen sorgen für hohe Flexibilität im Personen- und Güterverkehr. Regional garantiert ein weitverzweigtes System von Regional- und S-Bahn-Linien die Verflechtung Frankfurts mit dem Umland. In der City sorgen nicht nur die U-Bahn, sondern auch die S-Bahn-Linien unterirdisch für eine optimale Anbindung mit hohen Taktfolgen. Wegen der großen Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main wird auf den internationalen Flughafen in einem gesonderten Abschnitt eingegangen. Die verschiedenen Verkehrsträger und ihre zahlreichen Schnittstellen im Raum Frankfurt am Main machen den Standort zu einer intermodalen Drehscheibe für den Personen- und Güterverkehr.

In der Rhein-Main-Region findet sich ein Fundus von qualifizierten Arbeitskräften für jede Branche. Zudem gibt es in Frankfurt am Main auf Grund der räumlichen Nähe zueinander enge Verflechtungen zwischen Unternehmen, insbesondere im Bereich der später im Detail dargelegten Schlüsselbranchen.

Arbeitsmarkt und Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland schwankt in deutlich ausgeprägten konjunkturellen Zyklen. Dabei verlaufen die konjunkturellen Schwankungen in Frankfurt am Main, in den anderen Stadtregionen und in Deutschland sehr kohärent. In einer Annäherung an den räumlich-funktionalen Zusammenhang von Ballungsräumen (und in Beibehaltung einer bewusst „einfachen“ Lesart) werden hier nachfolgend Stadtregionen als die jeweilige Kernstadt mit den unmittelbar angrenzenden Stadt- und Landkreisen verstanden, deutsche Großstädte über 500.000 Einwohner als „Metropolen“. Das Jahr 1992 bildete

den Höhepunkt des durch die Wiedervereinigung verlängerten Beschäftigungsbooms ab 1984, welcher von den nachfolgenden Beschäftigungshöchständen nie wieder erreicht wurde. Auf 1992 folgte eine sechsjährige Rezession bis 1998, dann kam die kurze, dreijährige Aufschwungphase der „New Economy“ bis zum Platzen der so genannten „Dot-Com-Blase“ 2001, auf die dann bis 2005 vier Jahre des weiteren Beschäftigtenrückgangs folgten. Bis 2008 waren dann wieder Beschäftigungsgewinne zu verzeichnen, welche jedoch durch die Finanzkrise jäh gebremst wurden. Insgesamt ging über den gesamten Betrachtungszeitraum, vom Boom-Jahr 1992 bis zum Boom-Jahr 2008, die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland um -6,4 % zurück. Dabei verlagerte sich die Beschäftigung deutlich von Ost nach Westdeutschland. Im Westen ging die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten nur leicht um -1,8 % zurück, während im Osten (einschließlich Berlin) von 1992 - 2008 gut jeder fünfte sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatz entfiel (-21,9 %).

Entwicklung 1992 – 2001

Bundesweit ging 1992 - 2001 die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (20-64 Jahre) deutlich weniger stark zurück (-1,4 %) als die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten (-5,1 %), wodurch die Zahl der registrierten Arbeitslosen in Deutschland um 30,2 % gestiegen ist und die Arbeitslosenquote von 8,1 % auf 9,9 % anstieg. Im Durchschnitt der deutschen Stadtregionen ging sowohl das Arbeitskräftepotenzial als auch die Zahl der in den Stadtregionen arbeitenden versicherungspflichtig Beschäftigten stärker zurück als im Bund. Die Zahl der Arbeitslosen nahm 1992-2001 im Durchschnitt der Stadtregionen mit + 28,1 % fast genau so stark zu wie in Deutschland insgesamt. Die Arbeitslosenquote, die schon 1992 im Durchschnitt der Stadtregionen höher lag als im Bund, stieg bis 2001 auch stärker an als deutschlandweit.

Da in Frankfurt am Main auf der einen Seite das Arbeitskräftepotential stärker zurückging als im Durchschnitt der Stadtregionen und im Bund, auf der anderen Seite die Zahl der Beschäftigten weniger stark zurückgegangen ist, stieg in Frankfurt am Main die Zahl der Arbeitslosen mit +17,4 % deutlich weniger stark an als im Durchschnitt der Stadtregionen und dem Bund. Frankfurt am Main war die einzige deutsche Metropole, in der 1992 - 2001 die Arbeitslosenquote zurückgegangen ist, von 8,3 % auf 7,3 %.

Entwicklung 2001 - 2010

Die deutschen Stadtregionen verzeichneten 2001 - 2008 im Durchschnitt einen Bevölkerungszuwachs,

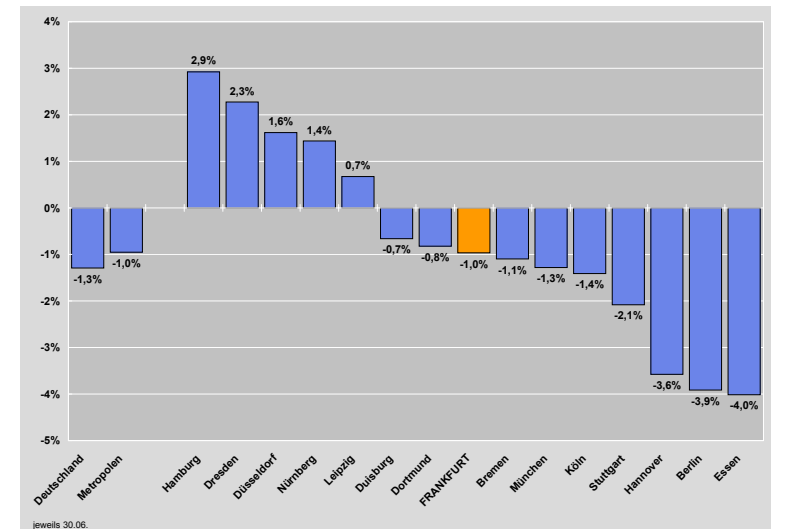
der die Rückgänge 1992 - 2001 mehr als wettgemacht hat. Auch das Erwerbspersonenpotential stieg wieder ganz leicht an. Nur die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging weiterhin zurück, wenn auch nicht so stark wie in der Vorperiode und diesmal geringer als in Deutschland.

Doch wegen des weiterhin zunehmenden Einpendlersaldos ging die Zahl der in diesen Stadtregionen Wohnenden, die einer sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit nachgingen, trotz leichter Zunahme des Erwerbspersonenpotentials (+0,1 %) um -2,4 % zurück. Das führte mit dazu, dass in den Stadtregionen der Arbeitsmarkt nicht so entlastet wurde wie in Deutschland.

Die Arbeitslosenquote in Frankfurt am Main war 2001 mit 7,3 % die drittniedrigste aller deutschen Stadtregionen nach München (4,8 %) und Stuttgart (6,1 %). Im Jahr 2008 lag sie mit 9,5 % um 1 % über den Bundesdurchschnitt. In Frankfurt am Main gibt die Zahl der statistisch ausgewiesenen Arbeitslosen nur ein eingeschränktes Bild der Beschäftigungssituation: Im Oktober 2005 bezogen 55.652 Erwerbsfähige finanzielle Leistungen der Bundesanstalt für Arbeit. Davon wurden 35.612 oder 64 % auch in der Arbeitslosenstatistik geführt. Im Oktober 2009 waren sogar 59.091 auf finanzielle Unterstützung angewiesen, aber in der Arbeitslosenstatistik wurden nur noch die knappe Hälfte davon (46 %) geführt, die offiziell ausgewiesene Zahl der Arbeitslosen betrug „nur“ noch 26.019.

Dass sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insgesamt in Frankfurt am Main 2001 - 2008 mit -1,0 % etwas weniger schlecht entwickelte als bundesweit (-1,3 %), lag daran, dass in Frankfurt am Main die Zahl der Teilzeit-Stellen mit +32,5 % wiederum weitaus stärker gestiegen ist als im Bundesdurchschnitt (+21,4 %). Dagegen ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Vollzeit-Stellen in Frankfurt am Main mit -5,6 % stärker zurückgegangen als in Deutschland (-5,3 %) - und deutlich stärker als in den westlichen Bundesländern (-3,8 %).

Für Deutschland zeigt sich die Wirtschaftskrise derzeit in einer leichten Abnahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen Juni 2008 und Juni 2009 (-0,3 %). In den Stadtregionen nahm die Zahl der sozialpflichtigen Beschäftigten allerdings noch leicht zu (+0,7 %). Frankfurt am Main lag mit einer Zunahme von +0,4 % unter dem Durchschnitt der deutschen, aber im Durchschnitt der westdeutschen Stadtregionen.

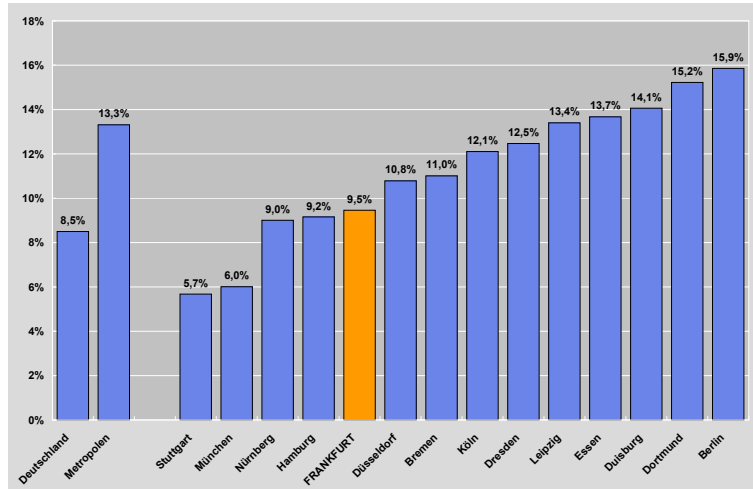


Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2001 – 2008

Die Zahl der Arbeitslosen stieg in Deutschland von Mitte 2008 bis Mitte 2009 mit +7,9 % deutlich an. In den Stadtregionen nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze zwar um +0,7 % zu, dennoch stieg auch hier die Zahl der arbeitslosen Bewohner um +4,5 % an. In Frankfurt stieg die Zahl der Arbeitslosen (+1,5 %) weniger stark als im Bundesdurchschnitt und im Durchschnitt der Stadtregionen. Auch in Frankfurt am Main haben die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zwar zugenommen (+0,4 %), aber aufgrund der ebenfalls zu verzeichnenden Zunahme an Personen im erwerbsfähigen Alter (+1,3 %) wurde der Frankfurter Arbeitsmarkt zusätzlich belastet.

Im Folgejahr von Juni 2009 bis Juni 2010 nahm die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland wieder ab, so dass die vorherige Zunahme ausgeglichen wurde und die Arbeitslosenzahl 2010 leicht unter dem Stand von 2008 lag. In den Stadtregionen ging die Zahl der Arbeitslosen 2009 - 2010 etwas schwächer zurück als sie zuvor zugenommen hatte, so dass dort im Zeitraum 2008 - 2010 die Arbeitslosigkeit um +0,5 % gestiegen ist. Frankfurt am Main hatte 2008 - 2009 eine schwächere Zunahme und 2009 - 2010 eine stärkere Abnahme der Zahl der Arbeitslosen als der Durchschnitt der deutschen Stadtregionen. Hier hat die Arbeitslosigkeit 2008 - 2010 um -4,4 % abgenommen.

Im neuen Jahrtausend, von 2001 - 2008, nahm in Frankfurt am Main vor allem dank starker Wanderungsgewinne (mit Ausnahme gegenüber den um Frankfurt am Main liegenden Kreisen) die Zahl der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20 – 64 Jahre) deutlich zu (+7.989). Dagegen ist die Zahl der in Frankfurt wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um -2.513 zurückgegangen und die Zahl der in Frankfurt am Main wohnenden ausschließlich geringfügig Beschäftigten (sog.



Arbeitslosenquote, Quote abhängiger ziviler Erwerbspersonen Juni 2008

400-€-Jobber) um 6.524 gestiegen. Unter dem Strich sind somit 4.000 Beschäftigungsverhältnisse hinzugekommen bei einer gleichzeitigen Zunahme des Arbeitskräftepotenzials von 8.000. Die Zahl der in Frankfurt am Main gemeldeten Arbeitslosen ist um 6.806 gestiegen. Diese Differenz erklärt sich u.a. aus einer wieder gestiegenen Erwerbstätigenquote der Älteren.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Vollzeit-Stellen, ging 2001 - 2008 in Frankfurt am Main stark zurück (-24.377), wobei auch bei diesen Vollzeit-Stellen der Anteil der befristeten Arbeitsverträge und der Leiharbeiter stark gestiegen ist. Zunehmend wurden auch Arbeitsplätze im Umland von Frankfurtern besetzt. 2008 hat Frankfurt am Main zwar im Vergleich zu den anderen deutschen Stadtregionen nach wie vor den höchsten Anteil an Berufseinpendlern (66 %), doch die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Berufsauspendler ist 2001 - 2008 stärker gestiegen (+7.556) als die Zahl der Einpendler (+5.312).

Schlüsselbranchen

Der Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main wird von fünf Schlüsselbranchen geprägt:

- den traditionellen Schwerpunkten im Finanz- sowie
- im Verkehrssektor,
- der Informations- und Telekommunikations-technologie,
- der Biotechnologie, Medizin und Optik,
- sowie der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Am Finanzplatz Frankfurt am Main hatten im Jahr 2007 neun von 20 der größten deutschen Kreditinstitute ihren Sitz. Insgesamt 267 Kreditinstitute sind in Frankfurt vertreten. Frankfurt am Main ist Sitz der Europäischen Zentralbank, der Deutschen

Börse AG und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Der Finanzplatz hatte 2007 rd. 70.000 Beschäftigte. Etwa 100 Unternehmen der Versicherungswirtschaft haben ihren Sitz oder Niederlassungen in Frankfurt am Main.

Die spezifischen Standortqualitäten des Finanzplatzes Frankfurt sind vielschichtig. Das im Jahr 2006 von der Helaba, HA Hessen Agentur GmbH dem Center for Financial Studies (CFS) der Goethe Universität Frankfurt und der Hochschule für Bankwirtschaft (HfB) erarbeitete Finanzplatz-Monitoring sieht Frankfurt am Main gut aufgestellt. Die Verbindung guter Infrastruktur - kurzer Wegstrecken - mit im Vergleich zu Paris und London niedrigeren Mietpreisen für Büroimmobilien und geringeren Lebenshaltungskosten schaffen gute Standortbedingungen. Die Lebensqualität in Frankfurt, gemessen u. a. am Spektrum des Kulturangebots und gut erreichbaren Naherholungsmöglichkeiten, wird als vergleichbar mit Paris und London bewertet. Auch die Atmosphäre in Frankfurt am Main wird zunehmend multikultureller und internationaler und holt gegenüber London und Paris auf.

Frankfurt am Main ist zentrales Drehkreuz im internationalen, europäischen und deutschen Verkehr. Logistik und Verkehr sind traditionell starke Branchen in der Stadt. Der Austausch von Waren und Information kennzeichnet den Handelsplatz Frankfurt. Die Messe Frankfurt und der Finanzplatz werden stark von der hervorragenden Ausstattung mit Verkehrsinfrastruktur geprägt. Im Jahr 2007 waren in Frankfurt am Main 66.000 Beschäftigte im Verkehrsbereich tätig - davon drei Fünftel der Beschäftigten am Flughafen. Insgesamt sind hier in rund 500 Firmen etwa 70.000 Beschäftigte tätig. Der Frankfurter Flughafen ist eines der größten internationalen Luftverkehrsdrehkreuze und bietet Direktverbindungen zu den wichtigen Zielen der Welt. Mit rd. 51 Mio. Passagieren im Jahr 2009 zählt er zu den 10 größten Flughäfen der Welt und rangiert in Europa nach London-Heathrow und Paris Charles de Gaulle. Innerhalb von 2 Stunden ist nahezu jede europäische Hauptstadt erreichbar. Jede Woche verbinden 4.620 Flüge Frankfurt mit 300 Zielorten in 110 Ländern. Im Jahr 2010 wurden über 2.2 Mio. t Luftfracht befördert.

Den Frankfurter Hauptbahnhof verließen 2007 täglich 342 Fernverkehrszüge und 1.390 S- und Regionalbahnen. Hauptbahnhof und Flughafen-Fernbahnhof sind in das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz integriert. Zusätzlich zu der vor zehn Jahren in Betrieb genommenen Hochgeschwindigkeitsstrecke Frankfurt-Köln wird die geplante Neubaustrecke Rhein/Main/Rhein-Neckar die Bedeutung Frankfurts im Kontext der schienengebundenen

Transeuropäischen Netze weiter steigern. Das Frankfurter Kreuz - Autobahnschnittpunkt der Nord-Süd und Ost-Westverbindungen - passieren täglich 150.000 Fahrzeuge.

Die Informations- und Telekommunikationsbranche weist seit 2004 mit rd. 17.000 Beschäftigten die stärkste Dynamik am Arbeitsmarkt auf. Frankfurt am Main ist Standort des deutschen Internetknotens DE-CIX, über den 80 % des deutschen und 35 % des europäischen Internetdatenverkehrs abgewickelt werden. DENIC - das Register der deutschen Internetadressen - hat seinen Standort in Frankfurt.

In der chemischen und pharmazeutischen Industrie - mit ihrem räumlichen Schwerpunkt im Industriepark Höchst - waren 2007 vier von fünf der 11.500 Beschäftigten mit der Entwicklung und Herstellung von innovativen Produkten für die Medizin befasst. Forschungs- und Entwicklungsschwerpunkt der Life Sciences ist der Stadtteil Riedberg, der u.a. Standort des naturwissenschaftlichen Campus der Goethe-Universität Frankfurt und des Frankfurter Innovationszentrums für Biotechnologie (FIZ) ist.

Kreativität ist eine zentrale Ressource des gesellschaftlichen Trends zur „Wissensgesellschaft“. Schwerpunkte der Kreativwirtschaft mit rd. 30.000 Beschäftigten in Frankfurt am Main waren im Jahr 2007 zu je 25 % die Produktion von Software und Games sowie der Wirtschaftszweig Werbung/PR/Kommunikation. Dieser Wirtschaftszweig hat eine überdurchschnittliche Beschäftigungszunahme zu verzeichnen.

Eine Herausforderung für die Stadtgesellschaft ist die Frage: Wovon leben wir und wovon werden wir morgen leben? Die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Frankfurt am Main hängt mehr denn je von der Innovationskraft seiner Unternehmen ab. Wie der statistische Bericht 2008 der Stadt zeigt, waren rund 10.000 Beschäftigte direkt in der Forschung und Entwicklung tätig - und weitere 200.000 Beschäftigte in den wissensintensiven Wirtschaftsbereichen.

Den wissensbasierten Ökonomien (wissens- und kulturbasierte Dienstleistungen) wird für die weitere wirtschaftliche Entwicklung besondere Dynamik zugesprochen. Im Verbund mit einer weiter fortschreitenden Entgrenzung der Arbeits- und Lebenswelt werden in dieser Entwicklung auch besondere Chancen für die Stadtentwicklung gesehen: die Akteure wissensbasierter Ökonomien bevorzugen ein urbanes Umfeld und suchen den Austausch mit Anderen in der Öffentlichkeit (BBR 2006: Zukunft findet Stadt). Entsprechend dieser These steigt damit zusätzlich die Bedeutung großstädtischer Wohn-



FIZ Frankfurter Innovationszentrum Biotechnologie © Markus Götzke

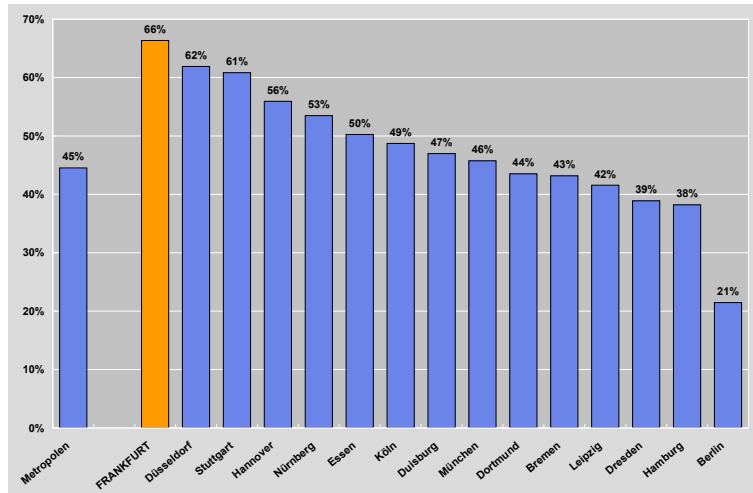
formen wie auch der Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume als wichtiger Standortfaktor.

Räumliche Entwicklungstrends

Auf zehn Einwohner der Stadt - gleich ob Kind oder Rentner - kommen neun Arbeitsplätze. In keiner anderen deutschen Metropole ist der Einpendleranteil bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten höher als in Frankfurt am Main - zwei Drittel der Beschäftigten in Frankfurt wohnen außerhalb der Stadtgrenze. Im Jahr 2009 pendelten 324.000 Personen zur Arbeit nach Frankfurt ein; 66.000 Frankfurter pendelten aus. Zwischen den Jahren 1997 und 2007 ist die berufsbedingte Mobilität um rd. 13 % gestiegen. Fast neun von zehn Pendlern gehen einer Vollzeitbeschäftigung nach. Gut die Hälfte der Einpendler kam aus den direkt an Frankfurt angrenzenden Landkreisen, in denen auch 66 % der Frankfurter Auspendler arbeiten. Dies verdeutlicht die stark ausgeprägte Verflechtung der Stadt Frankfurt am Main mit anderen Städten und Gemeinden der Region.

Das „Auseinanderfallen“ von Wohn- und Arbeitsort wird für die Bewohner der Region durch eine im Prinzip gleich gute Erschließung innerhalb des engeren Verdichtungsraums der Rhein/Main-Region ermöglicht. Diese Angleichung der Erreichbarkeit (und Nivellierung der Zentralität) macht es möglich, sich durch Mobilität individuell gewissermaßen die jeweils „eigene“ Urbanität maßgeschneidert zu schaffen

Die umweltverträgliche und energieeffiziente Bewältigung der aus dem Pendlerüberschuss Frankfurts resultierenden Verkehre ist - neben dem vorrangigen Ausbau des Wohnstandorts Frankfurt - ein



Anteil der Berufseinpendler 2008

kritischer Engpass der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung. Der öffentliche Personennahverkehr operiert schon heute vielfach am Rand der Kapazitätsgrenze. Eine Ausweitung des Verkehrsangebots des Schienenpersonennahverkehrs ist mit der bestehenden Infrastruktur und der Finanzierbarkeit von Investitionen in deren Ausbau unter derzeitigen Bedingungen schwer darstellbar. Durch die mittelfristig zu erwartende Verteuerung von Energie wird dies zu einer zusätzlichen Herausforderung.

Der Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main hat nach dem Monitoring des Planungsverbandes 2009 zwischen 2000-2008 rd. 49.000 Arbeitsplätze im produzierenden Bereich verloren, im Dienstleistungsbereich kamen 47.300 neue Arbeitsplätze hinzu. Einige wenige Gemeinden am Rand des Verdichtungsraums haben per Saldo gewerbliche Arbeitsplätze hinzugewonnen. Insgesamt kann für den Ballungsraum festgestellt werden, dass sich die Dekonzentration von Arbeitsplätzen abgeschwächt hat. Diese Entwicklung hat auch Auswirkungen auf die Grundstückspreise für Gewerbeflächen. Während sich früher das Preisniveau zwischen dem direkt angrenzenden Umland und Frankfurt laufend angeglichen hat, ist es derzeit in Frankfurt am Main im Gegensatz zu der rückläufigen Preisentwicklung im Umland verhältnismäßig stabil.

Innerhalb des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main - wie in allen urbanen Agglomerationsräumen - ist eine Randverlagerung von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes und in weiten Teilen auch der (nicht direkt flughafenbezogenen) Logistik aufgrund der Bodenpreisentwicklung zu erwarten. Diese Tendenz betrifft nicht nur die Stadt Frankfurt am Main, sondern inzwischen auch Gemeinden im engeren Verdichtungsraum. Die Randverlagerung der Betriebe ist meist eine Konsequenz des Bodenpreisgefälles, einer zunehmenden Störungsempfindlichkeit der

umgebenden Nutzungen sowie einer besseren Qualität der verkehrlichen Erschließung für den motorisierten Individualverkehr außerhalb des begrenzten Stadtraumes. Die Dekonzentration gewerblicher Arbeitsplätze im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wird durch die Regionalplanung und die Regionale Flächennutzungsplanung zusätzlich erleichtert, da in diesen übergeordneten Plänen ein Vielfaches des prognostizierten Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in der Region ohne erkennbare räumliche Schwerpunktbildung ausgewiesen wird.

Die fortschreitende Tertiärisierung des Wirtschaftsstandortes Frankfurt am Main bietet in gewisser Hinsicht eine Chance für die Ausweitung der funktionsgemischten Stadt: Büronutzungen sind meist wohnverträglich und verursachen mit Ausnahme des Verkehrs der Beschäftigten in der Regel keine Störungen für die Nachbarschaft. Jedoch sind auch im tertiären Sektor längst nicht mehr alle Betriebe auf Führungsvorteile und Face-to-Face-Kontakte in City-Lagen angewiesen. So können Backoffices durchaus auch an suburbanen Standorten im Stadtgebiet oder in benachbarten Gemeinden realisiert werden.

ZIELE

Die Stadt der Zukunft ist die Region. Die Herausforderung für die Stadtentwicklungsplanung von Frankfurt am Main besteht darin, noch stärker als bislang das unverkennbare Profil aus besonderen Funktionen und Standortbedingungen der Stadt innerhalb des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main zu akzentuieren und den strategischen Ausbau ihrer spezifischen Standortbegabungen zu unterstützen.

Die Stadt Frankfurt am Main will durch geeignete Flächenausweisungen und aktiven Bestandsschutz den Verlust an gewerblichen Arbeitsplätzen bremsen und zugleich Entwicklungsmöglichkeiten für die Dienstleistungsbranchen schaffen. Ziel ist es, den wirtschaftlichen Strukturwandel zu nutzen und ein sozial sinnvolles und breites Arbeitsplatzangebot zu schaffen. Mit der angestrebten diversifizierten Wirtschaftsstruktur soll auch die Stabilität der ökonomischen Basis der Stadt gefördert werden. Insofern hat die Stadt Frankfurt am Main Interesse am Erhalt gewerblicher Produktion, der Förderung kleiner und mittlerer Unternehmen und des Handwerks. Dies insbesondere auch, um die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen des Handwerks zu sichern.

Die Aktivitäten der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH sind auf die Branchenschwerpunkte des Wirtschaftsstandorts Frankfurt abgestimmt. Die zu-

nehmende Bedeutung von Innovationskraft und von wissensbasierten Ökonomien ist anerkannt: Der Ausbau der Frankfurter Hochschulstandorte und angelagerter Forschungseinrichtungen ist vorrangiges Ziel.

Die Wohn-, Umwelt- und Lebensqualität in der Stadt, eine weltoffene und urbane Atmosphäre werden zu zunehmend bedeutsameren Faktoren im internationalen Standortwettbewerb. In den unvermeidbaren Zielkonflikten zwischen Nutzungsansprüchen des Gewerbestandorts, des Bürostandorts, des Wohnstandorts und qualitätvollen Freiräumen wird es in Zukunft vermehrt darauf ankommen, das spezifische Profil Frankfurts zu betonen und eine regionale Arbeitsteilung und Kooperation im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main aktiv zu unterstützen. Angesichts des engen Zusammenhangs zwischen wissensbasierten Ökonomien und urbanen Wohnformen kommt der Stärkung des Wohnens in Frankfurt auch zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts künftig noch stärkere Bedeutung zu.

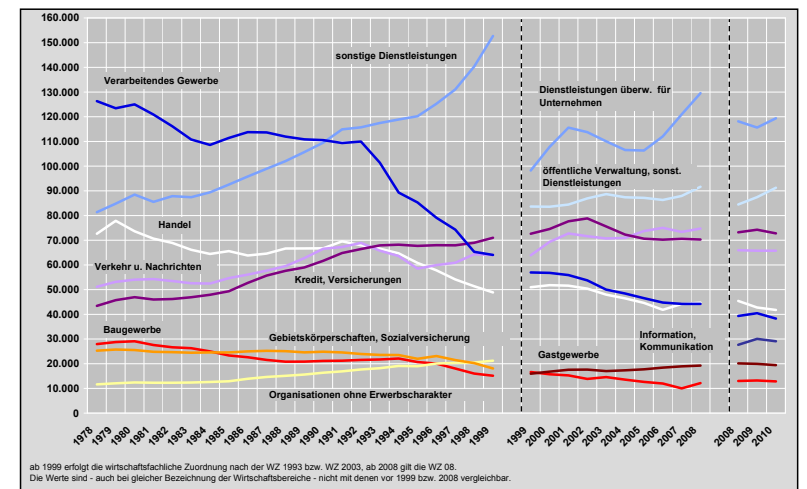
Vor dem Hintergrund des erreichten Dienstleistungsanteils von 88 % der Beschäftigten in Frankfurt am Main und einer weitgehenden Umstrukturierung von ehemaligen innenstadtnahen Gewerbegebieten zu Bürostandorten ist neu zu bestimmen, wie eine aktive Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbestandorts Frankfurt geleistet werden kann und eine verstärkte regionale Kooperation angezeigt ist.

MASSNAHMEN

Sekundärer Sektor

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, dem Gewerbeflächenkataster und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“ pflegt die Stadt Frankfurt am Main den Industrie- und Gewerbestandort und entwickelt ihn zielgerichtet weiter. Das Frankfurter Gewerbeflächenentwicklungsprogramm löste 2004 die Industriekarte von 1996 ab, die als Instrument zur Sicherung von Bauflächen für die gewerblich-industrielle Produktion und zur Dämpfung des sich abzeichnenden Strukturwandels intendiert war. Im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm wird neben der Flächensicherung auch die Entwicklung der Frankfurter Gewerbeflächen als Auftrag formuliert.

Im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm wird im Sinne eines „gewerblichen Pluralismus“ der Anspruch erhoben, Frankfurt als Standort für Produktion und Handwerk zu erhalten, gleichzeitig jedoch Entwicklungstendenzen zu einer stärker dienstleis-



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Frankfurt am Main nach Wirtschaftsabteilungen bzw. Wirtschaftsbereichen 1978 – 2010 (jeweils 30.06.)

tungsorientierten Wirtschaft Rechnung zu tragen. Neben dem Erhalt klassischer Gewerbeflächenutzungen sollen daher auch Möglichkeiten für neue Wirtschaftsstrukturen geschaffen werden. Insgesamt soll mit dem Programm Sicherheit für die langfristigen Planungen der Stadt geschaffen, und somit Orientierung für Standortentscheidungen von Unternehmen geboten werden.

Mit dem Gewerbeflächenkataster 2004 wurden die erstmals 1997 veröffentlichten Angaben zu den Gewerbe- und Industrieflächen grundlegend aktualisiert. Der Besatz und die Ausnutzung der Frankfurter Gewerbegebiete wurden im Jahr 2009 mit einer Kartierung der Realnutzung angepasst. Danach wurden im Jahr 2009 rund 80 % der Gewerbegebiete als angemessen genutzt eingestuft. Das Gewerbeflächenkataster zeigt auf der Ebene der einzelnen Gewerbegebiete Entwicklungstendenzen auf und stellt Ansätze zur Qualifizierung der 51 Gewerbegebiete vor.

Im Oktober 1996 hat die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Am Martinszehnten“ beschlossen. Im August 2000 wurde der Bebauungsplan Nr. 804 Am Martinszehnten rechtsverbindlich. Auf dem 87 ha großen Areal wurde ein Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt, in dem sich lokale und überregionale tätige Unternehmen angesiedelt haben. Im Jahr 2007 waren die erforderlichen Erschließungs- und Grünanlagen vollständig errichtet; nahezu 75 % der bebaubaren Grundstücksflächen wurden veräußert. Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde innerhalb eines kurzen Entwicklungszeitraumes ein Beitrag zur Sicherung und zum Ausbau des Gewerbestandorts Frankfurt geleistet.



Chemiestandort Frankfurt-Fechenheim



Alte Oper und Opernturm

Tertiärer Sektor

Die Strukturveränderungen im Dienstleistungsbereich - insbesondere im Finanzsektor, die Schwankungen im Markt für Büroimmobilien und der erhebliche Umfang von Flächenüberhängen im Bürobereich haben die Stadt bewogen, die Büroflächenentwicklung in Frankfurt am Main einer Untersuchung zu unterziehen.

Die im Juli 2003 veröffentlichte Studie "Büroflächenentwicklung in Frankfurt am Main - Untersuchung zur Entwicklung des Büroflächenmarktes 2002 - 2013" kommt zum Ergebnis, dass der Büroflächenmarkt Frankfurts der am stärksten internationalisierte in Deutschland, und daher auch stärker von einem internationalen Investitionsverhalten geprägt ist. Der in einem tiefgreifenden Wandel und durch Rationalisierungen gekennzeichnete Finanzsektor führt auch zu einer starken Differenzierung auf dem Büroflächenmarkt: Neben dem weiterhin vorhandenen Bedarf nach repräsentativen Hochhausstandorten in Citylage werden auch günstige Büroflächen im suburbanen Raum nachgefragt, die dann in direkter Konkurrenz mit vergleichbaren Standorten jenseits der Stadtgrenze stehen. Generell folgte die bisherige räumliche Entwicklung der Bürostandorte - neben den traditionellen City-Standorten des Bankenviertels - neuen Entwicklungschancen, die sich auf aufgelassenen gewerblich-industriellen Flächen ergeben haben. Wesentlich bleibt allen zentralen Lagen eine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, bei suburbanen Standorten in Frankfurt der Anschluss an die Autobahn.

Die Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplans (HHEP) wurde 2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Hochhausentwicklungsplan bietet den Rahmen für die planungsrechtliche Absicherung und bauliche Umsetzung weiterer fernwirksamer Hochhäuser in Frankfurt am Main. Der HHEP ist ein Instrument um stadtentwicklungspolitische, stadträumliche und wirtschaftliche Rahmen-

bedingungen zu fixieren und diese spezifische Bau- und Nutzungsform zu steuern. Die gezielte planerische Vorbereitung einzelner Hochhausstandorte wurde trotz bestehender Leerstände als gerechtfertigt angesehen, da der Büroflächenmarkt einerseits sehr starken Marktschwankungen unterliegt und andererseits perspektivisch repräsentative Lagen weiterhin nachgefragt werden. Damit leistet der Hochhausentwicklungsplan einen Beitrag, Frankfurt am Main als europäisches Finanz- und Dienstleistungszentrum zu sichern und weiter zu entwickeln.

Bei der Entwicklung neuer Hochhausstandorte wird darauf geachtet, dass konkrete und glaubhafte Investitionsabsichten bestehen, Wohnanteile ausgeweitet werden, öffentliche Straßen, Plätze und Grünanlagen in ihrer Aufenthaltsqualität verbessert werden und Beiträge zur Verbesserung des Lokalklimas und der ökologischen Leistungsfähigkeit erbracht werden. Neue Hochhäuser sollen auch durch ihre äußere Erscheinung einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes leisten. Die Erreichbarkeit neuer Standorte soll durch den Ausbau und die Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur gewährleistet werden.

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 830 wurden am 04.10.2007 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Europäischen Zentralbank auf dem Gelände der ehemaligen Großmarkthalle im Ostend Frankfurts geschaffen. Im Mai 2008 wurde für das Vorhaben die Baugenehmigung erteilt. Erste Bauarbeiten haben im Frühjahr 2010 begonnen, die Fertigstellung ist für das Jahr 2013 geplant. Der repräsentative Neubau stellt ein sichtbares Zeichen der Stärkung des Finanzplatzes Frankfurt dar. Für die räumliche Stadtentwicklung in der östlichen Innenstadt werden durch den neuen Standort wichtige Entwicklungsimpulse ausgelöst. Durch Umfeldmaßnahmen am Ostbahnhof/Danziger Platz wird die auch in diesem Zusammenhang wachsende Bedeutung des Stadtplatzes als zentralem Gelenkpunkt im Frankfurt Ostend entsprochen, der mit der geplanten Tieflage der nordmainischen S-Bahn abgeschlossen weiter zunehmen kann.

Aufbauend auf einer Untersuchung „Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main (Büro Baasner Stadtplaner im Auftrag des Magistrats der Stadt Frankfurt am Main 2007) setzte sich am 26. April 2007 das Stadtplanungsamt Frankfurt am Main in einer Fachtagung unter dem Titel "Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum - Potenziale für die Stadtentwicklung?" mit möglichen Teillösungen für die Leerstandsproblematik auf dem Büromarkt auseinander. Im starken zyklischen Schwankungen unterworfenen Büroflächenmarkt wurde in Frankfurt seit dem Jahr

2000 bis 2010 ein aktueller Leerstand von rd. 1,5 Mio. qm aufgebaut. Nach Expertenmeinung wird davon auszugehen sein, dass Flächenüberhänge über lange Zeit den Büroflächenmarkt prägen werden. Sie sind ein Ausdruck von Strukturveränderungen in der Bürobeschäftigung, weiterhin hohen Repräsentationsbedürfnissen und hohen Anforderungen an die Gebäudetechnik einerseits, und einem Segment relativ schlichter Bürogebäude in einem insgesamt stark polarisierten Büroflächenmarkt.

Messe Frankfurt

Mit den Planungen zum Europaviertel wurden Erweiterungsmöglichkeiten der Messe Frankfurt planungsrechtlich gesichert. Nach zwei Jahren Bauzeit wurde zur Internationalen Automobilausstellung (IAA) 2009 die neue Halle 11 mit 23.000 qm Ausstellungsfläche im Westen des Messegeländes eingeweiht. Der Bau der neuen Halle ist auch eine Voraussetzung zur Standortmodernisierung der Messe Frankfurt: sie schafft den nötigen Spielraum, der für sukzessive Modernisierung der Hallen 5 und 6. Auf dem rd. 58 ha großen Messegelände wurden im Jahr 2009 91 Messen mit 63.417 Ausstellern durchgeführt. Insgesamt stehen 345.697 qm Hallenfläche und 95.721 qm Freifläche zur Verfügung.

Wissenschaftsstandort

Der rd. 40 ha große Campus Westend der Goethe-Universität Frankfurt wurde als "Campus im Park" geplant. Mit dem Bebauungsplan 802 wurden 2006 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Standortes geschaffen. Neben der Modernisierung des Poelzigbaus wurden das House of Finance (Bank-Uni) und ein Neubau für die Fakultät Rechts- und Wirtschaftswissenschaften mit 17.000 qm Nutzfläche sowie ein Hörsaalzentrum am neuen Campusplatz mit 15 Hörsälen zwischenzeitlich realisiert. Im zweiten Bauabschnitt ist die Realisierung von Nutzflächen für die Gesellschafts- und Erziehungswissenschaften

ten, Psychologie und Humangeographie mit 40.000 qm Nutzfläche vorgesehen.

Seit dem Jahr 2003 wird im städtebaulichen Entwicklungsbereich "Am Riedberg" der naturwissenschaftliche Campus der Goethe-Universität Frankfurt am Main ausgebaut. Neu entstanden sind Gebäude für die Geowissenschaften, das Biologikum, ein zentrales Hörsaalgebäude, eine Mensa, ein erstes Studentenwohnheim und ein Kindergarten. Die weitere Ausbauplanung sieht die Realisierung neuer Gebäude für die Fachbereiche Mathematik, Informatik und einen Neubau für die Chemie vor.

Der Campus Riedberg wurde Standort des Max-Planck-Instituts für Hirnforschung, des Frankfurter Innovationszentrums für Biotechnologie (FIZ), des Frankfurt-Institute for Advanced Studies (FIAS) sowie des Exzellenzclusters Makromolekulare Komplexe (CEF).

Die anwendungsorientierte Forschung und der Wissenstransfer im Bereich Logistik und Mobilität wird in Frankfurt und der Region durch die Gründung des House of Logistics and Mobility (HOLM) forciert, das seinen Standort in den Gateway Gardens am Flughafen Frankfurt hat (siehe Abschnitt Flughafen).

Im Jahr 2005 wurde vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, IHK-Forum Rhein-Main, der Wirtschaftsinitiative FrankfurtRheinMain und dem Institut für Neue Medien die "Wissensregion FrankfurtRheinMain" ins Leben gerufen, um das Bewusstsein über die Stärken des Wissensstandorts zu stärken. Die Initiative will ein international sichtbares Profil der Region weiter entwickeln, das über die bekannten Stärken des Wirtschaftsstandorts - insbesondere im Finanz- und Verkehrssektor - hinausgeht: die wachsende Bedeutung von wissensintensiver Produktion und Dienstleistung, Innovationskraft und Qualifikation. Um die Wissensregion FrankfurtRheinMain hautnah erlebbar zu machen, wurde im Jahr 2010 zum zweiten Mal eine Ausstellung unter dem Titel „Innovative“ veranstaltet.



Links: Messe Frankfurt
Rechts: Campus Westend,
Rechts- und Wirtschafts-
wissenschaften © Goethe-
Universität Frankfurt

Hier präsentierten Aussteller ihre Forschungsergebnisse einem breiten Publikum. An dieser Ausstellung beteiligten sich Hochschulen, Forschungsinstitute, Unternehmen und junge Erfinder.

Flughafen Frankfurt

Die Fraport AG beabsichtigt, von 2010 bis 2015 rd. 4,5 Mrd. Euro in die Modernisierung und den Ausbau des Standortes Frankfurt zu investieren, um am erwarteten weltweiten Wachstum der Passagierzahlen zu partizipieren. Dabei wird langfristig von einem Verkehrsaufkommen von knapp 90 Millionen Passagieren pro Jahr für den Frankfurter Flughafen ausgegangen. Im Oktober 2011 wurde eine neue 2.800 Meter lange Landebahn in Betrieb genommen, die nunmehr parallele Flugbewegungen ermöglicht. Nach dem Ausbau zur „Mega-Hub“ werden nach Angaben der Fraport AG künftig 126 statt 83 Flugbewegungen pro Stunde am Frankfurter Flughafen möglich sein.

Im direkten Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens realisiert der Flughafenbetreiber weitere aktuelle und künftige Bauprojekte, u.a. die Entwicklung eines 110 ha großen Gewerbegebiets „Mönchhof“, die Erweiterung der Terminalkapazitäten und die Baulandentwicklung „Gateway Gardens“.

Die Fraport AG erwartet, dass mit dem Ausbau ein Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze am Flughafen von derzeit 70.000 auf rund 100.000 einhergehen wird.

Unter dem Titel Airport-City ist am Flughafen Frankfurt ein spezifischer Cluster von Einzelhandels-, Hotel-, Kongress- und Büronutzungen entstanden, der die hohe Zentralität und Erreichbarkeit des Standorts nutzt. In den vergangenen Jahren wurden Immobilienprojekte angestoßen, die für den allgemeinen Markt platziert werden und über den direkten

Flughafenbezug hinaus gehen: Main Airport Center (MAC), Sqaire (vormals Airrail Center), Gateway Gardens. Nach dem Geschäftsbericht des Flughafenbetreibers Fraport trugen 2009 Aktivitäten aus dem Bereich Retail und Real Estate 18,5 % zum Konzernumsatz bei.

Der eingeschlagene Weg der Immobilienentwicklung am Flughafen über das klassische Angebotspektrum hinaus folgt der Entwicklungslogik auch anderer großer Verkehrsflughäfen, wie z.B. Amsterdam Schiphol. Teilsegmente der geplanten Büroflächenangebote stehen dabei durchaus auch im Wettbewerb zu anderen Standorten im Stadtgebiet Frankfurts.

Gateway Gardens

Das rd. 35 ha große Areal der „Gateway Gardens“ wurde von 1945-1989 von der US-Luftwaffe als Teil der Air Base genutzt. Über 300 Wohnungen, Supermärkte, ein Kino, Kirchen, Schulen, ein Jugendzentrum und ein Kindergarten prägten diese Wohnsiedlung der US-Armee. Nach der Rückgabe der Fläche wird nun die Entwicklung der Gateway Gardens seit 2004 in einer öffentlich-privaten Partnerschaft zwischen der Stadt Frankfurt am Main, der Fraport AG und weiteren privaten Partnern betrieben.

Die Planungen für das Areal ermöglichen derzeit in vier Quartieren Gebäude mit einer Geschoßfläche von 700.000 qm, die bis 2016 realisiert sein soll. Der vorgesehene Nutzungsmix umfasst Büros und Dienstleistungen, Hotels und Gastronomie, Messen und Ausstellungen, Tagungen und Kongresse, Wissenschaft und Forschung, ein Internationales Trade Center, Einzelhandel sowie Freizeit und Entertainment.

Gateway Gardens ist Standort des im Aufbau befindlichen House of Logistics and Management (HOLM).

House of Logistics and Management (HOLM)

Das House of Logistics and Mobility (HOLM) ist eine Kooperation zwischen dem Land Hessen, der Stadt Frankfurt am Main, der Landeshauptstadt Wiesbaden, der Fraport AG, dem Rhein-Main-Verkehrsverbund, der European Business School Wiesbaden, der Technischen Universität Darmstadt, der Goethe-Universität Frankfurt, der Fachhochschule Frankfurt, Logistik RheinMain und dem KCM Kompetenz Centrum Mobilität. Die Gründungsinitiative wurde im Januar 2009 gestartet und wird von weiteren Institutionen und Unternehmen unterstützt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main hat am 1. Oktober 2010 den Er-

werb eines rd. 5.000 qm großen Grundstücks beschlossen, auf dem das Gebäude des HOLM mit 19.800 qm Geschossfläche entstehen soll. Mit dem HOLM soll Raum für interdisziplinäre und anwendungsorientierte Forschung auf dem Gebiet der Logistik und Mobilität geschaffen werden. Mit diesem Wissenschafts- und Wissenstransferzentrum sollen die Stärken des Verkehrssektors in Frankfurt am Main und der Region weiter ausgebaut werden. Die Initiatoren beabsichtigen insbesondere

- eine verbesserte Standortwahrnehmung bei weltweiten Investoren,
- die Beförderung von Unternehmensansiedlungen in den Gateway Gardens und der Airport City.
- den Ausbau der anwendungsorientierten Forschung über Zukunftsthemen der Stadt- und Mobilitätsentwicklung, z.B. zur Elektromobilität.

Rund 300 Wissenschaftler aus mehr als 90 Fachgebieten werden in das HOLM einziehen und sich der Aus- und Weiterbildung von Fach- und Führungskräften widmen, Forschungsaufenthalte realisieren sowie Projektbüros, Repräsentanzen unterhalten.

Kreativwirtschaft als Faktor der Stadtentwicklung

Im Zusammenhang mit der Zukunftsfähigkeit von Metropolregionen werden in der Fachdiskussion verstärkt die Faktoren Wissen, Talente, Innovation, Toleranz und kulturelle Attraktivität in den Vordergrund gerückt. Die Attraktivität von Städten hängt dabei zunehmend von der Lebensqualität und den Rahmenbedingungen ab, die die hochmobile kreative Szene in einer Stadt vorfindet. Sie trifft ihre Entscheidung über ihren Wohnstandort anhand einer Kombination von beruflichen und privaten Kriterien, die der Auflösung der Grenze zwischen Arbeit und Freizeit entspricht. Darüber hinaus stellen die Dichte der Akteure und Netzwerke der Kreativwirtschaft einen wesentlichen Faktor dar.

Die kreative Klasse bzw. die Kreativwirtschaft verlangt dabei nach neuen Instrumenten städtischer Wirtschaftspolitik. Ihre Standortbedürfnisse sind weder flächen- noch infrastrukturintensiv, sie lassen keine negativen Auswirkungen befürchten und verursachen vergleichsweise geringe Kosten. Sie können sogar dazu beitragen, den Widerspruch zwischen „Wohnen“ und „Produktion“ aufzuheben, indem die Standortqualität für beide Bereiche gleichzeitig verbessert wird.

Gefragt sind nach übereinstimmender Meinung zahlreicher Berichte zur Kreativwirtschaft in erster Linie Toleranz, das Bereitstellen von Möglichkeitsräumen, die Förderung der lokalen kulturellen Vielfalt und (sub)kultureller Initiativen des privaten und zivilgesellschaftlichen Sektors sowie generell Kooperations- und Informationskultur in der Stadt, d.h. die

Fähigkeit der Zusammenarbeit von öffentlichen, privaten und gemeinnützigen Akteuren. Die Stadt Frankfurt bedient sich zunehmend dieser Instrumente und hat erkannt, dass die Akteure der Kreativwirtschaft für die Stadtentwicklungsplanung gleichzeitig Adressaten, Kooperationspartner und Raumproduzenten sind. Mit dem Kreativwirtschaftsbericht 2008, der vom Institut für Humangeographie der Goethe-Universität im Auftrag der Wirtschaftsförderung Frankfurt am Main erarbeitet wurde, hat sich die Stadt einen Überblick über diese „Branche“ und ihre Standortanforderungen verschafft.

Der Stadt Frankfurt am Main ist es gelungen, im Frankfurter Osten für das Gründerhaus „Mainraum“ in der Nähe des Ostbahnhofs ein Gebäude anzumieten. Die Stadt hat dieses Gebäude nach den Bedürfnissen der künftigen Nutzer umgebaut und stellt es zu günstigen Konditionen zur Verfügung. Doch preisgünstige Produktionsstätten und -orte bleiben Mangelware. Die Stadt Frankfurt am Main wird daher gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.2010 in einem zunächst zweijährigen Programm rd. 400.000 Euro für die bauliche Umgestaltung von leerstehenden Erdgeschosszonen für kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen bereitstellen.

Fechenheim – Lokale Ökonomie

Der Ortskern des Stadtteils Fechenheim wurde 2008 in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen. Ergänzend stehen nun auch Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die Förderung der lokalen Ökonomie zur Verfügung, um die Wettbewerbs- und Anpassungsfähigkeit der Wirtschaft im Programmgebiet zu stärken und die Ausbildungs- und Beschäftigungssituation zu verbessern. Die Fördermittel sollen kleinen und mittleren Unternehmen sowie Freiberuflern die Existenzgründung und Ansiedlung erleichtern und die Standort-sicherung oder Verlagerung innerhalb des Stadtteils ermöglichen.

AUSBLICK

Derzeit wird insbesondere den wissensbasierten Ökonomien (wissens- und kulturbasierte Dienstleistungen) für die weitere wirtschaftliche Entwicklung eine besondere Dynamik zugesprochen. Die Akteure wissensbasierter Ökonomien bevorzugen ein großstädtisches Umfeld und eine kosmopolitane Atmosphäre der Stadt. Entsprechend dieser These steigt die Bedeutung großstädtischer Wohnformen, hoher Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume und

**Gateway Gardens –
Blick Richtung Frankfurt
am Main
© Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens
GmbH**



eines vielschichtigen Kulturangebots; Investitionen u.a. in urbanes Wohnen und öffentliche Räume werden damit auch zu einer Herausforderung für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts. Mit den Investitionen in den Wissenschaftsstandort Frankfurt am Main – z.B. im Bereich des Campus Westend und des Campus Riedberg – wurden neue und attraktive Stadt- und Lernräume mit Leuchtturmcharakter geschaffen. Dieses Potenzial – wie auch die Altstandorte – gilt es zukünftig auch verstärkt für die Stadtteilentwicklung zu nutzen.

Für den Bürostandort Frankfurt wird die gezielte planerische Vorbereitung einzelner Hochhausstandorte trotz derzeitiger Leerstände auch weiterhin als erforderlich angesehen, da der Büroflächenmarkt einerseits sehr starken Marktschwankungen unterliegt und andererseits perspektivisch repräsentative Lagen weiterhin nachgefragt werden. Mit dem Hochhausentwicklungsplan wird ein Beitrag geleistet, Frankfurt am Main als europäisches Finanz- und Dienstleistungszentrum auch für die Zukunft zu sichern und weiter zu entwickeln.

Der Entwicklung gänzlich neuer Gewerbestandorte sind stadträumlich in Frankfurt am Main sehr enge Grenzen gesetzt. Zuwachsflächen können mittelfristig vereinzelt durch die Aufgabe von nicht realisierbaren Wohnbauflächen entstehen.

Das größte Potenzial für die gewerbliche Entwicklung ist in der Unterstützung und Begleitung von Restrukturierungsprozessen in bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten und der Optimierung der (Aus-) Nutzung dieser Standorte durch ein operatives Flächenmanagement zu sehen. Dafür werden neue Verfahrensweisen und das Zusammenwirken aller am Prozess der Standortentwicklung beteiligten privaten und öffentlichen Akteure erforderlich werden.

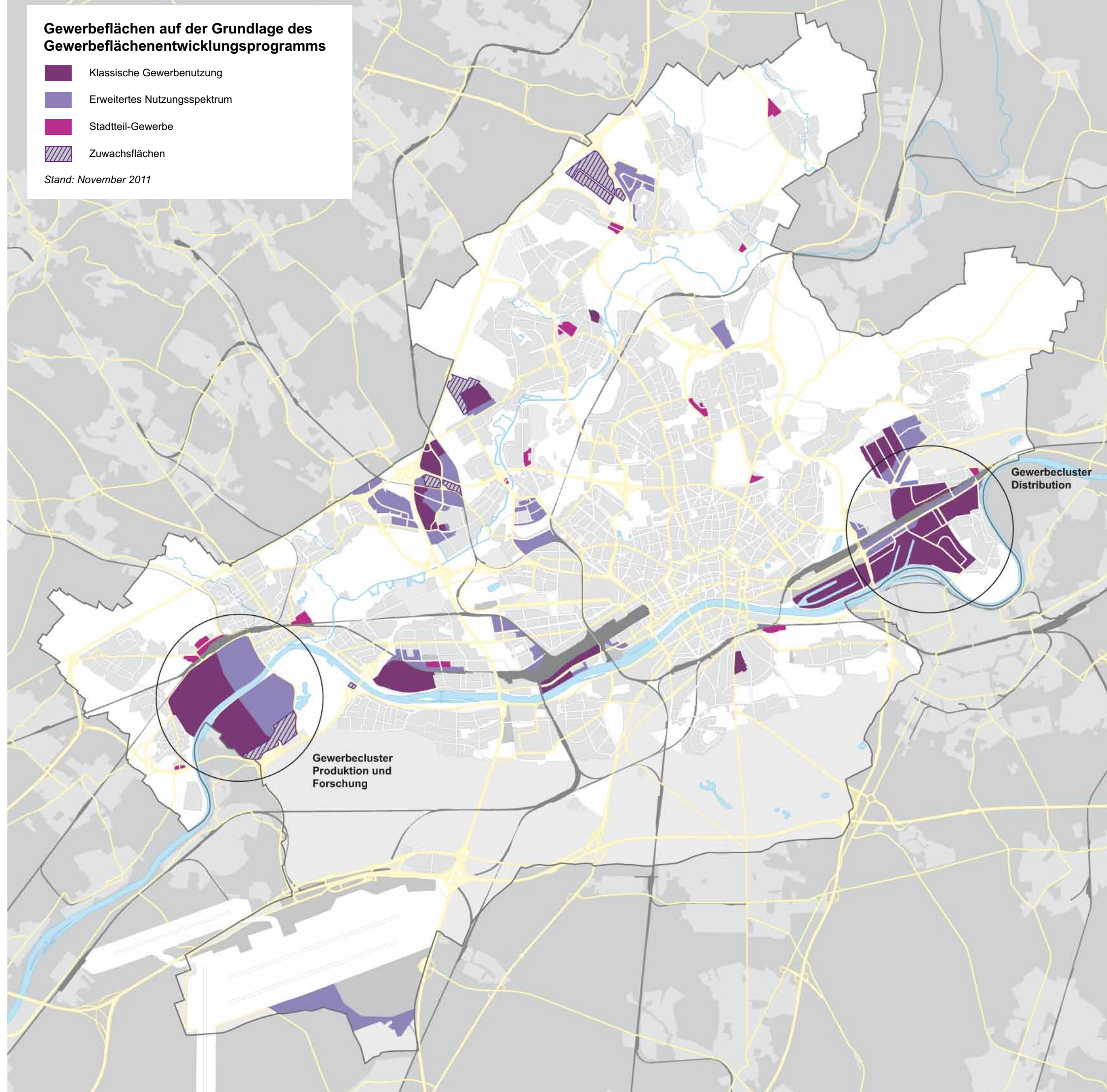
Die wohnungsnahe Versorgung mit Dienstleistungen des Handwerks und von Reparaturbetrieben stärkt die urbanen Qualitäten des Wohnstandorts Frankfurt und reduziert die Notwendigkeit von Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr. Für die Innenstadt und in den Innenstadtrandbezirken ist von einem hohen Verdrängungsdruck auf Betriebe des

Handwerks und des Stadtteilgewerbes auszugehen. Neben Bemühungen um den Erhalt dieser Betriebe an ihren gewachsenen Standorten wird zukünftig auch die Entwicklung von Gewerbe- und Handwerkerhöfen mit kommunaler Beteiligung erforderlich werden.

Als Standortgemeinschaft sich ergänzender oder sich gegenseitig befruchtender Unternehmen im handwerklichen Bereich sind diese auch für bestimmte Segmente der Kreativwirtschaft sehr interessant. Die Kreativwirtschaft ist in vielen Teilbranchen z.B. Design oder Innenarchitektur mit der handwerklichen Produktion oder Materialbearbeitung verzahnt. Übergeordnetes Ziel bei der Weiterentwicklung vorhandener oder der Anregung neuer Handwerker- und Gewerbehöfe ist die Verschränkung von Gewerbe, Kleingewerbe, Handwerk, kreativen Dienstleistungen und Wohnen sowie der Versorgung im Quartier.

Die Akteure der Kreativwirtschaft tragen häufig als „Raumpioniere“ und „Katalysatoren“ selbst wiederum zur Revitalisierung von Stadtquartieren und Ortsteilzentren bei und werden zunehmend als wichtige Partner im Stadtbau erkannt.

Die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main ist für Unternehmen bei der Standortsuche, im Hinblick auf Kunden-, Lieferanten und Kooperationsbeziehungen, die Nähe zu Forschungs- und Wissenstransferinstitutionen sowie als Arbeitsmarkt vielfach der angemessene, räumliche Bezugsrahmen. Eine verstärkte regionale Kooperation bei der Entwicklung und Vermarktung von Standorten ist daher perspektivisch ohne Alternative, wenn ein quasi ungesteuertes Überangebot an gewerblichen Bauflächen in der Region vermieden werden soll, das letztlich zu Lasten aller Gebietskörperschaften geht. Die Bedeutung der aktiven Gestaltung der regionalen Verflechtung des Wirtschaftsstandorts Frankfurt am Main wird daher zukünftig weiter zunehmen.



Karte Gewerbeflächen auf Grundlage des Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Bestandspflege, Förderung von Unternehmensgründungen, gezielte Ansiedlungsmaßnahmen, branchenspezifische Entwicklungsprojekte: Der spezifische Beitrag der Wirtschaftsförderung zur Entwicklung der Stadt

Herausragende Rahmenbedingungen. Seit nunmehr 21 Jahren führt Frankfurt am Main neben Paris und London das Feld der besten Unternehmensstandorte in Europa an. Frankfurt verteidigt im „European Cities Monitor“ regelmäßig seinen Platz als Standort mit hohem Zukunftspotenzial, was vor allem auf die hervorragenden Standortbedingungen zurückzuführen ist. Insbesondere die zentrale Lage in Verbindung mit der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur, das ausgezeichnete Telekommunikationsnetz und die Internationalität tragen zu Frankfurts guter Bewertung bei. Mit einer aktiven Bestandspflege (2010: rd. 1.800 Beratungsfälle), der Förderung von Unternehmensgründungen, gezielten Ansiedlungsmaßnahmen und branchenbezogenen Entwicklungsprojekten leistet die Wirtschaftsförderung einen spezifischen Beitrag zur Entwicklung der Stadt.

Biotechnologie im Aufschwung. Die Wirtschaft Frankfurts ist in den vergangenen Jahren vielfältiger geworden. Neben der starken Prägung durch die Finanzwirtschaft haben sich weitere Seiten entwickelt, die heute ebenfalls zu den wirtschaftlichen Impulsgebern zählen. Herausragendes Beispiel ist die Entwicklung im Bereich der Biotechnologie. 2004 wurde das Frankfurter Innovationszentrum Biotechnologie (FIZ) eröffnet. Mit dem Gebäudekomplex am Riedberg sollten Rahmenbedingungen geschaffen werden, die junge Biotechnologiefirmen beherbergen und ihnen die notwendige Infrastruktur für eine Weiterentwicklung zur Verfügung stellen sollten. Heute ist das FIZ ein wichtiger Innovationstreiber für Hessens Gesundheitswirtschaft. In den 15 im FIZ angesiedelten Unternehmen sind ca. 300 Arbeitsplätze vorwiegend im Bereich Forschung und Entwicklung entstanden. Die Unternehmen im FIZ zeichnen sich durch innovative Ideen und die erfolgreiche Umsetzung ihrer Geschäftsmodelle aus. Zusammen mit der Universität, den Max-Planck-Instituten und anderen Forschungseinrichtungen bildet das FIZ den Nukleus der Science City Frankfurt-Riedberg.

Newcomer Kreativwirtschaft. Neben der Biotechnologie positionierte sich Frankfurts Kreativwirtschaft in den vergangenen Jahren verstärkt in der Öffentlichkeit. Eine Studie über die Kreativwirtschaft im Jahr 2008 zeigte, dass ca. 60.000 Menschen in

der Kreativwirtschaft beschäftigt sind. Die Kreativwirtschaftszene ist sehr jung, sowohl hinsichtlich des Alters der Beschäftigten als auch hinsichtlich des Alters der Unternehmen: fast die Hälfte der Unternehmen wurde in den vergangenen 10 Jahren gegründet. Um weiteren Gründern den Einstieg zu erleichtern, wurde 2010 das Kreativ-Gründerhaus MAINRAUM eröffnet. Weitere Impulse für die deutschen Kreativbranchen werden seit 2010 aus Frankfurt gesendet: erstmalig fand der ADC Gipfel der Kreativität als das größte Treffen der deutschsprachigen Kreativbranche in Frankfurt statt.

Gründerfreundliches Klima. Frankfurt setzt auf Existenzgründungen und blickt mit 65,5 Gründungen je 10.000 Erwerbstätigen auf die höchste Gründungsintensität in deutschen Großstädten. Neben der Wirtschaftsförderung Frankfurt als Leitstelle für Gründungs- und Finanzierungsberatung kümmert sich ein Netzwerk von Beratungsorganisationen um die Frankfurter Existenzgründer. Ein besonderes Angebot für Gründer ist der Frankfurter Gründerfonds, der 2010 an den Start ging. Das gemeinsam von der Wirtschaftsförderung Frankfurt, der Frankfurt School of Finance und der ConCap GmbH entwickelte Garantiefondsmodell für Kleinründer bietet Existenzgründern die Chance auf einen Bankkredit im Rahmen von 2.500 bis 50.000 Euro. Zunehmend ausgelastet ist auch das von der Wirtschaftsförderung betriebene Kompass Zentrum für Existenzgründungen, das Gründern preisgünstige Büroflächen und eine gründerfreundliche Infrastruktur bietet.

Wirtschaftsfreundliches Umfeld, engmaschige Beratungsnetzwerke und das Ohr stets am Unternehmen – die Wirtschaftsförderung Frankfurt setzt mit ihren Projekten kombiniert mit einer intensiven Bestandspflege auf eine nachhaltige Entwicklung der Wirtschaft und damit der Stadt.

Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH

Einzelhandel

KERNAUSSAGEN

- Die Position des Oberzentrums Frankfurt am Main soll gefestigt und ausgebaut werden. Priorität wird dem Erhalt und Ausbau hochwertiger und zentrenrelevanter Sortimente in der Innenstadt eingeräumt.
- Zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Nahversorgung soll die wohnungsnahe Versorgung in den Ortsteilen aufrechterhalten und komplettiert werden. Hierzu soll eine räumliche Konzentration auf die städtebaulich integrierten Versorgungszentren erfolgen.
- Die Verbundeffekte benachbarter Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sollen genutzt werden, um die Angebotsvielfalt zu erhöhen und damit zu einer wirtschaftlichen und städtebaulichen Stabilisierung der Ortsteilzentren beizutragen. Dazu gehört die Optimierung der städtebaulichen und verkehrlichen Standortbedingungen genauso sowie das Anstoßen von Kooperationen im Versorgungszentrum.
- Im Hinblick auf die dynamische Einzelhandelsentwicklung in Frankfurt am Main soll die Planungs- und Investitionssicherheit verbessert werden. Dazu sollen die Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingehalten werden und eine gezielte bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelstandorten erfolgen.
- Die Standortsicherung (regionale Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) und damit die Sicherung und Entwicklung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren soll auch vor dem Hintergrund der regionalen und überregionalen Konkurrenz (Polyzentralität der Region, regionale Flächenausweisungen) weitergeführt werden.

AUSGANGSLAGE

Stadt- und Ortsteilzentren haben eine hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung. Das Leitbild der europäischen Stadt wird durch die Attraktivität und Vitalität der Zentren geprägt. Das Zusammenspiel von Dienstleistung, Handel, Kultur und Wohnen macht die Vitalität und Funktionsfähigkeit der zentralen Stadträume aus.

Die polyzentrale Versorgungsstruktur von Frankfurt am Main weist ein großes Spektrum von kleinen Ortskernen mit Nahversorgungsbereichen über

Orts- und Stadtteilzentren mit lokaler Bedeutung bis hin zur Innenstadt mit überregionalem Einzugsbereich auf.

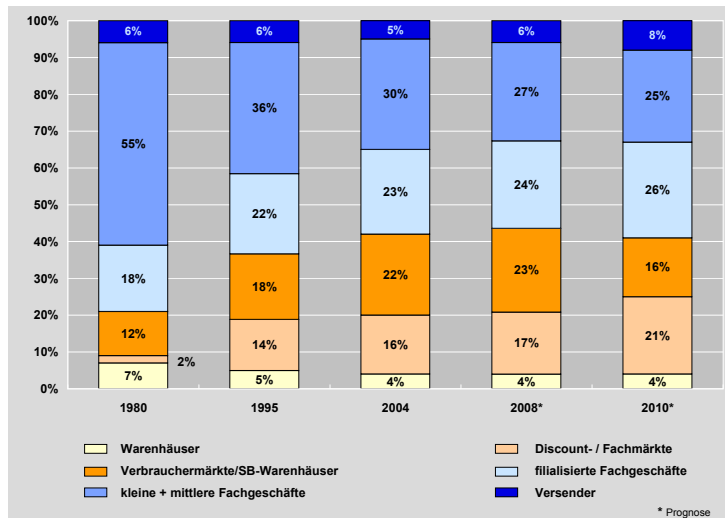
Im Zuge des gesellschaftlichen, sozialen, technischen und wirtschaftlichen Wandels müssen sich diese Versorgungszentren veränderten Bedingungen und Anforderungen unterwerfen. Diese strukturellen und funktionalen Änderungen bringen sicherlich Probleme mit sich, weisen aber auch viele Potenziale für die künftige Entwicklung der Versorgungszentren aus.

Die seit längerem anhaltenden allgemeinen Einzelhandelstrends der Rationalisierung und Flächenkonzentration sowie der Verkaufsflächenzuwächse haben sich weiter verschärft. Hinzu kommt, dass die Einzelhandelsumsätze nur geringfügig gestiegen oder sogar rückläufig sind. In der Konsequenz sinkt die Flächenproduktivität. Auch das Kundenverhalten bezogen auf Mobilität, Erlebniseinkauf sowie sinkende Standort- und Betriebstreue verschärfen die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel weiter. Diese vorgenannten Veränderungen spiegeln sich auch in den Versorgungsbereichen der Stadt- und Ortsteile in Frankfurt am Main wieder. Die Struktur der Versorgungszentren ändert sich. Das Ziel der Stadtplanung ist es, diesen stadtstrukturellen, umwelt- und versorgungsrelevanten Entwicklungen entgegenzuwirken.

Einzelhandel allgemein

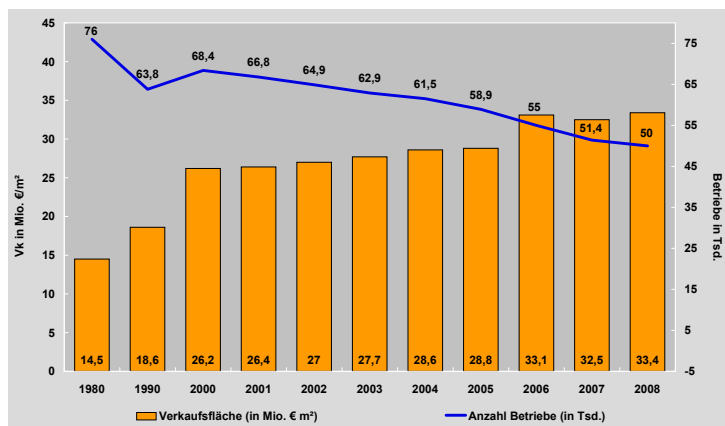
Der seit den 50er Jahren eingeleitete Strukturwandel im Einzelhandel mit Flächenkonzentration (Zunahme der Filialbetriebe) und Rationalisierung (Veränderung der Beschäftigtenstruktur) hat sich verschärft. Hinzu kommen die Erwartungen der Kunden, die Geschäfte gut zu erreichen (Erreichbarkeit), die Waren in einem Geschäft zu kaufen (onestop-shopping), eine großes Angebot zu haben (Angebotsvielfalt) und die jeweils gewünschte Menge eines Produktes kaufen zu können (Mengenverfügbarkeit). Außerdem spielen Öffnungszeiten, Einkaufsatmosphäre, Qualität, Preis, Betriebsformenvielfalt und die Vielzahl an Geschäften eine große Rolle.

Der Internet-Handel (Internet-Shopping/Internet-Handel/E-Commerce) gewinnt zunehmend an Bedeutung, allerdings lediglich selektiv für die Sorti-



Entwicklung der Marktanteile der Betriebstypen

Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenstruktur Frankfurt am Main 2010



Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenstruktur Frankfurt am Main 2010

mente Computer, Bücher und Tonträger (Marktanteile 2008 ca. 8 % für Computer, für Bücher und Tonträger sogar 30 %).

Durch diese vorgenannten Voraussetzungen hat eine Veränderung der Standortfaktoren und Standortqualitäten statt gefunden. Die Handelslandschaft hat sich gewandelt. Großflächige Betriebe haben aufgrund ihres steigenden Flächenbedarfs die Innenstädte und Versorgungsbereiche verlassen und sich in dezentralen Standorten angesiedelt (Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr (MIV), geringe Grundstückskosten). Die Innenstädte und Ortskerne sind überwiegend Standorte für Bekleidung, Schuhe, Schmuck und Uhren sowie andere hochwertige Sortimente.

Die daraus entstandenen so genannten „sekundären Netze“ sind durch Ansiedlungen von Verbrauchermärkten und SB-Warenhäuser sowie von Non-foodmärkten gestärkt worden. Diese überwiegend Pkw-orientierten Standorte schwächen die klas-

sischen Einzelhandelsstandorte (Innenstadt, Ortskerne, Stadt-/Ortsteilzentren). Mit den Flächen- und Standortveränderungen geht auch eine unterschiedliche Entwicklung der Betriebstypen einher. Nach allgemeinen Einschätzungen und Aussagen der Fortschreibung der Frankfurter Einzelhandels- und Zentrenstruktur werden für die Entwicklung im deutschen Einzelhandel die nachfolgenden Trends mittelfristig als prägend angesehen:

- Verkaufsflächen wachsen weiter,
- Konzentrationstendenzen setzen sich fort,
- Fachmärkte und Discounter sind Motoren der Dynamik,
- Filialisierungswelle hält an,
- Internetshopping gewinnt an Bedeutung,
- Standort- und Unternehmensbindung sinken weiter.

Nahversorgung

Seit einigen Jahren ist auch bei der wohnungsnahen Versorgung, ein Rückgang der Einzelhandelsbetriebe zu beobachten. Die Grundversorgung mit Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, sonstigen Lebensmitteln, Drogeriewaren u.ä. in unmittelbarer Nähe zum Wohnort ist vielerorts nur noch eingeschränkt möglich.

Mit dem Rückzug dieser Einzelhandelsbetriebe geht auch der Rückzug konsumnaher Dienstleister wie Kreditinstitute, Friseure, Reinigungen usw. einher. Als Ursachen für das Ausdünnen von Einzelhandelsangeboten in Nahversorgungslagen sind zunächst auch hier die übergeordneten allgemeinen Trends zu verzeichnen. Hinzu kommen:

- Gezielte Standortanforderungen,
- Größenstruktur von Lebensmittelmärkten,
- Rückläufige Anzahl der Betriebe, Schließen von Grenzertragslagen (Kostendruck),
- Steigende Ansprüche der Verbraucher,
- Mobilitätsverhalten,
- Demografische Entwicklung,
- Preisdruck auf klassische Supermärkte zumeist durch Discount-Märkte,
- Ausgabeverhalten der Verbraucher (geringe Ausgaben für Lebensmittel).

Einzelhandel in Frankfurt am Main

Die Stadt Frankfurt am Main übernimmt gemäß den Zielen der Raumordnung als Oberzentrum weitreichende Versorgungsfunktionen im Bereich öffentlicher und privater Infrastruktur. Frankfurt am Main ist als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort aus regionalem, nationalem wie auch internationalem Blickwinkel bedeutsam. Die für den Einzelhandel maßgebliche wirtschaftliche Ausstrahlungskraft der Stadt Frankfurt wird durch einen Einpendlerü-



Innerstädtisches Einkaufszentrum MyZeil

berschuss von ca. 300.000 Beschäftigten dokumentiert. Die höchste Verflechtungsintensität besteht zu den Kreisen Groß-Gerau, Hochtaunus-Kreis, Main-Kinzig-Kreis, Wetteraukreis, Landkreis Offenbach und zur kreisfreien Stadt Offenbach.

Die Wettbewerbsbedingungen am Standort Frankfurt am Main werden durch die siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen der Region mit bestimmt. Im Einzugsbereich der Stadt Frankfurt leben insgesamt ca. 2,5 Millionen Einwohner, die je nach verkehrsgeographischer Lage und infrastruktureller Ausstattung eine unterschiedliche Verflechtungsintensität zur Stadt Frankfurt aufzeigen. Durch die Vielzahl an Ober- und Mittelzentren ist die Stadt vor allem auf dem Einzelhandelssektor einem starken regionalen Wettbewerb ausgesetzt; der Konkurrenzdruck auf Frankfurt am Main wird weiter zunehmen. Damit kommt es auch zu einer Verschärfung des Wettbewerbs innerhalb der Stadt zwischen Innenstadt und Stadtteil- bzw. Ortsteilzentren.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2003

Mit dieser Untersuchung (Januar 2002 bis Februar 2003) ist ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel der Stadt Frankfurt unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktionen, des vorhandenen Einzelhandelsbestandes, der Kaufkraft- bzw. Umsatzbilanz und der standortprägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen aufgestellt worden.

Aufbauend auf einer Strukturanalyse (Bestandsaufnahme aller im Stadtgebiet ansässigen Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks = Totalerhebung) sind Angebotslücken herausgearbeitet und ein Konzept zur Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung entwickelt worden. Unter Einbeziehung von breit angelegten Meinungs- und Motivbefragungen im Stadt- und Um-

landbereich (Bürgerbefragung, Kundenwohnterhebung, Kundenwohnterhebung) sowie unter Berücksichtigung sozio-ökonomischer Entwicklungstrends bis 2015 ist ein Handlungsrahmen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Stadtgebietes aufgestellt worden.

Die stadtstrukturelle Bewertung des Einzelhandelsbesatzes lässt sich mit Blick auf das Zentrenkonzept kleinräumlich nach versorgungsstrukturellen Einheiten differenzieren (städtebaulich integrierte Versorgungszentren und nicht integrierte Agglomerationsbereiche). Die Definition der städtebaulich integrierten Versorgungszentren stützt sich auf die stadt-räumlich-funktionale Einbindung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb eines überschaubaren, fußläufig erlebbaren Bereiches gemäß den nachfolgenden Kriterien:

- Kompaktheit der Bebauung,
- städtebauliche Identifikationswirkung der Baustruktur,
- Nutzungsdichte und -vielfalt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes,
- Konzentration der zentralörtlich bedeutsamen Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich (Nachbarschaftsidee),
- Schwerpunktbildung des Einzelhandels in punkto Betriebsbesatz, Verkaufsflächenbestand und Umsatztätigkeit,
- funktionsfähige Einbindung in das Netz des fußläufigen Verkehrs, des motorisierten Individualverkehrs sowie des öffentlichen Personennahverkehrs.

Im Hinblick auf die Siedlungsstruktur von Frankfurt am Main wird die versorgungsstrukturelle Gliederung des Stadtgebietes in fünf hierarchische Kategorien unterteilt. Die Zentrenstruktur Frankfurts gliedert sich in 56 Versorgungszentren:

- A-Zentrum als innerstädtisches Hauptzentrum, differenziertes Einzelhandelsangebot des höheren und gehobenen Bedarfs, Schwerpunkt des Oberzentrums,
- 7 B-Zentren als Ortsbezirkszentren, Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen,
- 19 C-Zentren als Ortsteilzentren, Versorgung der Stadtteile mit täglichem und teilweise mittel- und langfristigem Bedarf,
- 29 D-Zentren als Geschäftsbereiche von Wohnsiedlungsbereichen/Nahversorgungszentren zur wohnungsnahen Versorgung/Grundversorgung,
- dezentrale Agglomerationsstandorte des großflächigen Einzelhandels, überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimente, gesamtstädtische bzw. regionale Versorgungsbedeutung.

Geprägt ist die Frankfurter Zentrenstruktur durch die Dominanz der Innenstadt, v. a. als Einkaufsstandort für hochwertige zentrenrelevante Sortimente sowie durch differenzierte Nahversorgungsstrukturen in

Zentrentyp		Anforderungen
Städtebaulich integrierte Zentren	A-Zentrum	– innerstädtisches Hauptzentrum mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen – Schwerpunkt der oberzentralen Versorgungsstruktur
	B-Zentrum	– städtebaulich integriertes Versorgungszentrum mit Ausrichtung auf die Versorgung des Ortsbezirkes, teilweise auch übergreifende Versorgungsfunktionen für benachbarte Ortsbezirke/Ortsteile – differenzierte Angebotspalette im kurz- und mittelfristigen Bedarf, ergänzt um spezialisierte langfristige Angebote – Mindeststandard: 25 Betriebe/10.000 m² Verkaufsfläche
	C-Zentrum	– städtebaulich integriertes Versorgungszentrum im stadträumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Ortsteil bzw. dem zugeordneten Wohnsiedlungsbereich – Schwerpunkt bei Angeboten des täglichen Bedarfs, ergänzt um ausgewählte mittel- und langfristige Bedarfsgüter – Mindeststandard: 10 Betriebe/2.000 m² Verkaufsfläche
	D-Zentrum	– städtebaulich integrierte, untergeordnete Geschäftslage eines Wohnsiedlungsbereichs – vorrangig auf die wohnungsnahe Versorgung ausgerichtet – überwiegend Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs – Mindeststandard: 5 Betriebe/700 m² Verkaufsfläche
Nicht integriertes Zentrum	Dezentrale Agglomeration	– mehrere Branchen umfassende dezentrale Geschäftslage – städtebaulich nicht integriert/Pkw-orientierter Standort – Einzugsgebiet geht über den Ortsteil hinaus – Waren und Dienstleistungen in verschiedenen Bedarfsbereichen – Mindeststandard: 5 Betriebe/5.000 m² Verkaufsfläche

Anforderungen der Zentrenkategorien

den Ortsteilen. Aufgrund der mehrpoligen Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist eine vergleichsweise hohe Einzelhandelsbedeutung der städtebaulich integrierten Ortsbezirks-/Ortsteilzentren in Frankfurt am Main charakteristisch.

Insgesamt werden ca. 83 % der Frankfurter Kaufkraft gebunden (Kaufkraftbindung), ca. 17 % der Kaufkraft fließen in andere Einkaufsstädte ab (Kaufkraftabfluss) und ca. 31 % fließen nach Frankfurt am Main hinein (Kaufkraftzufluss). Damit übernimmt das Oberzentrum eine hohe Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung des Rhein-Main-Gebietes.

ZIELE

Im Rahmen einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandelsstrategie soll einerseits die Frankfurter Innenstadt Priorität für den

Ausbau der hochwertigen, zentrenrelevanten Sortimente erhalten. Die Position des Oberzentrums Frankfurt am Main muss gefestigt und ausgebaut werden.

Andererseits muss zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Nahversorgung die wohnungsnahe Versorgung in den Ortsteilen aufrechterhalten und komplettiert werden. Eine räumliche Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die städtebaulich integrierten Versorgungszentren muss vorgenommen werden. Die Angebotsergänzungen in den Versorgungszentren sind darauf auszurichten, Verbundeffekte benachbarter Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote zu nutzen, die Angebotsvielfalt zu erhöhen und damit zu einer wirtschaftlichen und städtebaulichen Stabilisierung der Ortsteilzentren beizutragen.



Veröffentlichungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Frankfurt am Main sind dabei die nachfolgenden Ziele wesentlich:

- Erhalt der polyzentrischen Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt,
- Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Stadtstruktur mit ihren urbanen Zentren (Angebotsergänzung und -verdichtung),
- Standortsicherung und Attraktivierung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren,
- grundsätzliche Gewährleistung wohnungsnaher Versorgung,
- Weiterentwicklung überörtlicher Zentralität der City (Angebotsergänzung und -verdichtung).

MASSNAHMEN

Arbeitskreis Einzelhandel

Ende der 1990-er Jahre wurde in der Stadtverwaltung in Anbetracht der abzusehenden Einzelhandelsentwicklung (Strukturwandel, Verkaufsflächenexplosion, Unternehmenskonzentration, Freisetzung kleinstrukturierter Betriebe, verändertem Einkaufsverhalten der Bevölkerung) ein Arbeitskreis Einzelhandel aus Vertretern des Stadtplanungsamtes, der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH, der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main (IHK) und des Einzelhandelsverbandes Frankfurt Hochtaunus-Maintaunus e.V. (jetzt Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V., Regionalbereich Frankfurt) sowie dem der Landesverbandes des Hessischen Einzelhandels (EHV) gebildet.

In dem Arbeitskreis werden alle gravierenden Themen der Einzelhandelsentwicklung und einzelhandelsrelevante aktuelle Aufgabenstellungen, Themen und Entwicklungen behandelt sowie ggfs. weitere

relevante Akteure zu einer Konzeptfindung zusammengebracht. Dabei stehen fachliche Informationen über einzelhandels- und stadtentwicklungsbezogene Potenziale und konkrete Projekte sowie Abstimmungen mit anderen Akteuren im Vordergrund. Der Arbeitskreis Einzelhandel hat sich insbesondere in den letzten Jahren mit der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, den Ortsteilkonferenzen Einzelhandel und der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschäftigt.

Auf Initiative des „Arbeitskreises Einzelhandel“ wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ende 2001 in Auftrag gegeben. Die Veröffentlichung erfolgte über das Stadtplanungsamt:
Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main 2003

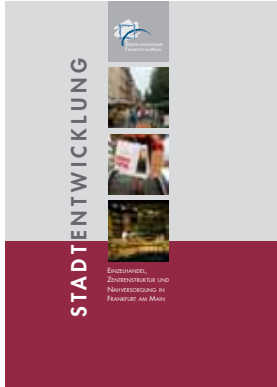
- Teil 1: Die Stadt Frankfurt am Main als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung 2003
- Teil 2: Analyse, Trends und Positionsbestimmung des Frankfurter Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt 2004
- Teil 3: Vertiefende Bewertung der Nahversorgungsstrukturen 2006
 Stadtteile Gutleutviertel, Unterliederbach, Preungesheim, Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim

Ortsteilkonferenzen Einzelhandel

Die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes waren auch Gegenstand von Ortsteilkonferenzen Einzelhandel (OTEK). Sie sind im Zeitraum von Anfang 2004 bis Ende 2006 vom Stadtplanungsamt und der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH unter Mitwirkung der Industrie- und Handels-



Ortsteilkonferenz Einzelhandel im Gutleutviertel



Falblatt Einzelhandel

Die Erkenntnisse aus den drei Teilen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, den Ortsteilkonfe-

renzen Einzelhandel sowie den Vorabstimmungen zwischen der Stadt Frankfurt am Main und dem damaligen Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (jetzt Regionalverband Frankfurt-Rhein/Main) im Vorfeld des Regionalen Einzelhandelskonzeptes legten politische Entscheidungen für die Steuerung der Einzelhandels- und Standortentwicklung nahe.

Die Ortsteilkonferenzen waren angelegt als nicht öffentliche Werkstattgespräche mit einem überschaubaren, geschlossenen Teilnehmerkreis aus Vertretern und Vertreterinnen der Stadt Frankfurt am Main (Stadtplanungsamt, Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH), weiteren Mitgliedern im Arbeitskreis Einzelhandel, des örtlichen Einzelhandels, des Gewerbes, der Grundstückseigentümer, Kirchen, Banken, sonstiger stadtteilbedeutsamer Institutionen und Initiativen. Insbesondere die örtlich ansässigen Teilnehmer sollten dabei die Funktion als Multiplikatoren für die weitere Arbeit im Stadtteil übernehmen.

Mit diesen Konferenzen wurden die erarbeiteten Befunde und Empfehlungen für die Nahversorgung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die jeweiligen Versorgungszentren den Akteuren vor Ort vorgestellt. Neben allgemeinen Diskussionen wurden insbesondere Probleme und Lösungsmöglichkeiten analysiert, Eckpunkte für das weitere Vorgehen fixiert sowie Anstöße für konkrete Aktivitäten in den Ortsteilen herausgearbeitet, die dann in eigener Initiative vor Ort von den Beteiligten weitergeführt werden konnten.

Die Konferenzen haben nicht nur Inhalte vermittelt, sondern halfen die verschiedenen Kräfte im Ortsteil zu bündeln und Initiativen vor Ort anzustoßen. Ziel war und ist die Aufwertung und Stabilisierung der rund 60 stadtweiten Zentren und Versorgungsbereiche. Dabei werden die Zentren nicht nur als Orte des Handels begriffen, sondern vor allem auch als Orte der Identifikation für die Bevölkerung. Handlungsfelder sind Städtebau, Verkehr, Öffentlicher Raum, Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern, aber auch Werbeaktionen und Beschilderung.

Für örtliche Teilnehmer der OTK standen v. a. fachliche Information über einzelhandels- und stadtentwicklungsbezogene Potenziale und konkrete Projekte sowie die Abstimmung mit anderen Akteuren im Vordergrund. Darüber hinaus stellten für Vertreter der politischen, administrativen und verbandsbezogenen Institutionen der Meinungsbildungsprozess mit den Betroffenen sowie die Sensibilisierung für unterschiedliche Interessen und Bedürfnisse wichtige Ergebnisse dar. Ein entsprechender Bericht ist der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt worden.

Beschluss Einzelhandels- und Zentrenkonzept

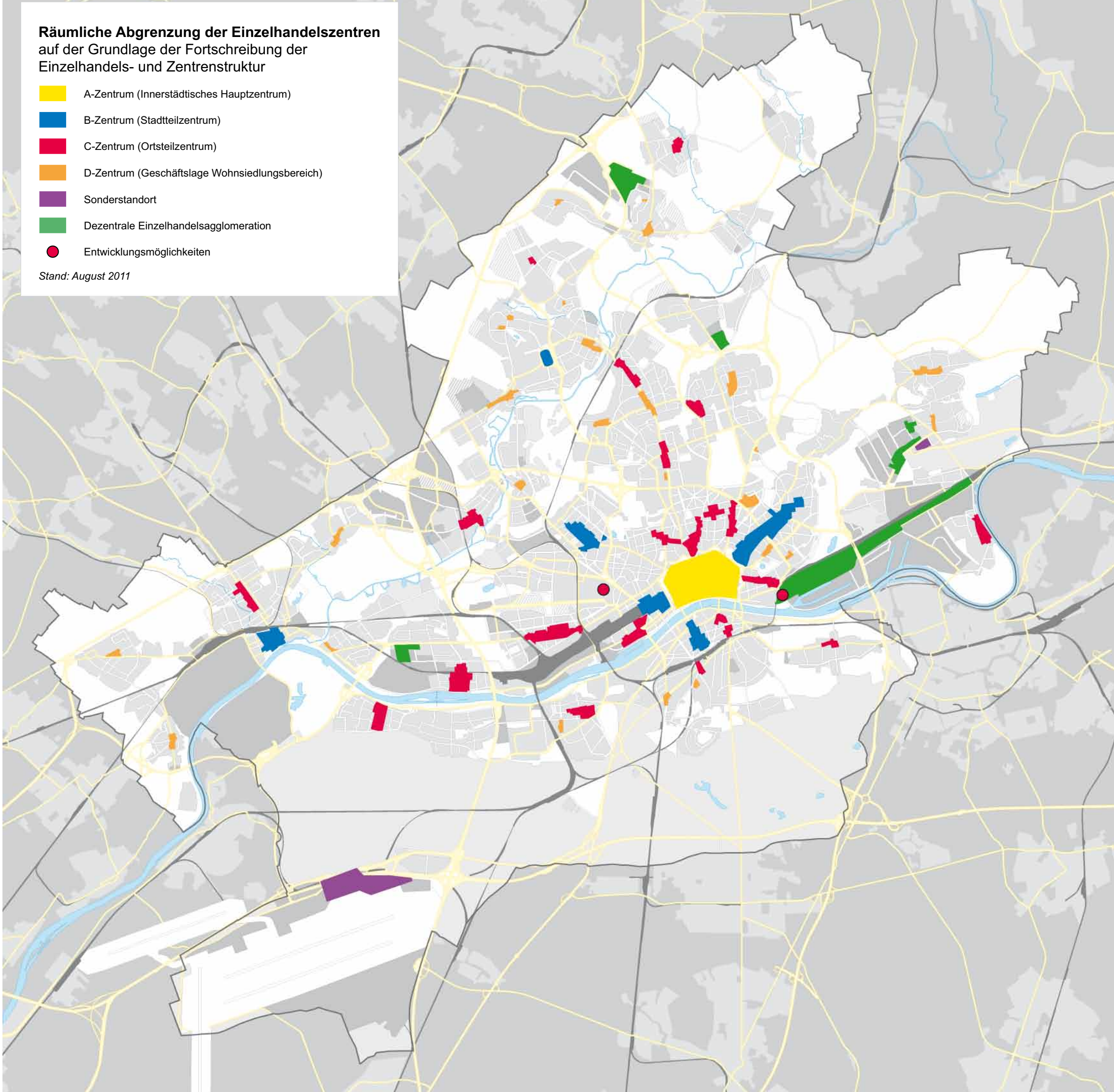
renzen Einzelhandel sowie den Vorabstimmungen zwischen der Stadt Frankfurt am Main und dem damaligen Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (jetzt Regionalverband Frankfurt-Rhein/Main) im Vorfeld des Regionalen Einzelhandelskonzeptes legten politische Entscheidungen für die Steuerung der Einzelhandels- und Standortentwicklung nahe.

Die Steuerungsfunktion des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Ehzk) für die räumlich-funktionale Entwicklung der Versorgungszentren soll verstärkt werden. Damit werden Ansiedlungsprozesse in den Zentren gefördert und beschleunigt. Daneben soll die seit einigen Jahren begonnene und in einer größeren Anzahl zwischenzeitlich abgeschlossene planungsrechtliche Absicherung dieser Ziele durch Änderung und Neuaufstellung von Bebauungsplänen konsequent weitergeführt werden. Bei der Abwägung, ob und inwieweit städtebauliche Konzepte und Bebauungspläne als Steuerungsinstrumente über den Planungsinteressen von Investoren/Betreibern eingesetzt werden sollen, sind die im Ehzk aufgezeigten vorrangigen Entwicklungsziele einer geordneten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Entwicklung in den Mittelpunkt zu stellen.

Ein derart zielgerichtetes Handeln vor Ort setzt einen gesamtstädtisch verbindlichen Rahmen voraus. Dementsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main die tragenden Elemente des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Planungsgrundlage im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Mit diesem Beschluss ist ein allgemeiner, stadtweiter Rahmen zur steuernden Ansiedlung insbesondere großflächiger Einzelhandelsvorhaben verbindlich gesichert. Im Einzelnen umfasst dieser:

- die Ziele und Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren,
- die Zentrenhierarchie mit ihren entsprechenden Rangfolgen und Funktionszuweisungen,
- die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie
- die Frankfurter Sortimentsliste.

Der Beschluss beinhaltet auch den Auftrag an den Magistrat, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Abhängigkeit von der realen Veränderung des Einzelhandelsbesatzes sowie im Hinblick auf das Regionale Einzelhandelskonzept des Planungsverbandes Frankfurt/Rhein-Main fortzuschreiben und der Stadtverordnetenversammlung hierüber zu berichten.



Räumliche Abgrenzung der Einzelhandelszentren auf der Grundlage der Fortschreibung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur

- A-Zentrum (Innerstädtisches Hauptzentrum)
- B-Zentrum (Stadtteilzentrum)
- C-Zentrum (Ortsteilzentrum)
- D-Zentrum (Geschäftslage Wohnsiedlungsbereich)
- Sonderstandort
- Dezentrale Einzelhandelsagglomeration
- Entwicklungsmöglichkeiten

Stand: August 2011

Karte Räumliche Abgrenzung der Einzelhandelszentren

Zudem ist im November 2008 ein Faltblatt zur Stadtentwicklung „Einzelhandel, Zentrenstruktur und Nahversorgung in Frankfurt am Main“ veröffentlicht worden mit den Kernaussagen der Einzelhandelsentwicklung in Frankfurt am Main.

Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Bei der Fortschreibung des Konzeptes handelt es sich um ein kooperatives Verfahren unter Mitarbeit des Arbeitskreises Einzelhandel. Mit dem Konzept wird eine gesamtstädtische Analyse der Einzelhandelsituation sowie Bewertung der wirtschaftlichen und städtebaulichen Situation erarbeitet. Dazu werden auch die demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven bis 2020 betrachtet. Die aus dem Konzept von 2003 dargestellten Versorgungsbereiche sind alle detailliert untersucht worden. Neben den räumlichen Abgrenzungen der Versorgungszentren gemäß Baugesetzbuch (zentrale Versorgungskerne) werden ein Branchenkonzept bzw. Empfehlungen zur Standortentwicklung in den Stadtteilen erstellt. Zudem werden Kriterien zur rechtssicheren Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Prüfkriterien für die Einzelfallbewertung) aufgestellt.

Wesentliche Zielvorstellungen des Konzeptes sind weiterhin:

- Sicherstellung bedarfsgerechter Versorgung der Bevölkerung innerhalb des Stadtgebietes in an-

- gemessener Entfernung zu den Hauptsiedlungsbereichen,
- Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf urbane Zentren der Stadtteile,
- Sicherstellung der Erreichbarkeit der Zentren mit öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV),
- Angemessene Versorgung auch mobilitätseingeschränkter Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs in zumutbarer fußläufiger Entfernung,
- Erhalt und Steigerung der Angebotsvielfalt im Hinblick auf Sortimente und Betriebsformen des Einzelhandels.

Für das Konzept ist erneut eine Bestandsaufnahme aller in der Stadt ansässigen Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks im Zeitraum von November 2008 bis Januar 2009 (Totalerhebung) vorgenommen worden. Gleichzeitig wurden Sortimentsstrukturen und Verkaufsflächen sowie Umsatzeinschätzungen der verschiedenen Einzelhandelsbetriebe erfasst. Außerdem sind im gleichen Zeitraum die Erdgeschossnutzungen mittels GIS (geografisches Informationssystem) kartiert und aufbereitet worden. Zusätzlich wurden Ortsbegehungen zwischen Juli 2009 und August 2009 einschließlich einer Fotodokumentation durchgeführt.

Die Fortschreibung wurde in Anlehnung an das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgenommen. Die Stadt Frankfurt weist mit 54 Versorgungszentren und 9 dezentralen Agglomerationen eine polyzentrische Versorgungsstruktur auf. Die Definition dieser Versorgungsbereiche erfolgte in Anlehnung an das Konzept 2003 über die Einschätzung der stadträumlich-funktionalen Einbindung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb eines fußläufigen Radius. Das System aus hierarchisch abgestuften Einheiten der Versorgungszentren von A- bis D-Zentren und dezentrale Agglomerationen wurde beibehalten (innerstädtisches Hauptzentrum = A-Zentrum, 5 Stadtbezirkszentren = B-Zentren, 22 Stadtteilzentren = C-Zentren, 26 Nahversorgungszentren = D-Zentren, 9 dezentrale Agglomerationen).

Die Trends zu größeren Betriebseinheiten v. a. im Lebensmitteleinzelhandel und der Rückgang der Einzelhandelsausstattung in Nebenlagen sind auch in Frankfurt am Main sichtbar. Dennoch weist die Stadt ein umfangreiches und differenziertes Ange-

bot an Fachgeschäften auf. Die Angebotsschwerpunkte liegen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, innenstadt-prägende Sortimente sind Bekleidung, Schuhe, Sport. Die größte Einzelhandelsbedeutung besitzt die Innenstadt, hier wird knapp ein Drittel des städtischen Einzelhandelsumsatzes getätigt. Insgesamt werden rund 84 % der Frankfurter Kaufkraft gebunden (Kaufkraftbindung), 16 % der Kaufkraft fließen ins Umland ab (Kaufkraftabfluss) und 29 % fließen nach Frankfurt am Main hinein (Kaufkraftzufluss). Im Gegensatz zur Untersuchung 2003 ist die Kaufkraftbindung etwas gestiegen (83 % 2003) und der Kaufkraftabfluss ist etwas geringer (17 % 2003) geworden. Jedoch ist der Kaufkraftzufluss gesunken.

Für die Einzelhandels- und auch Standortentwicklung der Stadt Frankfurt am Main wird weiterhin empfohlen die Schwerpunkte insbesondere auf die Entwicklung bei kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütern sowie auf die städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche zu lenken. Gerade in diesen räumlichen Bereichen sind die Verbundeffekte durch den Besatz unterschiedlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen besonders hoch. Insbesondere durch die räumlich-funktionalen Kopplungseffekte entsteht die hohe Funktionalität und Wirtschaftlichkeit dieser städtebaulich integrierten Versorgungszentren.

Die vorliegende Studie bildet die Grundlage für ein fortgeschriebenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt am Main. Wie beim vorausgegangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von 2008 werden dazu die zentralen Darstellungen, Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen der Untersuchung in eine aktualisierte Beschlussvorlage einfließen.

Die Studie zur Fortschreibung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur Frankfurt am Main 2010 ist als Druckversion und im Internet als Download erhältlich.

Initiativen zum Abbau von Mindernutzungen Stadtteil Höchst im EU-Programm MANDIE (managing district centres in north west Europe)

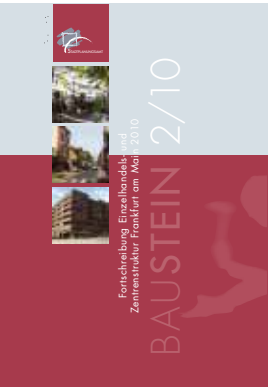
Ziel des Projekts ist das Wiedererstarken kleinerer Städte und Stadtteile, die unter der Konkurrenz von Einzelhandelsmärkten „auf der grünen Wiese“ lei-

den. An dem Projekt im Rahmen des EU-Programmes INTERREG nehmen Städte aus Großbritannien mit Oldham und Bury, aus den Niederlanden mit Eindhoven, aus Belgien mit Antwerpen und Mons und aus Deutschland mit den Städten Hagen, Stuttgart und Frankfurt am Main teil. Wissenschaftlich begleitet wird das Projekt von der Universität Manchester und der Hochschule für Technik Stuttgart. Die Finanzierung des auf 3 Jahre ausgelegten Projektes wird von der EU und aus dem Förderprogramm Höchst getragen.

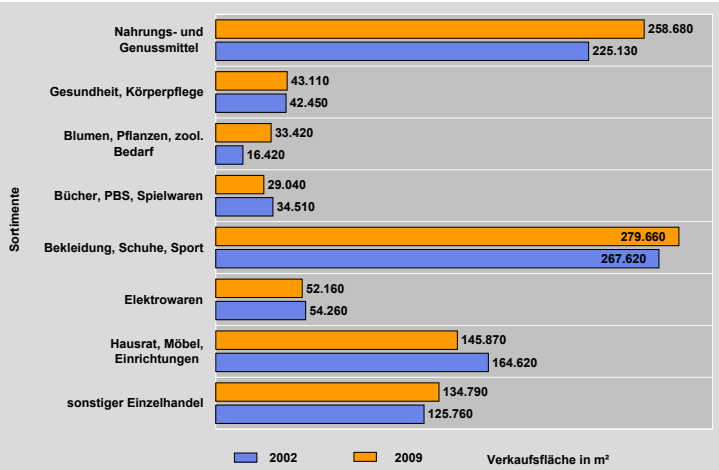
Das Projekt ist unter den teilnehmenden Städten arbeitsteilig organisiert. In Höchst ist ein Quartiersmanager eingesetzt und getestet worden, der die Eigentümer untergenutzt, „fehlgenutzter“ oder brach liegender Liegenschaften aufsucht und unter Berücksichtigung der Bausubstanz, der Architektur und der Lage in Höchst mit den Eigentümern Konzepte zur Neunutzung entwickelt. Dies geschieht im Wege der aufsuchenden Beratung. Dabei liegt der Focus auf Liegenschaften mit Gewerbebeeinheiten, Gastronomie oder Einzelhandel in den Erdgeschossen. Am Ende des MANDIE-Projektes haben 5 Schlüssel-liegenschaften neu vermietet werden können, darunter ein Weinhandel von ca. 6000 qm Fläche. Für vier weitere Liegenschaften sind Ideen für eine Neunutzung entwickelt. Die Arbeit mit den Eigentümern gestaltet sich arbeits- und zeitintensiv, da diese oft nicht mehr in Höchst wohnen und sich eher passiv verhalten.

Durch den Quartiersmanager werden vielfältige Projekte unterstützt, z.B. die Schüler-StadtWerkstatt, in der die Schüler eine Website sowie Freizeitangebote in einem Park entwickelt haben. Das Leuna-bunker-Graffiti-Projekt mit internationalen Künstlern wurde gefördert und umgesetzt. Die touristische Autobahnwegweisung an der BAB A 66, mit der für die Historische Altstadt geworben wird, ist aufgestellt. Ein Höchster Tourismus-Büro ist in Arbeit. Eine Liegenschaft hierfür ist gefunden.

Bestandteil dieses Projektes sind der Austausch von Erfahrungen in Form von Workshops, Präsentationen und gegenseitigen Besuchen sowie eine intensive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Das MANDIE-Projekt soll um 2 Jahre verlängert werden.



Studie Einzelhandels- und Zentrenstruktur Frankfurt am Main 2010



Verkaufsflächenentwicklung nach Sortimenten
Quelle: GMA-Bestandserhebungen, Januar 2002 und 2009 inkl. MyZeil, ohne luftseitigen Flughafeneinzelhandel

Städtebauförderprogramm Aktiver Kernbereich Fechenheim

Prägend für das Gesicht der Städte und ihrer Ortsteile sind die Zentren. Hier findet urbanes Leben in einem Nebeneinander von Einzelhandel und Dienstleistungen, Wohnen, Kultur und Freizeit statt. Als Leitfunktion für die Zentren hat sich der Einzelhandel entwickelt. Doch im Laufe der Zeit haben beim Einzelhandel Veränderungen stattgefunden, die sich besonders in den Zentren widerspiegeln. Die städtebaulichen Folgen sind deutlich zu erkennen.

Vor diesem Hintergrund hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung im April 2008 das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgelegt. Ziel ist es, die künftige Entwicklung in ausgewählten Stadt- und Ortsteilzentren nachhaltig zu stärken als multifunktionale Standorte für Wohnen, Arbeiten, Leben, Kultur, Freizeit und Versorgung.

Wie in anderen Programmen der Stadterneuerung üblich, ist das Programm auch als ein partnerschaftliches Förderprogramm aufgelegt. Die Förderung erfolgt aus Bundes- und Landesmitteln sowie aus kommunalen Mitteln. Seit dem Haushaltsjahr 2009 stehen für die achtjährige Laufzeit des Verfahrens städtische Mittel in Höhe von 3,9 Millionen Euro zur Verfügung. Einschließlich der erwarteten Finanzhilfen von Bund und Land sind das bis Ende 2015 insgesamt 9,3 Millionen Euro.

Mit Bescheid vom 31.10.2008 wurde der Kernbereich von Fechenheim ins Programm aufgenommen. Ein zentrales Element stellt die Erarbeitung eines In-



Neubau Schäfergasse

tegrierten Handlungskonzeptes für die Programmumsetzung dar. Es beinhaltet eine Analyse von Stärken, Schwächen und Potenzialen, die Definition von Leitbildern und Handlungsfeldern und die Ableitung von Maßnahmen. Das Integrierte Handlungskonzept wurde unter Beteiligung aller relevanten Akteure im Stadtteil erarbeitet und am 30.09.2010 von den Stadtverordneten beschlossen. Neben der Stärkung der Haupteinkaufsstraße im Ortszentrum geht es um Möglichkeiten zur Schaffung neuer Wohnangebote, die städtebauliche Aufwertung von Straßen und Freiflächen sowie die Sanierung der das Ortsbild prägenden Gebäude. Ein weiteres zentrales Element bildet die Einrichtung eines Kernbereichsmanagements zur Steuerung des Projektes. Nach der Durchführung einer EU-weiten Ausschreibung wurde das Kernbereichsmanagement zum 01.04.2011 beauftragt. Das Kernbereichsmanagement ist an drei Tagen in der Woche vor Ort in einem Büro präsent, und hat mit der Umsetzung der Projekte aus dem Integrierten Handlungskonzept begonnen.

Kooperation und Einbindung von Eigentümern, Investoren, Betrieben, Gewerbevereinen

Gerade in kleineren Ortsteilen bzw. Wohnsiedlungsbereichen sind teilweise keine marktfähigen Betriebsgrößen zu realisieren. In diesem Fall sind alternative Nahversorgungskonzepte zur Erhaltung der wohnungsnahen Grundversorgung zu entwickeln, wie z.B. die Smart-Stadteilläden die unterschiedliche betriebswirtschaftliche Lösungen bieten. Vielfach bieten allerdings auch die Betreiber von Lebensmittelläden kleinere Marktkonzepte an.

Projektbezogene Entwicklungen in einzelnen Frankfurter Stadtteilen

Das Städtebaurecht verfolgt das Ziel einer räumlichen und städtebaulichen nachhaltigen Entwicklung unter ökonomischen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten. Wesentlicher Bestandteil einer an diesen Zielen orientierten Städtebaupolitik ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt der Versorgungszentren, wobei der Einzelhandel eine Leitfunktion wahrnimmt. Die städtebauliche Struktur kann aufgrund falscher Standortwahl stark beeinträchtigt oder sogar geschädigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung soll deshalb sichergestellt werden, dass sich Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entwickeln kann.

Die dynamische Einzelhandelsentwicklung und eine Reihe von Fehlentwicklungen in einigen Bereichen der Stadt Frankfurt am Main haben gezeigt, dass die Planungs- und Investitionssicherheit

verbessert und gezielt gesteuert werden muss. Dazu sind sowohl die verbrauchernahe Versorgung (differenziertes und bedarfsgerechtes Warenangebot) der Bevölkerung als auch die Attraktivität der Versorgungszentren und damit deren Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion zu stärken.

Mit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Ehzk) im September 2008 ist der erste Schritt in diese Richtung mit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Frankfurt am Main erfolgt. Bereits in den letzten Jahren hat das Stadtplanungsamt damit begonnen Fehlentwicklungen konsequent entgegen zu wirken. Vor allem Gewerbegebiete und Industriegebiete sind in Anlehnung an das Ehkz bezüglich ihrer städtebaulichen Festsetzungen überprüft worden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Sicherung gewerblich industrieller Nutzungen gem. Gewerbeflächenentwicklungsprogramm) einerseits und zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der verschiedenen Versorgungszentren (Eindämmung oder Reduzierung von Entwicklungsflächen für Einzelhandel) andererseits sind Bebauungspläne neu aufgestellt oder geändert worden. Zu diesen geänderten Bebauungsplänen zählen u. a. der Bereich Wächtersbacher Straße in Fechenheim Nord, Berner Straße in Nieder-Eschbach, Gewerbegebiet Griesheim oder Westerbachstraße in Rödelheim.

Bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben ist entsprechend dem Ehkz der Stadt Frankfurt am Main verfahren worden, um so städtebauliche Fehlentwicklungen zu Lasten der integrierten Versorgung vermeiden. Zur Stärkung der Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung sind behutsam Vorhaben entwickelt worden. Als positive Beispiele einer gelungenen baulichen Integration von Einzelhandelsunternehmen sind die nachfolgenden Vorhaben zu nennen:

- Eckenheimer Landstraße: Biosupermarkt mit breitem Sortiment und Frischeprodukten, ca. 970 qm Verkaufsfläche integriert in Gründerzeitviertel,
- Eckenheimer Landstraße: Integration Discounter in Block-Rand-Bebauung, ohne Stellplätze, Verkaufsfläche 1.440 qm,
- Grünhof: Neubau Geschäftszentrum Grünhof, rd. 15.000 qm Büro- und Gewerbeflächen, Supermarkt als Vollsortimenter, 3.500 qm, breites Sortiment mit Bäcker und Frischetheke, Parkgarage,
- Riedbergzentrum: Quartier Mitte an der Kreuzung Riedberg-/Altenhöferallee, Komplex mit 11.000 qm Nutzfläche, Shopping-Mall mit 7.200 qm Verkaufsfläche (Vollversorger, Discounter, Drogeriemarkt, Friseur, Apotheke, Bä-



Riedbergzentrum

cker, Getränkemarkt, Zeitschriftenladen), Büros, Arztpraxen und Gastronomie, Wohnungen, Kindertagesstätte, ÖPNV-Anbindung, Tiefgarage mit 330 Stellplätzen,

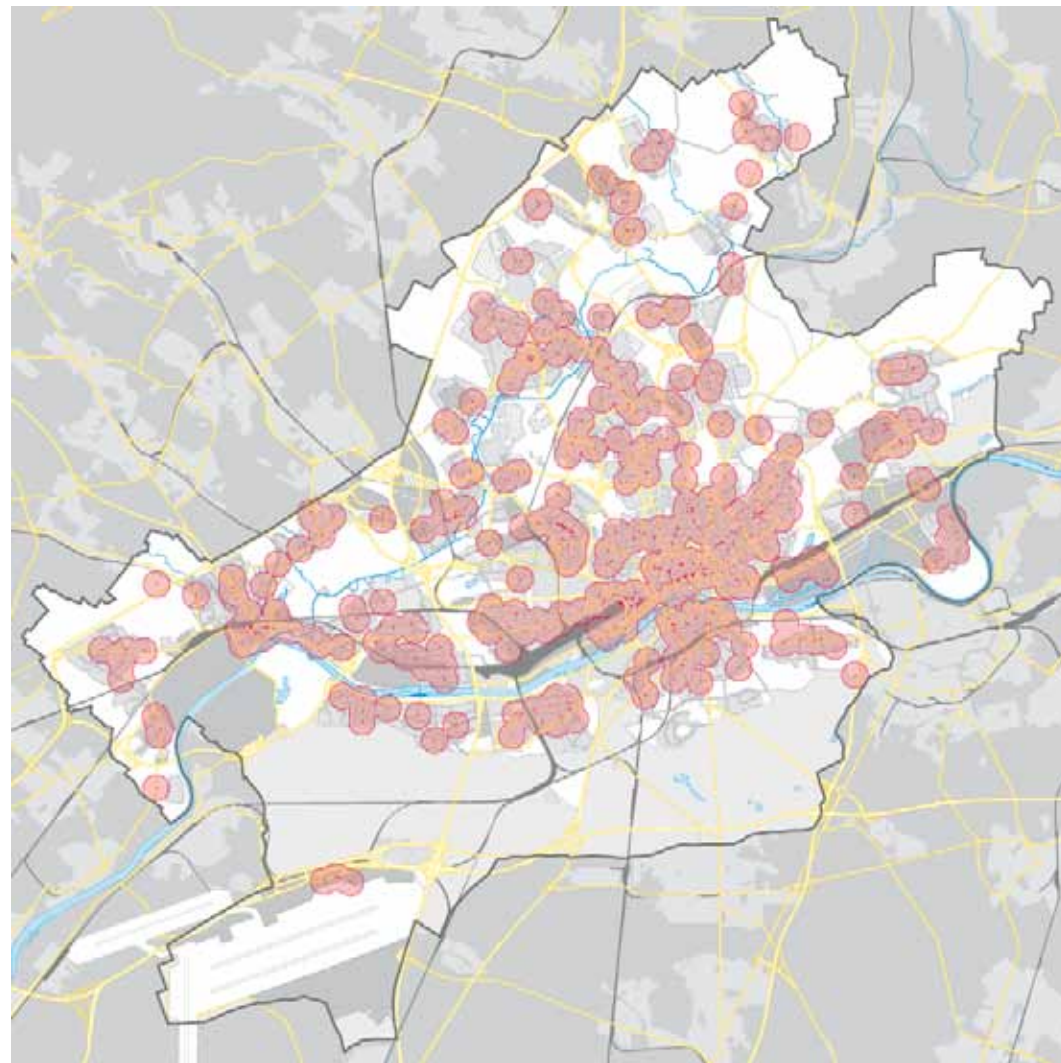
- Westhafen: Wohngebäude mit Einzelhandel, Supermarkt sowie drei kleinere Läden, auf dem Dach des Supermarktes entsteht eine Grünanlage,
- Ehemaliger Betriebshof der Frankfurter Straßenbahn in Sachsenhausen: Insgesamt 13.000 qm Gesamtfläche mit Wohnungen, Büro und Handelsflächen, Gastronomie, Stadtteil-Bibliothek, in der zur Jahrhundertwende errichteten Halle befindet sich ein Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei (2.400 qm Verkaufsfläche),
- Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots in Bornheim: Vollsortimenter in denkmalgeschützter Architektur, Parken in der Tiefgarage, Wohnbebauung in Passivhausbauweise.

AUSBLICK

Für die weitere Einzelhandels- und Standortentwicklung ist es wichtig, die Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gezielt anzuwenden. Außerdem müssen Planungssicherheit vermittelt und Kooperationen angestoßen werden. Auch im Hinblick auf die dynamische Einzelhandelsentwicklung und der damit vorhandenen Konkurrenzsituation in der Region sowie dem weiterhin anhaltenden Strukturwandel muss die Einzelhandelsstruktur stadt- und regionalverträglich ausgebaut werden. Die nachfolgenden Handlungsschwerpunkte werden zukünftig wesentlich sein:

- Verbesserung von Planungs- und Investitionssicherheit,
- gezielte bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsstandorten,
- Verbesserung der Nahversorgung als Angebotsplanung,

**Fußläufige
Entfernung Einzelhandel**



- Optimierung der städtebaulichen und verkehrlichen Standortbedingungen (siehe Kapitel Städtebau und Stadtgestalt sowie Kapitel Mobilität),
- weitere interkommunale Zusammenarbeit auch in Hinblick auf das Regionale Einzelhandelskonzept (siehe Kapitel Region).

Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen zum einen, dass die Stadt Frankfurt mit ihrem differenzierten Netz an Versorgungszentren und Einzelhandelsagglomerationen in vielen Ortsteilen eine wohnungsnah und bedarfsgerechte Grundversorgung gewährleistet. Zum anderen ist es weiterhin wichtig die urbanen Qualitäten und Attraktivität der Stadt auch als Einzelhandelsstandort mit unterschiedlichsten Mitteln zu stärken und weiter zu entwickeln, um in der regionalen (und auch überregionalen) Konkurrenz bestehen zu können. Daher entspricht die Stärkung der City und der Stadtteilzentren dem Leitbild der urbanen europäischen Stadt und damit auch einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Zusätzlich zeigen die Einzelhandelsentwicklungen in der Region aufgrund ihrer Polyzentralität und aufgrund der Flächenausweisungen, dass die angefangene regionale Steuerung der Einzelhandelsentwicklung weitergeführt werden muss.

„Die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen liegt vor, wenn die Einkaufsmöglichkeiten gut erreichbar sind und bei differenziertem Angebot und ausreichenden Konkurrenzverhältnissen ein chancengleiches Einkaufen für alle sozialen Schichten, auch für Menschen ohne Auto, für Behinderte und ältere Leute ermöglichen.“ (Schöning/Borchard Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, 1992, S. 69)

Smart – Stadtteilläden dort wo sie gebraucht werden – und eine berufliche Perspektive für arbeitssuchende Frankfurterinnen und Frankfurter

Frankfurt am Main verfügt über ein hervorragendes Einzelhandelsangebot. Dennoch ist seit rund 10 Jahren festzustellen, dass Lebensmittelketten sich zunehmend aus kleinen Ladenflächen in Cityrandlagen zurückziehen. Die Gründe hierfür liegen vor allem in der Entwicklung neuer Geschäftskonzepte, die weitaus größere Ladenflächen voraussetzen. Auch sind die kleinen Ladenflächen in Stadtteilen wie Eckenheim-Nord, Fechenheim, Sindlingen, Harheim u. a. wenig rentabel, da dort das Verhältnis zwischen Umsatz und Grundkosten deutlich ungünstiger ist, als in anderen Lagen.

Mit der Aufgabe solcher Lebensmittelläden entstehen jedoch Probleme in der Nahversorgung insbesondere für wenig mobile Bürgerinnen und Bürger.

Um hier Abhilfe zu schaffen, wurde in den letzten Jahren von verschiedenen Ortsbeiräten gefordert, entsprechende Läden durch gemeinnützige Träger wie die Werkstatt Frankfurt neu zu eröffnen und so die Nahversorgung der entsprechenden Stadtteile wieder zu verbessern.

Rund ein Jahr arbeitete ein Projektteam an der Realisierung dieser Idee, bestehend aus Vertretern von Sozialdezernat, Wirtschaftsdezernat, Wirtschaftsförderung, Rhein-Main-Jobcenter und Werkstatt Frankfurt.

Im März 2009 konnten wir den ersten Laden in der Porthstraße 11 (Eckenheim) eröffnen. Es handelt sich um eine Ladenfläche die mehr als drei Jahre lang leer stand und früher von REWE bewirtschaftet wurde. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Sozialzentrum am Marbachweg mit sehr vielen älteren Bewohnerinnen und Bewohnern, die sich sehr über die Eröffnung dieses Ladens freuen.

Im Juli 2010 konnten wir den zweiten Laden in Bonames (Mitte) eröffnen. Auch hier stand eine Ladenfläche leer, die Monate zuvor von einer großen Lebensmittelkette aufgegeben wurde. Auf Drängen des Ortsbeirates verhandelten wir mit dem Eigentümer der Ladenfläche, verabredeten die Sanierung und richteten den Laden ein. Auch hier ist die Resonanz der Bürgerinnen und Bürger hervorragend.

Im März 2011 haben wir im Stadtteil Sindlingen bereits den dritten Laden eröffnet. Die dort über-

nommene Ladenfläche (früher Tengemann) stand seit 2008 leer und die dortigen Anwohner (im Einzugsgebiet leben ca. 4.000 Menschen) waren überaus froh, nun wieder ein umfassendes Lebensmittelangebot zur Verfügung zu haben.

Insgesamt stellen wir uns vor, bis zu fünf solcher Stadtteilläden zu betreiben.

Werkstatt Frankfurt arbeitet als Betreiber dieser Läden sehr eng mit REWE zusammen. Die Partnerschaft zu einem großen Lebensmittelversorger, der ein Vollsortiment an Waren zur Verfügung stellt, ist die entscheidende Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung.

Neben der Verbesserung der Nahversorgung werden mit diesem Projekt auch soziale Aufgaben erfüllt. In diesem ersten Laden, wie auch in den folgenden, arbeiten bislang arbeitslose Frankfurter Bürgerinnen und Bürger. Eine Teilgruppe erhält mit diesem Projekt eine langfristige Beschäftigungsperspektive. Eine zweite Gruppe von Beschäftigten wird im Rahmen dieses Projektes beruflich qualifiziert und so für eine nachhaltige Integration in den Arbeitsmarkt vorbereitet.

Dieses sehr spezielle Einzelhandelskonzept verfolgt ausschließlich gemeinnützige Interessen. Entsprechende Läden werden nur dort aufgebaut, wo ein entsprechender Mangel besteht. Die Angebote dieser Läden sind stets nachrangig zu vorhandenen Angeboten der privaten Wirtschaft. Gibt es z. B. eine Metzgerei in der Nähe, wird ein solcher Laden selbst keine Wurst- und Fleischangebote anbieten.

Der erste Laden ist nun seit 2 1/2 Jahren im Betrieb. Erwartungsgemäß mussten wir eine Vielzahl von Anfangsschwierigkeiten überwinden. Wir lernen quasi täglich Neues, z.B. wie wir unser Warenangebot noch besser auf die Bedürfnisse der Kunden abstimmen. Auch die Qualifizierung des Personals muss noch verbessert werden. Insgesamt sind wir aber mit dem fast ausgeglichenen wirtschaftlichen Ergebnis des bisherigen Betriebes der drei Läden sehr zufrieden.

Werkstatt Frankfurt e.V.



**Nahversorgung in
Frankfurt am Main**