

Machbarkeitsstudie

Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes in Frankfurt am Main

1	MACHBARKEITSSTUDIE ZUR ENTWICKLUNG EINES NACHHALTIGEN GEWERBEGEBIETES IN FRANKFURT AM MAIN	1
2	GRUNDLAGEN.....	4
2.1	Nachhaltigkeit	4
2.2	Ressource Fläche	4
2.3	Gewerbegebiete	5
3	NACHHALTIGE GEWERBEGEBIETSENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND	5
3.1	Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in NRW	5
3.2	Zero Emission Park	6
3.3	Nachhaltige Entwicklung in Gewerbe- und Industriegebieten in RLP	7
3.4	PIG – Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten	7
4	NACHHALTIGE GEWERBEGEBIETSENTWICKLUNG IN FRANKFURT AM MAIN.....	7
4.1	Beschluss- und Ausgangslage	7
4.2	Ziel der Machbarkeitsstudie	9
4.3	Fachübergreifende Projektgruppe	9
4.4	Experteninterviews	10
4.5	Erwartungshaltungen	10
4.6	Projektverlauf	10
4.7	Definition des nachhaltigen Gewerbegebietes	11
4.8	Ziel zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes.....	12
5	GESAMTSTÄDTISCHE STANDORTANALYSE FRANKFURT AM MAIN	13
5.1	Industrie- und Gewerbeflächen in Frankfurt am Main.....	13
5.1.1	Regionaler Flächennutzungsplan	13
5.1.2	Gewerbeflächenentwicklungsprogramm.....	13
5.1.3	Gewerbeflächenkataster.....	13
5.1.4	Bestandsplanung oder Neuausweisung?	13
5.2	Standortanalyse I – Flächenpotenziale und Standorttypisierung	14
5.2.1	Flächenpotenziale	15
5.2.2	Nutzungsstrukturen	16
5.2.3	Ausschlussverfahren nach Nutzungsstrukturen	17

5.3	Standortanalyse II – Fachspezifische Betrachtung	18
5.3.1	Laufende Planungen und Verfahren	18
5.3.2	Städtische Liegenschaften	19
5.3.3	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	19
5.3.4	Umweltverbund, Schiene und Häfen	20
5.3.5	Schadstoff- und Lärmemissionen	20
5.3.6	Abfall	21
5.3.7	Wasser	21
5.3.8	Stadtklima	22
5.3.9	Energie	22
5.4	Standortdiskussion	23
5.4.1	Vorschlag Gewerbegebiet Sossenheim (Wilhelm-Fay-Straße)	23
5.4.2	Vorschlag Army-Brache Rödelheim / südl. Eschborner Landstraße	24
5.4.3	Vorschlag: Zuwachsfläche Lorscher Straße	24
5.4.4	Vorschlag Zuwachsfläche nördliche Heerstraße	24
5.4.5	Vorschlag Gewerbegebiet Seckbach	24
5.4.6	Vorschlag Gewerbegebiet Fechenheim Nord	25
5.4.7	Vorschlag Gewerbegebiet östlich Carl-Benz-Straße	25
5.4.8	Vorschlag Oberhafen	25
5.5	Standortpriorisierung	26
5.6	Standortanalyse III – Gebietsspezifische Vertiefung	26
5.6.1	Verkehr – Innere Erschließung	27
5.6.2	Ver- und Entsorgung	28
5.6.3	Energie	28
5.6.4	Eigentumsverhältnisse	29
5.6.5	Akteure vor Ort / Mitwirkungsbereitschaft	30
5.7	Standortempfehlung	30
6	INSTRUMENTE DER UMSETZUNG & MAßNAHMEN	32
6.1	Stadtplanung und Bauordnung	32
6.1.1	Bauleitplanung	32
6.1.2	Städtebauliches Entwicklungskonzept (Fechenheim-Nord / Seckbach)	33
6.1.3	Stadtumbau	34
6.2	Standortmanagement	35
6.2.1	Standortmanager	35

6.2.2	Vernetzung vor Ort	35
6.2.3	Projektkoordination	36
6.2.4	Beratungs- und Fördermöglichkeiten	37
6.2.5	Profilierung und Außendarstellung.....	38
6.2.6	Flächen- und Leerstandsmanagement.....	39
6.2.7	Mobilitätsmanagement	40
6.2.8	Exkurs Masterplan Industrie	41
6.3	Klimaschutz-Teilkonzept und Klimaschutzmanagement	42
6.3.1	Klimaschutzkonzeption	43
6.3.2	Klimaschutzmanager	43
6.3.3	Energie: Einsparung, Effizienz, Erzeugung	44
6.3.4	Wassermanagement	45
6.3.5	Abfall- und Stoffstrommanagement	46
6.3.6	Stadtklima	47
6.3.7	Zertifizierungen	48
6.3.8	Exkurs Masterplan 100% Klimaschutz.....	49
6.4	Institutionalisierung von Standort- und Klimaschutzmanagement	49
6.4.1	Beauftragung eines externen Büros	50
6.4.2	Gründung oder Nutzung einer städtischen GmbH	50
6.4.3	Entwicklungsträger	51
6.4.4	Verstetigung durch Eigenengagement.....	51
6.5	Monitoring	52
7	FINANZIERUNG	52
7.1	Standortmanagement	52
7.2	Gebietsfonds für Standortmanagement	53
7.3	Klimaschutz-Teilkonzept / Klimaschutzmanagement.....	53
7.4	Quartiersbüro.....	55
7.5	Zwischenbilanz: Standort- und Klimaschutzmanagement.....	55
7.6	Interne Arbeitskapazitäten.....	56
7.7	Öffentliche investive Mittel	56
7.8	Private Investitionen	56

8	ERGEBNIS: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE NACHHALTIGE GEWERBEGEBIETSENTWICKLUNG IN FRANKFURT AM MAIN	58
8.1	Standortempfehlung für die Gewerbegebiete Fechenheim Nord & Seckbach	59
8.2	Fachübergreifende Projektgruppe fortführen	60
8.3	Standortmanagement in bestehender, städtischer GmbH institutionalisieren	60
8.4	Beantragung des Klimaschutz-Teilkonzepts für Industrie- und Gewerbegebiete	61
8.5	Einrichtung eines Quartiersbüros für Standort- und Klimaschutzmanagement	61
8.6	Anschubfinanzierung bis zum Jahr 2019	62
8.7	Priorisierung infrastruktureller Maßnahmen	62
8.8	Modellprojekt für Masterpläne & übergeordnete Konzepte	62
8.9	Prozessdynamik erhalten	63
9	FAZIT: MACHBARKEIT EINES NACHHALTIGEN GEWERBEGEBIETES IN FRANKFURT AM MAIN	64
	QUELLENNACHWEIS	65
	pdf-Dokumente	65
	Internetseiten	66
	Abbildungsverzeichnis	67
	Impressum	68

1 Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes in Frankfurt am Main

Die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes ist eine Chance für die Green City Frankfurt am Main.

Nachhaltigkeit ist mehr als „Greenwashing“. Sie ist eine Chance, durch integriertes Handeln zukunftsfähige Strukturen und Denkweisen zu etablieren. Für die Stadt Frankfurt am Main ist die Umsetzung eines Modellprojektes im gewerblichen Bestand ein Bekenntnis für aktive Innenentwicklung und ein wichtiger Schritt zur integrierten Stadtentwicklung. Die ansässigen Unternehmen profitieren, da über die Standortsicherung hinaus perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten am Standort geschaffen werden.

Was ist Nachhaltigkeit? Was wird unter einem Gewerbegebiet verstanden?

Je nach Blickwinkel sind die Erwartungshaltungen zu den Themen Nachhaltigkeit und Gewerbeflächenentwicklung sehr unterschiedlich. Nachhaltige Entwicklung beinhaltet vielseitige Vorstellungen und Kriterien. Zugleich wandeln sich Funktion und Gestalt der Gewerbegebiete. Deshalb werden in der Machbarkeitsstudie zunächst wichtige, thematische Grundlagen dargelegt. Eine Auswahl bestehender Projekte nachhaltiger Gewerbegebietsentwicklung in Deutschland soll einen ersten Einblick in die Thematik ermöglichen.

Was ist die Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes in Frankfurt am Main?

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie erfolgte auf Grund eines Stadtverordnetenbeschlusses zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes¹. Die Grundlage der Studie bilden fachliche Recherchen und eine gesamtstädtische Standortanalyse. Darüber hinaus wurde ein Kommunikationsprozess angestoßen, der zu einer integrierten Abstimmung von Inhalten beigetragen hat. Darauf aufbauend ist das Frankfurter Ziel zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes formuliert, ein Standortvorschlag benannt und ein Handlungsrahmen mit Maßnahmenempfehlungen ausgearbeitet worden.

Wo kann ein nachhaltiges Gewerbegebiet entwickelt werden?

Die Auswahl des Standortes ist eine wichtige Weichenstellung für das Gesamtprojekt. Die Gewerbeflächen in Frankfurt am Main unterscheiden sich wesentlich in Größe, Nutzungsstruktur und Zustand. Jeder Standort weist individuelle Probleme, aber auch Chancen auf. In einer dreistufigen Standortanalyse erfolgte von der gesamtstädtischen Be-

¹ §1439 der StVV vom 29.03.2012

trachtung aller gewerblichen Bestands- und Zuwachsflächen anhand eines Ausschlussverfahrens eine Vorauswahl möglicher Standorte. Diese wurden intensiv diskutiert, und nach der weiteren Priorisierung von drei Standorten eine Standortempfehlung für die Gewerbegebiete Fechenheim Nord und Seckbach ausgesprochen.

Was ist unter welchen Voraussetzungen tatsächlich machbar?

Die Voraussetzungen für die schlüssige Umsetzung des Modellprojektes nachhaltiger Gewerbegebietsentwicklung in Frankfurt am Main sind maßgeblich von der Wahl der Instrumente und damit verbundener Organisationsstrukturen abhängig. Aus diesem Grund sind über die Möglichkeiten städtischer Planungen hinaus die Potenziale von Standortmanagement und Klimaschutz-Teilkonzepten beschrieben, die den Aufbau einer konstruktiven Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort ermöglichen. Deren Mitwirkungsbereitschaft ist entscheidend für den Erfolg und die Verstetigung des Modellprojektes. Zur Konkretisierung der unterschiedlichen Handlungsebenen sind zudem zahlreiche Maßnahmenvorschläge formuliert worden. Mit der überschlägigen Einschätzung der öffentlichen Finanzierung wird ebenfalls eine wesentliche Voraussetzung für die Machbarkeit der nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung benannt. Die Kalkulation zeigt auf, welche Mittel aus heutiger Sicht in den kommenden Jahren als „Anschubfinanzierung“ bereitgestellt werden müssten.

Was muss die Stadt Frankfurt am Main tun, um ein nachhaltiges Gewerbegebiet zu entwickeln?

Mit den abschließenden Handlungsempfehlungen für die nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung werden die wichtigsten Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie pointiert zusammengefasst. Die darin enthaltenen Vorschläge sind der Handlungsrahmen für die nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in Frankfurt am Main.

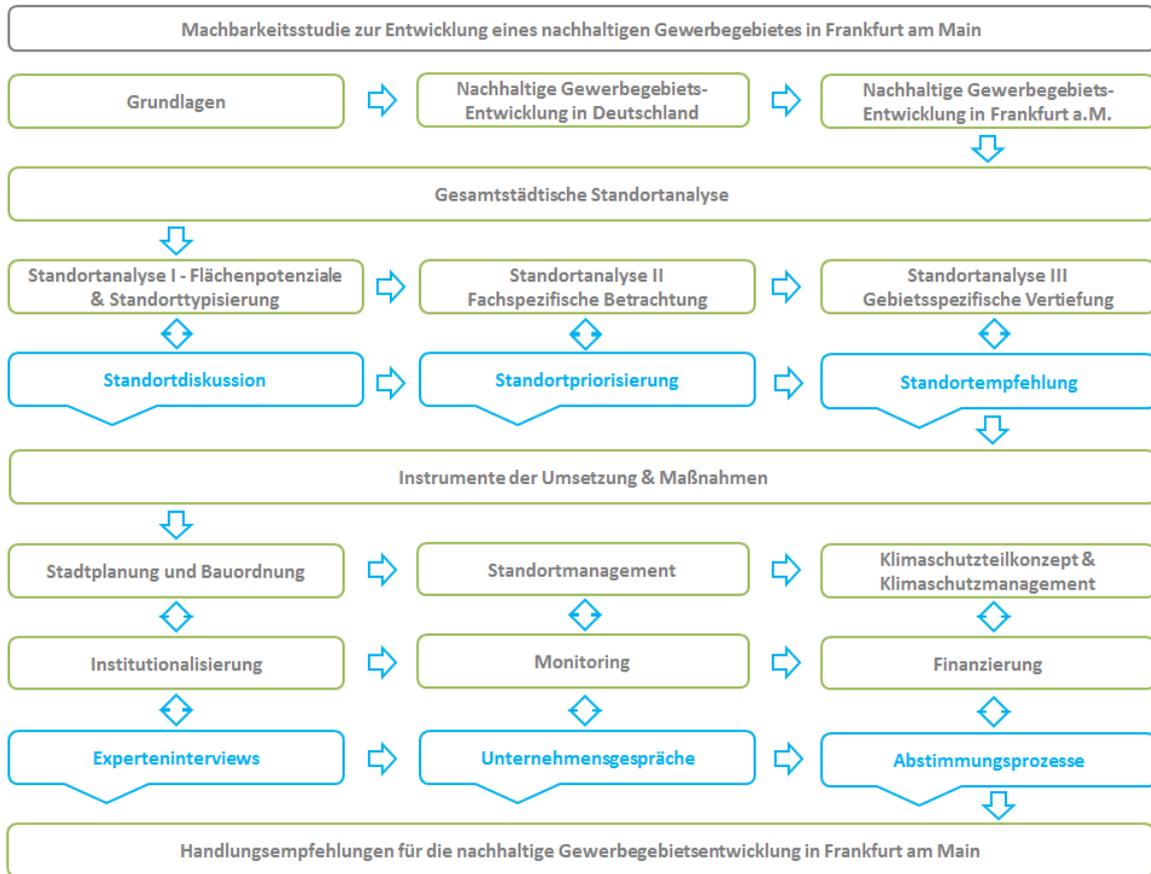


Abb.1: Inhaltlicher Aufbau der Machbarkeitsstudie: eigene Darstellung

2 Grundlagen

Um eine Diskussion aus unterschiedlichen, fachlichen Blickwinkeln führen zu können ist es wichtig, frühzeitig ein gemeinsames Verständnis über die inhaltliche Ausgangslage zu erlangen.

2.1 Nachhaltigkeit

Der Begriff „Nachhaltigkeit“ wird in unterschiedlichem Kontext genutzt. In der Machbarkeitsstudie bezieht sich Nachhaltigkeit auf den Grundgedanken der Brundtland-Kommission, in dem die Notwendigkeit des Zusammenspiels aus Ökonomie, Ökologie und Sozialem verankert ist.



Abb. 2: Nachhaltigkeitsverständnis: eigene Darstellung

Nachhaltigkeit ist nicht ausschließlich „grün“. Der Auftrag zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes beinhaltet also mehr, als einen hohen Anspruch an ökologische Kriterien zu stellen. Gewerbegebiete sind als Standort von Unternehmen von wirtschaftlichen Interessen geprägt. Zugleich arbeiten vor Ort viele Menschen in unterschiedlichsten Berufen, so dass die soziale Komponente ebenfalls ein wichtiger Bestandteil der Überlegungen sein muss.

Wenn ökologische, ökonomische und soziale andere Anforderungen kooperativ zusammengeführt und abgewogen werden, ist die nachhaltige und somit zukunftsfähige Entwicklung eines Standortes anzunehmen.

Ein wichtiger theoretischer Ansatz ist neben der Nachhaltigkeit die „Ökologische Modernisierung“. Eine damit verbundene wesentliche Erkenntnis ist, dass Ökologie und Ökonomie kein Gegensatz sein müssen. Dies ist die Grundlage für die Kooperationsbereitschaft von Unternehmen – das Projekt muss sich rechnen.

2.2 Ressource Fläche

Die Reduzierung der täglichen, bundesweiten Flächeninanspruchnahme auf 30 Hektar ist Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und wird von Fachvertretern und Politik immer wieder bekräftigt². Mit der jüngsten Novelle des Baugesetzbuches (BauGB)³ ist der Grundsatz der städtebaulichen Innenentwicklung unterstrichen worden. Anstatt die „grüne Wiese“ zu versiegeln, sollen die Flächenpotenziale zunächst im Bestand ausge-

² vgl. Bundesregierung 2012, S. 40: Nationale Nachhaltigkeitsstrategie. Fortschrittsbericht 2012 (pdf)

³ Baugesetzbuch 2004 – „Innenentwicklungsnovelle 2013“

schöpft werden. Die „Ressource Fläche“ ist in Frankfurt wegen der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen zurzeit besonders nachgefragt, jedoch auch begrenzt.

2.3 Gewerbegebiete

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)⁴ unterscheidet nach §8 und §9 BauNVO zwischen Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) – zur Vereinfachung wird für beide Gebietstypen in der Machbarkeitsstudie der Begriff Gewerbegebiet und die Abkürzung GE verwendet.

Tatsächlich entspricht das Bild des „klassischen“ Gewerbegebietes auf Grund der Nutzungsmischung häufig nicht mehr der Realität. Viele der Gebiete, die nach wie vor von Produktion, Handwerk und Logistik geprägt sind, haben infrastrukturellen Aufholbedarf. Straßen, Kanalisation und Gebäude sind z.T. sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Über die Jahre haben durch den stetigen Wandel der Nutzer und Nutzungsansprüche so genannte „Gemengelagen“ ergeben – besonders deutlich wird dies an dem Beispiel des Lebensmittel- bzw. Möbelmarktes im „Gewerbegebiet“. Nach BauNVO sind auch Büro- und Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet allgemein zulässig, so dass Dienstleistungsstandorte in der Planung ebenfalls als „Gewerbegebiete“ festgesetzt sein können.

3 Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in Deutschland

Deutschlandweit gibt es zahlreiche Initiativen und Studien, die sich mit dem Thema nachhaltiger Gewerbegebietsentwicklung auseinandersetzen. Aktuell werden z.B. bundesweit Informationen über nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in einer ExWost⁵-Studie zusammengestellt. Dabei ist es wichtig nicht nur auf die theoretischen Grundlagen, sondern vielmehr auf gewonnene Praxiserfahrungen zu blicken. Die für die Machbarkeitsstudie maßgeblichen Projekte werden nun vorgestellt.

3.1 Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in NRW

Im Jahr 2004 hat das Umweltministerium des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) das Modellprojekt „Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in NRW“ initiiert – im Mai 2009 wurde das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) mit der wissenschaftlichen Begleitung des Modellprojekt-Verbundes beauftragt. In der so genannten „Bürgermeistererklärung“ der 10 teilnehmenden Kommunen wurden allgemeine ökologische, ökonomische und soziale Grundkriterien formuliert. Insgesamt haben elf Kommunen Modellprojekte mit unterschiedlichem Charakter hinsichtlich Größe, Nutzungsstruktur, Konzeption etc. eingebracht. Im Fokus standen die Revitalisierung von Bestandsgebieten und die Konversion von Brachen. Es wurden Workshops durchgeführt,

⁴Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

⁵Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWost)

Erfahrungen ausgetauscht und in einer landesweiten Kommunalbefragung 167 Fragebögen ausgewertet.

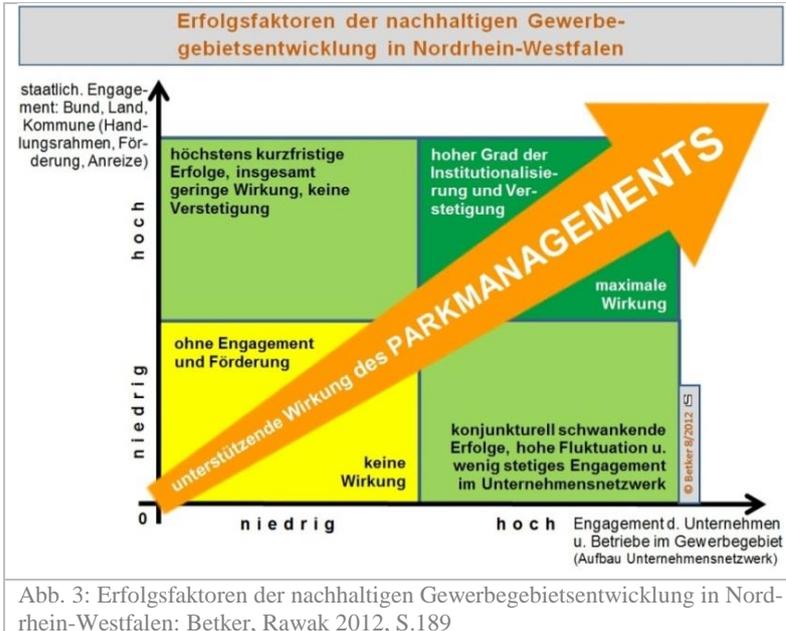


Abb. 3: Erfolgsfaktoren der nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung in Nordrhein-Westfalen: Betker, Rawak 2012, S.189

Die Erfahrungen spiegeln die bekannten Herausforderungen der Stadtplanung wieder. In der Praxis enden kommunale Handlungsspielräume beim privaten Eigentum. Trotz z.T. hoher Mitwirkungsbereitschaft erschweren individuelle Eigentümerinteressen häufig die Kooperationsbemühungen. Zugleich sind bau- und umweltrechtliche Hürden zu nehmen. Es werden erhebliche finanzielle Mit-

tel benötigt⁶.

- Der Erfolgsfaktor wird in einem durchgängigem, institutionalisierten Standort- bzw. Parkmanagement – also informeller, kooperativer Planung gesehen.

3.2 Zero Emission Park

Zero Emission Park ist ein Modellprojekt zur Entwicklung nachhaltiger Industrie- und Gewerbegebiete, das vom Januar 2008 bis Dezember 2009 an drei Standorten durchgeführt worden ist. Der offizielle Schwerpunkt des Projektes lag – wie der Titel schon deutlich macht – bei der Reduktion des CO₂-Ausstoßes. Es wurde am Beispiel von drei unterschiedlichen Industriestandorten ein umfassender, integrierter Ansatz verfolgt, bei dem die Eckpunkte für eine nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung herausgearbeitet worden sind.⁷ Besonders erfolgreich ist im Rückblick das Beispiel des Industriegebietes „Am Kruppwald & An der Knippenburg“ der Stadt Bottrop verlaufen, das im Anschluss in zahlreiche andere Programme – u.a. auch Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung NRW – eingebunden war. Heute ist das Gebiet Teil der Innovation City Ruhr.⁸

- Das Beispiel der Stadt Bottrop macht deutlich, dass für die Entwicklung von Bestandsgebieten ein „langer Atem“ erforderlich ist.

⁶ vgl. Betker, Rawak 2012; S.84ff: Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in NRW. Abschlussbericht zur Begleitforschung Dezember 2010 – Juli 2012. ILS-Forschung 02/2012 (pdf)

⁷ vgl. Internetseite Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

⁸ vgl. Internetseite Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen (ILS NRW)

3.3 Nachhaltige Entwicklung in Gewerbe- und Industriegebieten in RLP

Die Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. hat über rund eineinhalb Jahre mit kommunalen Wirtschaftsförderern und Unternehmen die Thematik zukunftsfähiger Entwicklung von Standorten landesweit untersucht und diskutiert. Neben Handlungsfeldern ist ein umfassender Maßnahmenkatalog definiert worden, der momentan erprobt wird.⁹

► Die frühe Benennung von Maßnahmen ist wichtig, um das abstrakte Thema auf eine handhabbare Diskussionsebene zu verlagern.

3.4 PIG – Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten

Das beim Regionalverband FrankfurtRheinMain angesiedelte Pilotprojekt zielt darauf ab, Erfahrungswerte hinsichtlich der Revitalisierung bestehender Gewerbegebiete mit unterschiedlichem Charakter zu gewinnen und die Aufmerksamkeit auf die Potenziale der Bestandsgebiete zu lenken. Dafür wurden / werden bisher 13 Gewerbegebiete in verschiedensten Kommunen des Verbandes von Stadtplanungsbüros untersucht und erste konzeptionelle Ansätze entwickelt. In einem Erfahrungsaustausch werden die gewonnenen Erkenntnisse diskutiert.¹⁰

► Die schwierige Thematik der zahlreichen „in die Jahre gekommenen Gewerbegebiete“ ist eine Herausforderung, die den Austausch von Informationen über die Stadtgrenzen hinaus erforderlich macht. Zugleich können gewerbliche Flächenpotenziale aktiviert werden.

4 Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in Frankfurt am Main

In dem Koalitionsvertrag zwischen CDU + DIE GRÜNEN 2011-2016 vom Mai 2011 wurde vereinbart, dass die Stadt zusammen mit der Wirtschaftsförderung und dem Energiereferat modellhaft in Frankfurt ein Gewerbegebiet zu einem „grünen Gewerbegebiet“ weiterentwickeln soll.¹¹ Das Kapitel beschreibt den bisherigen Verlauf von der Beschlussfassung zur „Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes“ in Frankfurt am Main bis zur Erstellung der hier vorliegenden Machbarkeitsstudie.

4.1 Beschluss- und Ausgangslage

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (§1439 vom 29.03.2012) ist die „Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes formell in die Wege geleitet worden. Damit wurde „der Magistrat aufgefordert, in Frankfurt ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das Kriterien der Nachhaltigkeit genügt. Das kann in Frankfurt

⁹ vgl. Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. 2013: Standorte zukunftsfähig entwickeln. Nachhaltige Entwicklung in Gewerbe- und Industriegebieten in Rheinland-Pfalz (pdf)

¹⁰ Internetseite: Regionalverband Frankfurt RheinMain 2014

¹¹ vgl. Koalitionsvertrag CDU + DIE GRÜNEN 2011-2016

- in einem schon bestehenden Gewerbegebiet geschehen oder
- durch Ausweisung und Entwicklung von neuen Flächen zum Beispiel in Konversionsgebieten.“

Dabei sollten unter Beteiligung aller relevanten Personengruppen u.a. die nachfolgend genannten Gesichtspunkte Berücksichtigung finden:

Ökologische Kriterien

- Wenige Eingriffe in Natur und Landschaft und somit möglichst geringer Flächenbedarf,
- sowie die Berücksichtigung des Stadtklimas
- Minimierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen
- Nachhaltiges Wassermanagement und wenig versiegelte Flächen
- Minimierung der Schadstoff- und Lärmemissionen
- Nachhaltige Verkehrsplanung für die dort Arbeitenden und die Betriebsverkehre; betriebliches Mobilitätsmanagement
- Verwendung von unschädlichen und recycelten Baumaterialien
- Nachhaltiges Abfallkonzept mit dem Schwerpunkt Einsparung

Neben umweltrelevanten Kriterien wurden auch wirtschaftliche Aspekte eingebracht:

Ökonomische Kriterien

- Aktivierung möglicher Synergiepotenziale zwischen den beteiligten Unternehmen
- Effiziente Entwicklung und Bewirtschaftung von Gewerbeflächen
- Entwicklung lokaler Wertschöpfungsketten
- Berücksichtigung des Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen
- Schaffung positiver lokaler und regionaler Sekundäreffekte Entwicklung imagebildender Faktoren“

Die zahlreichen Anforderungen machen den integrierten Abstimmungsbedarf mit einer Vielzahl von Akteuren deutlich. Demgegenüber stehen Gewerbegebiete mit vielschichtigen Problemlagen aber auch Chancen. Hinzu kommen soziale Kriterien, die im Sinne der Nachhaltigkeit ebenfalls einbezogen werden sollten, aber bisher nicht Bestandteil des Stadtverordnetenbeschlusses sind.

Soziale Kriterien, z.B.

- Verstetigung von Beteiligungsverfahren
- Vereinbarkeit von Beruf und Familie
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und Gebietsversorgung
- Fortbildungsmöglichkeiten
- Unternehmenskultur

► Um diesen komplexen Auftrag zu lösen, hat der Magistrat sich entschlossen zunächst eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes durchzuführen.

4.2 Ziel der Machbarkeitsstudie

Mit dem Beschluss §2826 der Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.2013 wurde der Magistrat beauftragt, die Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes dezernatsübergreifend zu erarbeiten. Die Federführung übernahm das Stadtplanungsamt (61) im Planungsdezernat.

Das **Ziel** der Machbarkeitsstudie ist es,

- das vielseitige Anforderungsprofil ökologischer, ökonomischer und sozialer Kriterien mit Blick auf eine konkrete Standortentwicklung realistisch zu bewerten,
- einen Kommunikations- und Kooperationsprozess zwischen den Akteuren anzustoßen, der zu einer Abstimmung der verschiedenen, fachlichen Aspekte im Vorfeld konkreter Planungen beiträgt und
- durch die konsensuale Benennung eines Standortes frühzeitig Konflikte auszuräumen und Potenziale zu nutzen.

► Das Ergebnis ist ein Handlungsrahmen für die Entwicklung des nachhaltigen Gewerbegebietes in Frankfurt am Main.

4.3 Fachübergreifende Projektgruppe

Um einen integrierten Ansatz zu gewährleisten wurde noch im März 2013 eine fachübergreifende Projektgruppe gegründet. Diese setzte sich aus Vertretern unterschiedlichster Fachrichtungen und Tätigkeitsfelder zusammen (alphabetisch):

- Amt für Straßenbau- und Erschließung
- Bauaufsicht
- Energiereferat
- Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
- Liegenschaftsamt
- Mainova EnergieDienste GmbH
- Referat Mobilitäts- und Verkehrsplanung
- Regionalverband Frankfurt RheinMain
- Stadtentwässerung Frankfurt am Main
- Stadtplanungsamt
- Umweltamt
- Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH

► Der dialogorientierte Ansatz sollte sicherstellen, dass ein gemeinsames Verständnis für das Thema nachhaltiger Gewerbegebietsentwicklung entwickelt wird. Darüber sind wichtige Weichenstellungen diskutiert und Rückmeldungen zu den laufenden Analysen ermöglicht worden.

4.4 Experteninterviews

Nahezu alle Projektgruppenteilnehmer wurden separat interviewt – zusätzlich wurden Gespräche z.B. mit der Standortplanung des Industrieparks Höchst (Infraserv GmbH & Co. Höchst KG) geführt. Ziel war es, Erwartungshaltungen abzufragen und fachliche Expertise zu sammeln. Die Erkenntnisse sind in die Machbarkeitsstudie eingeflossen. Zudem sollte sichergestellt werden, aktuelle Projekte und Planungen einzubeziehen und mögliche Synergien zu identifizieren. Insbesondere im infrastrukturellen Bereich gibt es bereits etablierte Abstimmungsroutinen.

► Insgesamt wurden 14 Experteninterviews und zahlreiche Abstimmungsgespräche geführt.

4.5 Erwartungshaltungen

Die Erwartungshaltung der Projektgruppenteilnehmer ist sehr offen. Es wird sich ein visionärer Ansatz erhofft, der über übliche Konzeptionen hinausgeht. Gleichzeitig soll das Projekt ein Experimentierfeld für Maßnahmen unterschiedlicher Fachrichtungen sein und einen integrierten Ansatz verfolgen.

- Erprobung innovativer Ansätze
- Übertragbarkeit des Projektes auf andere Gebiete
- Zufriedenheit der Akteure vor Ort
- Außendarstellung und Sichtbarkeit

► Die Erwartungshaltungen wurden im laufenden Prozess berücksichtigt und sind in die Handlungsempfehlungen eingeflossen.

4.6 Projektverlauf

Der Projektverlauf ist in Arbeits- und Kommunikationsmodule aufgeteilt worden (Abb. 3). Die Arbeitsmodule (grau) wurden vom Stadtplanungsamt durchgeführt. Es erfolgte zunächst eine thematische Bestandsaufnahme zu nachhaltiger Gewerbegebietsentwicklung. Daran anschließend erfolgte eine gesamtstädtische, überschlägige Standortanalyse aller bestehenden und geplanten Gewerbe- und Industriegebiete in Frankfurt am Main, die anhand drei ausgewählter Standorte vertieft wurde.

In den Kommunikationsmodulen (blau) wurden laufend weitere Erkenntnisse gesammelt, Zwischenergebnisse mit der Projektgruppe (Kapitel 4.3) diskutiert und ein direktes Feedback ermöglicht. Die erste von drei Projektgruppensitzungen fand einen Monat nach Beschluss der Machbarkeitsstudie im März 2013 statt. Fachreferenten aus Nord-

rhein-Westfalen¹² führten aus theoretischer und praktischer Sicht in die Thematik nachhaltiger Gewerbeflächenentwicklung ein. Die Experteninterviews waren Bestandteil der Analysephase, deren Ergebnisse in die gesamtstädtische Standortanalyse und eine weitere, vertiefende Untersuchung der drei Standorte eingeflossen sind. In der dritten und letzten Projektgruppensitzung erfolgte dann die Festlegung auf einen Standort.

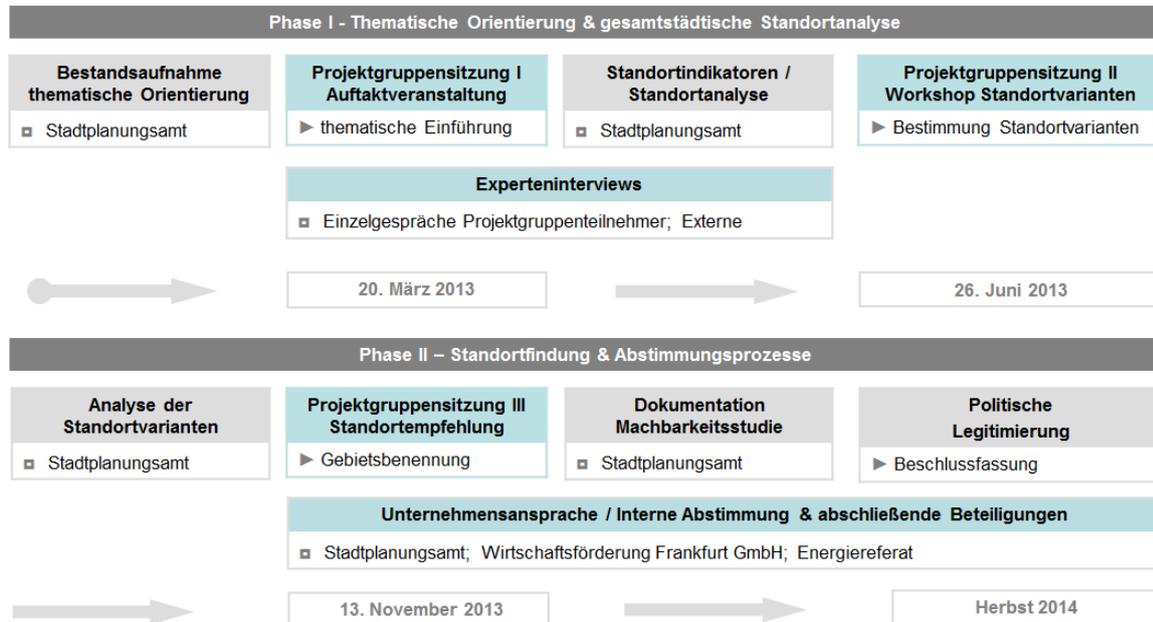


Abb. 4: Projektskizze Machbarkeitsstudie: eigene Darstellung (Stand Juli 2014)

Im Anschluss daran wurden Gespräche mit ausgewählten Unternehmen geführt um die Mitwirkungsbereitschaft – über bereits bestehende Beurteilungen der Wirtschaftsförderung hinaus – einschätzen zu können. Diese Gespräche haben im fortgeschrittenen Projektverlauf stattgefunden, um überhöhte Erwartungshaltungen von Seiten der Akteure vor Ort zu vermeiden. Da die politische Entscheidung über die Umsetzung noch aussteht, wäre eine umfangreiche Einbeziehung von Eigentümern und Unternehmen im Fall einer verzögerten, eingeschränkten oder ablehnenden Beschlussfassung kontraproduktiv.

► Der Projektverlauf der Machbarkeitsstudie hat einen Kommunikationsprozess angestoßen, wesentliche Inhalte geklärt und zu einer Standortempfehlung geführt.

4.7 Definition des nachhaltigen Gewerbegebietes

Die Definition eines nachhaltigen Gewerbegebietes in Frankfurt am Main bezieht sich auf den in Kapitel 2.1 benannten Kern der Nachhaltigkeit und die Notwendigkeit des Dialogs als Rahmenbedingung:

¹² Dr. Frank Betker, wissenschaftliche Begleitforschung „Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung NRW“; Stefan Beckmann, Stadt Bottrop – Fachbereich Umwelt und Grün

Ein nachhaltiges Gewerbegebiet ist **zukunftsfähig** und berücksichtigt dabei **ökologische, ökonomische** und **soziale** Kriterien, die durch **koordinierte** Zusammenarbeit mit allen Akteuren realisiert werden.

► Ein zukunftsfähiger Standort bietet Investitionssicherheit für Unternehmen. Die sehr grundsätzliche Definition ist in der Zielformulierung ausdifferenziert.

4.8 Ziel zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes

Das Ziel zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes basiert auf fachlichen Recherchen, den Einschätzungen und Erwartungshaltungen der Akteure sowie der Perspektive zukünftiger Nutzer. Es muss im weiteren Projektverlauf überprüft und hinsichtlich standortbezogener Bedürfnisse ausdifferenziert werden.

In Frankfurt am Main soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden, das

- die Belastungen für die Umwelt durch effizienten Umgang mit Ressourcen soweit wie möglich reduziert,
- durch einen realistischen Kosten-Nutzen-Aufwand und gemeinsames Handeln für alle Beteiligten wirtschaftlich bleibt,
- den Anforderungen seiner Nutzer durch flexible Lösungen langfristig entspricht,
- in dem Herausforderungen dauerhaft im Dialog mit allen Akteuren innovativ und koordiniert gelöst werden,
- dessen Alleinstellungsmerkmale klar in einem unverwechselbarem Profil zum Ausdruck kommen und
- das einen Beitrag zur modellhaften Weiterentwicklung des Standortes Frankfurt am Main leistet.

Flexible Lösungen reichen von der Gestaltung der Immobilie, Zwischennutzungen bis gemeinschaftlichen Organisationsmodellen. Der Aspekt der Wirtschaftlichkeit ist für alle Beteiligten von hoher Bedeutung – umfangreiche Investitionen bedeuten nicht zwangsläufig einen großen Nutzen. Aus diesem Grund soll der effiziente Umgang mit Ressourcen nicht bedingungslos, sondern soweit wie möglich reduziert werden. Dies kann nur gelingen, wenn eine verstetigte, koordinierte Zusammenarbeit zwischen der Stadt Frankfurt am Main, den Unternehmen, Vertretungen und Dienstleistern (z.B. der Ver- und Entsorgung) besteht. Sie ist die Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung, die über ein „Greenwashing“ und Willensbekundungen hinausgeht. Wenn das der Fall ist, können Alleinstellungsmerkmale glaubhaft profiliert und für ein Standortmarketing eingesetzt werden. Sich aus dem Modellprojekt ergebende Erfahrungen und Kontakte können auch für andere Standorte genutzt werden.

► Die Zieldefinition dient als Orientierungs- und Arbeitsgrundlage. Wesentliche Handlungsmöglichkeiten werden in der Machbarkeitsstudie aufgegriffen. Eine abschließende bzw. ergänzende Definition muss von den Akteuren vor Ort entwickelt werden.

5 Gesamtstädtische Standortanalyse Frankfurt am Main

Die Gewerbeflächen in Frankfurt am Main unterscheiden sich wesentlich in Größe, Nutzungsstruktur und Zustand. Jeder Standort weist individuelle Probleme, aber auch Chancen auf. Nicht jedes Gebiet ist für die Umsetzung des Modellprojektes geeignet. Die Standortanalyse ist die fachliche Grundlage für die Standortempfehlung (Kapitel 5.7) und zugleich Hilfestellung in einem Diskussionsprozess, der nicht ausschließlich von Daten und Fakten geprägt war, sondern auch Einschätzungen und Abwägungen der Projektgruppenteilnehmer beinhaltet.

5.1 Industrie- und Gewerbeflächen in Frankfurt am Main

Für die gesamtstädtische Standortanalyse wurden zunächst wesentliche Planungsgrundlagen ausgewertet und grundsätzliche Fragen der Flächenkulisse geklärt.

5.1.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Seit Oktober 2011 gilt für das Stadtgebiet Frankfurt am Main der Regionale Flächennutzungsplan, in dem die beabsichtigte, städtebauliche Entwicklung in Grundzügen dargestellt ist. Neben den bestehenden gewerblichen Bauflächen sind darin auch geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt, die im weiteren Verlauf der Machbarkeitsstudie als Entwicklungspotenziale berücksichtigt worden sind.

5.1.2 Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (Beschluss der StVV §7268 vom 13.05.2004) dient als perspektivische Planungsgrundlage für Gewerbegebiete und ist Leitlinie für Ermessensentscheidungen. Die Inhalte des Programmes wurden in der Standortanalyse berücksichtigt. Im Rahmen des Masterplans Industrie (Kapitel 6.2.8) wird das Programm als räumlich-funktionales Entwicklungskonzept fortgeschrieben. Die Abstimmung mit der Machbarkeitsstudie wurde laufend sichergestellt.

5.1.3 Gewerbeflächenkataster

Das Gewerbeflächenkataster bildet vorhandene Flächenpotenziale und Nutzungsmischungen in den Gewerbegebieten zum Zeitpunkt der Erhebung ab. Das Kataster wurde während des Projektverlaufs aktualisiert. Die Daten ermöglichen eine überschlägige, fachliche Einschätzung für die Standortanalyse aller bestehenden und geplanten Gewerbeflächen.

5.1.4 Bestandsplanung oder Neuausweisung?

Der Magistrat wurde mit dem Beschluss §1439 vom 29.03.2012 beauftragt, ein nachhaltiges „Gewerbegebiet“ zu entwickeln. „Das kann in Frankfurt in einem schon bestehenden Gewerbegebiet geschehen oder durch Ausweisung und Entwicklung von neuen Flächen zum Beispiel in Konversionsgebieten.“

Hinsichtlich der Diskussion, ein Bestandsgebiet zu entwickeln oder ein neues Gewerbegebiet auszuweisen stellt die Tabelle unterschiedliche Argumentationen gegenüber:

Pro Neuplanung

- alle Maßnahmen können nach dem Stand der Technik gebaut werden
- die gezielte Ansiedlung von Unternehmen ist u.U. möglich
- Konflikte mit dem Umfeld können frühzeitig verhindert werden
- Optimale Gebäudeanordnung ist möglich

Pro Bestandsgebiet

- sanierungsbedürftige Infrastruktur kann dem Stand der Technik angepasst werden
- Chance für Unternehmen für Engagement und Verbleib am Standort
- Konflikte mit dem Umfeld können gemindert werden
- zeitnahe Beginn der Umsetzung möglich
- es findet keine Neuversiegelung im größerem Umfang statt

Contra Neuplanung

- lange Entwicklungszeiträume bis Beginn der Umsetzung
- im Widerspruch zur ökologischen Nachhaltigkeit werden Flächen versiegelt
- die Entwicklung eines Gebietes erfordert finanzielle / personelle Ressourcen
- bestehende Eigentumsverhältnisse können die gesamte Gebietsentwicklung verhindern
- Bedarfsfrage für zusätzliche Flächen ist noch ungeklärt

Contra Bestandsgebiet

- es bestehen i.d.R. infrastrukturelle oder rechtliche Entwicklungshemmnisse
- die Sanierung eines Gebietes erfordert finanzielle / personelle Ressourcen
- vorhandene Eigentumsverhältnisse können einzelne Entwicklungsmaßnahmen verhindern
- die Mitwirkungsbereitschaft der Unternehmen ist unklar

Abb. 5: Gegenüberstellung Neuplanung & Bestandsentwicklung: eigene Darstellung

In der Projektgruppe gab es unterschiedliche Meinungen. So wurde eingebracht, dass große, zusammenhängende Flächen für Neuansiedlungen gebraucht würden. Auf der anderen Seite war eine Mehrzahl der Beteiligten der Ansicht, dass eine Nutzung von Bestandspotenzialen vor zusätzlicher Flächenversiegelung stehen müsse.

► Im weiteren Vorgehen wurden alle bekannten Zuwachsflächen mitbetrachtet, jedoch keine Vorschläge zu zusätzlichen Flächenausweisungen vorgenommen.

5.2 Standortanalyse I – Flächenpotenziale und Standorttypisierung

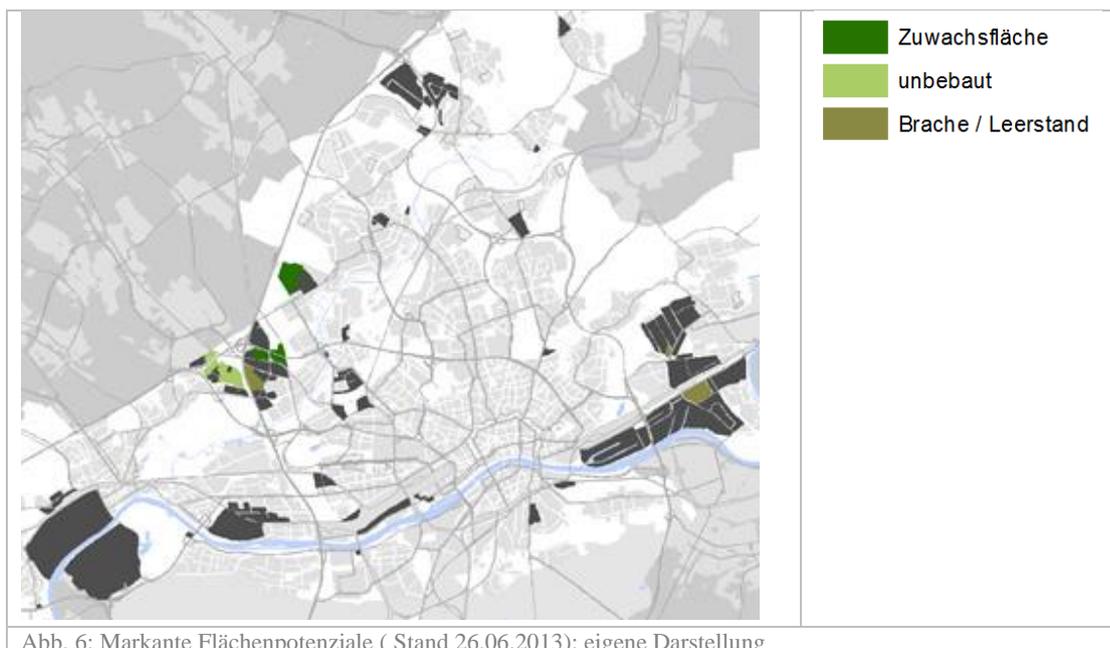
Die Standortanalyse dient dazu, die vielfältigen Anforderungen des Kriterienkatalogs (Kapitel 4.1) der heterogenen Standortstruktur in Frankfurt am Main gegenüberzustellen. Flächenpotenziale können auf der grünen Wiese oder im Bestand vorhanden sein.

Sie bieten Raum für die Ansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen. Bestehende Gewerbegebiete haben eine unterschiedliche Zusammensetzung z.B. an Nutzungen, Qualitäten oder Flächengrößen. Standorte mit ähnlicher Prägung können als Standorttypen zusammengefasst werden. In diesem Kapitel werden Flächenpotenziale benannt, Standorttypen gebildet und diese abschließend in einem Ausschlussverfahren bewertet.

5.2.1 Flächenpotenziale

Die Flächenpotenziale in Frankfurt am Main haben unterschiedliche Ausprägungen. Sie sind zu unterscheiden in mindergenutzte Flächen, wie sie insbesondere im Frankfurter Osten (z.B. Hafenaereal, Fechenheim Nord, Seckbach) vorkommen. Dabei handelt es sich um „gewerbliche Baulücken“ – also Innenentwicklungspotenziale. Bereits bebaute aber nicht mehr nutzbare Areale sind Brachen wie das ehemals militärisch genutzte US-Army-Areal westlich von Rödelheim. Darüber hinaus gibt es Flächen mit Baurecht auf der „grünen Wiese“, die zurzeit verwertet werden (ehem. Kläranlage Schwanheim; Am Kaiserlei) und z.T. unbebaute Gebiete, die erhebliche Entwicklungshemmnisse aufweisen (z.B. Gewerbegebiet Sossenheim). Zuwachsflächen nach regionalem Flächennutzungsplan (ohne dass nach Baurecht eine direkte Bebauung möglich ist) sind z.B. das Gewerbegebiet nördlich der Heerstraße in Praunheim oder Flächen an der Lorscher Straße in Rödelheim. Hinzu kommen interne Betriebsreserven wie z.B. die der Industrieparks Höchst (Infraserv) und Griesheim (Infrasite), die für Dritte nicht uneingeschränkt verfügbar sind.

Daneben gibt es Gebäudeleerstände, die gesamtstädtisch nicht erfasst sind. Eine Sonderrolle nehmen erhebliche Leerstände wie der Gebäudekomplex des Zimmer-Areals an der Borsigallee und der ehem. Neckermann-Komplex ein.¹³



¹³ Anmerkung: zur Zeit der Standortanalyse und –diskussion handelte es sich um einen vollständigen Leerstand

► Es wird deutlich, dass Frankfurt am Main ein großes, gewerbliches Flächenpotenzial hat, das jedoch mit unterschiedlichen Entwicklungshemmnissen belegt ist. Bei der späteren Bewertung der Standorte hat die Einschätzung der Überwindbarkeit dieser Restriktionen eine wesentliche Bedeutung für die Standortwahl.

5.2.2 Nutzungsstrukturen

Laut dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung §1439 vom 29.03.2012 soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Als Gewerbegebiet wird hier ein Standort verstanden, der vorwiegend der Unterbringung von produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dient (Kapitel 2.3). Auf Grundlage des Gewerbeflächenkatasters wurden die Nutzungsstrukturen aller Bestandsgebiete analysiert. Die Zusammensetzung der s.g. städtebaulichen Hauptnutzung erlaubt Rückschlüsse über den grundsätzlichen Nutzungscharakter eines Gebietes.

Insgesamt wurden aufbauend auf dem Gewerbeflächenkataster 40 Standorte bewertet und einer oder mehreren „Standorttypiken“ zugeordnet. Um im weiteren Vorgehen eine Fokussierung auf bestimmte Standorte zu ermöglichen, wurden die folgenden fünf Standorttypen von weiteren Untersuchungen ausgeschlossen:

Dienstleistungsstandorte

- überwiegend durch Büro- und Verwaltungsgebäude geprägt
- geringer Anteil emittierender Betriebe

Handels- bzw. Einzelhandelsstandorte

- hoher Anteil an Einzelhandel, Fachmärkten etc. mit Verkauf an Endverbraucher
- dezentrale Agglomeration nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Frankfurt am Main (M21; §1859 StVV, 28.06.2012)

perspektivische Wohnstandorte

- nach Wohnbau-Entwicklungsprogramm (WEP) 2011 (B36; §1723 StVV, 31.05.2012)

Gebiete < 5ha / Nutzeranzahl < 40 / Gebietszuschnitt

- Potenzial für Synergien und Wertschöpfungsketten fraglich
- kritische Akteursanzahl für den Beteiligungsprozess (Annahme: bei 50% Beteiligung müssten sich mindestens 20 Akteure einbringen)
- keine repräsentative Wirkung für ein Modellprojekt
- fehlender „Gebietscharakter“ entlang von Ausfallstraßen

Sonderstandorte

- Management- oder Unternehmerstrukturen vorhanden (z.B. Infraseriv GmbH & Co. Höchst KG; Infrasite Griesheim GmbH; Allessa GmbH; Binding Brauerei AG etc.)
- kein öffentlicher Zugang

- z.T. Selbstregulation von Umweltmanagement
- z.T. erhöhte Anforderungen durch Störfallbetriebe (SEVESO II Richtlinie)
- ▶ Die Benennung von Standorttypen regte Diskussionen in der Projektgruppe an und grenzte die Standortfindung auf gesamtstädtischer Ebene in einem ersten Schritt ein.

5.2.3 Ausschlussverfahren nach Nutzungsstrukturen

Der Ausschluss von Dienstleistungsstandorten wurde in der Projektgruppe intensiv diskutiert. Gerade in Bürogebäuden seien erhebliche Einsparungspotenziale vorhanden. Zudem sei dies mit Blick auf die Entwicklung des tertiären Sektors für Frankfurt am Main die gewinnbringendere Quartiersebene für ein Modellprojekt. Die Anmerkungen wurden aufgenommen und geprüft. Die Festlegung auf „klassische Gewerbegebiete“ wurde mit der ergänzenden Argumentation beibehalten dass:

- es auch in klassischen Gewerbegebieten es einen Anteil an Büro- und Verwaltungsgebäuden gibt,
- produzierende Unternehmen einen hohen Anteil am Endenergieverbrauch und damit ein hohes Einsparpotenzial haben,
- die Möglichkeit besteht, besonders emittente Warenlogistik zur Konfliktminderung konzeptionell einzubinden und
- nicht zuletzt die Kriterien des Stadtverordnetenbeschlusses (Kapitel 4.1) hinsichtlich der Minimierung von Schadstoff- und Lärmemissionen und der Berücksichtigung des Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen auf „klassisch gewerbliche Nutzungen“ hindeuten.

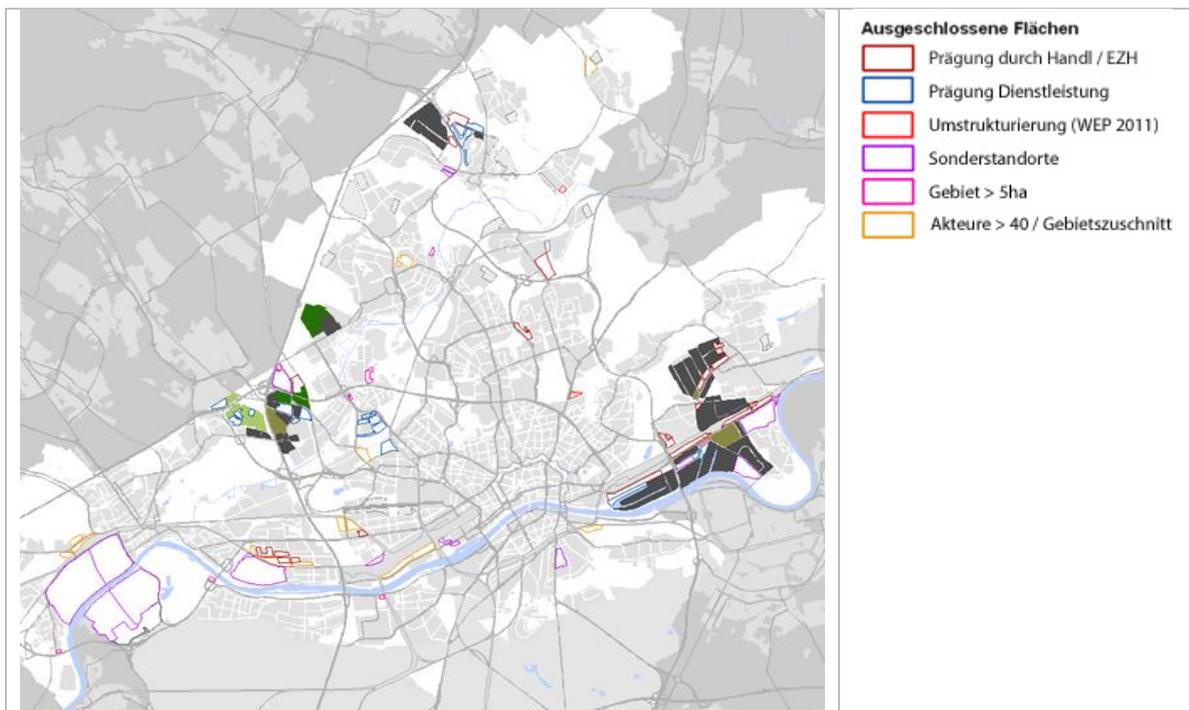


Abb. 7: Standortanalyse Ausschlussverfahren - Standorttypen nach überwiegender Prägung (Stand 26.06.2013): eigene Darstellung

Des Weiteren wurde der Ausschluss von Sonderstandorten kritisch hinterfragt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass o.g. Management- bzw. Unternehmerstrukturen eigenständig die Entwicklung des Standortes vorantreiben. Im Rahmen des Masterplan Industrie (Kapitel 6.2.8) werden diese für Frankfurt am Main bedeutsamen Standorte besonders berücksichtigt.

Nach dem Ausschlussverfahren verblieben folgende Bestandsgebiete:

- GE Am Martinszehnten
- Unter- und Oberhafen
- GE Fechenheim Nord
- GE Seckbach

Zudem wurden weitere Flächenpotenziale für eine nähere Betrachtung identifiziert:

- GE Eschborner Landstraße (incl. Army-Brache Rödelheim)
- Gewerbegebiet Sossenheim / Wilhelm-Fay-Straße
- GE Heerstraße, Praunheim (Teilbereich 1 entwickelt, Teilbereich 2 Zuwachsfläche)
- Zuwachsfläche Lorsche Straße, Rödelheim

► Im Ergebnis verblieben acht bestehende und potenzielle Gewerbegebiete, die für eine nähere Untersuchung vorgeschlagen wurden.

5.3 Standortanalyse II – Fachspezifische Betrachtung

Nach der gesamtstädtischen Standortanalyse wurden die verbliebenen Bestandsgebiete und Flächenpotenziale anhand fachlicher Kriterien eingehender untersucht.

5.3.1 Laufende Planungen und Verfahren

Der Projektgruppe ist ein Überblick zu laufenden Planungen und Verfahren im Juni 2013 vorgestellt worden:

- Bebauungsplan Nr. 696 – Gewerbegebiet Nördlich Heerstraße - Teilbereich 2 (Neuplanung)
- Bebauungsplan Nr. 873 – Ferdinand-Porsche-Straße (Bestand)
- Baulandumlegungsverfahren Nr. 60 – Gewerbegebiet Westerbachstraße
- Entwicklungskonzept für die Gewerbegebiete Fechenheim Nord und Seckbach

Unabsehbare Entwicklungszeiträume von Neuplanungen wurden als Entwicklungshemmnis gewertet, da die Umsetzung im Falle einer Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung und der Akteure vor Ort möglichst zeitnah beginnen sollte. Dies betrifft neben dem Gebiet nördlich der Heerstraße auch das Baulandumlegungsverfahren im Gewerbegebiet Westerbachstraße (Sossenheim). Das Entwicklungskonzept (Kapitel 6.1.2) wurde als Vorteil gewertet, da nach Einschätzung der Projektgruppenteilnehmer in Teilen auf bereits gewonnenen Erkenntnissen aufgebaut werden kann.

► Ungewisse Entwicklungszeiträume sind mit Blick auf eine zeitnahe Umsetzung des Projektes als Risiko zu bewerten, wohingegen bereits erfolgte Untersuchungen ein Vorteil sein können.

5.3.2 Städtische Liegenschaften

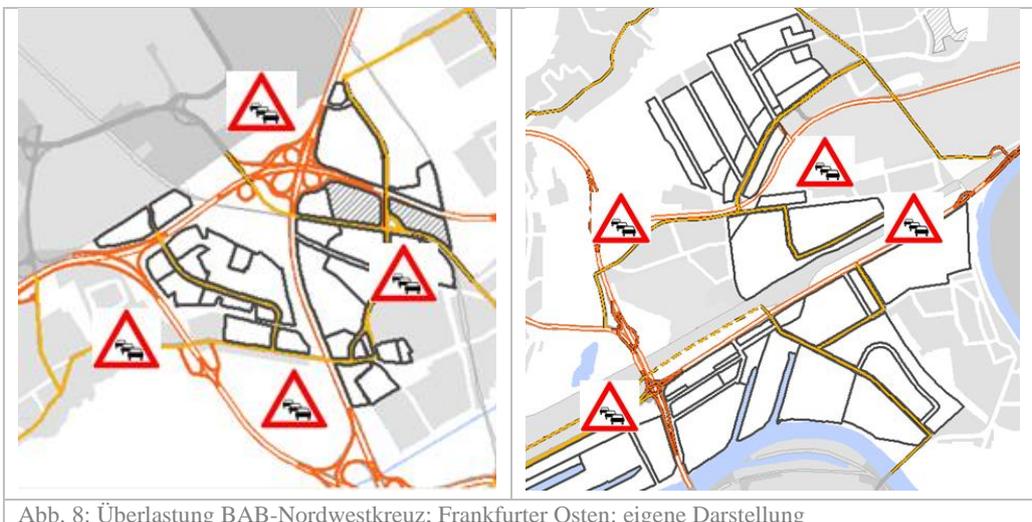
Des Weiteren wurde überschlägig dargestellt, wo die Stadt Frankfurt am Main erhöhten Einfluss durch eigene Liegenschaften ausüben kann. Hier fielen insbesondere das Gewerbegebiet Westerbachstraße (Sossenheim) und die Anteile der Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH (HFM) ins Gewicht.

► Eine eingehendere Untersuchung der Eigentumsverhältnisse erwies sich erst auf Gebietsebene als machbar und sinnvoll (Kapitel 5.6.4).

5.3.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Kriterium einer nachhaltigen Verkehrsplanung muss auf unterschiedlichen Maßstabebenen und mit Blick auf die verschiedenen Verkehrsträger betrachtet werden.

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) ist besonders wichtig für Unternehmen. Liefer- und Kundenverkehre sind häufig wesentlicher Bestandteil der Geschäftsstrategie. Die „externe Erschließung“ des Gebietes gewährleistet z.B. Erreichbarkeit und Auslieferung, wohingegen die Situation der internen Erschließung – Stellplätze, Wendemöglichkeiten etc. – auf Gebietsebene betrachtet werden muss.



Rund um das Nord-West-Kreuz Frankfurt am Main (GE Sossenheim; Army-Brache Rödelheim; GE Eschborner Landstraße; perspektivisch Zuwachsfläche Lorscher Str.; nördlich Heerstraße) gibt es erhebliche Probleme bei der Verkehrsabwicklung. Die Verkehrsbeziehungen der Autobahn Auf- und Abfahrten sind für das Frankfurter Stadtgebiet ungünstig. Das Nadelöhr Westerbachstraße überschreitet regelmäßig die Kapazitätsgrenzen. Trotz der Planfeststellungen auf Eschborner Seite und des Teilausbaus der Bunde-

sautobahn 5 (BAB) ist keine zeitnahe Lösung der Probleme in Sicht. Im Frankfurter Osten ist die Situation ähnlich prekär (Gewerbegebiete Victor-Slotosch-Straße; Seckbach; Fechenheim Nord; Oberhafen). Die Entlastung des Erlenbruchs und der Hanauer Landstraße kann durch das Großprojekt Riederwaldtunnel erst mittel- bis langfristig erfolgen. Der wichtige Durchstich der Ernst-Heinkel-Straße zur Orber Straße als Nord-Süd-Verbindung steht in Abhängigkeit zum Ausbau der Nordmainischen S-Bahn.

► Die externe Erschließung der Gebiete rund um das BAB-Nord-West-Kreuz und im Frankfurter Osten ist überlastet – eine kurz- bis mittelfristige infrastrukturelle Lösung kann durch das Modellprojekt nicht herbeigeführt werden.

5.3.4 Umweltverbund, Schiene und Häfen

Die Situation im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) stellt sich nach pauschalen Einzugsradien der Schienen- und Busanbindung (ohne Berücksichtigung der Taktung; räumlicher Barrieren etc.) positiv dar. Lediglich im Oberhafen gibt es eine markante Deckungslücke. Zukunftsprojekte im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) wie z.B. die Nordmainische S-Bahn (GE Fechenheim Nord) und die Regionaltangente West (GE Sossenheim; nördl. Heerstraße) wurden berücksichtigt. Leistungsfähige Schienenanschlüsse für den Güterverkehr sind im Industriepark Höchst und dem Hafengebiet vorhanden, und werden bereits von den zuständigen Gesellschaften koordiniert – diese Standorte sind wegen ihrer Binnenhäfen und dem Dreiklang Straße, Schiene, Wasser intermodal. Die konkrete Untersuchung von Fuß- und Radwegeverbindungen kann erst auf Gebiets-ebene geleistet werden.

► In der Umsetzung des Projektes muss die ÖPNV-Anbindung im Detail geprüft werden. Taktung und Anbindung sind von individuellen Anforderungen der Akteure vor Ort abhängig. Mittel- bis langfristige Potenziale bestehen durch die SPNV-Projekte.

5.3.5 Schadstoff- und Lärmemissionen

Emissionen sind nicht auf Lärm zu reduzieren. Im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes¹⁴ sind dies Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen. Zu beachten sind dabei auch weitreichendere Emissionen wie 24-h-Schwerlastverkehre und die Achtungsabstände für Störfälle (SEVESO-II-Richtlinie). Konflikte können auftreten, wenn so genannte schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen in Gewerbegebiete „einsickern“, historisch bedingt eng beieinander liegen oder heranrücken. Insbesondere einsickernde und heranrückende Wohnnutzungen müssen im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden. Besonders schwierig ist der Umgang mit gewachsenen Gemengelage, da die rechtliche Ausgangslage für die Emittenten i.d.R. ungünstig ist. Während aus baurechtlicher Sicht für das Gewerbe „Bestandsschutz“ besteht, orientiert sich das Emissionsschutzrecht am dynamischen „Stand der Technik“ und lässt nachträgliche An-

¹⁴ Bundes-Immissionsschutzgesetz (§3 Abs.3 BImSchG)

ordnungen zu¹⁵. Dies kann dazu führen, dass Investitionen in weniger emittente Maschinen und aktiven bzw. passiven Lärmschutz den Unternehmen hohe Kosten verursachen. Eine Kompromisslösung kann evtl. schon durch eine Neuordnung der Emissionsquellen auf dem Betriebsgelände erreicht werden.

► Unternehmen in kleineren Gebieten und historisch gewachsenen Lagen sind von der Problematik der Emissionskonflikte besonders betroffen. Hier müssen einzelfallbezogene Lösungen erarbeitet werden, die nicht nur die ohnehin strengen rechtlichen Auflagen erfüllen, sondern dialogorientiert die gegenseitige Rücksichtnahme fördern. Zugleich muss eine Verschlechterung der Ausgangslage durch die Ansiedlung sensibler Nutzungen im Umfeld soweit möglich baurechtlich verhindert werden.

5.3.6 Abfall

Abfall ist als Wertstoff zu betrachten – der liberalisierte Markt erzeugt sogar eine Nachfrage hinsichtlich bestimmter Wertstoffe. Diese entstehen abhängig von Branche und Betrieb. Maßnahmen stehen laut Kreislaufwirtschaftsgesetz in der Reihenfolge Vermeidung, Vorbereitung zur Wiederverwendung, Recycling, sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung bis hin zur Beseitigung.¹⁶ Es gibt zahlreiche Vorschriften wie dies zu handhaben ist. Die Einflussmöglichkeiten von Seiten der städtischen Akteure sind jedoch begrenzt.

► Der rechtliche Regelungsgehalt und die Anforderungen der Abfallwirtschaft sind hoch und eine betriebsbezogene Einzelfallbetrachtung erforderlich. Als gebietsbezogener Handlungsansatz besteht die Möglichkeit eines Wertstoffhofes.

5.3.7 Wasser

Von Überschwemmungs- und Hochwasserschutzgebieten, Grundwasserschutz, Misch- und Trennkanalisationen bis hin zur Regenwasserbewirtschaftung sind verschiedene Blickwinkel der Wasserwirtschaft eingenommen worden. In den ergiebigen Expertengesprächen wurde schnell deutlich, dass der rechtliche Regelungsgehalt auch hier sehr hoch ist. Dennoch wird in dem nachhaltigen Gewerbegebiet eine besondere Chance für experimentelle Vorhaben gesehen, die sich insbesondere in der Gebiets- und Maßnahmenebene niederschlagen. Gefahren unüberschaubarer Kostenentwicklungen liegen – auch im Falle einer Kanalsanierung – bei Altlastenverdachtsflächen vor. Die Versickerung von Regenwasser ist in dem Fall ebenfalls nicht möglich.

► Die Wasserbewirtschaftung bietet eine Möglichkeit, durch bauliche Maßnahmen auch im öffentlichen Raum zu einer Verbesserung der Ausgangslage beizutragen. Zugleich sind umweltrechtliche Restriktionen und ein erheblicher Kostenaufwand zu erwarten.

¹⁵ Bundes-Immissionsschutzgesetz (§17 BImSchG)

¹⁶ Kreislaufwirtschaftsgesetz (§6 Abs. 1 KrWG)

5.3.8 Stadtklima

Der Versiegelungsgrad der Gewerbegebiete liegt nach der Biotoptypkartierung des Umweltamtes und Senckenberginstitutes zwischen 70-90% erwartungsgemäß hoch. Dies ist auch im Klimaplanatlas des Umweltamtes / Universität Kassel abzulesen (Abb. 8), in dem die zu erwartende Erwärmung bis zum Jahr 2050 für das Stadtgebiet Frankfurt am Main prognostiziert worden ist.

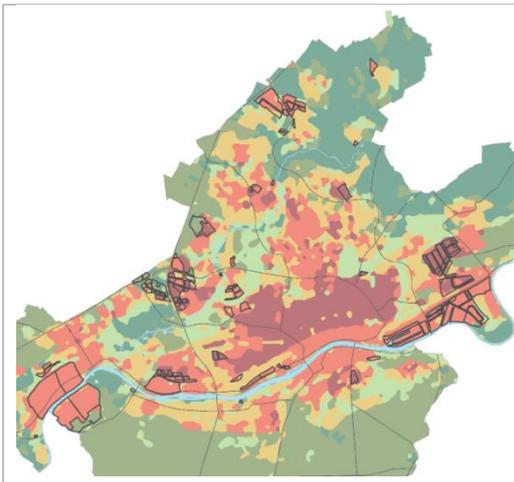


Abb. 9: Stadtklima 2050: eigene Darstellung nach Klimaplanatlas, Umweltamt / Universität Kassel (Stand 2010)

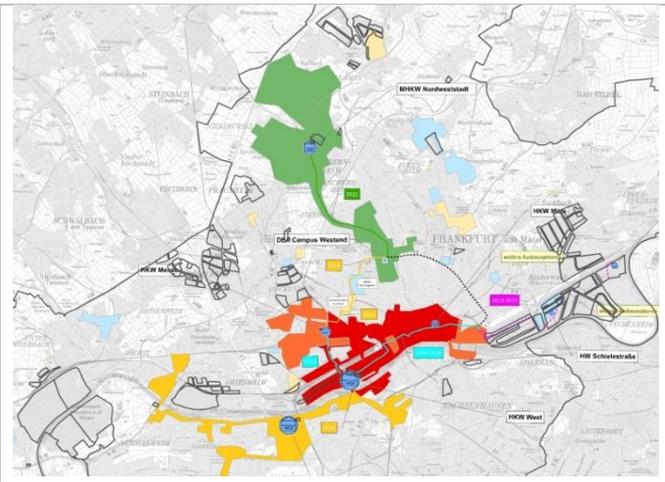


Abb. 10: Wärmenetze: eigene Darstellung nach Mainova Netzdienste GmbH (Stand 20.06.2013)

► Insbesondere die Gewerbegebiete Seckbach und Fechenheim Nord sind als thermisch und lufthygienisch mit sehr hohen Defiziten und stark steigendem Hitzestress gekennzeichnet¹⁷. Interessant sind in diesem Zusammenhang potenzielle Grünverbindungen.

5.3.9 Energie

Es muss grundsätzlich zwischen Reduzierung des Verbrauchs und der Energieerzeugung unterschieden werden. Neben dem üblichen Stromverbrauch durch Licht, Maschinen etc. fällt insbesondere der Wärmebedarf bei Energiebilanzen ins Gewicht.

In den Solardachflächenkatastern des Landes Hessen und der Stadt Frankfurt am Main wurde deutlich, dass insbesondere in Gewerbegebieten erhebliche Potenziale der Stromerzeugung durch Photovoltaik und Wärmegewinnung durch Solarthermie vorhanden sind (Kapitel 5.6.3). Die Experten bewerteten die Themen Windenergie, Geothermie und Biomasse in der gebietsbezogenen Maßstäblichkeit als untergeordnet.

Der Anschluss an Fernwärmenetze gestaltet sich im Bestand schwierig (Abb. 9). Eine mögliche Erweiterung des Netzes im Frankfurter Osten würde die Hafengebiete „erschließen“. Weitere Gewerbegebiete können – mit Ausnahme des GE August-Schanz-Straße von diesem Potenzial nicht profitieren. Nahwärmenetze im Verbund mit Blockheizkraftwerken (BHKW) wurden dort empfohlen, wo kein Fernwärmenetz verfügbar ist

¹⁷ Stadt Frankfurt a.M., Universität Kassel 2010: Klimaplanatlas (pdf-Dokument)

und bestimmte betriebliche Voraussetzungen erfüllt sind – hier ist wieder eine Einzel-fallbetrachtung notwendig.

In den Frankfurter Gewerbegebieten gibt es inzwischen eine nicht unerhebliche Anzahl an Rechenzentren, deren Energieverbrauch enorm ist. Hohe Sicherheitsstandards und eine vergleichsweise geringe Temperaturen der Abwärme machen eine kooperative Nutzung nach Einschätzung der Experten unwahrscheinlich. Es gibt jedoch bereits verschiedene Ansätze, energieeffiziente Rechenzentren zu verwirklichen und Synergien für das unmittelbare Umfeld (z.B. innerhalb eines Gebäudekomplexes) zu nutzen.¹⁸

► Generell war die Ansicht der Experten, dass in der aufgezeigten Maßstäblichkeit das Thema Energieerzeugung im Vergleich zum Verbrauch eher symbolischen Charakter hat. Eine Bilanz von Potenzialen der Energieerzeugung und -einsparung ist erst auf der Umsetzungsebene im Rahmen eines Energiekonzeptes sinnvoll. Potenziale sind maßgeblich auf der privaten Handlungsebene vorhanden.

5.4 Standortdiskussion

In der gesamtstädtischen Standortanalyse ist bereits eine erste Auswahl von Flächenpotenzialen und Bestandsgebieten vorgenommen worden. Von Seiten des Stadtplanungsamtes wurden Empfehlungen zu der Abgrenzung der Gebiete ausgesprochen und acht Standorte vorgeschlagen.



Abb. 11: Projektgruppensitzung II, Standortpriorisierung: eigene Darstellung

5.4.1 Vorschlag Gewerbegebiet Sossenheim (Wilhelm-Fay-Straße)

► Potenziale: Das GE Sossenheim an der Grenze zu Eschborn ist erschlossen und es besteht Baurecht. Die Stadt Frankfurt am Main besitzt dort zahlreiche Liegenschaften. Die Lage des Gebietes ist repräsentativ. Eine Gestaltung des Westerbaches und einer potenziellen Grünverbindung wäre möglich.

¹⁸ Entsprechende Diskussionen werden bei Digital Hub, Masterplan Industrie & Masterplan 100% Klimaschutz geführt.

► Restriktionen: Ein Ende des langjährigen Baulandumlegungsverfahrens ist ungewiss. Der Umgang mit den erhöhten Bodenwerten ist hinsichtlich einer klassisch-gewerblichen Entwicklung schwierig. Die erheblichen Verkehrs- und Anbindungsprobleme sind kurz- bis mittelfristig kaum zu lösen.

5.4.2 Vorschlag Army-Brache Rödelheim / südl. Eschborner Landstraße

► Potenziale: Eine Konversion der Brache wäre ein Leuchtturmprojekt. Die geordnete Entwicklung der Gebiete in Rödelheim West könnte angestoßen werden. Die Flächen sind in Bundeseigentum und kämen aus einer Hand. Es besteht das Potenzial für ein Modellvorhaben der Hochwasserretention. Das angrenzende Umspannwerk ist interessant für Rechenzentren, so dass im Falle eines städtischen Erwerbs der Flächen z.B. mit einem städtebaulichen Vertrag besondere Anforderungen an Energieeffizienz gestellt werden könnten.

► Restriktionen: Das Projekt beinhaltet hohe Kostenrisiken mit Blick auf eine mögliche Altlastensanierung. Eine leistungsfähige, externe Erschließung ist kurz- bis mittelfristig schwierig. Die Möglichkeit des Grundstückserwerbs war zum Zeitpunkt der Standortdiskussion nicht einzuschätzen.

5.4.3 Vorschlag: Zuwachsfläche Lorsche Straße

► Potenziale: Zum Teil sind städtische Liegenschaften vorhanden. Eine Umsetzung hoher technischer Standards wäre möglich.

► Restriktionen: Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre erforderlich. Die Signalwirkung wäre wegen der umliegenden Bestandspotenziale negativ und es würden zusätzliche Flächen versiegelt. Die Verlärmung und Abstandserfordernisse der angrenzenden Autobahn müssten berücksichtigt werden. Im östlichen Bereich gibt es Überlegungen eine Anschlussstelle an die BAB 66 herzustellen, wofür die Flächen benötigt würden.

5.4.4 Vorschlag Zuwachsfläche nördliche Heerstraße

► Potenziale: Bei einer Neubebauung wären hohe, technische Standards möglich. Eine optimale Erschließung durch den ÖPNV könnte perspektivisch mit einer Haltestelle der Regionaltangente West erfolgen.

► Restriktionen: Das laufende Bebauungsplanverfahren steht in Abhängigkeit der ausstehenden Planfeststellung für die Ortsumfahrung Praunheim. Es sind kaum städtische Liegenschaften vorhanden. Unbebaute Flächen würden zusätzlich versiegelt.

5.4.5 Vorschlag Gewerbegebiet Seckbach

► Potenziale: Durch Untersuchungen für das städtebauliche Entwicklungskonzept sind Grundlagen vorhanden. Eine Förderung der „klassisch“ gewerblichen Unternehmens- und Akteursstruktur wäre möglich. Innenentwicklungspotenziale könnten genutzt und Problemlagen mittelfristig gelöst werden. Eine Grünverbindung und die Nutzung des

leerstehenden Zimmer-Areals wären mögliche Leuchtturmprojekte. Der Bau des Riederwaldtunnels hat begonnen. Die Mitwirkungsbereitschaft vor Ort wird positiv eingeschätzt.

► Restriktionen: Eine Abgrenzung des Gebietes ist insbesondere im Osten schwierig. Es besteht nur geringer Einfluss durch städtisches Eigentum. Verschiedene Altlastenverdachtsflächen bergen Kostenrisiken.

5.4.6 Vorschlag Gewerbegebiet Fechenheim Nord

► Potenziale: Durch Untersuchungen für das städtebauliche Entwicklungskonzept sind Grundlagen vorhanden. Innenentwicklungspotenziale könnten genutzt und Problemlagen mittelfristig gelöst werden. Neben dem Riederwaldtunnel steht der Planungsbeginn zum Durchstich der Ernst-Heinkel-Straße in Aussicht. Die Mitwirkungsbereitschaft vor Ort wird positiv eingeschätzt.

► Restriktionen: Die Verkehrsprojekte Ernst-Heinkel-Straße und eine S-Bahn-Station sind vom Ausbau der Nordmainischen S-Bahn abhängig. Im östlichen Bereich liegen SEVESO-II-Achtungsabstände.

5.4.7 Vorschlag Gewerbegebiet östlich Carl-Benz-Straße

► Potenziale: Der Anteil von Grundstücken der HFM gibt potenzielle Einflussmöglichkeiten (Einschränkung: Pachtverträge; Erbbaurecht). Das laufende Bebauungsplanverfahren Ferdinand-Porsche-Straße ist auch mit Blick auf die Sicherung der östlich angrenzenden Grünverbindung positiv zu werten.

► Restriktionen: Zur Zeit der Standortdiskussion war die Zukunft des Neckermann-Areals ungewiss - bis heute bestehen Unklarheiten. Große Teile des vorgeschlagenen Gebietes sind von einem SEVESO-II-Achtungsabstand betroffen. Ein neues Konzept in unmittelbarer Nachbarschaft des Entwicklungskonzeptes Fechenheim Nord / Seckbach kann negative Signalwirkung haben.

5.4.8 Vorschlag Oberhafen

► Potenziale: Der hohe Anteil von Grundstücken der HFM gibt potenzielle Einflussmöglichkeiten (Einschränkung: Pachtverträge; Erbbaurecht). Ein Anschluss an Fernwärmeleitungen wird perspektivisch möglich sein. Es gibt Unternehmen und Initiativen, die als „Zugferde“ in Frage kommen. Die Intermodalität könnte gefördert und die ÖPNV-Anbindung zeitnah verbessert werden. Eine gewerbliche Innenentwicklung durch Nutzung vorhandener Flächenpotenziale ist möglich.

► Restriktionen: Mit der HFM gibt es bereits eine Managementstruktur, die eine Entwicklung des Gebietes vorantreibt. Das eigenständige Nutzungsprofil des Binnenhafens stellt die Übertragbarkeit des Modellprojektes in Frage. In dem Gebiet liegen SEVESO-II-Achtungsabstände.

5.5 Standortpriorisierung

Auf Grundlage der Standortdiskussion erfolgte durch Projektgruppenteilnehmer eine Priorisierung durch die Vergabe von Punkten.¹⁹ Die Projektgruppe einigte sich darauf, die Army-Brache Rödelheim, die Zuwachsfläche Lorscher Straße sowie das dazwischen befindliche Gebiet an der Eschborner Landstraße zusammenzufassen und es als einen potenziellen Standort zu bewerten.

- Mit jeweils nur einem Punkt Abstand ergab sich die Reihenfolge der drei „Favoriten“:
- Gewerbegebiet Fechenheim Nord
 - Westl. Rödelheim (US-Army-Brache Rödelheim / Eschborner Landstraße / Lorscher Straße)
 - Gewerbegebiet Seckbach

Alle weiteren Vorschläge waren in Punkten abgeschlagen. Es folgte eine letzte Analysephase der drei ausgewählten, potenziellen Standorte zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes.

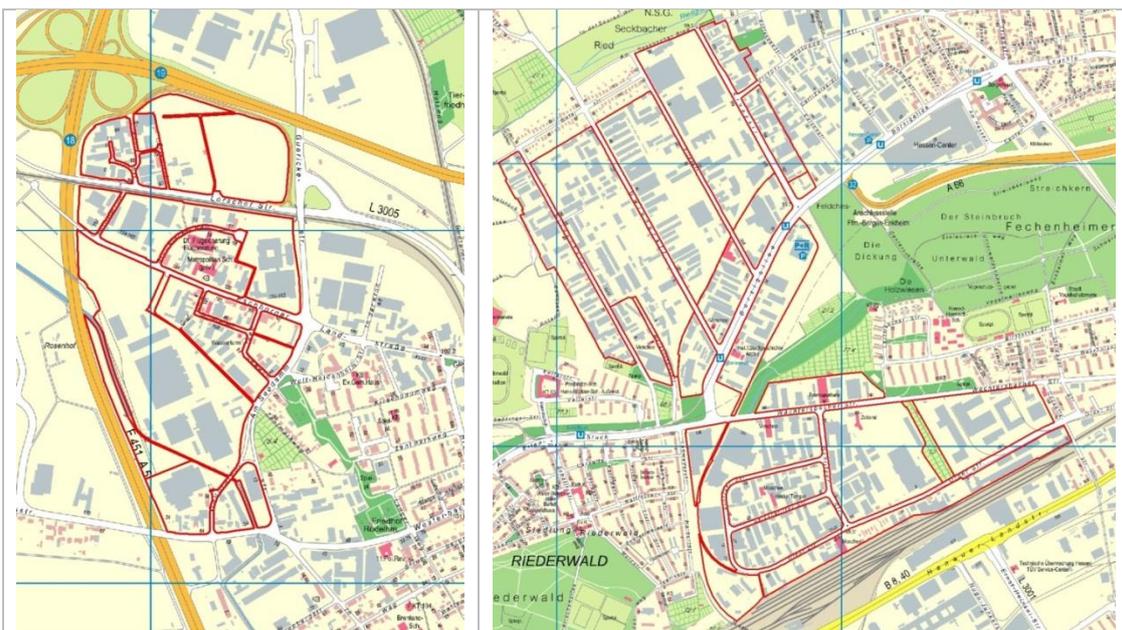


Abb. 12: Gebietsspezifische Vertiefung der Standortanalyse westl. Rödelheim, GE Seckbach und GE Fechenheim Nord: eigene Darstellung, Kartengrundlage © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main

5.6 Standortanalyse III – Gebietsspezifische Vertiefung

Um ein differenzierteres Bild von den priorisierten Gewerbegebieten Westlich Rödelheim, GE Fechenheim Nord und GE Seckbach zu bekommen, sind die vorgegangenen Untersuchungen weiter vertieft worden. So wurden Flächenpotenziale, Nutzungsstrukturen und Leerstände aktuell und grundstücksbezogen ermittelt. Die besonders wichti-

¹⁹Vertreter des Stadtplanungsamtes vergaben keine Punkte

gen Entscheidungskriterien innere Erschließung, Ver- und Entsorgung, Energie sowie Eigentumsverhältnisse werden in diesem Kapitel vertieft.

5.6.1 Verkehr – Innere Erschließung

Die bereits dargelegten Defizite der externen Erschließung, also der Anbindung an das übrige Straßennetz, sind in jedem der drei untersuchten Gebiete problematisch. Gleisanschlüsse für den Güterverkehr sind nicht vorhanden oder soweit zurückgebaut, dass eine Reaktivierung aussichtslos ist. Die innere Erschließung ist einerseits funktional, andererseits als repräsentativer Aspekt zu verstehen. Der funktionale Aspekt bezieht sich verkürzt auf Erreichbarkeit, Orientierung, Durchgängigkeit sowie Wende- und Parkmöglichkeiten für den MIV. Hinzu kommt die Fuß- und Radwegesituation. Im Zusammenhang mit Adressbildung und Besucherverkehren spielen auch repräsentative Anhaltspunkte wie Straßenzustand und städtebauliche Gestaltung eine wichtige Rolle für Unternehmen. Die Erschließung mit dem ÖPNV wird in der Machbarkeitsstudie nicht weiter betrachtet, da eine Einbeziehung der Akteure vor Ort erforderlich wäre.

Im westlichen Rödelheim ist die externe Erschließungssituation trotz der Lage am BAB-Nord-West-Kreuz hinsichtlich der überlasteten Westerbachstraße und der fehlenden Anschlussstellen auf Frankfurter Stadtgebiet für den MIV kritisch. Eine Entwicklung der US-Army-Brache und der Zuwachsflächen würde eine neue Erschließung der Flächen erfordern. Der Zustand der bestehenden Infrastruktur ist wie die Situation für Fuß- und Radfahrer gut.



Abb. 13: Eschborner Landstraße, Rödelheim; Gwinnerstraße, Seckbach: eigene Darstellung

Die externe Erschließung des GE Fechenheim Nord in westliche Richtung über die überlastete Spange „Am Erlenbruch“ und den süd-östlich gelegenen Bahnübergang an der Cassellastraße ist problematisch. Der Zustand der Straßen in dem Gebiet ist überwiegend schlecht, wobei erste Abschnitte saniert worden sind. Die Durchgängigkeit innerhalb des Gebietes ist gegeben, jedoch besteht bei der Beordnung des ruhenden Verkehrs Handlungsbedarf, der sich zu Gunsten der Fußgänger und des Straßenbildes auswirken würde. Es besteht das Potenzial, bestehende Fuß- und Radwegeanbindungen stärker zu nutzen und auszubauen. Der Zustand der Straßen in dem GE Seckbach ist

überwiegend schlecht, wobei erschwerend hinzukommt, dass Sackgassensituationen ohne ausreichende Wendemöglichkeiten vorhanden sind – dies ist insb. für den Schwerlastverkehr problematisch. Die Fuß- und Radwegesituation kann deutlich verbessert werden.

► Die innere Erschließung der GE Fechenheim Nord und Seckbach weist in mehrfacher Hinsicht hohen Handlungsbedarf auf.

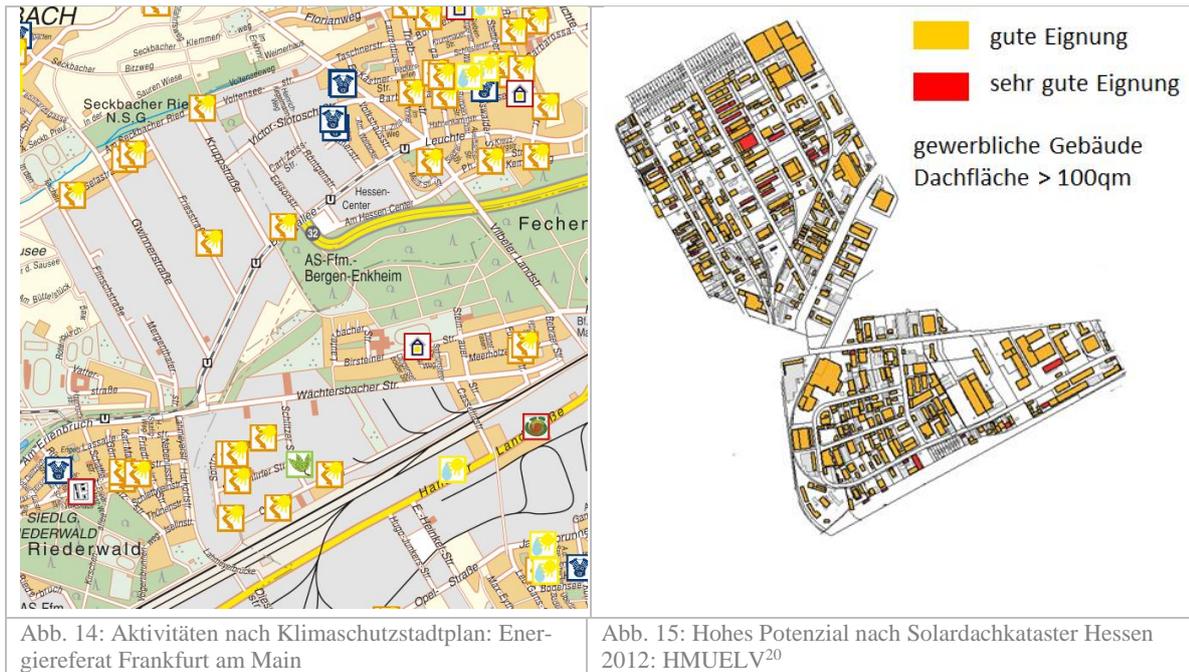
5.6.2 Ver- und Entsorgung

Das Kanalnetz im westlichen Rödelheim wird durch zusätzliche Projekte voraussichtlich überlastet – eine Neuberechnung steht noch aus. Es sind wasserrechtliche Genehmigungsprobleme zu erwarten. Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung herrschen wahrscheinlich schlechte Versickerungsbedingungen vor. Die Mischkanalisation in den GE Fechenheim Nord und Seckbach ist bereichsweise überlastet und sanierungsbedürftig. Aktuelle Neuberechnungen liegen voraussichtlich im Herbst 2014 vor. Umbau und Einleiterlaubnisse (z.B. Auslasskanal in den Main) sind im Vergleich mit kleinen Vorflutern anderer Gebiete einfacher. Im GE Seckbach bestehen Kenntnisse über Grundwasserschadensfälle i.V.m. einem hohen Grundwasserstand – dies birgt Kostenrisiken im Sanierungsfall.

► In der Projektgruppe wurden wiederholt Bedenken wegen des Konfliktes von Tiefbaumaßnahmen und Regenwasserversickerung in Verbindung mit Altlastenverdachtsflächen geäußert. Zugleich wurden in einer genaueren Betrachtung auch Potenziale insbesondere für das GE Fechenheim Nord ermittelt.

5.6.3 Energie

Die Minimierung des Energieverbrauchs ist ein Ziel, das in großen Teilen nur von Seite der Unternehmen und Eigentümer erfüllt werden kann. Sie liegt im Interesse der Betriebe und ist eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit. Plakative Maßnahmen wie Gebäudedämmung, Einsatz erneuerbarer Energien, effizienterer Maschinen und Verbraucher etc. benötigen Investitionen, die sich rechnen müssen. Eine Bestandsaufnahme ist aufwändig und muss durch Spezialisten erfolgen. Die überschlägige Wärmebedarfsabschätzung durch das Energiereferat der Stadt Frankfurt am Main hat ergeben, dass der Einsatz von Wärmenetzen für die drei untersuchten Gebiete wirtschaftlich sein kann. Zudem wurden Unternehmen benannt, die ein hohes Potenzial für ein schlüssiges Energiekonzept haben und Synergiepotenziale für Anlieger bzw. das Gebiet erzeugen könnten. Der Weg zur „Machbarkeit“ ist in Kapitel 6.2 dargelegt.



► Durch bestehende Aktivitäten werden im Gebiet Fechenheim Nord schon jetzt rund 450 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart²¹. Zugleich dürften sich die Maßnahmen für die Akteure bereits rechnen. Die Konzentration der Maßnahmen ist ein positiver Hinweis hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft vor Ort.

5.6.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind eine wichtige Kenngröße für die mögliche Einflussnahme in einem Gebiet und damit für die Umsetzungsmöglichkeit von Maßnahmen. Zunächst ist das städtische Eigentum von Interesse, weil damit öffentliche Gestaltungsmöglichkeiten verbunden sind. Dies betrifft zum einen die Initiierung möglicher Leuchtturmprojekte, zum anderen die Forderung von Nutzungsbedingungen bei Vermietung, Verpachtung oder Verkauf des Eigentums.

Bei privatem Eigentum ist der öffentliche Einfluss stark begrenzt. Vielmehr ist die Eigeninitiative der Eigentümer bzw. der Nutzer entscheidend. Bei angestrebten Veränderungen der Immobilie ist es hilfreich, wenn der Eigentümer zugleich der Nutzer ist – ansonsten müssen sich Eigentümer und Nutzer einigen. In besonders komplizierten Fällen sind z.B. Fondsgesellschaften Eigentümer einer Immobilie mit mehreren Nutzern. Die Mitwirkung von Unternehmen wird gerade im Bereich der Immobilien entscheidend davon abhängen, ob Sie Einfluss auf Veränderungen des Eigentums betreffend nehmen können.

Im westlichen Rödelheim würden die von der Projektgruppe genannten Einwände und Unwägbarkeiten (Kapitel 5.4.2) eine zeitnahe, verlässliche Entwicklung des Gebietes gefährden, da die Erwerbssituation der ehemaligen Army-Brache unklar ist. Die Nutzungen

²⁰ Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

²¹ Eigene Berechnung nach Klimaschutzstadtplan; Stand: Oktober 2013

in den Mischlagen entlang der Eschborner Landstraße fallen hinsichtlich der Gesamtbeurteilung der zu entwickelnden Flächen nicht mehr ins Gewicht. Der Anteil städtischer Liegenschaften an den nutzbaren Zuwachsflächen ist äußerst gering. Im GE Fechenheim Nord unterscheiden sich die Liegenschaften stark in Größe und Zuschnitt. Es herrscht eine sehr heterogene Eigentümerstruktur vor. Die Stadt Frankfurt am Main ist Eigentümer einiger Liegenschaften und Gebäude, die jedoch auch mit verschiedenen Bindungen (Pachtverträge; Erbbaurechte) belegt sind. Im GE Seckbach unterscheiden sich die Liegenschaften ebenfalls stark in Größe und Zuschnitt. Im Vergleich zum GE Fechenheim Nord überwiegt jedoch der Anteil größerer Liegenschaften. Die Eigentumsverhältnisse sind heterogen, weisen aber konkrete Entwicklungsschwerpunkte wie das leerstehende Zimmer-Areal auf. Der Anteil städtischer Liegenschaften ist äußerst gering.

► Das Eigentum in Bestandsgebieten liegt überwiegend in privater Hand. Zahlreiche Anforderungen an die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes können nur in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Unternehmen gelingen. Aus diesem Grund ist die Mitwirkungsbereitschaft vor Ort entscheidend für die Umsetzung des Projektes. Dabei wird die erfolgreiche Eigentümeransprache in der Umsetzung eine entscheidende Rolle spielen (Kapitel 6.2).

5.6.5 Akteure vor Ort / Mitwirkungsbereitschaft

Um die Mitwirkungsbereitschaft der Unternehmen im GE Fechenheim Nord in Erfahrung zu bringen, sind Gespräche mit Schlüsselakteuren vor Ort geführt worden. Da die Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes noch nicht gegeben sind ist das Projekt bewusst nicht flächendeckend kommuniziert worden, um keine Erwartungshaltungen zu erzeugen, die u.U. im Nachgang nicht erfüllt werden können. Aus diesem Grund wurden ein produzierendes Unternehmen, ein Dienstleister und ein Grundstückseigentümer befragt, der mehreren Firmen eine Adresse bietet. Die befragten Akteure haben sich durchweg positiv zu dem Projekt geäußert. Es besteht eine große Bereitschaft, sich mit anderen Unternehmen im Gebiet hinsichtlich gemeinsamer Synergien zu vernetzen und in Projekte einzubringen.

► Insbesondere die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen des Mobilitätsmanagements und die Einrichtung einer Betriebs- bzw. „Gebiets-Kita“ fanden Anklang. Zudem wurden die zentrale Bedeutung eines Standortmanagements und die Notwendigkeit von Investitionen in die öffentliche Infrastruktur bekräftigt.

5.7 Standortempfehlung

Auf Grundlage der umfassenden, dreistufigen Standortanalyse und des Diskussionsprozesses in der fachübergreifenden Projektgruppe wurde eine Standortempfehlung erarbeitet.

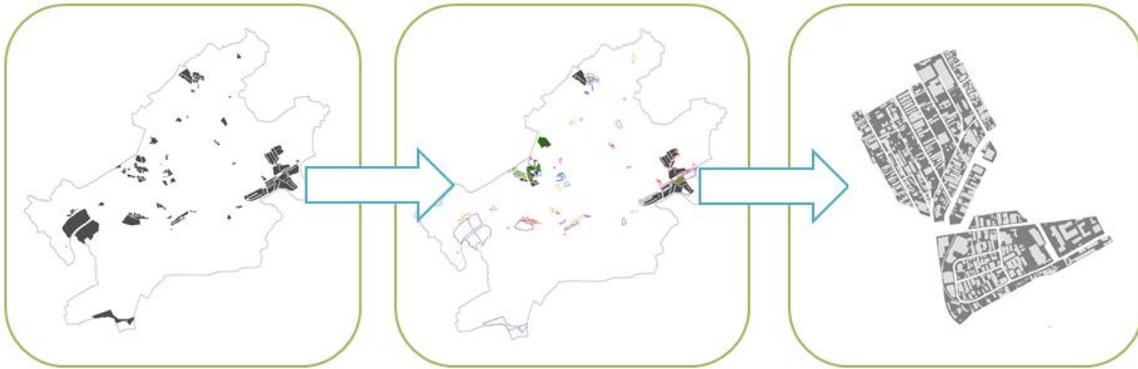


Abb. 16: Dreistufige Standortanalyse: eigene Darstellung

In einer abschließenden Diskussion der fachübergreifenden Projektgruppe wurden die Informationen der Standortanalyse diskutiert und mit der fachlichen Einschätzung bewertet. Die Entwicklung in Rödelheim West wurde als zu risikobehaftet für die Möglichkeit einer realistischen, zeitnahen Umsetzung eingestuft.

Das GE Fechenheim Nord ist für eine Umsetzung des Modellprojektes zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes in Frankfurt am Main besonders geeignet. Das Gewerbegebiet Seckbach hat ebenfalls eine gute Ausgangslage.

- ▶ GE Fechenheim Nord – besonders geeignet
- ▶ GE Seckbach – geeignet

Das Nutzerspektrum in den Gebieten Fechenheim Nord / Seckbach ist enorm. Mit energieintensiven Unternehmen wie einer Großfleischerei, einer Kaffeerösterei bis hin zu Bürokomplexen, Chemiebetrieben, großflächigem Einzelhandel und einem Rechenzentrum sind Unternehmen vertreten, die hohe energetische und finanzielle Einsparpotentiale aufweisen. Die Vielfalt der klein- und mittelständischen Unternehmen stellt die Übertragbarkeit von Erfahrungen für zukünftige Projekte sicher – Schrotthändler, Handwerksbetriebe, Dienstleister, Groß- und Einzelhandel, Gastronomie etc. – die Unternehmen und ihre Mitarbeiter können in vielfältiger Weise von dem Projekt profitieren.

Für beide Gewerbegebiete wurde bereits das städtebauliche Entwicklungskonzept Fechenheim Nord / Seckbach erarbeitet. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, die Erwartungshaltungen in beiden Gebieten mit dem Ausblick auf eine Umsetzung ausgewählter, konzeptioneller Vorschläge des Konzeptes zu erfüllen und diese durch weitere Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge zu ergänzen.

- ▶ Der in dieser Machbarkeitsstudie aufgezeigte organisatorische und finanzielle Rahmen (Kapitel 8) gewährleistet die nachhaltige Entwicklung der beiden Gewerbegebiete Fechenheim Nord und Seckbach.

6 Instrumente der Umsetzung & Maßnahmen

Ein großer Anteil der Anforderungen aus dem Beschluss zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes (Kapitel 4.1) ist nur mit den Eigentümern und Unternehmen vor Ort umzusetzen. Der Einsatz formeller Planungsinstrumente stößt hier an seine Grenzen und kann nur unterstützend wirken. Die Stadt Frankfurt am Main muss die kooperativen Rahmenbedingungen schaffen, um die Akteure vor Ort für das Projekt zu gewinnen und die Eigeninitiative zu fördern. Dafür ist es notwendig, in einer „Anschubphase“ Managementstrukturen zu initialisieren. Neben den Instrumenten der Umsetzung werden in dem Kapitel zugehörige Maßnahmenvorschläge formuliert.

6.1 Stadtplanung und Bauordnung

In der Stadtplanung wird in formelle und informelle Planungsinstrumente unterschieden. Mit Ihnen stehen unterschiedliche Instrumente für die Konzeption und Umsetzung eines nachhaltigen Gewerbegebietes in Frankfurt am Main zur Verfügung.

6.1.1 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist ein formelles Planungsinstrument, mit dem die städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb eines umgrenzten Gebietes (Geltungsbereich) rechtlich sichergestellt werden soll. Bei der Überplanung von Bestandsgebieten kann aber nur sukzessive auf zukünftige Veränderungen in dem Gebiet Einfluss genommen werden. Der Eingriff in das bestehende Eigentum ist stark begrenzt. Auch der Einsatz als „Sicherungsinstrument“ für vorhandene Nutzungen ist nicht immer sinnvoll, weil diese z.B. immissionsrechtlich auch eingeschränkt oder Entschädigungsansprüche gegen die Stadt ausgelöst werden können.

Hinsichtlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gewerbegebiet Seckbach ist insbesondere der Ausschluss konkurrierender Nutzungen zur Sicherung des Gewerbe- bzw. Industriegebietes zu prüfen. Die Festsetzungsmöglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien und Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas wurden mit der Klimaschutznovelle des BauGB um Festsetzungsmöglichkeiten ergänzt. Diese sollten mit Blick den Modellcharakter des Projektes besondere Beachtung finden.

► Die intensivierte Zusammenarbeit der Ämter und Dezernate hat sich bisher im Rahmen der Machbarkeitsstudie bewährt und sollte fortgesetzt werden. Dies trägt zu einer zielgerichteten Abstimmung gemeinsamer Handlungsmöglichkeiten bei. Die Möglichkeiten des Baurechts sollten bewertet und ausgeschöpft werden.

Maßnahmenvorschläge

Frühzeitige und intensivierte Abstimmung von stadtplanerischen und bauordnungsrechtlichen Belangen:

- Kritische Überprüfung des bestehenden Baurechts; insbesondere im Gewerbegebiet Seckbach
- Ständige Synchronisierung mit dem Fortschritt der Großprojekte bzw. Planfeststellungsverfahren Riederwaldtunnel und Nordmainische S-Bahn
- Besondere Beachtung des Projektes in übergeordneten, informellen Planungen – z.B. bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, der Erstellung des räumlich-funktionalen Entwicklungskonzeptes (Masterplan Industrie), der Fortführung des Masterplans 100% Klimaschutz, die Berücksichtigung des Bürgerdialogs Speichen und Strahlen sowie der in Arbeit befindlichen Mobilitätsstrategie etc.
- Unterstützung und Förderung für die Einrichtung einer Betriebs- bzw. Gebiets-Kita

6.1.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept (Fechenheim-Nord / Seckbach)

Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach – im folgenden GE Fechenheim Nord und GE Seckbach genannt – liegt eine städtebauliche Untersuchung für die empfohlenen Standorte zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes vor. Zu Beginn der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes wurde bei einer Beteiligung der Akteure vor Ort deutlich, dass ein hoher Handlungsbedarf hinsichtlich der Verbesserung der Erreichbarkeit, dem Ausbau der Infrastruktur sowie der Aufwertung des Umfeldes der Unternehmen gesehen wird.



Abb. 17: Anknüpfung an die Umsetzungsphase: Stadt Frankfurt a.M., agl, BS+ (2013)

Es bietet sich die Möglichkeit, ausgewählte Vorschläge des Entwicklungskonzeptes für ein „Leistungsfähiges, durchgrüntes Erschließungssystem“ sinnvoll mit den Anforderungen eines betrieblichen Mobilitätsmanagements (Kapitel 6.2.7) zu verbinden. Auch Ideen zur Profilierung und städtebaulichen Entwicklung können vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Entwicklung aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Innovative Lösun-

gen, die städtebaulich und ökologisch vertretbar sind und zugleich den funktionalen Anforderungen der Unternehmen vor Ort entsprechen, müssen der Situation angepasst entwickelt werden.

Das so genannte „stadträumliche Gelenk“ Riederwald / Erlenbruch wird als Impulsprojekt hervorgehoben. Das Erfordernis der Neuordnung und -gestaltung wird mit der zusätzlichen Ansiedlung des Kauflandmarktes in der Wächtersbacher Straße zunehmen.

Der angrenzende, großflächige Leerstand des „Zimmer-Areals“ könnte als Leuchtturmprojekt einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorstellbar ist hier neben den im Entwicklungskonzept genannten Nutzungen ein „Nachhaltigkeitszentrum“, in dem Frankfurter Aktivitäten zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit vor dem Hintergrund des Green-City-Prozesses zusammengeführt werden könnten. In diesem Kontext wäre von Veranstaltungsräumen über themenverwandte Bildungseinrichtungen bis hin zu sozialen und kulturellen Angeboten vieles denkbar. Möglich wäre auch ein „Nachhaltiger Gewerbehof“, der den Anspruch des Modellprojektes unterstreicht und kleinere, produzierende Handwerksbetriebe aufnehmen könnte. Die Umsetzungsmöglichkeiten können im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht geprüft werden.

► Ausgewählte, konzeptionelle Maßnahmenvorschläge des Entwicklungskonzeptes für die Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach (GE Fechenheim Nord / GE Seckbach) sollen im Rahmen der Projektkoordination (Kapitel 6.2.3) für die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes aufgegriffen und genutzt werden.

Maßnahmenvorschläge

- Überprüfung der Maßnahmenpakete des Entwicklungskonzeptes auf Umsetzbarkeit durch die Projektgruppe
- Aktivierung des Zimmer-Areals als „Nachhaltigkeitszentrum“ im Rahmen des Green-City-Prozesses

6.1.3 Stadtumbau

Der Stadtumbau wird mit Bundes- und Landesfördermitteln unterstützt. Bei Stadtumbaugebieten spricht man von erheblichen, städtebaulichen Funktionsverlusten, die durch dauerhafte Leerstände – hier im Schwerpunkt für Wohnzwecke – oder die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden²². Das Beispiel des Gewerbegebietes Neckarwiesen der Stadt Esslingen am Neckar wird als Beispiel positiver Entwicklungen angeführt²³. Seit dem Jahr 2008 wurde es in das Bund-Länderprogramm Stadtumbau West aufgenommen und zudem zusätzlich als Sa-

²² §§ 171a BauGB

²³ Dr. Betker, Frank; Rawak Myriam 2012: Abschlussbericht nachhaltige Gewerbegebietesentwicklung in NRW

nierungsgebiet förmlich festgelegt²⁴. Im Land Hessen hat noch keine Förderung von Gewerbegebieten im Rahmen des Stadtumbaus stattgefunden.

► Für den Stadtumbau sind die Fördermöglichkeiten für Frankfurt am Main noch unklar. Die Prüfung perspektivischer Anwendungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechts in Gewerbegebieten wird fortgesetzt.

6.2 Standortmanagement

Von Beginn an wurde von Experten betont, dass ein Standortmanagement der Schlüssel zur Umsetzung der Gebietsentwicklung sei.²⁵ Je nach Auftrag dient es in erster Linie der Vernetzung der Akteure vor Ort und als Schnittstelle zu Politik, Verwaltung und weiteren, wichtigen Partnern. Bestehende Standortmanagementstrukturen an Sonderstandorten (Kapitel 5.2.2) verfolgen wie z.B. Infraseriv auf Grund der Historie und infrastrukturellen Ausstattung eher einen „Top-Down“ Ansatz, während auf Grund einer kleinteiligen Bestandsstruktur mit vielseitigen Eigentümerinteressen im Folgenden eine „Bottom-Up“ Strategie verfolgt wird.

6.2.1 Standortmanager

Der wichtigste Ansatzpunkt für die Entwicklung des Gebietes ist die Vernetzung aller beteiligten Akteure. Notwendig ist ein sogenannter „Kümmerer“ mit möglichst häufiger Präsenz im Gebiet. Als Ansprechpartner vor Ort kann er Stimmungen und Anregungen von den Akteuren vor Ort aufnehmen, Informationen bündeln, kurzfristige Problemlösungen durch kleinere Maßnahmen herbeiführen und deren Umsetzung koordinieren.

► Der Standortmanager als Person vernetzt die Akteure vor Ort, koordiniert als Schnittstelle mit wichtigen Partnern Projekte und Maßnahmen und sorgt für eine glaubwürdige Profilierung des Standortes. Im Rahmen des Modellprojektes soll eine Personalstelle für Standortmanagement geschaffen werden (Kapitel 8.3).

6.2.2 Vernetzung vor Ort

Zur Aktivierung der Synergiepotenziale zwischen den Beteiligten Unternehmen müssen die Informationen über Produkte, Dienstleistungen etc. ausgetauscht werden. Dabei sollten Informationen und Bedürfnisse bei der „Basis“ in Erfahrung gebracht, gebündelt und gezielt an die richtigen Stellen weitergeleitet werden.

Es ist zu beachten, dass sich der Aufwand aus Sicht der Unternehmen lohnen muss. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis wird stets oberste Maxime für das Handeln der Unternehmen sein. Wenn dies gewährleistet ist, kann perspektivisch über die positive lokale und regionale Sekundäreffekte nachgedacht werden.

²⁴ Stadt Esslingen am Neckar (Internetseite)

²⁵ Vortrag Dr. Betker, Projektgruppensitzung I (20. März 2013)



Abb. 18: Vernetzung vor Ort: eigene Darstellung

Die soziale Perspektive muss dabei nicht aus dem Blick geraten. Beispielsweise nutzt eine Betriebskita den Familien der Mitarbeiter und kann zugleich ein Argument für die Bindung bzw. Anwerbung von Fachkräften sein.

- Die Vernetzung der Akteure vor Ort dient der Vertrauensbildung und ist die Grundlage für Mitwirkungsbereitschaft und die Aktivierung von Synergiepotenzialen.

Maßnahmenvorschläge

Organisation von Austausch zur Vernetzung der Akteure vor Ort, z.B.

- regelmäßige Treffen, Unternehmerfrühstück
- anlassbezogene Themenveranstaltung / Workshops zur Aktivierung von „Synergien“ im Gewerbegebiet (Themen wie Stoffkreisläufe, Energie, Logistik etc.)

Initiierung bzw. Prüfung gemeinschaftlicher Vertragsmodelle unter der Maßgabe finanzieller Einsparungen und sozialer Vertragsbedingungen, z.B. :

- Dienstleistungen, wie Sicherheitsdienste, Reinigungsfirmen, Paketdienste
- lokale Einrichtungen wie Gastronomie, Fitnessstudio
- Einsparmöglichkeiten bei der perspektivischen Neuberechnung von Abwassergebühren; Energie-Contracting
- Einrichtung einer gemeinsamen Betriebs- bzw. „Gebietskita“

Weitergehende Maßnahmen und Synergien insbesondere für energetische Aspekte sind in Kapitel 6.3 dargelegt.

6.2.3 Projektkoordination

Träger öffentlicher Belange müssen durch das Standortmanagement aktiv und regelmäßig miteinander vernetzt und in die Entwicklung des nachhaltigen Gewerbegebietes eingebunden werden. Dies sollte durch die Organisation und Moderation der fachübergreifenden Projektgruppe (Kapitel 4.3) mit Vertretern von Ämtern, Gesellschaften, Ver- und Entsorgungsunternehmen erfolgen, in der auch konkrete Maßnahmen besprochen werden. Dies ist von besonderer Bedeutung, um infrastrukturelle Maßnahmen im öffentlichen Raum über die routinierten Absprachen hinaus aufeinander abzustimmen. Auch

men beispielsweise für Energieeffizienz unterstützt und zinsgünstige Kredite vergeben. Auch für bauliche Maßnahmen gibt es je nach Anforderung finanzielle Unterstützung. Daneben bietet die Stadt Frankfurt am Main zahlreiche kommunale Förderprogramme. Besonders positiv wurde die Unterstützung für die Einrichtung von Betriebs-Kitas aufgenommen, die ebenfalls von der Stadt Frankfurt unterstützt werden.²⁶ In Frankfurt am Main sind zudem an unterschiedlichen Stellen (z.B. Energiereferat, Handwerkskammer Rhein-Main, Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main) vielfältige Beratungsangebote vorhanden, die vom Standortmanagement z.B. durch Termine vor Ort gebündelt werden können.



Abb. 20: Akzeptanz durch Mehrwerte: eigene Darstellung

► Um die Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft – und damit in zweiter Linie Investitionsbereitschaft und Eigenengagement – zu erreichen, muss ein klarer Mehrwert für die Unternehmen und Eigentümer erkennbar sein.

Maßnahmenvorschläge

- Fördermittelberatung über Bundes-, Landes- und Kommunale Fördermittel (z.B. KfW Kredite; Energiereferat „Frankfurt spart Strom“ etc.)
- Vermittlung von Beratungen (z.B. von IHK, HWK zu Entwicklungen für den Bereich Wirtschaft, Unternehmensorganisation, Rechnungswesen, Steuerrecht, Marketing, Familienfreundlichkeit, Gesundheitsprogramme, Arbeitssicherheit etc.)
- z.B. Unterstützung und Förderung für die Einrichtung einer Betriebs- bzw. Gebiets-Kita durch das Förderprogramm der Stadt Frankfurt am Main

6.2.5 Profilierung und Außendarstellung

Bei einer erfolgreichen Kommunikation und Vernetzung der Akteure vor Ort können Identitäten und Alleinstellungsmerkmale herausgearbeitet werden. Auf dieser Grundlage kann eine glaubwürdige Außendarstellung gelingen.

Maßnahmenvorschläge

- Gemeinsame Findung einer Standortbenennung, eines Slogans, eines Gebietslogos zur Identitätsstiftung auf Grundlage von Alleinstellungsmerkmalen

²⁶ Frankfurter Programm betrieblich geförderter Kindertageseinrichtungen; Stadtschulamt Frankfurt am Main

- Internetauftritt, z.B. mit Links zu den Unternehmen, Mitfahrerbörsen, Immobilienangeboten, Nutzung von Social-Media, internen Beteiligungstools für die Akteure vor Ort etc.
- Repräsentative Beschilderung und Wegweiser
- Veranstaltung eines Tags der offenen Tür für Anwohner und Interessierte „Unsere Produkte und Dienstleistungen“

Kleinere bauliche Maßnahmen, z.B.

- Gestaltung der Eingangssituation zum Gebiet mit einfachen Mitteln wie Pflanzungen, Wegweisern
- Schaffung von geeigneten Aufenthaltsbereichen, Platz- und Straßenraumgestaltung
- Beschilderungen

6.2.6 Flächen- und Leerstandsmanagement

Unter anderem um zusätzliche Versiegelung zu vermeiden und Innenentwicklungspotenziale zu nutzen wurde ein Bestandsgebiet ausgewählt. Damit bestehende Leerstände und gewerbliche Baulücken einer neuen Nutzung zugeführt werden können, ist in einem ersten Schritt die Ansprache der Eigentümer zu leisten. Wenn dieser Schritt gelingt, können durch das Standortmanagement je nach Ausgangslage weitere Schritte empfohlen bzw. veranlasst werden, um die Marktfähigkeit des Gebäudes bzw. der Fläche zu unterstützen. Hilfreich ist der Verbund von Außendarstellung und aktiver, gebietsbezogener Vermarktung.



Abb. 21: Flächendifferenzierung im Geoinformationssystem: eigene Darstellung

Bei einem Flächen- und Leerstandsmanagement nimmt ein Standortmanagement die bereits genannte Koordinationsfunktion wahr. Dies birgt hinsichtlich der Synchronisation mit dem städtischen Liegenschaftsmanagement besondere Potenziale. Bei Auslauf von Pacht- und Mietverträgen sowie Erbbaurechten kann mit der Einflussnahme auf neue Nutzer bzw. Nutzungen das Gebiet aktiv mitgestaltet werden. Auch Zwischennutzungen sind eine Möglichkeit, negative Außenwirkungen zu kompensieren oder durch Maßnahmen für das Gebiet zu nutzen. Vorstellbar ist neben dem funktionalen Nutzen auch eine temporäre Gestaltung oder Nutzung zu Gunsten der Aufenthaltsqualität.

► Die Koordination eines Flächen- und Leerstandsmanagements sowie die Initiierung temporärer Zwischennutzungen durch ein Standortmanagement nutzt vorhandene Potenziale und kann zu einem positiven Erscheinungsbild des Gebietes beitragen. Die Einbeziehung städtischer Liegenschaften birgt hohe Potenziale bei der qualitativen Mitgestaltung der Gebietsentwicklung.

Maßnahmenvorschläge

- aktive Ermittlung und Ansprache von Eigentümern bei Brachen und Leerständen
- Hilfestellung bei der Vermarktung von Grundstücken und Immobilien
- enge Abstimmung mit der Immobilienvermittlung der Wirtschaftsförderung
- enge Abstimmung mit dem städtischen Liegenschaftsamt
- Ideengebung und Organisation für temporäre Zwischennutzungen

6.2.7 Mobilitätsmanagement

In erster Linie werden mit Verkehr in Gewerbegebieten Schwerlast- und Lieferverkehre verbunden. Diese benötigen eine besonders resistente und weiträumige Infrastruktur und können über ein Logistikmanagement besonders effizient organisiert werden. Die Mobilität in Gewerbegebieten ist vom Verkehrsmittel über den Nutzer bis hin zur Organisation jedoch deutlich vielfältiger. Mitarbeiter und Kundenverkehre erzeugen weitere Anforderungen, die sich wiederum in Parkkonzepten für ruhenden Verkehr, aber auch die Anbindung an den ÖPNV, Fuß- und Radwegeverbindungen differenzieren. Zugleich müssen in einer Umfeldbetrachtung die in der Standortanalyse (Kapitel 5.6.1) aufgezeigten Probleme einbezogen werden. Mit einem durchdachten Mobilitätsmanagement können:

- Kosten für die Unternehmen gesenkt,
- die Zufriedenheit von Mitarbeitern und Kunden gesteigert,
- und Belastungen für die Umwelt und das Umfeld verringert werden.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Fechenheim Nord / Seckbach enthält bereits Maßnahmenvorschläge. Modellprojekte aus der in Arbeit befindlichen Mobilitätsstrategie für Frankfurt am Main können – insbesondere hinsichtlich eines betrieblichen Mobilitätsmanagements – im nachhaltigen Gewerbegebiet erprobt werden. Lokale Expertise kann z.B. auch von weiteren Prozessen wie dem EU-Projekt INVOLVE der traffiQ, dem Mobilitätsmanagement der Infraseriv GmbH & Co. Höchst KG oder Institutionen wie dem House of Logistics and Mobility (HOLM) sowie der Gesellschaft für integriertes Verkehrs- und Mobilitätsmanagement der Region Frankfurt RheinMain (ivm GmbH) eingebracht werden.

► Um ein integriertes Mobilitätsmanagement zu gewährleisten, müssten sämtliche Anforderungen der Akteure in den Gebieten erfasst und einer Analyse der verkehrlichen Rahmenbedingungen gegenübergestellt werden. Dies kann nicht durch das Standortmanagement geleistet werden. Stattdessen sollen vorhandene Projektschnittstellen genutzt und Ideen im Gebiet gesammelt werden.

Maßnahmenvorschläge

Schnittstellen nutzen und Ideen sammeln, z.B.:

- Übernahme von Maßnahmenvorschlägen aus dem Entwicklungskonzept Fechenheim Nord / Seckbach
- Verkürzung der Verkehrs- und Wegebeziehungen innerhalb des Gebietes und dessen Umfeld durch infrastrukturelle Maßnahmen; Überprüfung der aktuellen Verkehrslenkung durch Ver- und Gebote
- Verbesserung der Fuß- und Radwegesituation mit Bezug zu ÖPNV-Haltestellen und der Durchgängigkeit von Grünverbindungen
- Überprüfung und evtl. Korrektur der Buslinienführung; Anpassung des Fahrplanes an Schichtpläne größerer Unternehmen (z.B. Wilhelm-Brandenburg GmbH & Co oHG)
- Verhinderung von Suchverkehren durch deutliche Beschilderungen
- gemeinsame Beantragung von Jobtickets, Tankstellenkarten, Carsharing
- Mitfahrerbörse; evtl. auch Logistikbörse für Transporte auf einer Internetseite
- Bereitstellung von Fahrradständern und Fahrradboxen; Bikesharingkonzept
- Installation einer „Stromtankstelle“ für Anforderungen der E-Mobilität
- freiwillige Überprüfung der betriebsinternen Logistik- und Mobilitätsabläufe im Rahmen des Klimaschutz-Teilkonzeptes (Kapitel 6.3) von externen Experten

6.2.8 Exkurs Masterplan Industrie

Mit dem Masterplan Industrie²⁷ wird eine langfristige Strategie für die Industrie in Frankfurt am Main angestrebt. Eine eingehende Betrachtung von Wertschöpfungsketten und Sekundäreffekten hat von lokaler bis globaler Ebene im Masterplan Industrie stattgefunden. Zurzeit wird ein räumlich-funktionales Entwicklungskonzept erarbeitet, mit dem das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2004 fortgeschrieben wird. Es wird u.a. das Ziel verfolgt, die strategische Qualifizierung von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten – insbesondere solche mit Nutzungen des produzierenden Gewerbes – hinsichtlich einer Absicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes Frankfurt am Main sicherzustellen. Zukünftige Erkenntnisse aus den weiteren Untersuchungen des Masterplans Industrie können für das Modellprojekt genutzt werden. Im Umkehrschluss können die Gewerbegebiete Fechenheim Nord und Seckbach als Modellprojekt einen wertvollen Beitrag für die Maßnahmenebene des Masterplans leisten, da das Projekt zur Standortsicherung beiträgt und die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes fördert.

► Die Entwicklung des nachhaltigen Gewerbegebiets und der Erarbeitungsprozess des Masterplans Industrie sollen weiterhin miteinander synchronisiert werden – dies gilt insbesondere für das räumlich-funktionale Entwicklungskonzept.

²⁷ Federführende Erarbeitung bei der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH

6.3 Klimaschutz-Teilkonzept und Klimaschutzmanagement

Im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative fördert das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Projekte in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen. Gegenstand der Förderkulisse sind auch sogenannte Klimaschutz-Teilkonzepte für Industrie- und Gewerbegebiete. Ziel ist es, „[...] Potenziale für überbetriebliche Klimaschutzaktivitäten und Kooperationen im nachhaltigen Wirtschaften in bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten zu analysieren und geeignete Umsetzungsmaßnahmen zu identifizieren.“²⁸ Folgendes Vorgehen wird nach Vorgabe der Förderbedingungen empfohlen:



Abb. 22: Grober Ablauf Klimaschutz-Teilkonzept: eigene Darstellung

Die Stelle eines Klimaschutzmanagers wird bei positivem Bescheid finanziell über den Zeitraum von drei Jahren gefördert. Voraussetzung für die Förderung ist ein zuvor erarbeitetes Klimaschutzkonzept, dessen Erstellung i.d.R. ein Jahr in Anspruch nimmt und das ebenfalls anteilig gefördert wird. Insgesamt nimmt der Prozess rund vier Jahre in Anspruch. Unter bestimmten Voraussetzungen können zusätzlich auch Maßnahmen gefördert und die Projektlaufzeit verlängert werden.

Der Masterplan 100% Klimaschutz für die Stadt Frankfurt am Main kann nach dem Programm das „Dach“ für Teilkonzepte bilden (Kapitel 6.3.8). Mit den Untersuchungen der Machbarkeitsstudie ist ein erster, wichtiger Schritt für die Erfüllung der Fördervoraussetzungen bereits gegangen worden. Weitere Schritte der Antragsberechtigung wie z.B. ein Unterstützungsschreiben einer „relevanten Anzahl“ von Unternehmen wären gemäß den Förderbedingungen zu erfüllen. Die Antragstellung wird von der Projektgruppe durchweg positiv gesehen.

► Ein Klimaschutz-Teilkonzept ist die optimale Ergänzung des in Kapitel 6.2 beschriebenen Standortmanagements. Die Beantragung des Klimaschutz-Teilkonzeptes für ein nachhaltiges Gewerbegebiet in Frankfurt am Main sollte bis Ende April 2015 erfolgen.

²⁸ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit 2013: Merkblatt Erstellung von Klimaschutz-Teilkonzepten (pdf-Dokument), S. 25

6.3.1 Klimaschutzkonzeption

Im Falle eines positiven Bescheides soll innerhalb eines Jahres ein Konzept erarbeitet werden, dessen Struktur von Seiten des Fördermittelgebers klar vorgegeben ist.²⁹

Bestandsaufnahme sowie Energie- und CO₂-Bilanz, z.B.

- Betriebs- und Beschäftigtenstruktur
- vorhandene Kooperationsstrukturen und Klimaschutzaktivitäten
- Erhebungen (z.B. Strom-, Wärme-, Kälte-, Wasserverbrauch)

Potenzialanalyse und Zieldefinition, z.B.

- Reduktion des Energieverbrauchs
- Einsatz erneuerbarer Energien, Nutzung von Abwärme
- Ressourceneffizienz und –schutz
- Städtebau- und Freiraumgestaltung

Maßnahmenkatalog z.B.

- Kraft-Wärme-Kopplung
- Wasser-, Abfall und Stoffstrommanagement
- Akteursbeteiligung

Konzepte für

- Öffentlichkeitsarbeit
- Controlling

► Ein Klimaschutz-Teilkonzept fokussiert sich insbesondere auf die Reduktion von Emissionen und umwelttechnische Aspekte. Es bietet sich eine große Chance, Themen wie Energieeffizienz und Ressourcenschutz strukturiert zu vertiefen und mit professioneller Unterstützung in Zusammenarbeit mit den Eigentümern und Unternehmen vor Ort umzusetzen.

6.3.2 Klimaschutzmanager

Der Klimaschutzmanager hat hinsichtlich der Vernetzung und Beratungsfunktion eine ähnliche Aufgabe wie der Standortmanager (Kapitel 6.2.1). Der Klimaschutzmanager hat jedoch ein besonderes Wissen mit dem Schwerpunkt der Energie- und Umwelttechnik, und soll Unternehmen vor Ort beraten sowie gezielt technische Synergien identifizieren. Klimaschutzmanager haben ebenfalls eine Schnittstellenfunktion zu den relevanten, öffentlichen Akteuren und koordinieren die Maßnahmen. Ziel ist es, verstärkt Klimaschutzaspekte in die Verwaltungsabläufe und in der Kommune zu integrieren. Fester Bestandteil der Aufgabenbeschreibung sind wie beim Standortmanagement die Öffentlichkeitsarbeit und Außendarstellung.³⁰

²⁹ vgl. ebd., S. 26f

³⁰ vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit 2013: Merkblatt Förderung einer Stelle für Klimaschutzmanagement (pdf-Dokument); S.3ff

► Das hier aufgezeigte Vorgehen knüpft an die bisherigen Arbeitsschritte eines Standortmanagements an und ist eine optimale Ergänzung hinsichtlich der energetischen und umwelttechnischen Optimierung des Standortes. Insbesondere hier gilt, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Unternehmen entscheidend für den Erfolg des Projektes ist.

6.3.3 Energie: Einsparung, Effizienz, Erzeugung

Ein gebietsbezogenes Energiekonzept wertet überschlägig anhand von Kenngrößen die Bestandssituation aus. Zur Grundlagenermittlung gehört die Erfassung von Gebäudetypen, eine Zuordnung des spezifischen Wärmebedarfs unter Einbeziehung von Nutzungskennziffern und der Annahme von Versorgungsvarianten.³¹ Im Falle des Bestandsgebietes sollen diese Informationen mit konkreten, unternehmensbezogenen Untersuchungen hinterlegt werden.

Die Herangehensweise, auf der einen Seite Energie grundsätzlich z.B. durch Verhaltensweisen einzusparen, und auf der anderen Seite effiziente Technik einzusetzen, ist der Grundgedanke von Energiekonzepten. Es muss zunächst einzelfallbezogen untersucht werden, wo welcher Verbrauch anfällt und wie er reduziert werden kann. Dabei wird laut Projektgruppenteilnehmern nicht nur zwischen den Energieträgern Strom, Gas, Öl, Holz etc. unterschieden, sondern ein besonderes Augenmerk z.B. auf Wärme- und Kältebedarfe, Beleuchtung, Dampf- oder Druckluft etc. gelegt. Insbesondere mit Blick auf Maßnahmen der Gebäudedämmung kann der Heizwärmebedarf reduziert werden. Außerdem werden Energieüberschüsse – häufig Abwärme – identifiziert. Hier liegen i.d.R. die Potenziale für Kraft-Wärme-Kopplung oder Synergien zwischen Unternehmen, die beispielhaft den Überschuss des „Nachbarn“ im eigenen Betriebsauflauf benötigen. Darüber hinaus kann durch den Einsatz alternativer Energieerzeugung z.B. durch Photovoltaik ein Teil zur Selbstversorgung beigetragen, oder sogar in das Netz eingespeist werden. Die Dachflächenpotenziale sind im gewerblichen Bereich besonders hoch (Kapitel 5.6.3). Zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zählen z.B. Energiepreise, Zinsen und Abschreibungszeiträume sowie die Möglichkeit der Fördermittelaufnahme.

► Ein wesentlicher Handlungsansatz des Klimaschutzmanagements ist die energetische Komponente. Der Klimaschutzmanager geht als Berater auf Unternehmen und Eigentümer zu. Für die Maßnahmenebene sind insbesondere private Investitionen notwendig. Hier liegen aber zugleich die größten Anreize für Unternehmen, Kosten einzusparen. Im Rahmen des Klimaschutzmanagements müssen Kosten- und Nutzen transparent dargelegt werden.

³¹ vgl. Stadt Frankfurt am Main, Energiereferat 2014: Vortrag; Erstellung eines Energiekonzepts (pdf-Dokument)

Maßnahmenvorschläge

Energieeinsparung z.B.

- Einsatz von LED-Straßenbeleuchtung
- Intelligente Steuerung z.B. von Beleuchtung, Heizung und Maschinen aber auch „einfache Ansätze“ z.B. Sparfunktionen von Elektrogeräten (Rechner, Drucker etc.)
- Fortbildungen der Mitarbeiter zu Verhaltensweisen

Energieeffizienz z.B.

- effiziente Maschinen zur Herstellung, Kühlung, Erhitzung etc.
- Effiziente Heizung; evtl. gemeinsames Blockheizkraftwerk (Fernwärmeversorgung z.Z. nicht möglich)
- verändertes Beleuchtungskonzept und Leuchtmittel
- Abwasserwärmenutzung

Erzeugung z.B.

- durch Photovoltaik- und –thermie
- Mikrowindenergieanlagen (eher symbolisch)
- Beitrag von organischem Material zu zentralem Biomasseheizkraftwerk

6.3.4 Wassermanagement

Grundsätzlich muss zwischen dem üblichen Wasserverbrauch, dem Abwasser und der Regenwasserbewirtschaftung und weiteren Handlungsebenen unterschieden werden. Hinsichtlich der Reduktion des Wasserverbrauchs durch Einsparung oder Wiedernutzung gibt es zahlreiche individuelle Möglichkeiten, die häufig nur betriebs- bzw. gebäudebezogen zu evaluieren sind. Abwasser und Regenwasserbewirtschaftung können z.T. Synergien erzeugen, wenn z.B. Regenrückhaltebecken oder gemeinsamen Versickerungsanlagen zum Einsatz kommen. Dies ist wiederum von zahlreichen Ausgangsbedingungen wie dem Verschmutzungsgrad bis hin zur Bodenbeschaffenheit abhängig.

Klassische städtebauliche Maßnahmen wie wasserdurchlässige Befestigungen auf Parkplätzen, Entsiegelung zu Gunsten von Pflanzstreifen, Dachbegrünung etc. müssen vor Ort besondere Berücksichtigung finden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan (Nr. 849 – Industriegebiete südlich und nördlich der Wächtersbacher Straße) sind dahingehend positiv zu bewerten. Bestimmte Maßnahmen können zukünftig auch eine Verringerung der Abwassergebühr für das Unternehmen bzw. die Mieter bewirken.

► Wassermanagement betrifft Unternehmen und öffentliche Akteure gleichermaßen. Neben energetischen Aspekten muss ein Klimaschutzmanagement ein besonderes Augenmerk auf die Bewirtschaftung des Wassers legen. Hier bestehen zudem enge Zusammenhänge mit stadtklimatischen Einflussfaktoren wie Überschwemmungsgefahr und Hitzeentwicklung (Kapitel 6.3.6).

Maßnahmenvorschläge

Wasserverbrauch, z.B.

- betriebliche Einsparmöglichkeiten von Trinkwasser durch Armaturen, Durchflussbegrenzer
- Dichtheitsprüfung der Zuleitungen im öffentlichen Raum

Abwasser, z.B.

- Prüfung des vorhandenen Kanalsystems im öffentlichen Raum (Dichtheitsprüfung; Prüfung der Umstellung von Misch- auf Trennsystem bei Sanierung etc.)
- Minderung des Schadstoffeintrags im Unternehmen
- Abwasserwärmenutzung

Regenwasserbewirtschaftung, z.B.

- Abflussreduktion durch Versickerung von Niederschlägen
- Regenrückhaltung im öffentlichen Raum
- Regen- bzw. Grauwassernutzung im Unternehmen

6.3.5 Abfall- und Stoffstrommanagement

Abfall- und Stoffstrommanagement sind – wie in Kapitel 5.3.6 der Standortanalyse dargelegt – ebenfalls entscheidend von der betrieblichen Ausgangslage abhängig und weitestgehend reguliert. Hier können durch betriebsbezogene Beratung und Identifizierung von Synergien von Seiten der Unternehmen und Eigentümer Maßnahmen eingeleitet werden. Zudem können Unternehmen auf bestehende Recyclingbörsen aufmerksam gemacht werden. Hinsichtlich der Untersuchung zur Rentabilität eines Wertstoffhofes könnte vom Klimaschutzmanager in Zusammenarbeit mit zuständigen Stellen ein gebietsbezogenes Abfallwirtschaftskonzept erstellt werden. Eine Nutzung von Synergien über die Gebiete hinaus wäre möglich.

Beim Stoffstrommanagement sind insbesondere überbetriebliche Potenziale und Synergien zu beachten. Dies können bereits einfache Lösungen sein: z.B. Nutzung des Metallhändlers vor Ort, Bereitstellung von örtlich produzierten Lebensmitteln für Gastronomie oder Catering, Reparaturen oder Bereitstellung von Fahrzeugen von Dienstleistern vor Ort, Design und Druck von Werbemitteln, Nutzung des ansässigen Handwerkers für Sanierungs- und Baumaßnahmen – die Liste ist „endlos“, setzt aber die Wirtschaftlichkeit für alle beteiligten Teilnehmer voraus.

► Die Möglichkeiten zur Einsparung und Wiederverwendung von Ressourcen sind Bestandteil eines Klimaschutzmanagements, das betriebsbezogene Potenziale und Synergien ermittelt. Bei der Nutzung von Stoffströmen im Gebiet ist zudem der Vorteil verringerter Mobilitätskosten und der Zeiteinsparung für alle Teilnehmer offensichtlich. Zugleich werden Emissionen vermieden und durch die Nutzung von Synergien die Unternehmen am Standort gestärkt.

Maßnahmenvorschläge

Abfall z.B.

- Betriebliche Vermeidung, Trennung, Verwertung, Behandlung und Beseitigung
- Erstellen eines Abfallwirtschaftskonzepts und Einrichtung eines Wertstoffhofes für das Gebiet
- Prüfung des Einsatzes der Entsorgungsfahrzeuge und ihrer Routen

Stoffströme z.B.

- Synergien durch Vernetzung und Information gebietsbezogen, lokal und regional initiieren und koordinieren
- Einrichtung einer „Gebietsbörse“ für Recycling, Logistik, Produkte und Dienstleistungen

6.3.6 Stadtklima

Ein Leitfaden der Städtereion Aachen zum Umgang mit Klimatrends und Extremwettern mit dem Titel „Gewerbeflächen im Klimawandel“ definiert so genannte Anfälligkeitskriterien und formuliert Maßnahmen zu deren Bewältigung.³²



Abb. 23: Folgen des Klimawandels: StädteRegion Aachen, ISB 2012; S.21

► Anfälligkeitskriterien müssen im Rahmen des Klimaschutzmanagements gebietsbezogen geprüft und aufgenommen werden. Bei der Umsetzung infrastruktureller Maßnahmen sind insbesondere die Fachplaner gefragt, innovative Methoden einzelfall- und anlassbezogen in die technischen Überlegungen einzubeziehen. Viele der Kriterien und Maßnahmen sind durch den integrierten Ansatz bereits berücksichtigt.

Maßnahmenvorschläge

Abhängig von der Anfälligkeit des Gebietes werden Maßnahmen empfohlen.³³

Überflutung z.B.

- Schaffung von Notwasserwegen; Einbau von Rückstausicherungen
- Wasserversickerung und –rückhaltung
- Sicherung von Gebäudeöffnungen; angepasste Keller- und Erdgeschossgestaltung

³² Vgl. Städtereion Aachen, ISB 2012: Gewerbeflächen im Klimawandel.

³³ Vgl. ebd. S.41ff

Hitze und Dürre z.B.

- trockenstressresistente Bepflanzung; Straßen-, Parkplatz-, Dach- und Fassadenbegrünung
- Gebäude; Verschattungselemente und Verwendung von Materialien mit geringer Erwärmung, abwärmebetriebene Kühlsysteme

Wind- und Schneelasten; Blitz- und Hagelschlag z.B.

- hinsichtlich der Dachgestaltung und anfälliger An- bzw. Aufbauten

6.3.7 Zertifizierungen

Es gibt zahlreiche Zertifizierungsverfahren, die eigenständige Indikatoren für Nachhaltigkeit definiert haben. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sind von der Gebäude-, über Quartiers- und Betriebszertifizierungen verschiedene nationale und internationale Modelle beleuchtet worden.

Gebäude- und Quartierszertifizierungen orientieren sich an einem breiten Anforderungskatalog, der bisher insbesondere bei Neubauprojekten angewandt wird. Die Zertifizierung im Bestand empfiehlt sich nach der Sanierung bzw. Optimierung des Objektes oder Gebietes. Diese Aufgabe muss zunächst bewältigt werden, bevor langfristig über die Sinnhaftigkeit einer Zertifizierung nachgedacht werden kann.

Deutlich vielversprechender sind Betriebszertifizierungen, die eine Analyse der Ausgangslage vornehmen und darauf aufbauend Vorschläge für eine ganzheitliche Optimierung aller betrieblichen Rahmenbedingungen erarbeiten. Das Energiereferat der Stadt Frankfurt am Main hat mit dem Zertifizierungssystem ÖKOPROFIT[®], das in Kooperation mit einem kommerziellen Anbieter vor Ort umgesetzt wird, gute Erfahrungen gemacht. „Ökoprofit Frankfurt ist ein Programm zur Einsparung betrieblicher Kosten in den Bereichen Umwelt und Energie. Neben dem Profitgedanken steht die Entwicklung eines umweltgerecht tätigen Unternehmens im Vordergrund.“³⁴ Das Label kann imagewirksam verwendet werden. Das Zertifizierungssystem EMAS (Eco- Management and Audit Scheme) von der Europäischen Union setzt i.S. einer Betriebsprüfung deutlich strengere Maßstäbe an³⁵, und ist für das Projekt mit überwiegend klein- und mittelständischen Unternehmen nicht zu empfehlen.

► Die Beratung und Zertifizierung von einzelnen Betrieben trägt zu einer Verbesserung der Ausgangslage bei – insbesondere der Einsatz von ÖKOPROFIT[®] könnte im Gebiet forciert werden. Mögliche Synergien mit anderen Unternehmen werden damit jedoch nicht systematisch geprüft und erfasst. Der Mehrwert eines nachhaltigen Gewerbegebietes bliebe somit weitestgehend ungenutzt.

³⁴ Stadt Frankfurt am Main, Energiereferat – Ökoprofit (Internetseite)

³⁵ Vgl. Umweltgutachterausschuss (UGA), BUNBR (Internetseite)

6.3.8 Exkurs Masterplan 100% Klimaschutz

„Am 1. März 2012 erfolgte der Beschluss der Stadtverordneten, Frankfurt am Main bis spätestens 2050 zu 100% aus Erneuerbaren Energien zu versorgen. Das war die Voraussetzung, um am Projekt Masterplan 100% Klimaschutz der Bundesregierung teilzunehmen. Es handelt sich um ein Leuchtturm-Projekt für Deutschland, in dessen Rahmen die bestehenden Klimaschutzmaßnahmen der Stadt Frankfurt am Main gebündelt, sowie neue Maßnahmen erarbeitet und durchgeführt werden. Es startete am 1. Januar 2013 und ist auf vier Jahre angelegt. Das Projekt ist gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages [...]. Ziel ist die Senkung der Treibhausgas-Emissionen um 95% bis zum Jahr 2050.“³⁶ Das Teilkonzept-Klimaschutz für Industrie und Gewerbegebiete ist Bestandteil derselben Förderkulisse wie die der Masterplan 100% Klimaschutz. Die Fördervoraussetzungen sind abgestimmt, so dass ein Klimaschutz-Teilkonzept als programmatische Vertiefung der gesamtstädtischen Untersuchungen vorgesehen ist.

► Mit der Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes soll das Modellprojekt als Teilkonzept sinnvoll an den Masterplan anschließen und weiterentwickelt werden (Kapitel 8.4).

6.4 *Institutionalisierung von Standort- und Klimaschutzmanagement*

Die Institutionalisierung ist abhängig von Ziel und Auftrag des Managements. In der Machbarkeitsstudie wird als vereinfachtes Bild eine „Dreistufigkeit“ unterschiedlicher Organisationsformen vorgestellt, in dem der Einfluss auf die Projektentwicklung abgestuft dargelegt wird:

- Beauftragung eines externen Büros zur Standortbetreuung
- Gründung bzw. Nutzung einer städtischen GmbH für das Management zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes
- Beauftragung eines Entwicklungsträgers für Management und Projektentwicklung

Das mögliche Leistungsspektrum wird davon beeinflusst, welche Befugnisse die Form der Institutionalisierung mit sich bringt. Ein externes Büro zeichnet sich durch kommunikative Leistungen aus. Die GmbH bringt eine juristische Handlungsgrundlage mit sich. Dem Entwicklungsträger können darüber hinaus öffentliche, infrastrukturelle Aufgaben übertragen werden.

³⁶ Stadt Frankfurt am Main, Masterplan 100% Klimaschutz (Internetseite)



Abb. 24: Leistungsspektrum nach Form der Institutionalisierung: eigene Darstellung ³⁷

6.4.1 Beauftragung eines externen Büros

Die Beauftragung eines Büros zur Standortentwicklung und Kommunikation benötigt zunächst keine Organisationsform oder Institutionalisierung. In diesem Fall können z.B. folgende Ziele erreicht werden:

- Gebietsanalyse und Konzeption
- Vernetzung der Akteure vor Ort und Förderung der Eigeninitiative
- bedingte Vernetzung mit Ämtern, Gesellschaften, Erschließungsträgern etc.
- Verbesserung der Außendarstellung

► Durch ein beauftragtes Büro können mit geringem Aufwand „Impulse“ für die Entwicklung des Gebietes und eine Vernetzung der Akteure gesetzt werden. Auf externe, personelle Veränderungen besteht kein Einfluss.

6.4.2 Gründung oder Nutzung einer städtischen GmbH

Für weitergehende Schritte empfiehlt sich eine Institutionalisierung oder Nutzung einer städtischen Gesellschaft (GmbH), die mit der Entwicklung des Gebietes beauftragt wird und neben o.g. Aufgaben weitergehende Möglichkeiten hat, z.B.:

- Rechtspersönlichkeit z.B. für Förderanträge, Vertragsmodelle usw.
- Bereitstellung eines flexiblen Budgets zur Umsetzung von Maßnahmen
- Zusammenarbeit mit städtischen Akteuren
- Beauftragung von Dritten bei erforderlichem externem Sachverstand und zusätzlicher Arbeitskraft (z.B. Energie- oder Mobilitätsmanagement)
- Erhöhte Akzeptanz wegen verlässlicher Entwicklungsperspektive

Dies würde zur Entlastung der öffentlichen Aufgabenträger beitragen und eine verlässliche Institution schaffen, die mittel- bis langfristig zur Entwicklung und Sicherung der Gebiete beitragen kann. Die Verantwortung für die Umsetzung infrastruktureller Projekte verbliebe bei den zuständigen Institutionen. Externer Sachverstand kann auf Grund der Rechtspersönlichkeit hinzugezogen und Aufträge bei Bedarf vergeben werden.

³⁷ stark vereinfacht

► Die Organisationsform der städtischen GmbH benötigt einen hohen Aufwand in der Gründungsphase. Eine bestehende GmbH könnte das Standortmanagement zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes zeitnah implementieren.

6.4.3 Entwicklungsträger

Die Beauftragung eines Entwicklungsträgers geht noch einen Schritt weiter. Die Verantwortung und Zuständigkeit von kommunalen Aufgaben (z.B. Erschließung) wird – wenn die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind – auf einen Entwicklungsträger übertragen. Über die bisher genannten Aufgaben können weitreichendere Befugnisse erteilt werden, z.B.:

- Planung, Instandsetzung bzw. Herstellung öffentlicher Infrastrukturen
- Vermarktung bzw. An- und Verkauf von Liegenschaften

Die Beauftragung und organisatorische Begleitung eines Entwicklungsträgers bindet beim Auftraggeber Kapazitäten, denn ersterer muss sich eng mit den zuständigen Behörden und Institutionen abstimmen.

► Ein Entwicklungsträger braucht neben den Anforderungen der Akteursvernetzung, des Marketings etc. Erfahrung und technisches Knowhow für die Finanzierung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen.

6.4.4 Verstetigung durch Eigenengagement

Der Begriff Nachhaltigkeit wird häufig synonym für Zukunftsfähigkeit und langfristige Beständigkeit verwendet. Das Standortmanagement muss darauf hinarbeiten, die Eigeninitiative vor Ort zu verstetigen. Dies ist mit der „Standortinitiative neue Neckarwiesen“ (SINN e.V.) in Esslingen am Neckar gelungen. Um die Identitätsbildung zu stärken, kann zu Projektbeginn die Gründung einer Standortinitiative unterstützt werden, der zunächst ohne Übernahme von Rechten oder Pflichten jeder Akteur vor Ort beitreten kann. Nach der „Anschubphase“ von drei bis fünf Jahren durch das öffentlich geförderte Management sollen die Akteure sukzessive die Verantwortung für ihr Umfeld bzw. ihre „neue Adresse“ übernehmen. Eine dauerhafte Betreuung durch die öffentliche Hand ist nicht zielführend.

Über eine Standortinitiative bzw. Standortgemeinschaft für Vermarktungszwecke und als Interessenvertretung hinaus wäre ein „Working Area Improvement District“³⁸ in Anlehnung an das Modell eines Business Improvement District (BID) ein perspektivisches Organisationsmodell. Gefragt ist dafür die Eigeninitiative der Eigentümer und Mieter, um das Gebiet „von innen heraus“ zu stärken und mittel- bis langfristig ein Standortmanagement mit eigenen finanziellen Mitteln zu organisieren.

³⁸ Standortinitiative Neue Neckarwiesen e.V. (Internetseite)



Abb. 25: Eigenengagement der Akteure vor Ort (Kommunikation, Knowhow, Investitionen, Maßnahmen): eigene Darstellung

► Die Mitwirkungsbereitschaft der Akteure vor Ort wird durch erfolgreiche Maßnahmen bestärkt, die durch das Standortmanagement angestoßen werden. Nur dann werden auch Unternehmen und Eigentümer ein mittel- bis langfristig ein organisatorisches und finanzielles Eigenengagement erbringen, sich im Kommunikationsprozess engagieren und betriebsinterne Maßnahmen tätigen.

6.5 Monitoring

Um den Projektfortschritt nachvollziehen und bei Bedarf korrektiv eingreifen zu können, sollte das Management mit formellen Berichten regelmäßig über aktuelle Entwicklungen informieren.

► Eine Vorgabe von Indikatoren wie z.B. eine gebietsbezogene Leerstandsquote, CO₂-Minderungen, Veränderungen des Modal Split, die Anzahl durchgeführter Veranstaltungen bzw. Beratungen etc. sollten in der Auftaktphase interdisziplinär mit dem Standort- bzw. Klimaschutzmanagement vereinbart werden.

7 Finanzierung

Neben den organisatorischen Rahmenbedingungen liegt ein wesentlicher Aspekt der Machbarkeit in der Finanzierung des Modellprojektes. Grundsätzlich muss dabei in kommunale und private investive Mittel unterschieden werden. Hinzu kommen diverse Fördermöglichkeiten. Darüber hinaus ist eine Staffelung in Zeithorizonte erforderlich. Im Folgenden wird eine überschlägige Kostenkalkulation der in Kapitel 6 vorgestellten Instrumente und damit verbundener Anforderungen dargelegt.

7.1 Standortmanagement

Das Standortmanagement ist der Schlüssel zur Umsetzung konzeptioneller Ideen. Um einen „Strohfeuereffekt“ zu vermeiden und endogene Potenziale in dem Gebiet zu aktivieren, ist ein Zeitraum von mindestens fünf Jahren notwendig. Der Standortmanager ist in Person der „Kümmerer“ für das Gebiet (Kapitel 6.2.1). Eine Vollzeitstelle für das zu bewältigende Aufgabenspektrum ist angemessen. Sach- und Reisekosten stellen notwendige Arbeitsgrundlagen sicher. Zu der separat aufgeführten Öffentlichkeitsarbeit zählen die Organisation und Durchführung von Netzwerktreffen und Beteiligungen sowie die Profilierung und Außendarstellung.

Tabelle 1: Kostenkalkulation Standortmanagement

Standortmanagement*	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Standortmanager (1 Vollzeitstelle)	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	
Sachkosten / Reisekosten	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
Öffentlichkeitsarbeit	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	
Summe	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	550.000

*überschlägige Berechnung nach Annahmen in Euro

► Die Kosten eines Standortmanagers (Tabelle 1) belaufen sich für den Zeitraum von fünf Jahren überschlägig auf insgesamt **550.000 Euro**, die von der Stadt Frankfurt am Main zu tragen wären.

7.2 Gebietsfonds für Standortmanagement

Ein Gebietsfonds soll Flexibilität für die Umsetzung handhabbarer, infrastruktureller Maßnahmen gewährleisten. Der Standortmanager wird somit in die Lage versetzt, kleinere Projekte wie Beschilderungen, Fahrradständer, Wandanstriche in Rücksprache oder auf Anregung der Unternehmen kurzfristig und unbürokratisch umzusetzen. Dies hat eine entscheidende Signalwirkung für die Akteure vor Ort und erhöht die Akzeptanz des Projektes. Mittelfristig kann eine Komplementärfinanzierung von Seiten der Eigentümer bzw. Unternehmen angestrebt werden.

► Der Gebietsfonds schafft Flexibilität auf der Maßnahmenebene und erhöht die Akzeptanz des Projektes. Für den Zeitraum von fünf Jahren wird ein Gebietsfonds in der Höhe von **250.000 Euro** empfohlen.

7.3 Klimaschutz-Teilkonzept / Klimaschutzmanagement

Ein Klimaschutz-Teilkonzept bildet die Grundlage für zahlreiche ökologische Kriterien, die im Stadtverordnetenbeschluss (Kapitel 4.1) angeführt sind. Die fachgerechte, integrierte Umsetzung kann optimal durch die vorgesehene Begleitung eines Klimaschutzmanagers gewährleistet werden.

Tabelle 2: Kostenkalkulation Klimaschutz-Teilkonzept

Klimaschutzkonzept*	ab Juni 2015	bis Juni 2016	2017	2018	2019	Summe
Beauftragung	40.000	40.000				
Öffentlichkeitsarbeit	5.000	5.000				
Zwischensumme	45.000	45.000				90.000
bei 50% Förderung	22.500	22.500				45.000
Klimaschutzmanagement*		ab Juni 2016			bis Juni 2019	
Klimaschutzmanager (1 Vollzeitstelle)		40.000	80.000	80.000	40.000	
Sachkosten / Fortbildung / Reisekosten		5.000	10.000	10.000	5.000	
Öffentlichkeitsarbeit		5.000	10.000	10.000	5.000	
Zwischensumme		50.000	100.000	100.000	50.000	300.000
bei max. 65% Förderung		17.500	35.000	35.000	17.500	105.000
Summe Klimaschutz- Teilkonzept	45.000	95.000	100.000	100.000	50.000	390.000
Komplementärfinanzierung bei voller Förderung	22.500	40.000	35.000	35.000	17.500	150.000

*überschlägige Berechnung nach Annahmen und aktuellen Förderbedingungen (15.10.2013) in Euro

Die überschlägige Kostenaufstellung geht von den aktuellen Förderbedingungen³⁹ eines Klimaschutz-Teilkonzeptes aus. Einmalige Kosten entstehen durch die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes für das Gebiet, das wiederum als Grundlage für ein dreijähriges, Klimaschutzmanagement dient (Kapitel 6.3). Für das Klimaschutzmanagement wird in Frankfurt am Main eine vollumfängliche Personalstelle empfohlen. Neben Sachkosten ist vom Fördermittelgeber z.B. auch der regelmäßige Erfahrungsaustausch mit Klimaschutzmanagern anderer, geförderter Gebiete vorgesehen. Zur Begleitung zusätzlich

³⁹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit 2013: Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten

geförderter, investiver Klimaschutzmaßnahmen zur Stromeinsparung oder klimagerechten Mobilität kann das Management verlängert werden. Es ist zu beachten, dass eine Doppelförderung (Kumulierbarkeit) mit anderen Förderprogrammen der Bundesregierung ausgeschlossen ist.

► Die Kosten eines Klimaschutz-Teilkonzeptes (Tabelle 2) mit anschließendem Klimaschutzmanagement belaufen sich für den Zeitraum von fünf Jahren überschlägig auf insgesamt **390.000 Euro**. Davon wären im Falle einer kompletten und maximalen Förderung rund **150.000 Euro** durch eine Komplementärfinanzierung der Stadt Frankfurt am Main zu leisten.⁴⁰

7.4 Quartiersbüro

Ein Quartiersbüro dient als außenwirksame Adresse, Anlaufstelle für Akteure vor Ort und Büro für die Manager. Bei einer überschlägigen Annahme von 100qm Bürofläche bei 10 Euro Warmmiete ergibt sich ein jährlicher Betrag von 12.000 Euro, der sich Hinzu-nahmen pauschalisierter Nebenkosten auf rd. 17.000 Euro / Jahr summiert (Tabelle 3). Eine Bereitstellung städtischer Immobilien wäre zu prüfen.

Tabelle 3: Kostenkalkulation Quartiersbüro

Quartiersbüro*	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Erstausstattung	30.000					
Warmmiete	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	
Nebenkosten	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
Summe	47.000	17.000	17.000	17.000	17.000	115.000

*überschlägige Berechnung nach Annahmen in Euro

► Ein Quartiersbüro ist ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Gebietsentwicklung, da dort Standort- und Klimaschutzmanagement zusammengeführt werden können. Die Kosten belaufen sich für den Zeitraum von fünf Jahren überschlägig auf insgesamt **115.000 Euro**, die von der Stadt Frankfurt am Main zu tragen wären.

7.5 Zwischenbilanz: Standort- und Klimaschutzmanagement

Ein wesentlicher Aspekt für die „Nachhaltigkeit“ des Modellprojektes ist dessen Finanzierung. Auch bei der Bewilligung von Fördermitteln sind Zuschüsse durch die Stadt Frankfurt am Main zu leisten – dabei bleibt die jährliche Summe bei einer vollumfänglichen Finanzierung des Standort- und Klimaschutzmanagements überschaubar.

Tabelle 4: Kostenkalkulation Modellprojekt

⁴⁰ vorbehaltlich der Änderung von Förderbedingungen und Berechnungsgrundlagen

Standortmanagement und Klimaschutz-Teilkonzept*	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Summe insgesamt	252.000	272.000	277.000	277.000	227.000	1.305.000
Summe insg. bei Förderung durch Klimaschutz-Teilkonzept	229.500	217.000	212.000	212.000	194.500	1.065.000

* incl. Quartiersbüro & Gebietsfonds / überschlägige Berechnung nach Annahmen in Euro

► Die überschlägigen Kalkulationen umfassen ein Standort- und Klimaschutzmanagement mit zwei Personalstellen incl. Sachkosten, Öffentlichkeitsarbeit, ein Quartiersbüro sowie einen Gebietsfonds in Höhe von 50.000 Euro / Jahr. Im Falle einer Förderung durch ein Klimaschutz-Teilkonzept bleiben die Kosten voraussichtlich unter 250.000 Euro / Jahr. Hinzu kommen öffentliche und private Arbeitskapazitäten und Investitionen. Für den Entwicklungszeitraum von 5 Jahren ist eine Summe von rund **1 Millionen Euro** zu veranschlagen.

7.6 Interne Arbeitskapazitäten

Anhand der Projektgruppe mit 13 teilnehmenden Institutionen wird deutlich, dass durch das Modellprojekt interne Arbeitskapazitäten gebunden werden.

► Insbesondere die Schlüsselakteure müssten für den Prozess interne personelle und finanzielle Ressourcen bereitstellen.

7.7 Öffentliche investive Mittel

Die Verwendung von investiven Mitteln geschieht im Rahmen der Daseinsvorsorge. Mit der anstehenden Ertüchtigung der öffentlichen Infrastruktur sind erhebliche Investitionen verbunden. Auch Liegenschaften der Stadt Frankfurt am Main bieten eine Möglichkeit, unterstützend in dem Gebiet tätig zu werden. In Einzelfällen wäre der Ankauf von Liegenschaften zu prüfen, um die Entwicklung des Gebietes positiv zu beeinflussen.

► Für den zielgerichteten Einsatz investiver Mittel sollte eine Priorisierung laufender Haushaltsmittel stattfinden. Alternativ könnte ein investiver Pauschalbetrag zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes in Frankfurt am Main festgesetzt werden. Konkrete Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht beziffert werden.

7.8 Private Investitionen

Viele Forderungen des Kriterienkatalogs und bisher genannte Maßnahmen zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes sind nur dann zu erfüllen, wenn private Investitionen z.B. in Gebäude und technische Anlagen stattfinden. Das Erfordernisse der Mitwirkungsbereitschaft Kapitel 5.6.5 sowie des Eigenengagements Kapitel 6.4.4 wurden

bereits genannt. Eine Investition von privater Seite wird nur dann erfolgen, wenn die Maßnahmen sich kurz- bis mittelfristig amortisieren.

► Ein wichtiger Aspekt für die Planungs- und Investitionssicherheit vor Ort ist, dass sich die Stadt Frankfurt am Main mit dem Modellprojekt und eigenen Investitionen zu dem Standort bekennt.

8 Ergebnis: Handlungsempfehlungen für die nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in Frankfurt am Main

Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung im Bestand ist eine komplexe Aufgabe. Die Handlungsempfehlungen enthalten die wesentlichen Erkenntnisse aus Recherchen, Erfahrungen und Diskussionen der fachübergreifenden Projektgruppe sowie der gesamtstädtischen und konkreten Standortanalyse der Gewerbegebiete. Zudem wurde eine Vielzahl an Maßnahmenvorschlägen benannt, die im Fall der Umsetzung eine Konkretisierung der Handlungsempfehlungen ermöglichen.

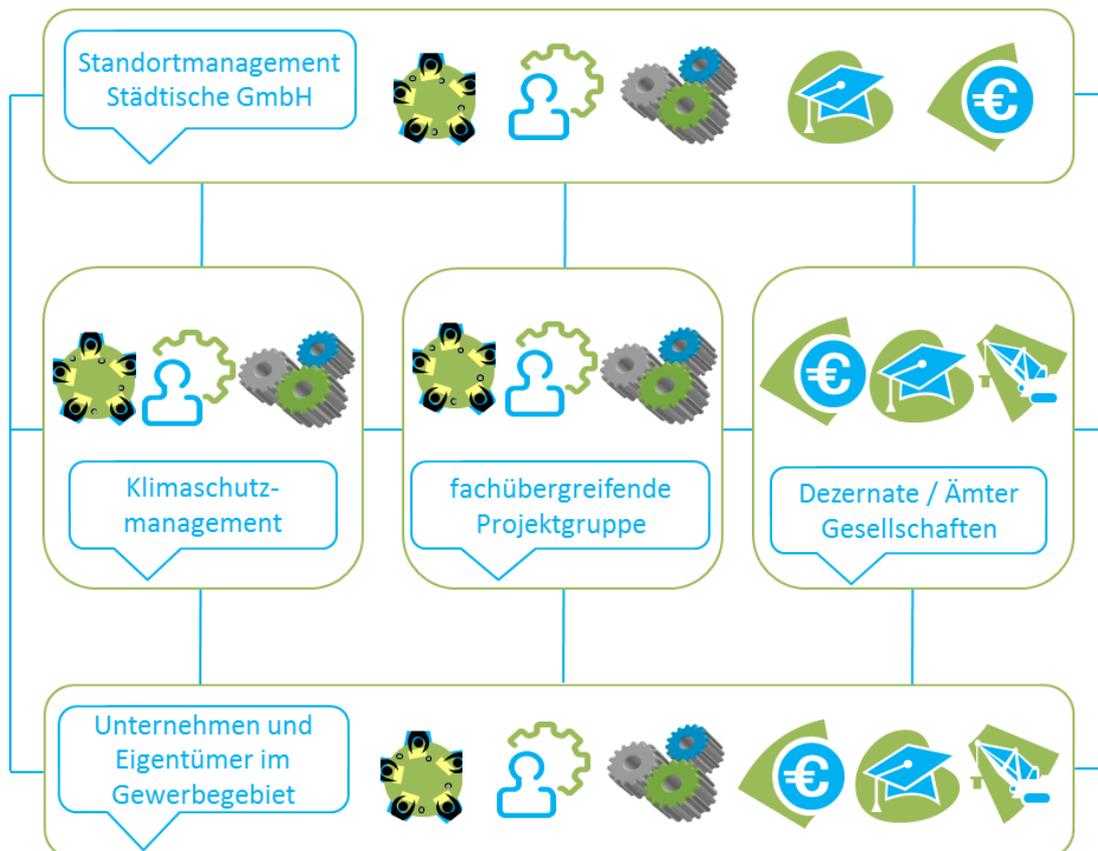


Abb. 26: Vernetzung der Akteure für nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung: eigene Darstellung

Formelle Instrumente stoßen hinsichtlich der Umsetzung des umfangreichen Kriterienkatalogs (Kapitel 4.1) schnell an Ihre Grenzen. Das Modellprojekt muss auf Grundlage eines umfangreichen Kommunikations- und Kooperationsprozesses umgesetzt werden. In dem vorgeschlagenen Modell nimmt ein Standortmanagement die Koordinationsfunktion wahr. Ein Klimaschutzmanagement bringt zusätzliche, fachliche Expertise ein. In einer fachübergreifenden Projektgruppe werden insbesondere infrastrukturelle Maßnahmen abgestimmt, die in der Zuständigkeit von Dezernaten, Ämtern und Gesellschaften liegen. Die Unternehmen und Eigentümer sind die Basis – ohne sie ist eine nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung nicht möglich. Die finanzielle Ausstattung und die mittelfristige Umsetzung konkreter, infrastruktureller Maßnahmen sind von hoher Bedeutung für den Erfolg des Modellprojektes.

8.1 Standortempfehlung für die Gewerbegebiete Fechenheim Nord & Seckbach

Die Standortempfehlung wurde auf Grundlage der gesamtstädtischen Standortanalyse und einem stufenweisen Auswahl- und Diskussionsprozess mit der fachübergreifenden Projektgruppe getroffen. Dabei sind zahlreiche Entwicklungshemmnisse und Standortpotenziale aus unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchtet worden. Für die Gewerbegebiete Fechenheim Nord & Seckbach wurde bereits das städtebauliche Entwicklungskonzept Fechenheim Nord / Seckbach erarbeitet, so dass Synergien genutzt werden können.



Abb. 27: Standortempfehlung nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung; Gewerbegebiete Fechenheim Nord + Seckbach entwickeln: eigene Darstellung

In den Gewerbegebieten Fechenheim Nord und Seckbach haben 548 Betriebe mit steuerpflichtigem Umsatz ihren Sitz.⁴¹ Diese geben rund 7000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen Arbeitsplatz.⁴² Ohne die in der Studie häufig angesprochene Mitwirkungsbereitschaft der Unternehmen ist ein nachhaltiges Gewerbegebiet nicht machbar. Um Investitionen zu tätigen, ist Planungssicherheit erforderlich. Deshalb sollte die Stadt Frankfurt am Main sich zu den Standorten bekennen und diese perspektivisch entwickeln.

► Es wird empfohlen, die Gewerbegebiete Fechenheim Nord und Seckbach nachhaltig zu entwickeln.

⁴¹ Stadt Frankfurt am Main: Bürgeramt, Statistik und Wahlen; Stichtag 31.05.2013

⁴² Stadt Frankfurt am Main: Bürgeramt Statistik und Wahlen; Jahr 2011

8.2 Fachübergreifende Projektgruppe fortführen

In laufenden Projekten wie in Esslingen am Neckar wird davon ausgegangen, dass „[...] der Stadtumbau in Gewerbe- und Industriegebieten zu den schwierigsten Aufgaben der kommunalen Planung zählt.“⁴³ Zugleich geht aus den Erwartungshaltungen der Projektgruppe in Frankfurt am Main hervor, dass der experimentelle Ansatz eine wichtige Motivation ist, innovative, technische und übertragbare Planungen und Maßnahmen zu erproben. Die in der Standortanalyse aufgezeigten Herausforderungen sind nur durch eine intensivierete Zusammenarbeit zu bewältigen.

► Es wird empfohlen, die fachübergreifende Projektgruppe anlassbezogen fortzuführen. Dies gewährleistet eine integrierte Abstimmung von laufenden Projekten und geplanten Maßnahmen im öffentlichen Raum. Möglichkeiten des Baurechts sollen mit Blick auf die Sicherung der Industrie- und Gewerbebestände bewertet und ausgeschöpft werden. Die Koordination der Projektgruppe soll mittelfristig durch das Standortmanagement erfolgen.

8.3 Standortmanagement in bestehender, städtischer GmbH institutionalisieren

Das Standortmanagement verzahnt öffentliches und privates Engagement und ist somit der Schlüssel zur Gebietsentwicklung. Das Standortmanagement soll folgende Aufgaben wahrnehmen:

- Organisation und Fortführung der fachübergreifenden Projektgruppe
- Vernetzung der Akteure vor Ort zur Aktivierung von Synergien
- Bündelung von Beratungs- und Fördermöglichkeiten
- Profilierung und Außendarstellung des Standortes
- Umsetzung eines operativen Flächen- und Leerstandsmanagements
- Initiierung des Mobilitätsmanagements

Die Implementierung in eine bestehende, städtische GmbH trägt zu einer Vernetzung der Akteure vor Ort bei und weist eine langfristige Entwicklungsperspektive auf. Weitere Vorteile sind:

- zeitnahe Umsetzungsmöglichkeiten
- vergleichsweise geringer Verwaltungsaufwand
- Nutzung vorhandenen Knowhows
- vereinfachte Vernetzung mit städtischen Akteuren

► Es wird empfohlen, das Standortmanagement bei einer bestehenden, städtischen GmbH anzusiedeln. Die perspektivische Zusammenarbeit mit dem Klimaschutzmanagement soll sichergestellt werden.

⁴³ Stadt Esslingen am Neckar – Sanierungsgebiet Gewerbegebiet Neckarwiesen (Internetseite)

8.4 Beantragung des Klimaschutz-Teilkonzepts für Industrie- und Gewerbegebiete

Ein Klimaschutzmanagement wäre die optimale Ergänzung zu dem empfohlenen Standortmanagement. Es bietet sich eine große Chance, Themen wie Energieeffizienz und Ressourcenschutz strukturiert zu vertiefen und mit professioneller Unterstützung in Zusammenarbeit mit den Eigentümern und Unternehmen vor Ort umzusetzen.

Ein Klimaschutzmanagement ergänzt die Expertise um umwelttechnische und energetische Komponenten und könnte folgende Aufgaben wahrnehmen:

- Vernetzung der Akteure vor Ort mit dem Schwerpunkt effizienter Ressourcennutzung
- Analyse und Beratung hinsichtlich umwelttechnischer Aspekte und damit verbundener Kostenreduktionen
- Berücksichtigung eines ganzheitlichen Wassermanagements
- Etablierung eines gebietsbezogenen Abfall- und Stoffstrommanagements
- Beiträge bei infrastrukturellen Maßnahmen hinsichtlich klimatischer Anfälligkeitskriterien
- Beratung zu Fördermöglichkeiten und Zertifizierungsverfahren

Im Falle einer positiven Förderzusage 2015 kann in einem ersten Schritt bis Ende des Jahres 2016 ein Klimaschutzkonzept beauftragt werden. Bei einem positiven Bescheid zur Förderung des Klimaschutzmanagements soll dies ergänzend zum Standortmanagement die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes (Kapitel 6.3) gewährleisten. Das Klimaschutzmanagement muss organisatorisch eng in das Standortmanagement und die fachübergreifende Projektgruppe eingebunden werden.

► Der Klimaschutzmanager ist in der Lage, bestehende Beratungs- und Förderangebote zu bündeln und zu koordinieren. Das zu erstellende Klimaschutzkonzept bildet dafür die handwerkliche Grundlage. Es wird empfohlen, die Förderung des Klimaschutz-Teilkonzepts für ein nachhaltiges Gewerbegebiet in Frankfurt am Main bis zum April 2015 zu beantragen.

8.5 Einrichtung eines Quartiersbüros für Standort- und Klimaschutzmanagement

Die Schnittstellen zwischen Standort- und Klimaschutzmanagement sind umfangreich. Es wird ausdrücklich empfohlen, ein Quartiersbüro für Standort- und Klimaschutzmanagement zur Entwicklung der nachhaltigen Gewerbegebiete Fechenheim Nord und Seckbach einzurichten. Alle Projekte können dort organisatorisch zusammengeführt, Präsenz gezeigt und eine optimale Abstimmung der Managementaktivitäten gewährleistet werden. Darüber hinaus erfüllt das Quartiersbüro weitere Funktionen als:

- präsenz Anlaufstelle für alle Beteiligten vor Ort,

- neutrales Umfeld für Fachgespräche, kleinere Arbeitskreise und Mediationsverfahren,
 - „Gebietsadresse“ im Rahmen der Profilierung,
 - und als Informationszentrum des Modellprojektes für Interessierte.
- Es wird empfohlen, mit dem Quartiersbüro eine außenwirksame Adresse und die optimale Ausgangslage zur Abstimmung der Managementaktivitäten zu gewährleisten.

8.6 Anschubfinanzierung bis zum Jahr 2019

Ein wesentlicher Aspekt für die „Nachhaltigkeit“ des Modellprojektes ist dessen Finanzierung in den ersten fünf Jahren. Die Summe bleibt bei einer vollumfänglichen Finanzierung des Standort- und Klimaschutzmanagements mit rund 250.000 Euro / Jahr überschaubar. Darin berücksichtigt sind die Finanzierung des Quartiersbüros sowie ein Gebietsfonds, der für eine erhöhte Akzeptanz bei den Akteuren vor Ort sorgt und flexibles, unbürokratisches Handeln ermöglicht.

Indirekt führt das Modellprojekt zu einer Standortsicherheit, die gemeinsam mit den Beratungsleistungen des Standort- und Klimaschutzmanagements zu Investitionen vor Ort führt. Dies sichert nicht zuletzt Arbeitsplätze und Einnahmen für die Stadt Frankfurt am Main, so dass eine klassische Win-Win-Situation entstehen kann.

► Für die nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung ist bei einer vollen Förderung des Klimaschutz-Teilkonzeptes die Anschubfinanzierung für die Stadt Frankfurt am Main auf rund 1 Millionen Euro bis zum Jahr 2019 zu beziffern. Hinzu kommen interne Arbeitskapazitäten und öffentliche, investive Mittel in die Infrastruktur.

8.7 Priorisierung infrastruktureller Maßnahmen

In dem Modellprojekt hat das Handeln der Stadt Frankfurt am Main eine entscheidende Initialwirkung. Deshalb ist es wichtig, infrastrukturelle Maßnahmen für die nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung zu priorisieren.

► Es wird eine Priorisierung infrastruktureller Maßnahmen für die Gewerbegebiete Fechenheim Nord und Seckbach empfohlen. Die Abstimmung soll in der fachübergreifenden Projektgruppe erfolgen.

8.8 Modellprojekt für Masterpläne & übergeordnete Konzepte

Zurzeit werden in Frankfurt am Main unterschiedliche Masterpläne und Konzepte – z.B. zu den Themen Industrie, Klimaschutz und Mobilität – erarbeitet, die sich mit zukunftsweisenden Themen und Maßnahmen auseinandersetzen.



Abb. 28: Modellprojekt für übergeordnete Masterpläne: eigene Darstellung

Zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung bestehen vielfältige, enge thematische Verknüpfungen. Eine Auswahl innovativer Projektideen, die bei der Erarbeitung der Planungen entstehen, kann im nachhaltigen Gewerbegebiet erprobt und umgesetzt werden.

► Es wird empfohlen, inhaltlich zutreffende Projektideen der Masterpläne im Rahmen der nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung umzusetzen.

8.9 Prozessdynamik erhalten

Die weitere Dynamik des Prozesses ist entscheidend für den Erfolg des Projektes, das bildlich gesehen nun Fahrt aufgenommen hat, aber stetig weiteren Antrieb braucht. Die anlassbezogene Fortführung der Projektgruppe wird hierzu nicht ausreichen. Es wird empfohlen, mit der Umsetzung erster Handlungsempfehlungen und Maßnahmen im ersten Quartal des Jahres 2015 zu beginnen.

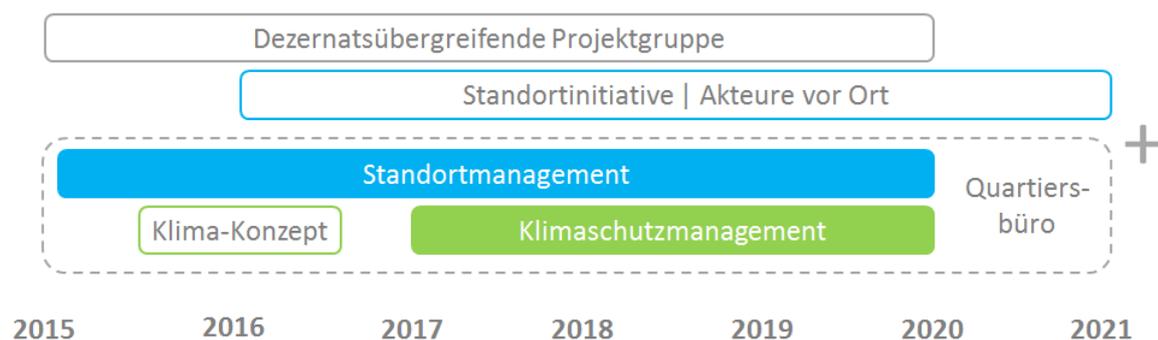


Abb. 29: Empfohlener Projektablauf : eigene Darstellung

9 Fazit: Machbarkeit eines nachhaltigen Gewerbegebietes in Frankfurt am Main

In der Machbarkeitsstudie werden wichtige Rahmenbedingungen beschrieben, die einen Anstoß zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung geben. Darüber hinaus sind es die Eigentümer, Unternehmen und sonstigen Akteure vor Ort, von denen der Erfolg des Projektes maßgeblich abhängt. Nur durch deren Engagement können entscheidende Maßnahmen umgesetzt und eine Verstetigung des Projektes erreicht werden.

Deshalb ist es wichtig, dass die Stadt Frankfurt am Main als verlässlicher Partner in organisatorische und finanzielle Vorleistung geht, den Prozess „anschiebt“ und über Jahre begleitet. Das Ziel einer perspektivisch selbsttragenden Standortinitiative darf dabei nicht aus den Augen verloren werden. Die Initiierung des Standort- und Klimaschutzmanagements ist ohne Alternative, wenn der Anforderungskatalog ökonomischer und ökologischer Kriterien aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung⁴⁴ erfüllt werden soll. Zugleich kommen auf mitwirkungsbereite Eigentümer und Unternehmen investive Kosten zu, um Gebäude und betriebliche Infrastrukturen zu optimieren. Dabei ist es von zentraler Bedeutung stetig darauf hinzuweisen, dass alle Beteiligten von nachhaltiger Gewerbegebietsentwicklung profitieren.

Neben der Bewältigung augenscheinlicher Probleme können die Qualitäten der in die Jahre gekommen Gewerbegebiete für den Stadtraum genutzt werden. Durch den intensivierten, fachübergreifenden Ansatz werden auf städtischer Seite zuständigkeitsübergreifende Kooperationen gestärkt und die Übertragbarkeit von Erfahrungen auf andere Projekte erleichtert. Durch das Bekenntnis zur Entwicklung der Gewerbegebiete wird eine Investitionssicherheit für Unternehmen gewährleistet, die Arbeit geben und Steuern zahlen. Die Eigentümer und Unternehmen profitieren über die Planungssicherheit hinaus von der Profilierung und Außendarstellung des Standortes. Eine wesentliche Motivation für die Mitwirkungsbereitschaft dürfte jedoch in den Beratungsleistungen liegen, die laufende Kosten reduzieren und zu einer überschaubaren Amortisation von Investitionen führen können – dies ist insbesondere hinsichtlich der Energie- und Mobilitätskosten zu erwarten. Darüber hinaus kann durch nachbarschaftliche Kooperationen von gemeinsamer Infrastruktur bis hin zu kooperativem Contracting ein breites Spektrum an Maßnahmen umgesetzt werden, deren Nutzen höher als der Aufwand des Abstimmungsprozesses ist. Der Mehrwert des Projektes liegt dabei in den Synergien, die durch Einzelberatungen und –maßnahmen nicht zum tragen kommen.

Das Modellprojekt für eine nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung in Frankfurt am Main ist eine Chance, Kooperationsprozesse und innovative Maßnahmen zu erproben um Standorte zukunftsfähig zu entwickeln.

⁴⁴ siehe Kapitel 4.1

Quellennachweis

Baugesetzbuch (BauGB): Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990: Fassung der Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Fassung der Bekanntmachung 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.06.2013 (BGBl. I S. 1943) geändert

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG): Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) geändert

StädteRegion Aachen, Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (ISB) der RWTH Aachen 2012: Gewerbeflächen im Klimawandel. Leitfaden zum Umgang mit Extremwettern.

pdf-Dokumente

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit 2013: Merkblatt Erstellung von Klimaschutz-Teilkonzepten (letzter Zugriff 08.04.2014)

https://www.ptj.de/lw_resource/datapool/_items/item_4182/merkblatt_klimaschutzteilkonzepte.pdf

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit 2013: Merkblatt Förderung einer Stelle für Klimaschutzmanagement (letzter Zugriff 08.04.2014)

https://www.ptj.de/lw_resource/datapool/_items/item_4184/merkblatt_klimaschutzmanagement.pdf

Bundesregierung, Presse- und Informationsamt 2012: Nationale Nachhaltigkeitsstrategie. Fortschrittsbericht 2012 (letzter Zugriff 08.04.2014)

http://www.bundesregierung.de/Content/DE/Publikation/Bestellservice/2012-05-08-fortschrittsbericht-2012.pdf?__blob=publicationFile

Stadt Frankfurt am Main, Energierreferat 2014: Vortrag Gerd Prohaska am 13.03.2014; Erstellung eines Energiekonzepts – Vorgehensweise.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit 2013: Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative vom 09.10.2013; Bekanntmachung BAnz AT 15.10.2013 (B6)

<http://www.ptj.de/klimaschutzinitiative-kommunen>

Dr. Betker, Frank; Rawak Myriam 2012: Nachhaltige Gewerbegebietesentwicklung in NRW. Abschlussbericht zur Begleitforschung Dezember 2010 – Juli 2012. ILS-Forschung 02/2012

<http://www.ils-forschung.de/cms25/down/NachhaltigesGewerbe-II-Projekt.pdf>

Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. 2013: Standorte zukunftsfähig entwickeln. Nachhaltige Entwicklung in Industrie- und Gewerbegebieten in Rheinland-Pfalz.

<http://www.ea.rlp.de/downloads/finish/45-stadt-und-wohnen/365-broschuere-standorte-zukunftsfahig-entwickeln.html>

Koalitionsvertrag CDU + DIE GRÜNEN 2011-2016. Frankfurt am Main: Mai 2011

<http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/25948d01.pdf>

Stadt Frankfurt am Main, Umweltamt; Universität Kassel, Fachbereich Umweltmeteorologie, Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung 2010: Klimaplanatlas Frankfurt am Main

https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/klimaplanatlas_ffm_2010nbf.pdf

Internetseiten

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (letzter Zugriff 02.04.2014)

<http://www.nationale-stadtentwicklungspoli>

tik.de/cln_030/nn_251538/Content/Projekte/ZeroEmissionPark/zero__emission__park.html

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH (letzter Zugriff 02.04.2014)

http://www.nachhaltige-gewerbegebiete.de/index.php?option=com_content&view=article&id=5&Itemid=16

Regionalverband FrankfurtRheinMain (letzter Zugriff 03.04.2014)

<http://www.region-frankfurt.de/Projekte/Regionale-Kooperationsprojekte/Pilotprojekt-Innenentwicklung-in-bestehenden-Gewerbegebieten>

Stadt Esslingen am Neckar; Sanierungsgebiet Gewerbegebiet Neckarwiesen (letzter Zugriff 08.04.2014)

http://www.esslingen.de/Lde/start/es_themen/Sanierungsgebiet+Gewerbegebiet+Neckarwiesen.html

Standortinitiative Neue Neckarwiesen e.V. (letzter Zugriff 10.04.2014)

<http://www.sinn-es.de/de/sinn-ev/index.html>

Stadt Frankfurt am Main (letzter Zugriff 08.04.2014)

[http://frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=4576&_ffmpar\[_id_inhalt\]=15931823](http://frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=4576&_ffmpar[_id_inhalt]=15931823)

Stadt Frankfurt am Main, Energiereferat – Ökoprofit (letzter Zugriff am 03.04.2014)

[http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=7230737&_ffmpar\[_id_inhalt\]=7431321](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=7230737&_ffmpar[_id_inhalt]=7431321)

Umweltgutachterausschuss (UGA) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (letzter Zugriff 03.04.2014)

<http://www.emas.de/>

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Inhaltlicher Aufbau der Machbarkeitsstudie: eigene Darstellung	3
Abb. 2: Nachhaltigkeitsverständnis: eigene Darstellung	4
Abb. 3: Erfolgsfaktoren der nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung in Nordrhein-Westfalen: Betker, Rawak 2012, S.189	6
Abb. 4: Projektskizze Machbarkeitsstudie: eigene Darstellung (Stand Juli 2014)	11
Abb. 5: Gegenüberstellung Neuplanung & Bestandsentwicklung: eigene Darstellung	14
Abb. 6: Markante Flächenpotenziale (Stand 26.06.2013): eigene Darstellung	15
Abb. 7: Standortanalyse Ausschlussverfahren - Standorttypen nach überwiegender Prägung (Stand 26.06.2013): eigene Darstellung	17
Abb. 8: Überlastung BAB-Nordwestkreuz; Frankfurter Osten: eigene Darstellung.....	19
Abb. 9: Stadtklima 2050: eigene Darstellung nach Klimaplanatlas, Umweltamt / Universität Kassel (Stand 2010)	22
Abb. 10: Wärmenetze: eigene Darstellung nach Mainova Netzdienste GmbH (Stand 20.06.2013)	22
Abb. 11: Projektgruppensitzung II, Standortpriorisierung: eigene Darstellung.....	23
Abb. 12: Gebietspezifische Vertiefung der Standortanalyse westl. Rödelheim, GE Seckbach und GE Fechenheim Nord: eigene Darstellung, Kartengrundlage © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main	26
Abb. 13: Eschborner Landstraße, Rödelheim; Gwinnerstraße, Seckbach: eigene Darstellung	27
Abb. 14: Aktivitäten nach Klimaschutzstadtplan: Energiereferat Frankfurt am Main.....	29
Abb. 15: Hohes Potenzial nach Solardachkataster Hessen 2012: HMUELV	29
Abb. 16: Dreistufige Standortanalyse: eigene Darstellung	31
Abb. 17: Anknüpfung an die Umsetzungsphase: Stadt Frankfurt a.M., agl, BS+ (2013) ...	33
Abb. 18: Vernetzung vor Ort: eigene Darstellung.....	36
Abb. 19: Schnittstellenfunktion des Standortmanagers: eigene Darstellung.....	37
Abb. 20: Akzeptanz durch Mehrwerte: eigene Darstellung.....	38
Abb. 21: Flächendifferenzierung im Geoinformationssystem: eigene Darstellung.....	39
Abb. 22: Grober Ablauf Klimaschutz-Teilkonzept: eigene Darstellung.....	42
Abb. 23: Folgen des Klimawandels: StädteRegion Aachen, ISB 2012; S.21	47
Abb. 24: Leistungsspektrum nach Form der Institutionalisierung: eigene Darstellung	50
Abb. 25: Eigenengagement der Akteure vor Ort (Kommunikation, Knowhow, Investitionen, Maßnahmen): eigene Darstellung	52
Abb. 26: Vernetzung der Akteure für nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung: eigene Darstellung	58
Abb. 27: Standortempfehlung nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung; Gewerbegebiete Fechenheim Nord + Seckbach entwickeln: eigene Darstellung	59
Abb. 28: Modellprojekt für übergeordnete Masterpläne: eigene Darstellung	63
Abb. 29: Empfohlener Projektablauf : eigene Darstellung	63

Impressum

Stadt Frankfurt am Main

Dezernat Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz

Stadtplanungsamt

Abteilung Gesamtstadt | Stadtentwicklungsplanung (61.G2)

Ansprechpartner: Matthias Drop

Kontakt

Stadtplanungsamt Frankfurt

Kurt-Schumacher-Straße 10

60311 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 212 34871

planungsamt@stadt-frankfurt.de

www.stadtplanungsamt-frankfurt.de

Frankfurt, 21.08.2014