



**1 / ENTWICKLUNGS-
KONZEPT**



**2 / HOCHHAUS-
STECKBRIEFE**



**3 / VORPLANUNGS-
PROZESS**



**A / STANDORT-
BETRACHTUNG**



**B / DAS HOCHHAUS
UND DIE STADT**



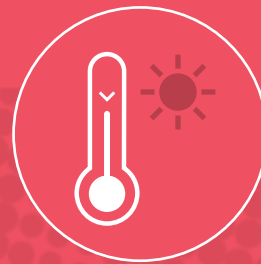
C / LOKALES UMFELD



D / NACHHALTIGKEIT



E / MOBILITÄT



F / STADTKLIMA

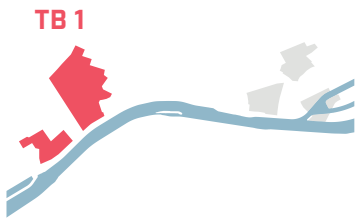


C /

LOKALES UMFELD

Hochhäuser sind in Frankfurt am Main nicht nur ein zentraler Aspekt der Fernwirkung und der gesamtstädtischen Identität, sondern prägen in erheblichem Maße die lokale Umgebung des Stadtquartiers. Ein wichtiger Aspekt des Hochhausentwicklungsplanes 2024 ist die Transformation des Stadtbausteins Hochhaus von einem solitären, von seiner Umgebung abgeschotteten Baukörper, hin zu einem belebten, und nachhaltigen Bestandteil der Stadt, eingebettet in das umgebende Quartier.

Nachfolgend werden daher die örtlichen Gegebenheiten und Charaktere der Betrachtungsgebiete analysiert, Sichbeziehungen der bestehenden Hochhäuser beleuchtet und Standortfaktoren neuer Hochhauspositionen aufgezeigt.

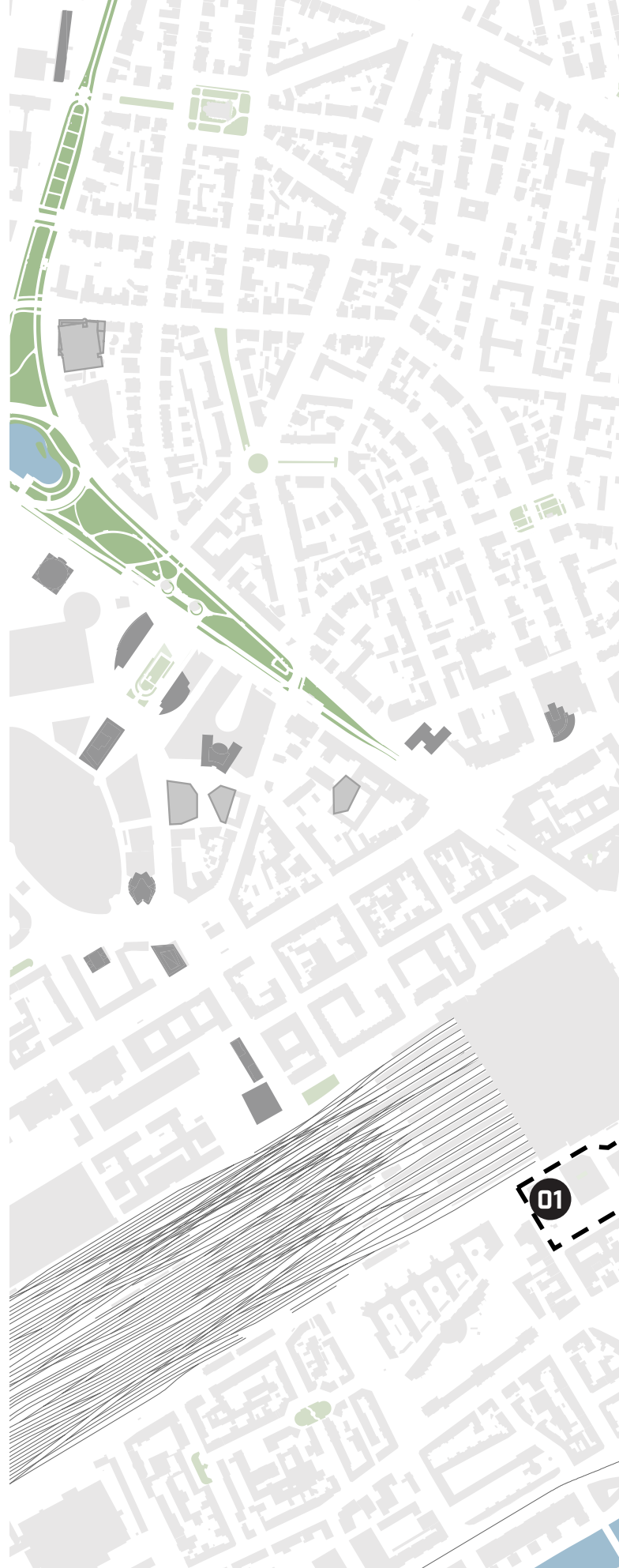


BANKENVIERTEL – WESTLICHES MAINUFER

BETRACHTUNGSGEBIET

Die Teilbereiche 1A und 1B umfassen zusammen eine Fläche von ca. 50 Hektar im Frankfurter Westen. Neben strukturellen Unterschieden zwischen dem extrem dicht bebauten Bankenviertel (1A) und dem gründerzeitlichen und sehr heterogenen westlichen Mainufer (1B), ist Teilbereich 1A auch etwa viermal größer. Hier befinden sich die meisten der ikonischen Hochhäuser und 8 der 19 Wolkenkratzer Deutschlands. Fünf weitere schließen sich unmittelbar hinter der Gebietsgrenze an. Das Bankenviertel verkörpert das Bild, das weithin mit der ikonischen Frankfurter Skyline verbunden wird und bietet darüber hinaus das größte Potenzial in der Stärkung und Konsolidierung der bestehenden Hochhaussilhouette.

Am westlichen Mainufer befinden sich im Gegensatz dazu nur wenige Hochhäuser, welche mit einer Höhe zwischen 60 und 90 Metern auch deutlich kleiner sind als ihre Pendants im Bankenviertel. Hier liegt der Fokus eher auf der Stärkung des Quartiers und seines Charakters als durchmischter und lebendiger Stadtteil direkt am Main. Da die bestehenden Hochhäuser hier überwiegend in den 1960er und 70er Jahren errichtet wurden, stehen hier die Sanierung und ggf. der Umbau sowie die stärkere Einbindung in die Stadtstruktur im Mittelpunkt.



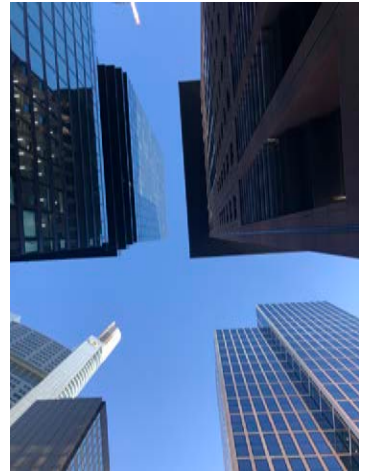


**BANKENVIERTEL
1A - CA. 40 HA**

**WESTLICHES MAINUFER
1B - CA. 11 HA**

BANKENVIERTEL – WESTLICHES MAINUFER

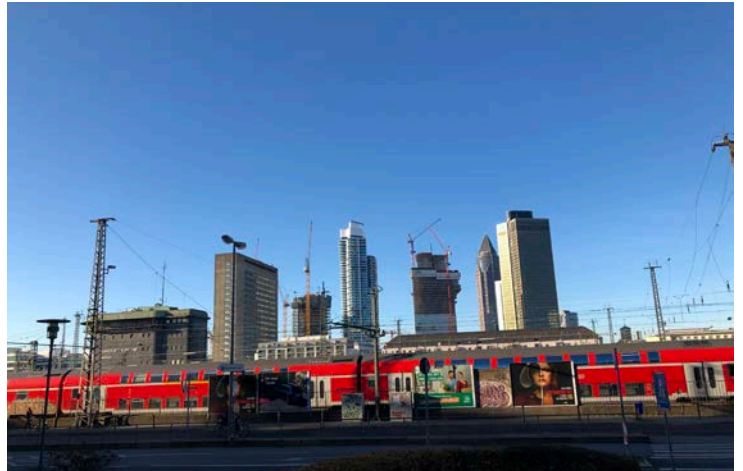
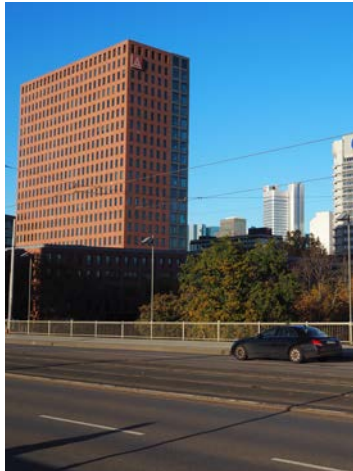
GEBIETSCHARAKTER



Das Bankenviertel bildet das Zentrum des Finanzstandortes Frankfurt am Main. Durch seine bauliche Struktur kann sich hier ein in Deutschland einzigartiger Charakter entfalten. Auch das Zusammenspiel von Alt und Neu findet im Bankenviertel seine stärkste Ausprägung und die große Anzahl an Hochhäusern prägt die Identität des Stadtteils maßgeblich. Dabei haben die Hochhäuser hier nicht nur positive Auswirkungen. Die extreme Dichte, insbesondere entlang der Neuen Mainzer Straße, verursacht Fallwinde und verschattet Teile des öffentlichen Raumes. Gleichzeitig schränkt

der hohe Anteil an Bürogebäuden die Belebung von Parks und Plätzen abseits der Geschäftszeiten ein.

Die Taunusanlage bildet das grüne Herz des Bankenviertels und eine wertvolle Naherholungsfläche. Niedrige Aufenthaltsqualitäten in den Abend- und Nachtstunden sowie ein teils schlechter baulicher Zustand der ‚Rückseiten‘ der angrenzenden Bestandsbauten ermöglichen der Taunusanlage jedoch ein enormes Aufwertungspotenzial.



Entlang des westlichen Mainufers erstrecken sich die südlichen Ausläufer des Bahnhofsviertels sowie das Gutleutviertel. Einst aufgrund des nach Norden angrenzenden Rotlichtmilieus berüchtigt, entwickelt sich dieser Teil der Stadt zu einem lebenswerten und urbanen Quartier. Seine Lage direkt am Main verdeutlicht das große Potenzial dieses Stadtteils. Das zunehmende Voranschreiten der Hochhausentwicklung muss hier vor dem Hintergrund der Verdrängung der heterogenen Bevölkerung, aber auch der Beeinträchtigung der baulichen Struktur, kritisch hinterfragt werden.

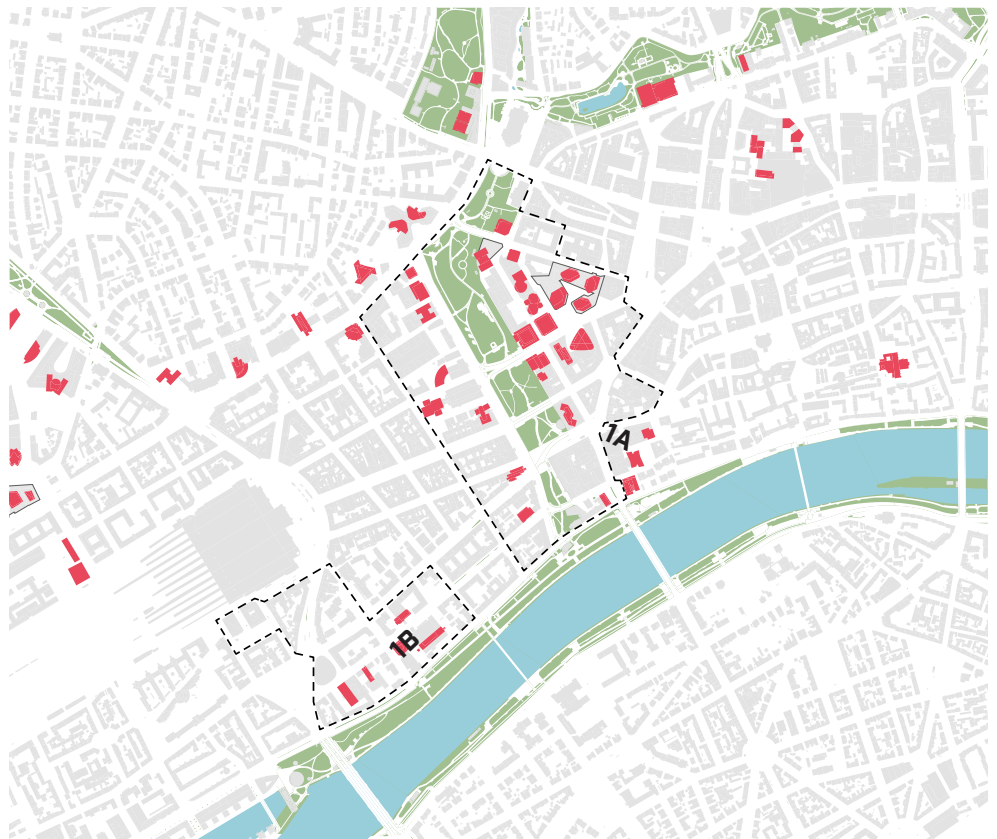
STANDORTANALYSE

ZUR LEBENDIGKEIT UND VERBUNDENHEIT MIT DEM QUARTIER UND STADTTTEIL TRAGEN ABLESBARE BAULICH-RÄUMLICHE UNTERSCHIEDE UND BESONDERE ORTE EBENSO BEI, WIE DIE JEWEILS ORTSSPEZIFISCHEN ANTEILE UND TYPOLOGIEN VON BAU-, FREIRAUM- UND NUTZUNGSSTRUKTUREN.

Auszug aus: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+

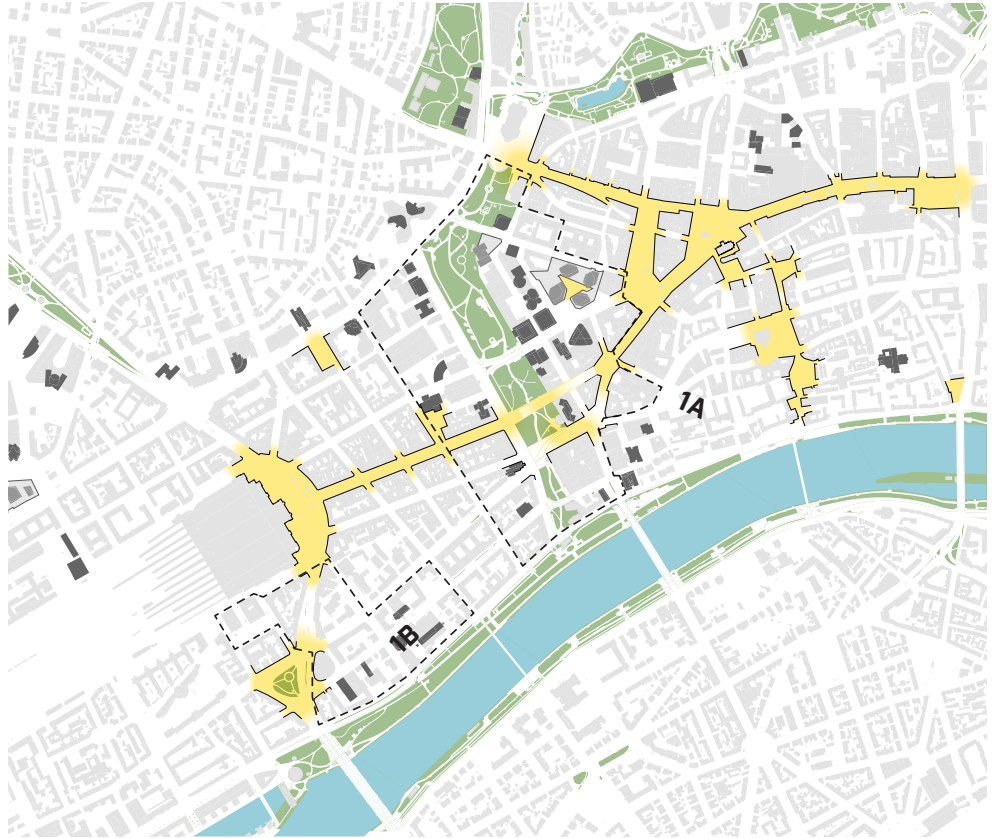
HOCHHÄUSER

Im Frankfurter Westen und insbesondere im Teilbereich 1A konzentrieren sich die Hochhäuser der Stadt. Im Bankenviertel und der unmittelbaren Umgebung befinden sich die meisten der ikonischen Türme der Stadtsilhouette. Eine Hochhauskette entlang der Mainzer Landstraße knüpft darüber hinaus das Cluster an der Messe und um die ‚Skyline Plaza‘ an. Hier konzentrieren sich aktuell die meisten Hochhausbauvorhaben und in den nächsten Jahren entstehen hier eine Vielzahl neuer Wohn- und Bürotürme.



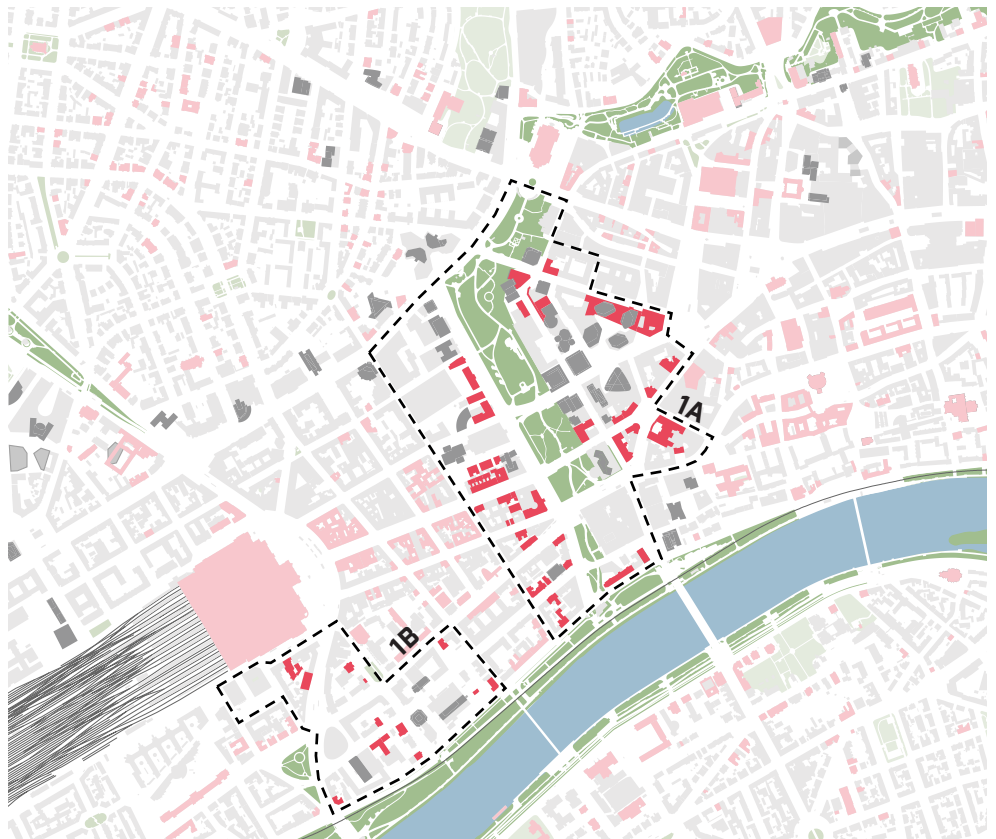
STADTRÄUME

Stadträumlich bildet das Bankenviertel eine entscheidende Verknüpfung zwischen dem Bahnhofsviertel und der Innenstadt. Vom Hauptbahnhof als Tor zur Stadt gelangen viele Besucher*innen über die Kaiserstraße und die Taunusanlage in die Stadt. Die Hochhäuser liegen dabei immer in Blickrichtung und weisen den Weg in die Stadt. Die Taunusanlage als zentraler Grün- und Erholungsraum des Quartiers knüpft an die Alte Oper im Norden sowie das Mainufer im Süden an.



DENKMÄLER

Die Hochhäuser des Bankenviertels integrieren sich größtenteils in die bauliche Struktur der gewachsenen Stadt. Durch ihre Nähe zum Stadtzentrum stehen viele Hochhäuser hier auf Jahrhunderten der Stadtgeschichte. Dies zeigt sich insbesondere in der Dichte an Baudenkmälern, welche in den beiden Teilbereichen 1A und 1B vorherrscht. Potenzielle Neubauten sollten hier mit besonderer Sensibilität in den Baubestand integriert werden.



BANKENVIERTEL – NEUE MAINZER STRASSE

ERDGESCHOSSZONEN

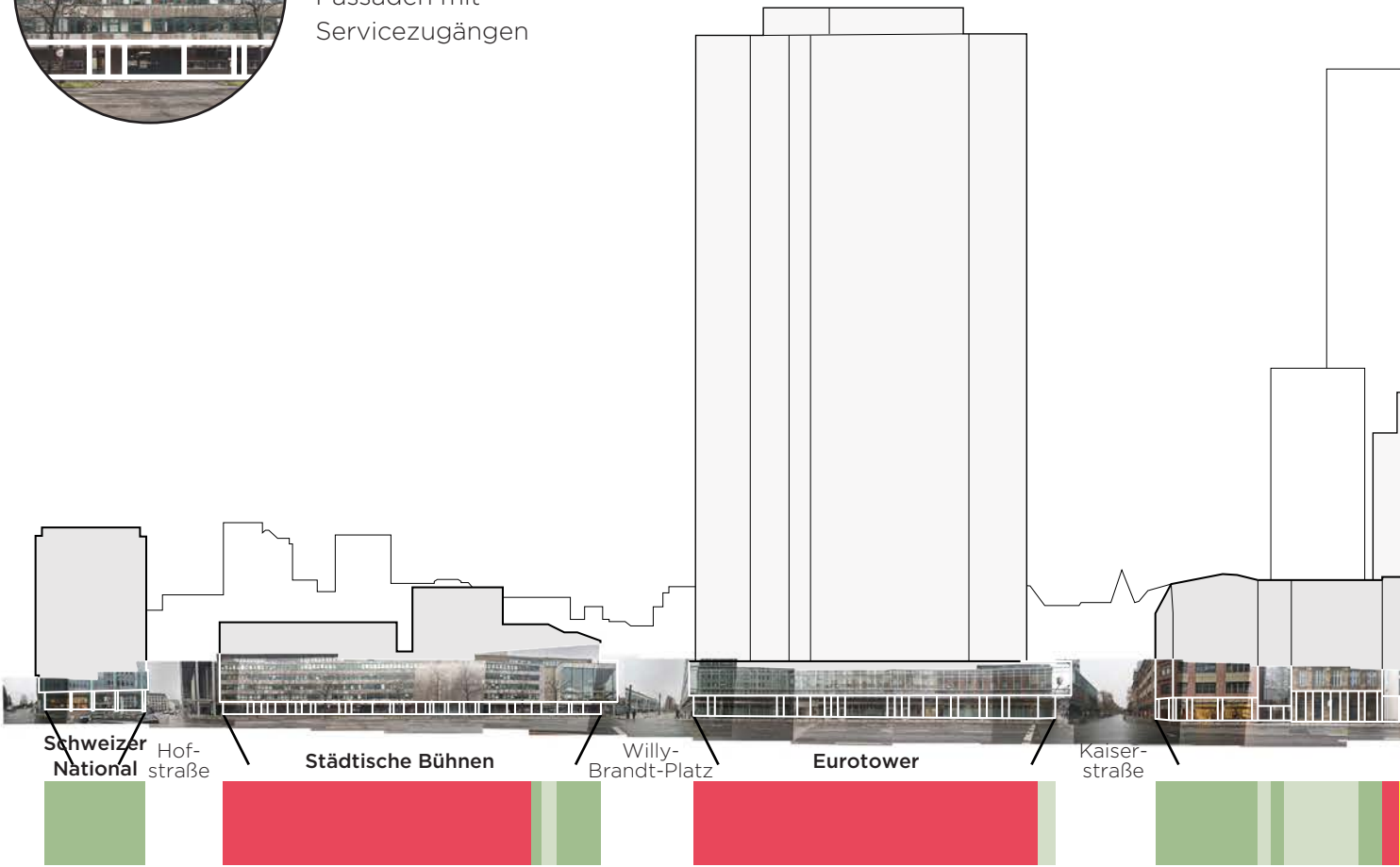
Die Struktur der Erdgeschosszone ist von zentraler Bedeutung für die Belebung des öffentlichen Raumes. Zugängliche und belebte Sockelzonen mit Läden und Hauseingängen bieten Passanten neue Ziele und steigern so die Attraktivität des öffentlichen Raumes. Die Neue Mainzer Straße weist in dieser Hinsicht an vielen Stellen Entwicklungspotenzial auf.



unattraktive Fassaden mit Servicezugängen



unattraktive Fassaden mit Servicezugängen

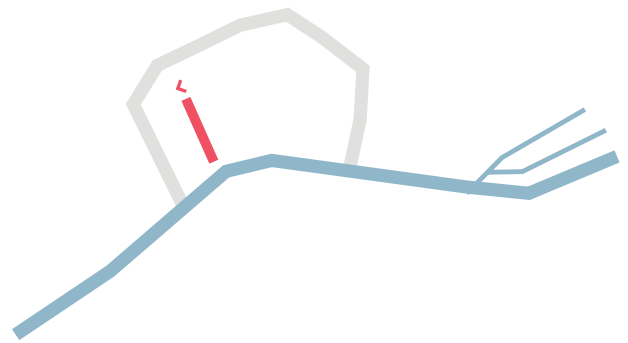


Neue Mainzer Straße (West)



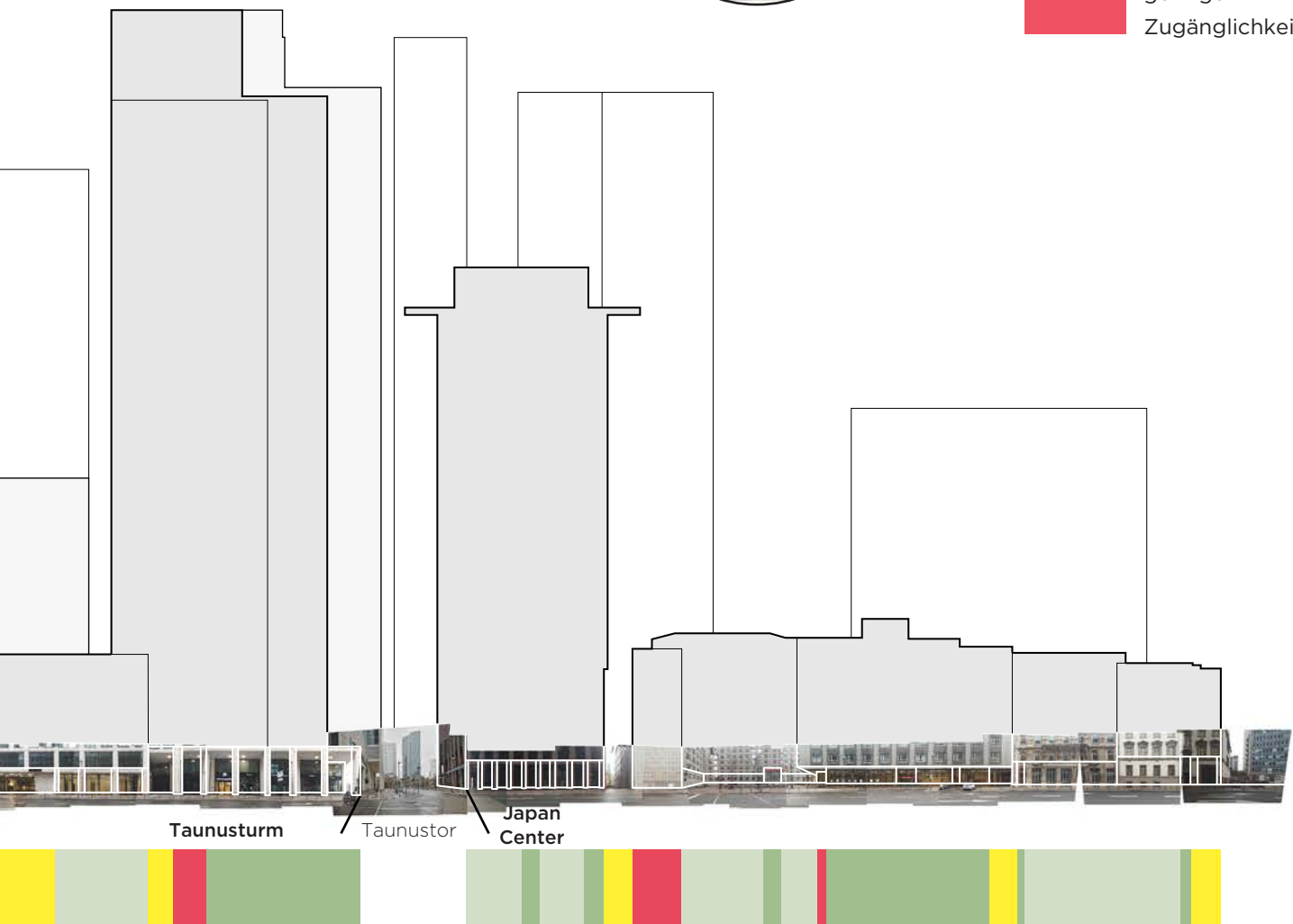
Serviceeingänge
und Zufahrten
wirken abweisend

Tiefgaragenzufahrten
und monotone
Fassadenflächen



ZUGÄNLICHKEIT DER ERDGESCHOSSZONEN

	hohe Zugänglichkeit
	
	geringe Zugänglichkeit
	



BANKENVIERTEL - NEUE MAINZER STRASSE

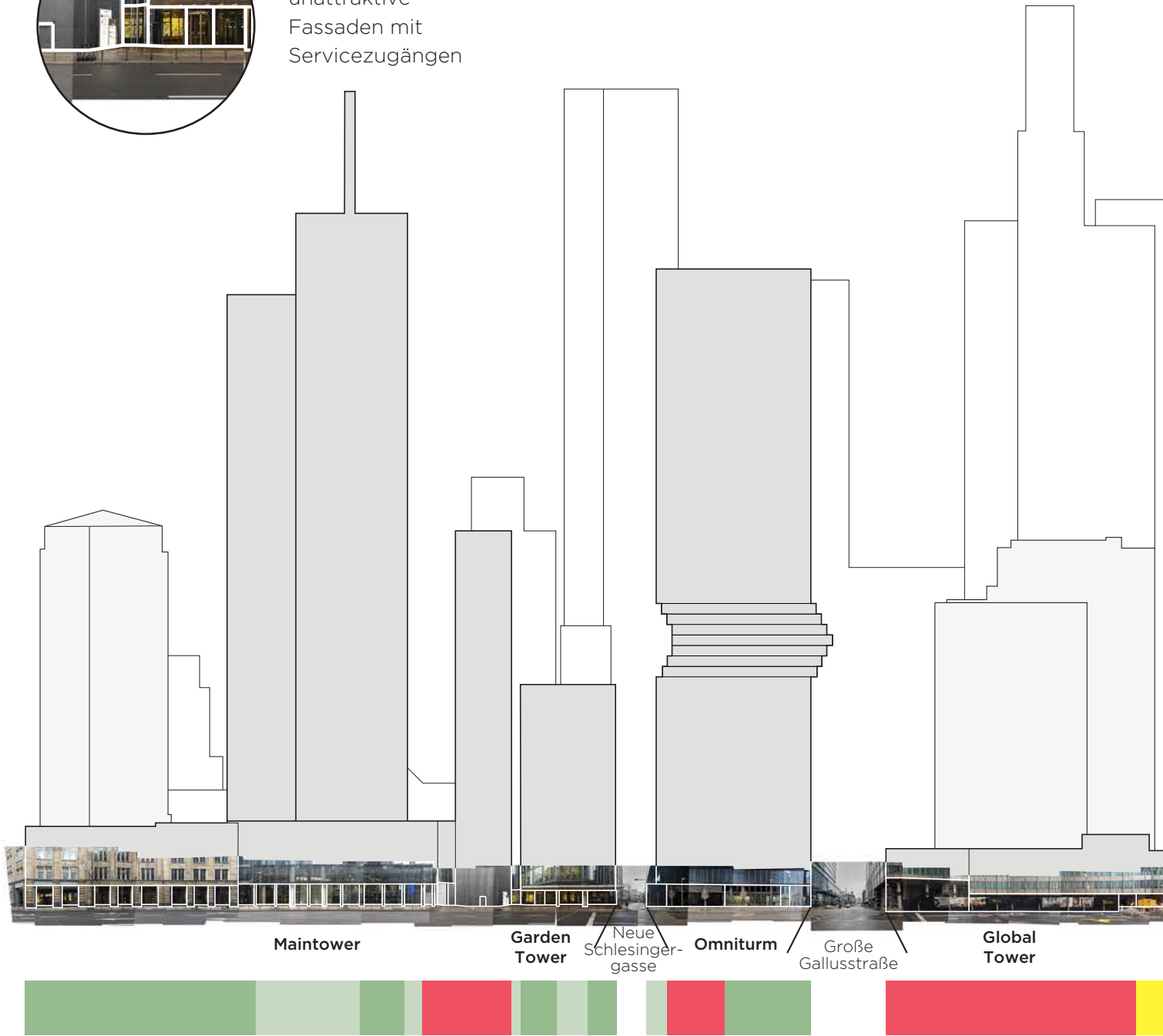
ERDGESCHOSSZONEN



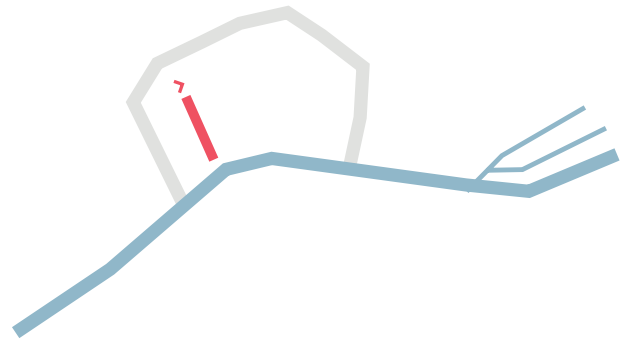
unattraktive
Fassaden mit
Servicezugängen



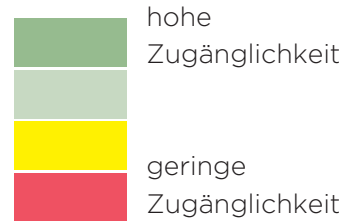
Bauarbeiten am
'Global Tower'
mindern zeitweilig
die Aufenthalts-
qualität



Neue Mainzer Straße (Ost)



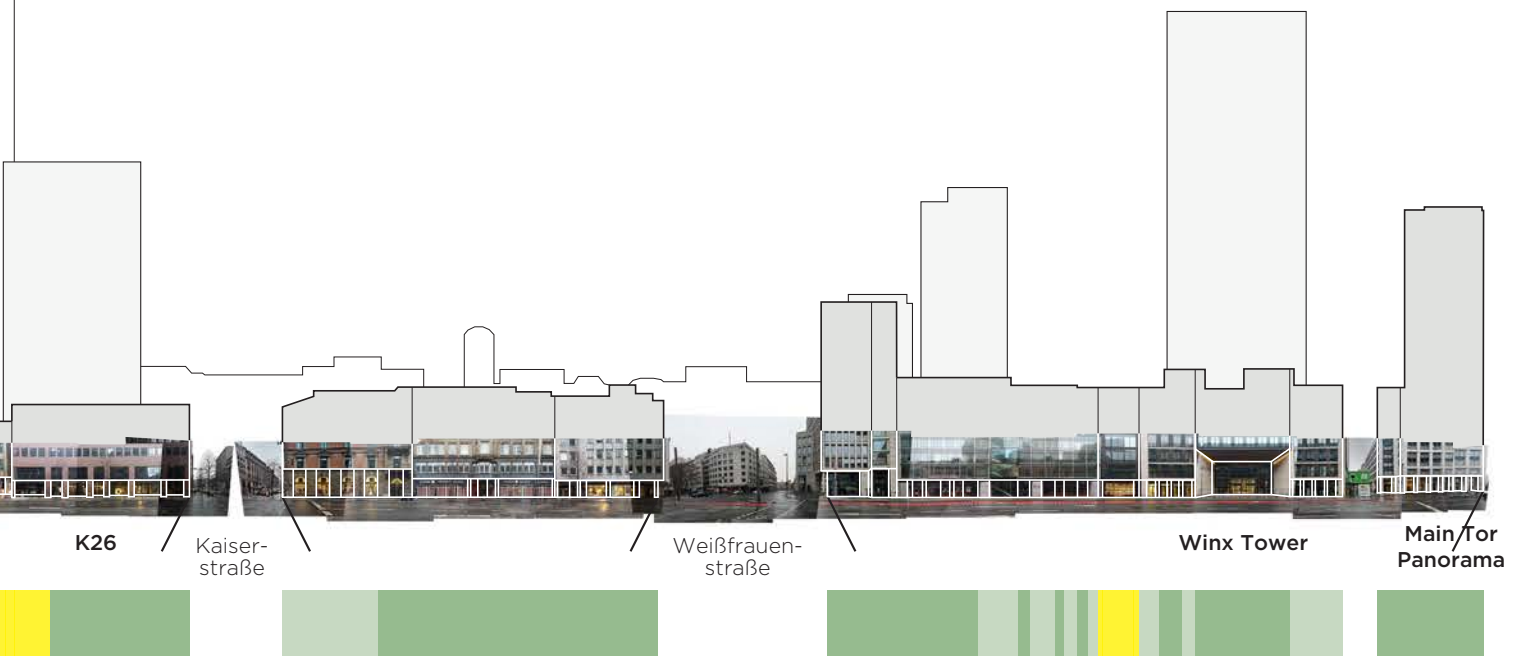
ZUGÄNGLICHKEIT DER ERDGESCHOSSZONEN

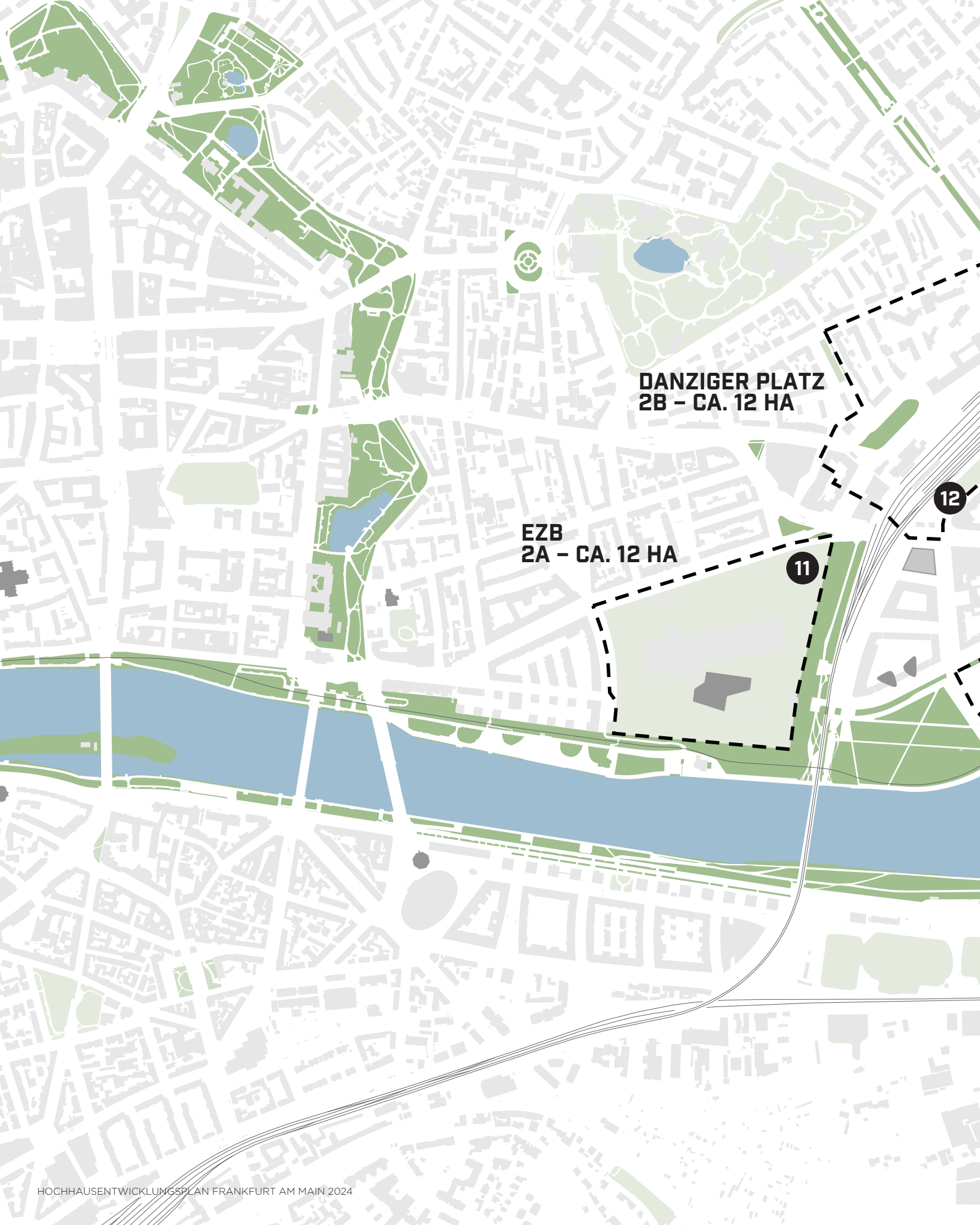


Gründerzeitlicher
Bestand insbesondere
im südlichen Teil



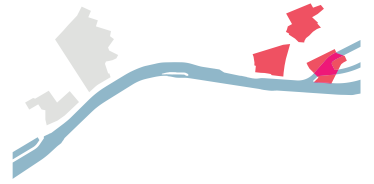
Belebung durch
Einzelhandel und
Gastronomie





**DANZIGER PLATZ
2B - CA. 12 HA**

**EZB
2A - CA. 12 HA**



DANZIGER PLATZ - OSTHAFEN - EZB

BETRACHTUNGSGEBIET

Die Teilbereiche 2A, 2B und 2C umfassen jeweils rund zehn Hektar und bilden deutlich unterschiedliche Baustrukturen und Charaktere ab. Generell gelten hier die Betonung der Europäischen Zentralbank als Solitärbau sowie die harmonische Einfügung neuer Hochhäuser mit deutlich geringerer Höhe in die bestehende Stadtstruktur als zentrale Leitmotive.

Teilbereich 2A umfasst das Grundstück der EZB am Mainufer. Aufgrund des gestiegenen Flächenbedarfs seitens der europäischen Finanzbehörde ist hier der Bau neuer Hochhäuser mit Rücksicht auf den vorhandenen Solitärtypus des EZB-Hochhaus und die denkmalgeschützte Großmarkthalle zu prüfen. Gerade in Bezug auf den Denkmalschutz ist hier ein zurückhaltender Umgang – und z. B. kein die Sicht auf die Markthalle verstellender Blockrand – erforderlich.

Im Umfeld des Danziger Platzes befindet sich Teilbereich 2B. Hier steht die Konsolidierung der bestehenden Baustruktur sowie die Neugestaltung des Danziger Platzes im Mittelpunkt. Die Ergänzung von Hochhäusern als städtebauliche Akzente kann hier punktuell vorgenommen werden, ist jedoch nicht zwingend notwendig. Im Kontext der Umgestaltung des Danziger Platzes wird die Hochhausentwicklung bewusst ausgeklammert.

Teilbereich 2C umfasst den westlichen Teil des Frankfurter Osthafenareals. Hier soll die neue Bebauung das Umfeld des Osthafenparks abrunden und den Auftakt für eine Weiterentwicklung des Osthafens bilden. Der nutzungsspezifische Schwerpunkt dieses Gebietes auf Gewerbe und Logistik sollte jedoch in jedem Fall erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund muss die Verortung neuer Hochhäuser sensibel geprüft werden.

DANZIGER PLATZ - OSTHAFEN - EZB

GEBIETSCHARAKTER



Das Frankfurter Ostend befindet sich derzeit in einer Phase des Umbruchs. Einst als Produktions- und Hafenquartier geprägt, läutete der Bau der Europäischen Zentralbank auf dem Gelände der ehemaligen Großmarkthalle einen weitreichenden Wandel ein. Seitdem sieht sich das Arbeiterviertel Ostend mit einer stetig fortschreitenden Gentrifizierung konfrontiert. Neue Wohngebäude, Schulen und Hotels füllen dabei Brachflächen auf.

Die EZB bildet durch ihre städtebauliche und architektonische Prägnanz das bauliche Zentrum des Stadtteils. Neugestaltete Parks entlang des Mainufers, insbesondere der Osthafenpark, stellen wichtige Freizeit- und Naherholungsräume dar, die von der Bevölkerung sehr gut angenommen und entsprechend stark genutzt werden.

Die künftige Entwicklung des Danziger Platzes und des daran angeschlossenen Mobilitätsknotens Ostbahnhof bieten großes Potenzial für die bessere Anbindung des Stadtteils an seine Umgebung.



Östlich der Nordmainischen Fernbahntrasse grenzt der Frankfurter Osthafen an das Ostend. Auch dieser Teil der Stadt befindet sich aktuell im Wandel. Durch die schrittweise Veränderung in der städtischen Wirtschaft – von der Warenproduktion zu Dienstleistungen – verändert sich auch das Bild des Osthafens. Nördlich an den Osthafen angrenzend, dominieren bereits jetzt Büro- und Wohnnutzungen, welche sich zunehmend nach Osten ausbreiten. Die gewerbliche Prägung

des Osthafens sollte dabei jedoch auch weiterhin im Fokus stehen, um auch langfristig Unternehmen und Produktionsbetriebe am Standort zu halten.

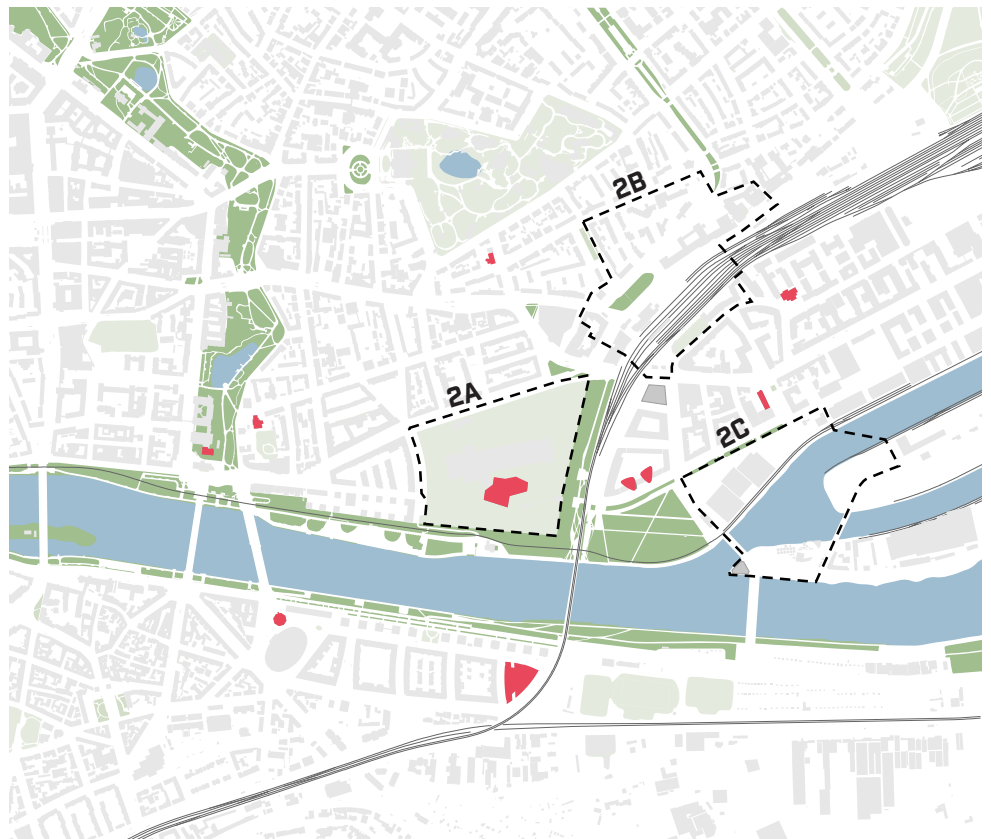
STANDORTANALYSE

IN DER ERNEUERUNG UND WEITERENTWICKLUNG VON SIEDLUNGEN UND QUARTIEREN WIRD EIN NEUES, LEBENDIGES MISCHUNGSVERHÄLTNIS VON WOHNEN MIT ARBEITEN UND WEITEREN NUTZUNGEN ANGESTREBT, WIE DIES BEISPIELSGEWEISE DAS GEBIET OSTEND BEREITS ERFÄHRT.

Auszug aus: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+

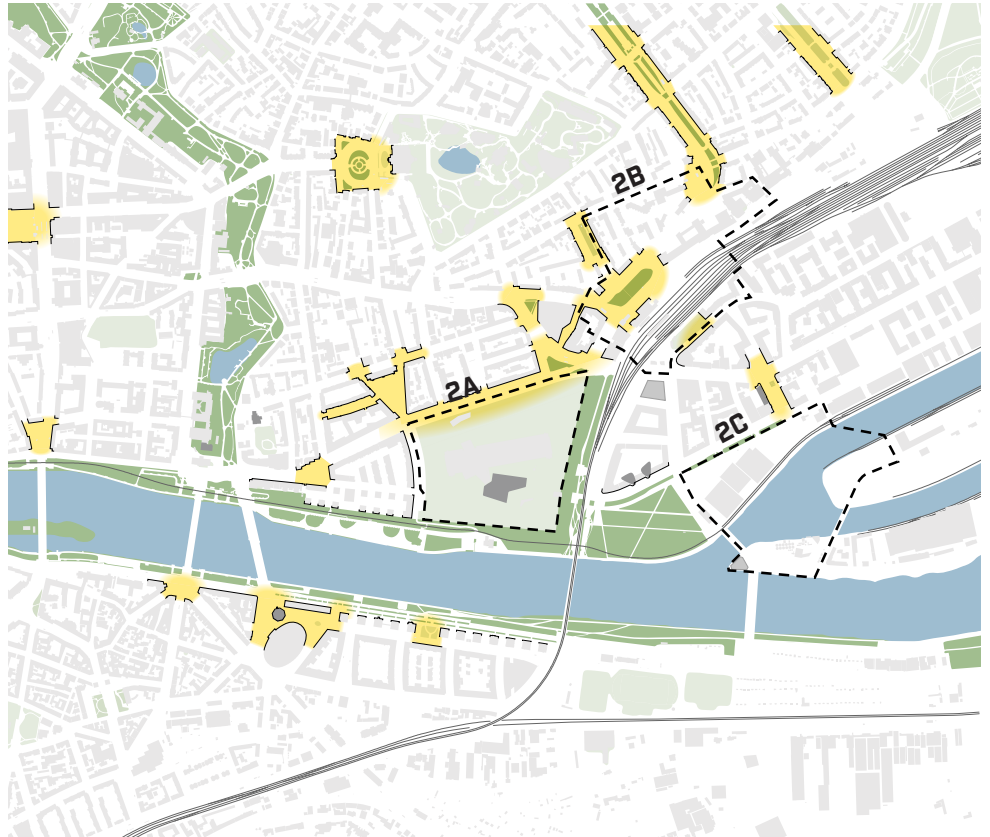
HOCHHÄUSER

Das Frankfurter Ostend weist im Gegensatz zum Westteil der Stadt eine geringe Anzahl von Hochhäusern auf. Wichtigste Dominante in der Höhenentwicklung ist das Hochhaus der Europäischen Zentralbank mit 185 Metern. Dieses steht dem Bankenviertel als Solitär entgegen und bildet gleichzeitig mit dem ‚Main Plaza Tower‘ am Südufer des Mains eine Eingangssituation aus Richtung Osten.



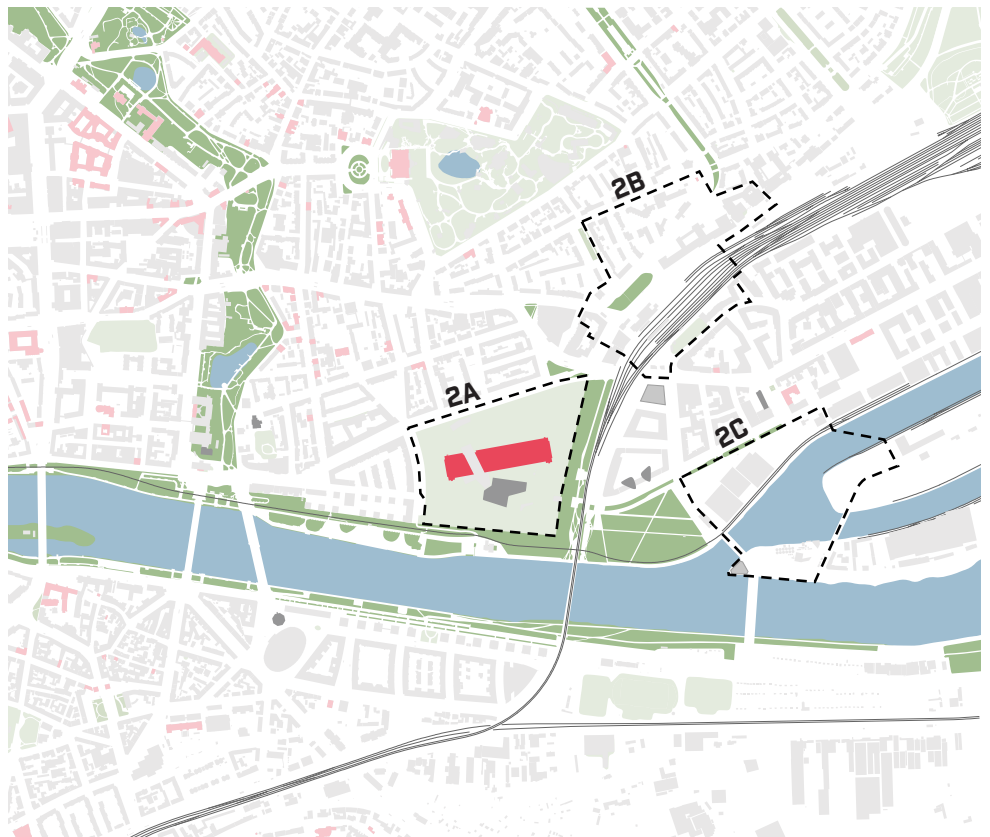
STADTRÄUME

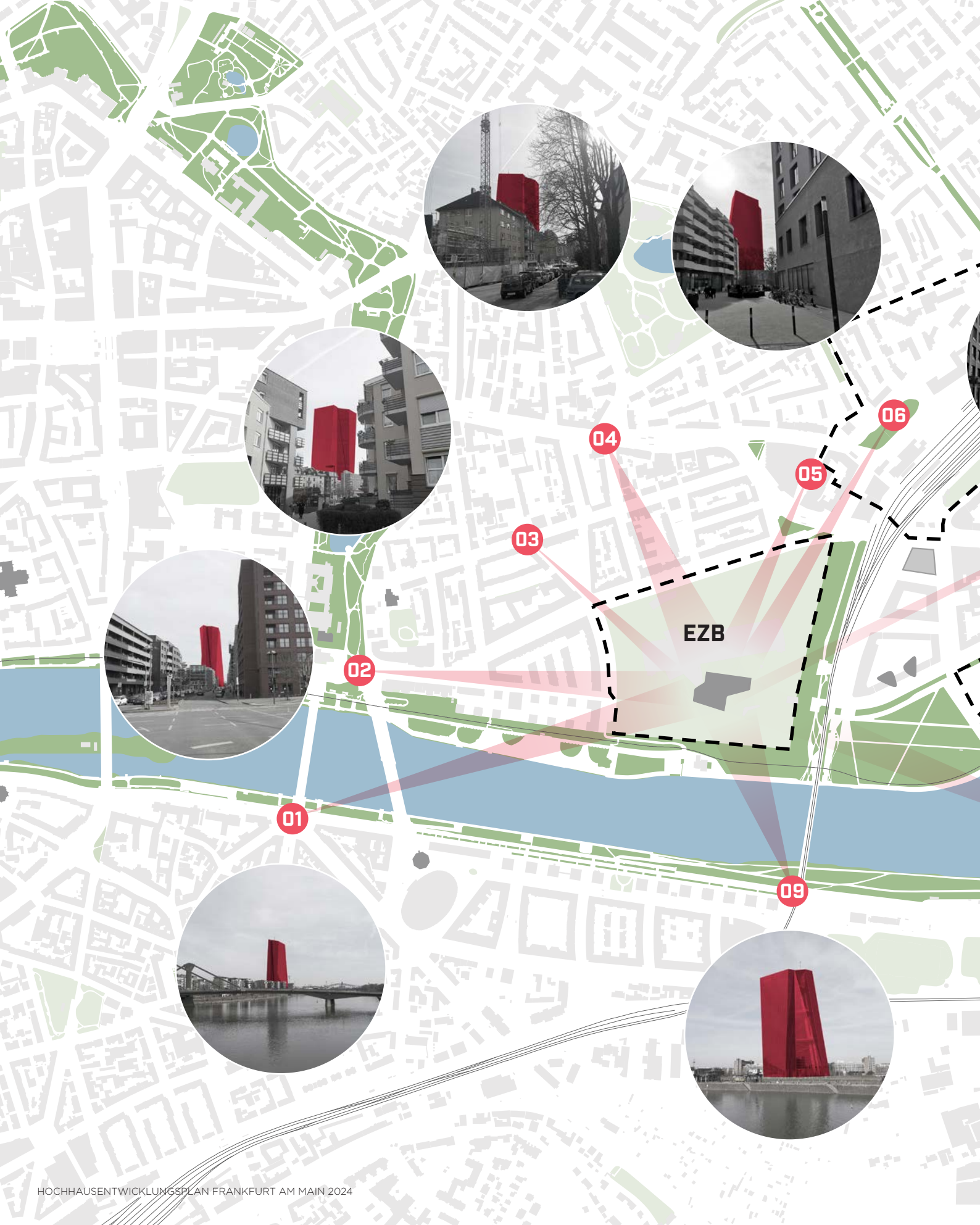
Stadträumlich liegt das Ostend am wichtigsten Freiraum der Stadt – dem Main. Hieran gliedern sich auch die wichtigsten Naherholungsräume, wie beispielsweise der Osthafenpark. Nach Nordosten knüpft der Stadtteil an den Frankfurter Ostpark an. Vom Zentrum des Ostends leitet die Sonnemannstraße über den Danziger Platz auf die Habsburgerallee nach Norden und damit stadträumlich an den Alleenring der Stadt. Kleinere Plätze innerhalb der dichten Bebauung spiegeln gleichzeitig den heterogenen Charakter des Ostends wider.

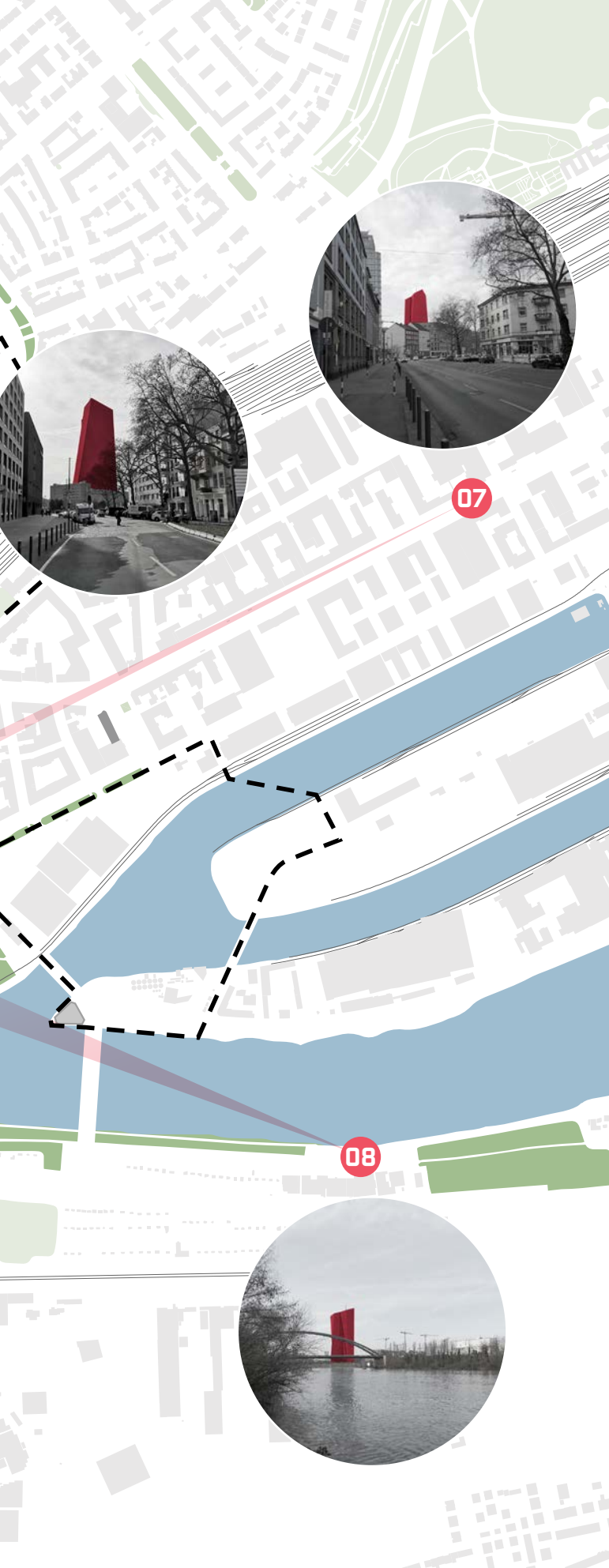


DENKMÄLER

Hinsichtlich der Verteilung von Baudenkmalern weist das Ostend nur vereinzelt geschützte Gebäude auf. Im Zentrum des Gebietes stellt die ehemalige Großmarkthalle, heute Teil der Europäischen Zentralbank, das größte Gebäude mit Denkmalschutzstatus im Frankfurter Osten dar.







DANZIGER PLATZ - OSTHAFEN - EZB

SICHTBEZIEHUNG EZB

Im Gegensatz zum Hochhauscluster im Bankenviertel bildet die EZB im Ostend die zentrale Raumdominante. In ihrer skulpturalen Wahrnehmung ist sie aus allen Richtungen sichtbar und steht charakteristisch für den Wandel des Ostends vom industriell und gewerblich geprägten Stadtteil zu einem modernen und urbanen Stadtquartier.

MASSNAHMENVORSCHLÄGE

DAS HOCHHAUS PRÄGT SEINE UMGEBUNG UND WIRD DURCH SIE GEPRÄGT. DIE EINBINDUNG IN DEN LOKALEN KONTEXT IST DAHER VON GROSSER BEDEUTUNG UND DEFINIERT UNTERSCHIEDLICHE ANFORDERUNGEN AN JEDEN SPEZIFISCHEN HOCHHAUSSTANDORT.

BANKENVIERTEL

- > Der Charakter des Bankenviertels als ikonischster Hochhausstandort Deutschlands sollte weiter ausgebaut und durch neue Hochhäuser gestärkt werden.
- > Die Taunusanlage sollte als Naherholungsfläche sowie zur Inszenierung der Hochhäuser und als Frischluftschneise gestärkt werden.
- > Eine weitere Ausbreitung des Bankenviertels nach Osten sollte limitiert werden.
- > Die lokale Wirkung neuer Hochhäuser und ihr Zusammenspiel mit dem Bestand sind stets aus möglichst vielen verschiedenen Blickrichtungen zu prüfen und entsprechend anzupassen.

OPTIONAL

- > Der Einbettung des Bankenviertels in den lokalen Bestand des Bahnhofsviertels und der westlichen Innenstadt sollte weiterhin große Bedeutung zukommen. Das Zusammenspiel von Alt und Neu im baulichen Kontext sollte beibehalten werden.
- > Die Bedeutung des Bankenviertels als stadt-räumliches Bindeglied zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt sollte durch die Qualifizierung des öffentlichen Raumes und die Inszenierung der Hochhäuser als Orientierungspunkte weiter ausgebaut werden.
- > Die Aufenthaltsqualität der Neuen Mainzer Straße sollte durch Aufwertung der Erdgeschosszonen verbessert werden.

WESTLICHES MAINUFER

- > Die Stärkung des Quartiers und seines heterogenen Charakters überwiegt am westlichen Mainufer der Ausweisung neuer Hochhausstandorte.
- > Bestehende Hochhäuser sind, durch Sanierung und Umbau, stärker in den lokalen Kontext zu integrieren.

OSTEND

- > Das Hochhaus der Europäischen Zentralbank ist als wichtigste Raumdominante im Gebiet zu wahren.
- > Der Nutzungsschwerpunkt des Osthafens sollte durch neue Hochhausstandorte nicht beeinträchtigt werden. Eine Verdrängung der bestehenden Hafennutzung sollte ausgeschlossen werden.

OPTIONAL

- > Anknüpfungspunkte an das nahegelegene Mainufer sollten ausgebaut werden, um eine Aufwertung des Stadtteils zu begünstigen.
- > Eine bauliche Aufwertung des Stadtteils durch den Bau neuer Hochhäuser kann forciert werden, sofern Verdrängungstendenzen der lokalen Bevölkerung minimiert und möglichst ausgeschlossen werden können.
- > Der Danziger Platz sollte als Stadtplatz und nahmobiler Verkehrsknoten ausgebaut werden.
- > Eine räumliche Qualifizierung des Osthafenparks und des Osthafenplatzes durch ergänzende Hochhausstandorte sollte vorgenommen werden, sofern der Nutzungsschwerpunkt des Osthafens und die räumliche Dominanz der EZB erhalten bleiben.
- > Die stärkere Einbindung des Ostends in den gesamtstädtischen Freiraumverbund, insbesondere die Anknüpfung an den Ostpark bzw. das südliche Mainufer über Deutschherrn- und Honselbrücke, begünstigt die Entwicklung des Stadtteils und damit auch weiterer Hochhäuser.