



ANLAGE 3

# **HEP2024**

HOCHHAUSENTWICKLUNGSPLAN 2024  
FRANKFURT AM MAIN

**VORPLANUNGSPROZESS**



Die Frankfurter „Hochhauslandschaft“ befindet sich schon heute in einem Transformationsprozess – weg von monofunktional geprägten Büroquartieren und hin zu attraktiven, urbanen und nachhaltigen Stadtquartieren, in denen zukünftig Aspekte wie Nutzungsmischung, öffentliche Zugänglichkeit und Nachhaltigkeit zentrale Aspekte der Entwicklung darstellen werden.

Erklärtes Ziel der aktuellen Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplans 2024 ist es daher, nicht durch rein quantitative Merkmale wie der Gebäudehöhe oder der Anzahl der Standorte zu überzeugen, sondern die qualitativ hochwertigsten und attraktivsten Hochhäuser in der Skyline zu vereinen.

Um alle qualitativen Bedingungen für die Hochhausentwicklung in Frankfurt am Main langfristig zu sichern, wurden die wesentlichen Anforderungen in Form eines Handlungsleitfadens zusammengefasst. Dieser bildet den Vorplanungsprozess von der Projektidee und Standortprüfung über die Beteiligung der Öffentlichkeit bis hin zum Planungswettbewerb ab. Im Zuge künftiger Hochhausplanungen werden so Rahmenbedingungen gesteckt, um insbesondere auch Projektentwickelnden und Investierenden einen einheitlichen Weg der Projektentwicklung aufzuzeigen. Aus dem Hochhausentwicklungsplan und einem erfolgreich durchgeführten Planungswettbewerb kann das erforderliche Planungsrecht für ein Hochhausprojekt

nicht abgeleitet werden. Für die Realisierung von Hochhausstandorten nach Hochhausentwicklungsplan reicht das bestehende Planungsrecht am Standort regelmäßig nicht aus. Es bedarf eines geeigneten Bebauungsplanverfahrens.

Das entsprechende Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans gründet sich auf dem Ergebnis des Planungswettbewerbs und den Erkenntnissen des vorlaufenden Prozesses. Ein Rechtsanspruch auf Einleitung oder Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann selbst bei Einhaltung der Maßgaben des Hochhausentwicklungsplans nicht abgeleitet werden, da diese Verfahrensschritte separate Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung bedürfen.

Erst nach Abschluss des Verfahrens und Rechtskraft des Bebauungsplans werden mit dessen Regelungsinhalten als auch mit vertraglichen Regelungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die für die Erteilung einer Baugenehmigung zur Realisierung des Wettbewerbsergebnisses notwendig sind. Im Folgenden wird die Vorgehensweise anhand eines fünfstufigen Vorplanungsprozesses dargestellt. Anschließend werden die einzelnen Schritte näher beschrieben und soweit möglich mit konkreten und verbindlichen Anforderungen unterlegt. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist mit der Stadt Frankfurt am Main abzustimmen und am Ende jeder Projektteilphase innerhalb des Vorplanungsprozesses nachzuweisen. Die Aufzählung dieser Anforderungen stellt den Regelfall dar und ist nicht abschließend. Je nach Projekterfordernis können zusätzliche Anforderungen definiert werden.



# ZEITHORIZONT VORPLANUNGSPROZESS



## A PROJEKTIDEE

### Definition der prägenden Entwicklungsziele für die Aufgabenstellung

Die Projektentwickelnden stimmen mit dem Stadtplanungsamt Frankfurt am Main erste Projektideen ab, definieren den Vorplanungsprozess und stellen die Einhaltung wesentlicher Standortfaktoren des HEP2024 fest.



## B MACHBARKEITSSTUDIE

### Vorbereitende Studie zur Konkretisierung des Standortkonzeptes

Ein begleitendes Büro prüft – in Vorbereitung auf den Planungswettbewerb – Standortbedingungen, Nutzungskonzepte sowie die städtebauliche Form. Wesentliche Planungskonzepte sind im Zuge dessen zu konkretisieren und dem Wettbewerbsverfahren vorzugeben.



## C VORUNTERSUCHUNGEN

### Prüfung fach- und standort- spezifischer Auswirkungen des Projektes auf seine Umgebung

Die Auswirkungen des Vorhabens – unter anderem der Verschattung öffentlicher Räume und anderer Gebäude sowie die Veränderung der Windverhältnisse – sind vor dem Planungswettbewerb zu prüfen. Etwaige negative Auswirkungen sind durch Vorgaben an das Wettbewerbsverfahren zu minimieren.

ABSTRAHIERUNG

ITERATION



## D BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

### **Einbeziehung und Information lokaler Akteure sowie der städtischen Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit, Anwohner und lokale Akteure sind frühzeitig über neue Hochhausprojekte zu informieren und in die Konzeptentwicklung einzubeziehen. Ergebnisse der Beteiligung sind als Anregungen in die Auslobung des nachfolgenden Planungswettbewerbs aufzunehmen.



## E WETTBEWERB

### **Erarbeitung eines detaillierten Entwurfes unter Einhaltung vorab getroffener Vorgaben**

Im Rahmen eines einphasigen Realisierungswettbewerbes mit Zwischenkolloquium werden Planungsentwürfe gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) angefertigt und transparent bewertet. Die Präsentation der Arbeiten im Zwischenkolloquium erfolgt durch das wettbewerbsbegleitende Büro, um die Anonymität der Entwurfsverfasser sicherzustellen.



ANREGUNG



## A PROJEKTIDEE

Die Abstimmung der Projektidee zwischen Projektentwickelnden und der Stadt Frankfurt am Main bildet den Auftakt und die kommunikative Grundlage des Prozesses hin zu neuen Hochhäusern für die Frankfurter Skyline. Hierbei erfolgt die Vorstellung erster Konzeptideen, die Prüfung und ggf. Anpassung des Vorhabens auf die Planungsprinzipien und spezifischen Standortkriterien des Hochhausentwicklungsplanes, gemäß dem übergeordneten Leitbild, sowie die Festlegung des planungshoheitlichen Rahmens (Denkmalschutz, Klimaziele, Flächennutzungsplan, Wallservitut etc.).

In dieser Phase erfolgt auch die Benennung eines Büros, das den gesamten Vorplanungsprozess begleitet. Dieses Büro dient fortan als Bindeglied zwischen den am Prozess beteiligten Akteur\*innen, überprüft die Einhaltung der für den Vorplanungsprozess verbindlichen Handlungsschritte und Standards.

## A PROJEKTIDEE

---

- A.1** Die Projektidee ist der Stadt Frankfurt am Main durch den Ideenträger vorzustellen. Hierbei ist die Verträglichkeit mit übergeordneten Leitbildern und Planungsprinzipien für den Standort (z. B. Hochhausentwicklungsplan HEP, Integriertes Stadtentwicklungskonzept iStEK, Gewerbeflächenentwicklungsprogramm GEP etc.) zu prüfen. Das Stadtplanungsamt dient hierbei als Hauptansprechpartner und vermittelt bei Bedarf den Kontakt zu anderen Ämtern und Behörden.
- 
- A.2** Der Ideenträger hat seine Investitionsbereitschaft und ausreichende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie seine Verfügungsberechtigung über die Grundstücke im Vorhabengebiet gegenüber der Stadt Frankfurt am Main hinreichend nachzuweisen.
- 
- A.3** Ein das Verfahren begleitendes Planungs- / Projektsteuerungsbüro ist auszuwählen und in den Planungsprozess einzubinden.
- 
- A.4** Für die im Vorplanungsprozess aufgeführten Schritte ist ein rahmengebender Zeitplan zu entwickeln und mit der Stadt Frankfurt am Main abzugleichen.





## **B** MACHBARKEITSSTUDIE

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie prüft das verfahrensbegleitende Büro standortspezifische Gegebenheiten und leitet daraus Vorgaben für den späteren Planungswettbewerb ab. Diese können je nach Standort unter anderem stadtbildprägende Aspekte (Fernwirkung, Nahwirkung, Lage im Stadtgebiet etc.), Erschließungsthemen (ÖPNV-Anbindung, MIV-Netz und Parkzonierung, Mikromobilität etc.), Denkmalschutz, soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen, Freiraum- und Baustruktur oder Auswirkungen auf das Stadtklima umfassen.

Das Hinzuziehen von Sachverständigen für Nachhaltigkeit wird dabei dringend angeraten. Weitere Sachverständige (z. B. für Denkmalschutz, Schallschutz, Mobilität) sind in Abhängigkeit von den Anforderungen des Standortes und in Abstimmung mit der Stadt Frankfurt am Main hinzuzuziehen.

In Vorbereitung auf den späteren Wettbewerb sind abschließend planerische Herausforderungen des Standortes durch abstrahierte Konzeptansätze zu begleiten und rahmengebende Gestaltungsvorgaben auszuarbeiten. Diese sollten insbesondere Aussagen zur Nutzung, Aspekten der Nachhaltigkeit, Mobilität und Städtebau umfassen und im weiteren Verfahren als Handreichung den Wettbewerbsteilnehmenden zur Verfügung gestellt werden.

## **B MACHBARKEITSSTUDIE**

---

- B.1** Die analysierten Fachthemen der Machbarkeitsstudie sind standortspezifisch auszuwählen und zu bearbeiten. Aussagen zu den Themenschwerpunkten ‚Städtebauliche Form und Wirkung auf das Stadtbild‘, ‚Mobilität‘, ‚Energiekonzeption‘, ‚Soziale Infrastruktur‘, ‚Freiraumangebot‘, ‚Stadtklimatische Auswirkungen‘, ‚Nachhaltigkeitskonzepte‘ sowie ‚Nutzungsangebot‘ sind anzufertigen. Dabei sind die Planungsprinzipien des HEP2024 zu berücksichtigen.
- 
- B.2** Für standortspezifische Fachthemen sind frühzeitig Sachverständige in den Planungsprozess einzubeziehen. Die Auswahl der Expert\*innen ist mit den zuständigen Ämtern und Stellen der Stadt Frankfurt am Main zu erörtern. Das Stadtplanungsamt dient dabei als zentrale Anlaufstelle.
- 
- B.3** Das verfahrensbegleitende Büro ist für die Erstellung der Machbarkeitsstudie verantwortlich und bindet die verschiedenen Akteur\*innen sowie Handlungsempfehlungen der Sachverständigen iterativ in den Entwicklungsprozess ein.
- 
- B.4** Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind in abstrahierter Form als Handlungsempfehlungen / -vorgaben für den Planungswettbewerb aufzubereiten.



## C VORUNTERSUCHUNGEN

Nach bereits erfolgter Einbeziehung von Sachverständigen in den Prozess der Machbarkeitsstudie sind im Rahmen der Voruntersuchung verschiedene Themenfelder vertiefend zu analysieren. Hierzu zählen u. a. stadtklimatische Analysen zur Windbelastung und der zu erwartenden Verschattung / Besonnung des Hochhausstandortes und seiner Umgebung, aber je nach Standort auch Studien zu Mobilitätsanforderungen, Denkmalschutz, Geologie oder Energieversorgung. Die Ergebnisse dieser Fachgutachten spiegeln sich als zusätzliche Anforderungen im Planungswettbewerb wider.

Durch die frühzeitige Einbeziehung der Expert\*innen bereits während der Machbarkeitsstudie können Rahmenbedingungen für nachfolgende Planungsschritte getroffen und zeitintensive Iterationen in der Konzeption reduziert werden.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und ggf. von Änderungen durch die ergänzenden Voruntersuchungen sind vor Beginn der Wettbewerbsphase mit der Stadt Frankfurt am Main abzustimmen.

## C VORUNTERSUCHUNG

---

- C.1** Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie sind Voruntersuchungen und stadtklimatische Analysen zur Windbelastung und der zu erwartenden Verschattung / Besonnung des Hochhausstandortes und seiner Umgebung durch Sachverständige durchzuführen. Dabei ist die Wahrung der Mindest-Besonnungsdauer für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Standortes sowie anderer vom Standort verschatteter Gebäude nach DIN EN 17037 / DIN 5034-1 zu gewährleisten.
- 
- C.2** Weitere Fachgutachten, beispielsweise zu Aspekten der Mobilität, des Denkmalschutzes oder insbesondere der Energieversorgung und des möglichst klimaneutralen Betriebs (z. B. „Energiepotenzialanalyse“ bzw. „Vorab-Energiekonzept“) sind standortspezifisch und auf Grundlage der Themenschwerpunkte der Machbarkeitsstudie anzufertigen.
- 
- C.3** Für die Zertifizierung ist eine Nachhaltigkeitsbewertung auf der Grundlage eines bei der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) registrierten Nachhaltigkeitsbewertungssystems auszuwählen (z. B. BNB, DGNB, NaWoh, etc.). Auf dieser Basis sollte die entsprechende Zielvereinbarung zu den projektspezifisch anvisierten Benchmarks frühzeitig durchgeführt werden und als Grundlage zur Konkretisierung der nachhaltigkeitsrelevanten Auslobungsziele dienen. Eine Vorzertifizierung ist anzustreben.
- 
- C.4** Die Ergebnisse der Fachgutachten der Voruntersuchung sind mit der Stadt Frankfurt am Main zu erörtern und in abstrahierter Form als Handlungsempfehlungen / -vorgaben der Wettbewerbsauslobung beizufügen.
- 
- C.5** Kommt die Untersuchung eines Sachverständigen zu dem Ergebnis, dass das Konzept / Projekt unter bestimmten Voraussetzungen nicht mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung oder den planungsrechtlichen Vorgaben vereinbar ist, ist die Stadt Frankfurt am Main unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen zu erörtern.



## D BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Einbeziehung der Öffentlichkeit vor der Durchführung von Planungswettbewerben trägt zu einer besser akzeptierten und nachhaltigeren Stadtentwicklung bei. So wird gewährleistet, dass der Vorplanungsprozess für jedermann nachvollziehbar ist und die Bürger\*innen die Möglichkeit haben, ihre Anregungen und Meinungen zu äußern. Dies schafft Vertrauen in die Entscheidungsfindung und trägt dazu bei, Konflikte im späteren Projektverlauf zu reduzieren. Die Einbindung der Öffentlichkeit kann aber auch neue Perspektiven aufzeigen, die zu innovativeren und nachhaltigeren Lösungen führen und damit den Bedürfnissen der Stadtgesellschaft besser gerecht werden.

Dabei ist es zielführend, Beteiligungsprozesse verschränkt zu denken, zu planen und durchzuführen. Verschränkte Beteiligung bedeutet, sowohl analoge als auch digitale Verfahren einzusetzen und so die Vorteile beider Varianten zu nutzen. Eine umfassende Information und Einbindung der Öffentlichkeit ist daher entsprechend durch die Projektentwickelnden vorzubereiten und durch das verfahrensbegleitende Büro durchzuführen. Die Ergebnisse des Verfahrens sollen als Anregungen in die Auslobung des Planungswettbewerbs einfließen.

## D BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

---

- D.1** Eine Einbindung der Öffentlichkeit kann nur erfolgreich gelingen, wenn es auch Gestaltungsspielräume gibt. Diese müssen im Vorfeld des Beteiligungsprozesses definiert und mit der Stadt Frankfurt am Main erörtert werden.
- 
- D.2** Auf die Beteiligungsmöglichkeit ist über analoge und digitale Kanäle (z. B. Verteilung von Infoflyern im Quartier, Plakate, Projekt-Homepage, Pressemitteilung) mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf aufmerksam zu machen.
- 
- D.3** Im Rahmen einer geeigneten Informationsveranstaltung soll die angedachte Hochhausentwicklung in ihren Grundzügen der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Die Erkenntnisse von Machbarkeitsstudie und Voruntersuchung können dabei helfen, der Öffentlichkeit die Projektidee näher zu bringen.
- 
- D.4** Im Sinne einer verschränkten Einbindung der Öffentlichkeit sind sowohl analoge (z. B. Papierformular, Projektbriefkasten vor Ort) als auch digitale (z. B. Online-Formular) Möglichkeiten zur Mitwirkung anzubieten. Die Möglichkeit für die Bürger\*innen, ihre Ideen, Hinweise und Meinungen einzubringen, muss über einen ausreichend langen Zeitraum zur Verfügung stehen.
- 
- D.5** Alle Beiträge aus der Öffentlichkeit sind zu dokumentieren und im Anschluss der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Sie sollen gemeinsam mit der Stadt Frankfurt ausgewertet werden und als Anregungen in die Auslobung des Planungswettbewerbs einfließen.
- 
- D.6** In der gesamten Kommunikation ist auf eine bürgernahe Sprache ohne schwierige Wörter / Fachbegriffe zu achten.
- 
- D.7** Im Idealfall sind Formate für die Information über den weiteren Planungs- / Baufortschritt vorzusehen.



## **E** WETTBEWERB

Ein zentrales Instrument zur Sicherung von Qualität und Transparenz beim Bauen ist der Planungswettbewerb. Aufgrund der großen Relevanz von Hochhausneubauten für die Stadtgesellschaft und der Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und das gesamtstädtische Erscheinungsbild sind innerhalb des Verfahrens auch für private Projektentwickelnde die Kriterien für öffentliche Akteure anzuwenden. Für den Auslobenden sichert dies eine hohe Akzeptanz für das Projekt in der Öffentlichkeit.

## E WETTBEWERB

---

- E.1** Das Verfahren ist transparent durchzuführen. Hierfür sind die Regelungen der „Richtlinie für Planungswettbewerbe“ (RPW) in der aktuell gültigen Fassung heranzuziehen sowie die „Leitlinie zur Durchführung von Planungswettbewerben mit Teilnahme der Stadt“ des Stadtplanungsamtes Frankfurt am Main zu beachten. Die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen ist vor, während und nach dem Verfahren entsprechend den Regelungen der RPW einzubinden. Sie registriert den Wettbewerb.
- 
- E.2** Das Verfahren ist durch ein wettbewerbsbetreuendes Büro zu begleiten.
- 
- E.3** Das Verfahren ist regelmäßig in Form eines einphasigen, nicht offenen Realisierungswettbewerbs mit Zwischenkolloquium und vorgeschaltetem Auswahlverfahren für die Teilnehmenden durchzuführen. Die Präsentation der Arbeiten im Zwischenkolloquium erfolgt durch das wettbewerbsbetreuende Büro, um die Anonymität der Entwurfsverfassenden durchgängig sicherzustellen – jedoch trotzdem eine Rückkoppelung zwischen den Wettbewerbsbeteiligten zu ermöglichen.
- 
- E.4** Die Auswahl der Wettbewerbsbeteiligten (Fach- und Sachpreisrichter\*innen, Sachverständige etc.) hat im Kontext der Zielstellung in Abstimmung mit der Stadt Frankfurt am Main zu erfolgen. Die Einbeziehung von stimmberechtigten Fachpreisrichter\*innen mit ausgewiesener Expertise im nachhaltigen Bauen innerhalb des Planungswettbewerbs wird dringend empfohlen, um den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung – über die Vorprüfung hinaus – ausreichend Raum zu geben.
- 
- E.5** Die Auswahlkriterien und Nachweise sind für die Bewerbendenauswahl in Abhängigkeit zu den Anforderungen der Wettbewerbsziele zu bestimmen.
- 
- E.6** Um der Bedeutung der Wettbewerbsaufgabe zu einer stadtbildprägenden Hochhausentwicklung gerecht zu werden, ist eine angemessene Anzahl von Wettbewerbsteilnehmenden erforderlich – mindestens jedoch 10 Teilnehmende.
- 
- E.7** In die Auslobung des Planungswettbewerbs sind die zuvor definierten Nachhaltigkeitsanforderungen zu benennen und zu integrieren. Im Rahmen der Wettbewerbsdurchführung empfiehlt die Stadt Frankfurt am Main hierfür insbesondere die Anwendung der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entwickelten „Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben (SNAP)“ in der aktuellen Fassung. Diese ermöglicht die Überprüfung vorentwurfsrelevanter Nachhaltigkeitskriterien – aber auch die Zusammenführung mit verfahrensüblichen Bewertungskriterien und die Definition aufgabenspezifischer Indikatoren.
- 
- E.8** Die Arbeiten der Preisträger sowie alle weiteren eingereichten Arbeiten sind zu dokumentieren und in einer Ausstellung der Öffentlichkeit zu präsentieren. Es wird empfohlen, die Ausstellung in der Nähe des zukünftigen Projektstandortes zu organisieren.