

Nathalie Bednarek
Betreuer: Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt
Bearbeitungszeitraum: Januar 2012-Juli 2012

Exposé zur Diplomarbeit

The Squire. Stadt unter einem Dach
Akzeptanz eines städtebaulichen Konzepts am Frankfurter Flughafen

Hintergrund

Mit der Airport City wurde in den letzten Jahren ein Begriff geprägt, der die Ansiedlung auch nicht-flughafenaffiner Unternehmen am Flughafen und in seiner näheren Umgebung beschreibt. Aus dieser Beobachtung ist mittlerweile eine etablierte Strategie von Flughafenbetreibern auf der ganzen Welt geworden. Sie dient der Umsatzsteigerung durch Dienstleistungen, Einzelhandel, Hotellerie, Gastronomie und Parkraumbewirtschaftung. Die Unternehmensansiedlung am Frankfurter Flughafen, der in Deutschland eine Vorreiterstellung innehat, hat durch intensive Flächen- und Immobilienentwicklung immens an Attraktivität gewonnen. Neben Logistik- und Gewerbeanlagen bietet Fraport auf seinem Gelände auch rund 360.000m² Büroflächen an, zusätzlich zu modernsten Tagungs- und Konferenzsälen sowie Hotels. Längst wird von zunehmend urbanen Nutzungen am Flughafen gesprochen, die weit über die schon etablierte Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung in den Terminals hinausgehen.

Untersuchungsgegenstand

Schon bei Eröffnung des Frankfurter Fernbahnhofs im Jahr 1999 bestanden Pläne für den Bau eines Gebäudes auf dem Dach des Bahnhofs. 2010 wurde das 660m lange, neun Stockwerke hohe und 1 Mrd. Euro teure AirRail-Center¹ offiziell in „The Squire“² umbenannt und 2011 schrittweise eröffnet. Auf rund 143.000m² Mietfläche finden sich alleine 94.500m² Büros sowie weitere Flächen für Dienstleistungsunternehmen, Gastronomie, Einzelhandel, Hotels und Atrien. KPMG, Hilton und Lufthansa sind die drei großen Ankermieter, die Projektentwickler IVG in „The Squire“ ansiedeln konnte.

Mit dem innovativen Nutzungskonzept der „New Work City“ wird laut Entwicklern eine völlig neue Arbeits- und Lebenswelt geschaffen, die dem Menschen, seinen Netzwerken und seiner Zeit gewidmet ist. Durch urbane Angebote und hochwertiges Design sowie Umweltgestaltung werden urbane Atmosphäre und städtischer Charakter geschaffen, die Aufenthaltsqualität entfalten sollen. Ziel des „The Squire“ ist es, einen Treffpunkt und „Ort der Begegnung“ für Geschäftsleute zu schaffen, deren Unternehmen den Standort Flughafen unter den Aspekten Erreichbarkeit, Anbindung und Schnelligkeit ausgewählt habe. Kritiker sehen durch die Ansiedlung nicht-flughafenaffiner Unternehmen eine Konkurrenz zur Innenstadt, während IVG und Flughafenbetreiber Fraport dies

¹ AiRail ist ein Kofferwort aus den Worten „air“ (= engl. für Luft) und „rail“ (engl. für Bahn) zusammengesetzt.

² Squire ist ein Kofferwort aus den Worten ‚square‘ (= engl. Platz) und ‚air‘ (= engl. Luft).

vehement verneinen und darauf bestehen, dass sie eine andere Nutzerklientel mit anderen Ansprüchen erreichen wollen, wie die angepasste Sortimentsauswahl im Einzelhandel oder die Möglichkeit der Anmietung von Satellite Offices³ zeigen.

Forschungsfragen

Den Mitarbeitern des „The Squire“ soll die Möglichkeit gegeben werden, sich neben und nach der Arbeit zu versorgen und auch zu erholen. Fitness- und Wellnesseinrichtungen ergänzen die Angebote des Medical Centers und der Kindertagesstätte. Glaubt man den Entwicklern, ist „The Squire“ eine kleine autarke Stadt, die man eigentlich nicht verlassen müsste. Auch die Erreichbarkeit ist mit der einer Stadt vergleichbar, ist „The Squire“ doch an die Autobahnen A3 und A5 angeschlossen, hat einen Fernbahnhof im Keller und den Flughafen vor der Tür. Doch ist „The Squire“ tatsächlich eine „Stadt unter einem Dach“ und wird sie als solche wahrgenommen und genutzt?

1. Welche Leitbilder von Urbanität und städtischem Umfeld sind in „The Squire“ zu finden und wie sind diese einzuordnen und zu bewerten?
2. Welchen Anspruch an Urbanität haben die Entwickler? Welche Strategien, Maßnahmen oder Konzepte wurden angewandt, um diesem Anspruch gerecht zu werden?
3. Welche Erwartungen hatten die Mieter an den Standort „The Squire“? Welche Standortfaktoren spielten bei der Ansiedlung eine Rolle und wurde das Nutzungskonzept in die Überlegung miteinbezogen?
4. Wie werden die städtischen Angebote von den Mitarbeitern wahrgenommen und genutzt? Lassen sich veränderte Zeit- und Bewegungsmuster feststellen?

Methodik

Zunächst sollen öffentlich zugängliche Dokumente wie Material aus Medien und Presse sowie offizielles Informationsmaterial gesichtet und ausgewertet werden. Diese Informationen geben erste Einblicke in die Erwartungen der Akteure, die gewünschte Darstellung und die Wahrnehmung und Bewertung der Öffentlichkeit.

In einem nächsten Schritt werden leifadengestützte Interviews mit Experten von IVG und Fraport sowie der Stadtplanung Frankfurt geführt. Sie bieten den besten Zugang zu Motiven der Planung, Erwartungen an „das Städtische“ und Konzepte zu dessen Umsetzung. Gegensätzliche Auffassungen können so herausgearbeitet werden. Darauffolgend werden die Geschäftsleitungen der ansässigen Unternehmen befragt, um sich ein Bild ihrer Erwartungen, aber auch ihrer Einschätzung zur Ist-Situation machen zu können.

In einem letzten Schritt wird an einzelne Mitarbeiter der verschiedenen Unternehmen herangetreten. Sie sollen ihre persönlichen Eindrücke über „The Squire“ schildern. Zwecks höherer Erreichbarkeit und größerer Stichprobe bieten sich standardisierte Fragebögen an, die leichter auszuwerten und zu vergleichen sind. Lassen sich durch die Befragung neue Bewegungsmuster erkennen, böte sich der Einsatz eines Tagebuchs über Wegezwecke an, das von Mitarbeitern über einige Tage geführt wird.

³ Firmenrepräsentanz in „The Squire“ ohne vollständigen Firmensitz am Standort