

Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn  
Geographisches Institut

Von der Bürostadt zum lebendigen Quartier? Anspruch und  
Wirklichkeit der Nutzungsmischung durch Nachverdichtung im  
Lyoner Viertel in Frankfurt am Main

Exposé zur Masterarbeit

Vorgelegt von: Max Jonathan Kendl

Betreuung: Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt

Bonn, 23.06.2017

## 1. Hintergrund

Das Lyoner Viertel ist ein Quartier im Südwesten der Stadt Frankfurt am Main, das sich in einem Transformationsprozess von einem ehemals suburbanen Büropark zu einem gemischten Wohn- und Geschäftsquartier befindet (*Standortinitiative Neues Niederrad* (2017)). Aufgrund der hohen Büroleerstandsrate (ca. 250.000-300.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) und der aufgelockerten Bebauungsstruktur soll mit Hilfe von baulicher Nachverdichtung ein durchmischtes Quartier mit Wohnraum, neuen Grünflächen sowie der entsprechenden Nahversorgungseinrichtungen entstehen (*Stadtplanungsamt Frankfurt am Main*). In den kommenden Jahren werden durch Umbau ehemaliger Bürogebäude sowie durch Rückbau und Neubau Wohnungen für 3.000 bis 6.000 Menschen entstehen (*Standortinitiative Neues Niederrad* (2017)). Dabei verfolgt die Stadt gegenüber Eigentümern und Investoren eine „*zweigleisige Strategie zwischen aktivem Steuern und offensiven Ermöglichen*“ (*Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung*). Auf Grund der Lage des Quartiers zwischen Bahngleisen, der Autobahn A5, einer Kläranlage sowie der Startbahn des Frankfurter Flughafens wird das Projekt, dort ein attraktives Stadtquartier zu errichten, einerseits kritisch gesehen, gleichzeitig soll das Vorhaben als Chance für den angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt dienen.

Dies wirft zum einen die Frage auf, für welche Preisklasse an dieser Stelle welche Wohnmodelle geplant und gebaut werden und welche Klientel letztendlich einzieht. Zum anderen, ob aus einer ehemals monotonen Bürostadt ein lebendiges, attraktives und durchmischtes Quartier entstehen kann.

Diese Masterarbeit soll anhand qualitativer und quantitativer Methoden sowie einer Kartierung untersuchen, wie sich Anspruch und Wirklichkeit einer Nutzungsmischung durch Nachverdichtung im Lyoner Viertel verhalten und ob die Umwandlung des Bestands als Möglichkeit gesehen werden kann, bezahlbaren Wohnraum in Frankfurt zu schaffen.

## 2. Forschungsbezug

Die Büroparks der 1970er Jahre weisen städtebaulich sowie gestalterisch und funktional Defizite auf, was hohe Leerstände bedingt. Um dem entgegenzuwirken, wird bei der Umwandlung vor allem auf bauliche Nachverdichtung und eine gemischte Nutzung gesetzt. Nutzungsmischung wird in der Stadtplanung als wichtiger Baustein einer nachhaltigen, auf kurzen Wegen beruhenden, Stadtentwicklung gesehen. Während dies in den Gründerzeitquartieren über die Jahre gewachsen und gefestigt ist, besteht die Herausforderung, solche Strukturen bei der Umwandlung monotoner Siedlungen am Stadtrand zu schaffen (*Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung* (2000)). Bei der Planung solcher Quartiere werden v.a. neue Wohnformen ein immer zentraleres Thema. In den Großstädten wächst die Nachfrage nach verschiedenen Wohnformen in unterschiedlichsten Preisklassen (Pluralisierung) (*Glatzer* (2001)). So nehmen Einpersonenhaushalte zu, jedoch steigt auch die Nachfrage nach Loftwohnungen, studentischem Wohnen, Boardinghäusern, Wohnapartments sowie „normalem Wohnen“ für Jung und Alt (*Georg Consulting*).

## 3. Zielstellung

Ziel der Masterarbeit ist es, den Anspruch und die Wirklichkeit der Nutzungsmischung durch Nachverdichtung im Lyoner Viertel zu untersuchen. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Folgende Fragen soll die Arbeit beantworten:

1. Für welche Bevölkerungsgruppen werden welche Wohnmodelle geplant und geschaffen?
2. Welches Klientel zieht letztendlich in das Quartier?
3. Welche Verbindungen existieren zwischen den neuen Bewohnern und den bereits vorhandenen sowie neu geschaffenen Strukturen?
4. Funktioniert die Nutzungsmischung?
5. Gelingt es, eine ehemals monotone Bürostadt zu einem lebendigen, durchmischten und attraktiven Quartier umzugestalten?
6. Greift das Konzept der kurzen Wege?

## 4. Vorgehensweise

Zunächst werden allgemeine Aspekte von Nutzungsmischung und Nachverdichtung in suburbanen Büroparks behandelt. Des Weiteren sollen Wohnstandortentscheidungen sowie neue Wohnformen thematisiert und mit dem Thema „Wohnraumknappheit“, insbesondere in Frankfurt am Main, in Verbindung gesetzt werden.

Die Fragen nach dem anvisierten und letztendlich zugezogenen neuen Klientel sowie nach der Chance, aus der Bürostadt Niederrad ein lebendiges durchmischtes Quartier zu schaffen, sollen anhand von Experteninterviews mit Investoren der einzelnen Bauvorhaben, dem Stadtplanungsamt, Maklern sowie der Standortinitiative Neues Niederrad untersucht werden.

Eine standardisierte Befragung der Bewohner soll Auskunft über die Verbindungen zwischen Bewohnern und den sowohl bestehenden als auch neu geschaffenen Strukturen geben sowie die Wahrnehmung der Bewohner bezüglich der Attraktivität ihres Quartiers erläutern.

Anhand einer Kartierung sollen die bestehenden, neuen und geplanten Strukturen dargestellt werden. Diese werden nach Wohnmodell sowie durchschnittlicher Quadratmeterpreise ausdifferenziert. Ziel der Kartierung ist es, eine umfassende Darstellung aller Projekte im Viertel zu schaffen.

## 5. Literatur

*Aring, J., Schmitz, S. & C.-C. Wiegandt* (1995): Nutzungsmischung – planerischer Anspruch und gelebte Realität. In: Informationen zur Raumentwicklung 1995, Heft 6/7. S. 507-523.

*Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung* (1999): Nutzungsmischung und Stadt der kurzen Wege. Werden die Vorzüge einer baulichen Mischung im Alltag genutzt? In: Werkstatt: Praxis 1999, Heft. 7.

*Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung* (2000): Nutzungsmischung im Städtebau. Endbericht. In: Werkstatt: Praxis 2000, Heft. 2.

*Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung*: Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. Abrufbar unter: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2015/Umwandlung en/01\\_Start.html?nn=430172&notFirst=true&docId=1140996](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2015/Umwandlung%20en/01_Start.html?nn=430172&notFirst=true&docId=1140996) (letzter Aufruf: 19.06.2017).

*Gans, P., Schmitz-Veltin & C. West* (2010): Wohnstandortentscheidungen von Haushalten am Beispiel Mannheim. In: Raumforschung und Raumordnung 2010, Heft 68. S. 49-59.

*Georg Consulting*: Umnutzung von Büros und Wohnen. Abrufbar unter: [http://www.georg-ic.de/downloads/umnutzung\\_von\\_bueros\\_fuer\\_wohnen.pdf](http://www.georg-ic.de/downloads/umnutzung_von_bueros_fuer_wohnen.pdf) (letzter Aufruf: 19.06.2017).

*Glatzer, W.* (2001): Neue Wohnformen für Junge und Alte. Haushaltstechnisierung in der Generationenperspektive. Abrufbar unter: [http://www.schaderstiftung.de/fileadmin/downloads/pdf/Dokumente\\_Anhaenge/Projekte\\_alt/Glatzer2001\\_Neue\\_Wohnformen.pdf](http://www.schaderstiftung.de/fileadmin/downloads/pdf/Dokumente_Anhaenge/Projekte_alt/Glatzer2001_Neue_Wohnformen.pdf) (letzter Aufruf: 19.06.2017).

*Jansen, H., Roost, F. & M. Wünnemann* (2016): Suburbane Nutzungsmischung? Der Wandel von Büro Parks in der Region Rhein-Mail. In: Informationen zur Raumentwicklung 2016, Heft 3. S. 290-301.

*Lüpke, D.* (2008): Büroflächen zu Wohnflächen. In: Roland, B. (2008): Standards der Zukunft. Wohnbau neu gedacht. (Springer) Wien.

*Schönig, B.* (2013): Die neue Wohnungsfrage. In: Blätter für deutsche und internationale Politik 2013, Heft 2. S. 17-20.

*Sigmund, B. u. B. Weyand* (2014): Wohnen statt Arbeiten: Umnutzung innerstädtischer Bürohäuser. Abrufbar unter: <http://www.detail.de/artikel/wohnen-statt-arbeiten-umnutzung-innerstaedischer-buerohaeuser-12600/> (letzter Aufruf: 19.06.2017).

*Spars, G. u. M. Heinze* (2013): Optionen für bezahlbaren Wohnraum in den Großstädten. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 2013, Heft. 3. S. 123-128. Abrufbar unter: [http://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publicationen/verbandszeitschrift/2000\\_2014/PDF\\_Dokumente/2013/3\\_2013/FWS\\_3\\_13\\_Spars\\_Heinze.pdf](http://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2013/3_2013/FWS_3_13_Spars_Heinze.pdf) (letzter Aufruf: 19.06.2017).

*Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main* (2007): Im Dialog 4: Fachtagung Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum – Potenzial für die Stadtentwicklung? Abrufbar unter: <http://www.stadtplanungsamt->

*frankfurt.de/baustein\_02\_07\_vergriffen\_\_11445.html?psid=efoj5v2f2s83bhu2hvc1fmr  
t85* (letzter Aufruf: 19.06.2017).

*Stadtplanungsamt Frankfurt am Main: Lyoner Viertel. Abrufbar unter:  
http://www.stadtplanungsamt-  
frankfurt.de/lyoner\_viertel\_5490.html?psid=gh9d45522i0ikdgi89bltkun66* (letzter  
Aufruf: 19.06.2017).

*Stadtplanungsamt Frankfurt am Main: Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum.  
Welche Chancen bietet die Umnutzung von Büroflächen? Abrufbar unter:  
http://www.stadtplanungsamt-  
frankfurt.de/umnutzung\_von\_bueroflaechen\_zu\_wohnraum\_5313.html?psid=9*  
(Abrufbar unter: 19.06.2017).

*Standortinitiative Neues Niederrad (2017): Von der Bürostadt zum lebendigen  
Quartier. Abrufbar unter: http://www.lebendige-buerostadt.de/home.html* (letzter  
Aufruf: 19.06.2017).