

# 7 Werkzeugkatalog und Anwendung

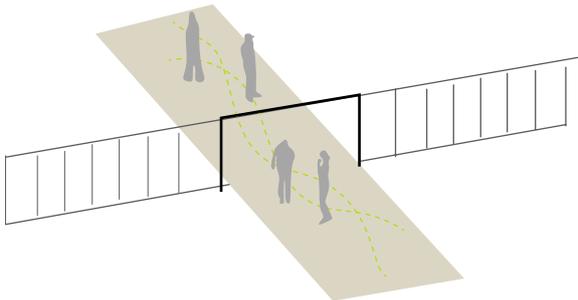
## 7.1. Werkzeugkatalog

Um die strategische Planung systematisch umsetzen zu können, werden die Regeln zur Transformation der privaten Grundstücke in dem Werkzeugkatalog zusammengefasst. Er beinhaltet 27 Regeln mit den städtebaulichen Qualitäten und Nutzungslösungen auf den privaten Grundstücken und kann als Kommunikationsmittel für die beteiligten Akteure mit dem Ziel zur Aufklärung von Entwicklungsmöglichkeiten dienen.

Die Grundstückseigentümer und Nutzer können für ihre Parzellen mehrere von diesen Regeln auswählen und unter Berücksichtigung der Leitlinien anwenden.

**1****Zäune öffnen**

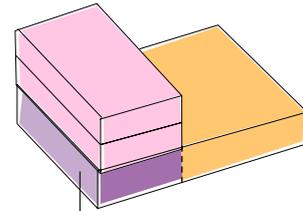
Als eine kurzfristige Lösung werden neue Wegeverbindungen mithilfe von Durchbrechen der Zäune hergestellt. Somit wird eine leichtere Durchquerung der privaten Grundstücke ermöglicht.



kurzfristig

**2****halböffentliche Räume integrieren**

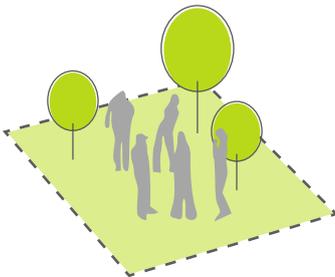
Halböffentliche Grünräume werden durch ihre Gestaltung mit Sitzmöblierung, Spiel- und Sportanlagen sowie Durchquerungsmöglichkeit erreicht. Die Ergänzung neuer Nutzungen, wie Coworking-Space, Café oder offene Werkstatt, öffnen den Zugang zu dem Grundstück.

Coworking-Space/  
Café/ offene Werkstatt

kurzfristig bis langfristig

**3****In einen öffentlichen Raum umwandeln**

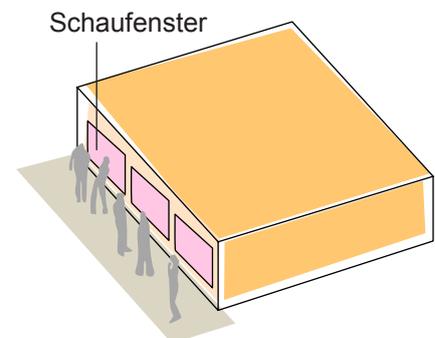
Die öffentlichen Plätze und Grünräume in den Leitlinien, wie Quartiersplatz, Ried Park, Pocket Park, kleiner Platz sowie Park, sind auf den privaten Grundstücken geplant. Um einen Mehrwert für das Gesamtquartier zu schaffen, werden diese Flächen in öffentliche Räume umgewandelt.



kurzfristig bis langfristig

**4****visuelle Durchlässigkeit im Erdgeschoss**

Um das Sicherheitsgefühl im Straßenraum zu erhöhen wird visuelle Durchlässigkeit im Erdgeschoss erzeugt. Beispiele sind Einbau von Schaufenstern und durchsichtige Zäune, die einen Einblick in das Geschehen von Betriebsabläufen erlauben.



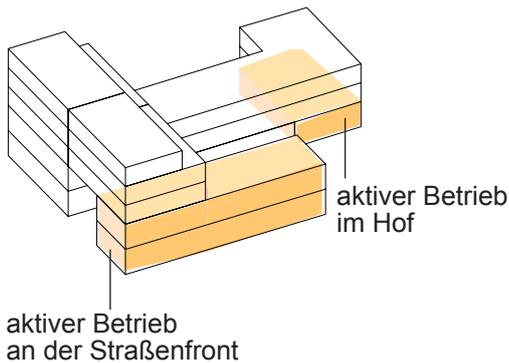
kurzfristig bis langfristig

## 5

### aktive Betriebe im Erdgeschoss

Sowohl an der Straßenfront als auch im Hof werden die betrieblichen Nutzungen für Lebendigkeit im öffentlichen Raum sorgen.

Beispiele: Ausstellungsraum für Produktion und Handel, Räume für Kundenkontakt und Besucher, Laden mit den produzierten Waren, Ateliers mit Schau- fenstern.

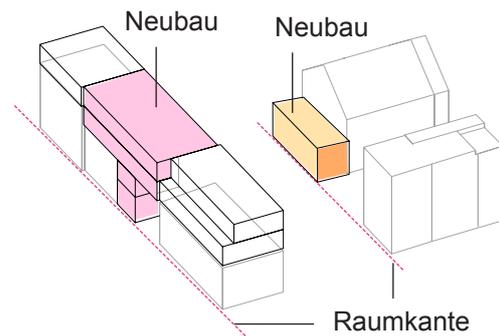


kurzfristig bis langfristig

## 6

### Raumkanten bilden

Ein zusammenhängender Straßencharakter wird durch Anhalten der Raumkanten an der Straßenfront geschafft. An diesen Raumkanten werden Neubauten mit ca. 4 Geschossen entstehen, die Bestandsbauten auf ca. 4 Geschosse erhöht. Außerdem können 1-geschos- sige Anbauten bis zur Straßenfront eine Raumkante bilden.



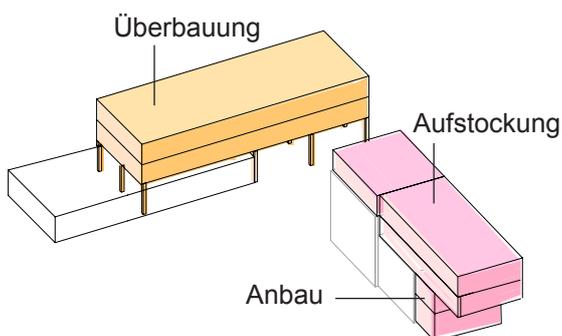
mittelfristig bis langfristig

## 7

### Aufstockung, Überbauung, Anbau

Eine Aufstockung erfolgt auf der bestehen- den Tragwerksstruktur und ist an ihren Er- schließungskern angewiesen.

Bei einfachen Bauten ist eine Überbauung mit eigener Tragstruktur notwendig. Dabei können Betriebsabläufe im Bestand ununterbrochen erfolgen. Außerdem ermöglicht diese Struktur eine Überbauung den not- wendigen KFZ-Stellplätzen auf dem Grund- stück.

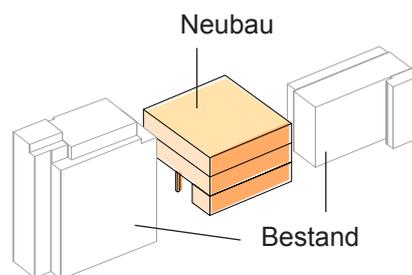


mittelfristig bis langfristig

## 8

### Baulücken füllen

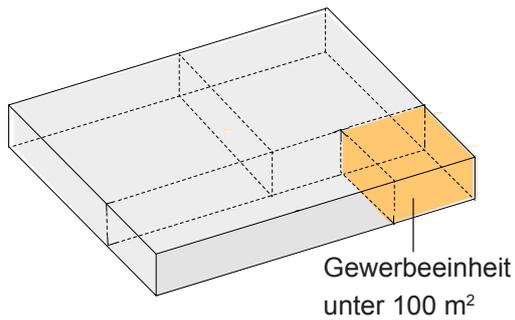
Die baulichen Potenziale auf dem Grund- stück ausnutzen und Baulücken bebauen. Vor allem an der Straßenfront werden die schon heute versiegelten Flächen überbaut. Die notwendigen KFZ-Stell- plätze und Hofflächen können erhalten bleiben, indem die Bauweise als ein Überbau gewählt wird.



langfristig

**9****Hallen kleinräumig aufteilen**

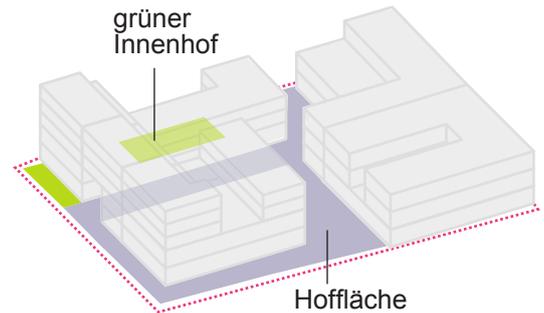
Die großen Gewerbehallen können durch kleinräumigere Aufteilung mehrere Betriebe unterbringen. So können auch die Kleinstbetriebe integriert werden. Betriebe werden von möglichen Synergieeffekten profitieren und das Grundstück gewinnt an Diversität.



kurzfristig bis langfristig

**10****gemeinsame Hofflächen organisieren**

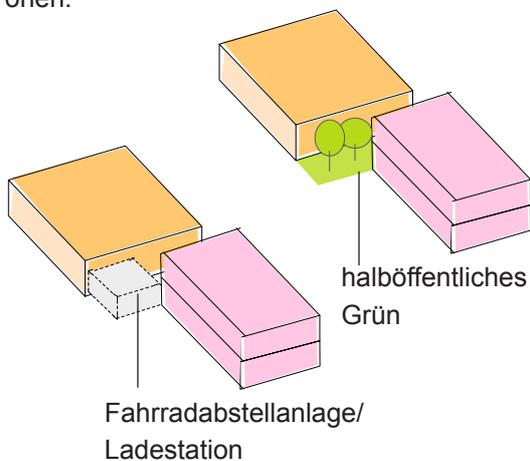
Die gemeinsamen Ein- und Ausfahrten werden durch den Rückbau von Zäunen und von einfachen Bauten entlang der Grenze zum benachbarten Grundstück ermöglicht. Die neu gewonnenen Freiflächen können als Hofflächen weiter genutzt oder in einen grünen Innenhof umgestaltet werden.



kurzfristig bis langfristig

**11****Angenehme Pufferzonen zwischen Wohn- und Arbeitsorten**

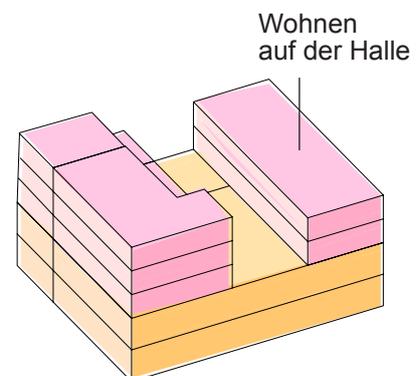
Die Pufferzonen zwischen Wohn- und Arbeitsorten leisten Sicht- und Lärmschutz und können den beiden Nutzungen dienen. Beispiele: halböffentliche Grünräume, Fahrradabstellanlagen, E-Ladestationen.



kurzfristig bis langfristig

**12****großflächige Flachdächer für die Wohneinheiten nutzen**

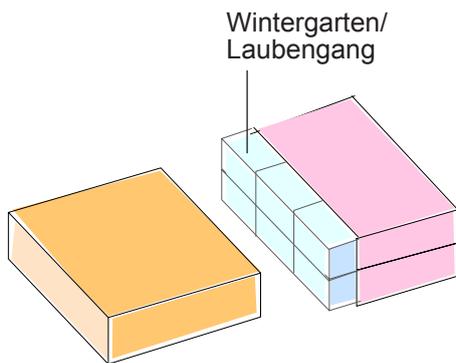
Auf den Flachdächern von großflächigen Hallen werden die Wohneinheiten ergänzt. Ob ein Supermarkt oder eine produzierende Nutzung, beide lassen sich bei der Anwendung einiger flankierender Maßnahmen (13, 14, 16, 17) mit einer Wohnnutzung vereinbaren.



mittelfristig bis langfristig

### 13 Wohnbebauung vom Lärm schützen

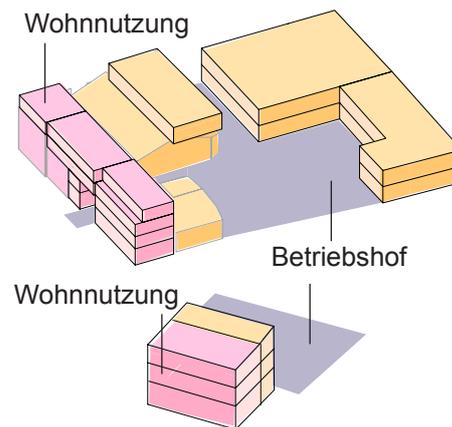
Einbau von Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung, wie Wintergärten, die nicht zu öffnende Fenster und mechanische Belüftung sowie Dreifachverglasung. Bei Neubauten können die Laubengänge zur Gewerbegebäuden orientiert werden.



mittelfristig bis langfristig

### 14 Wohnnutzung in die Gegenseite von Betriebshof ausrichten

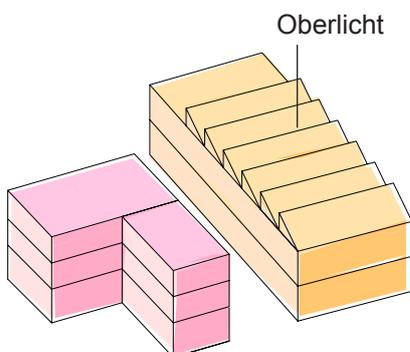
Bei Gewerbebetrieben mit stärkeren Lärmemissionen werden Wohngebäude zur Straße orientiert. Bei Neubauten im Innenhof selbst können die gewerblichen Nutzungen mit einer Ausrichtung zum Betriebshof im Wohngebäude integriert werden.



langfristig

### 15 Oberlichte in Gewerbebauten

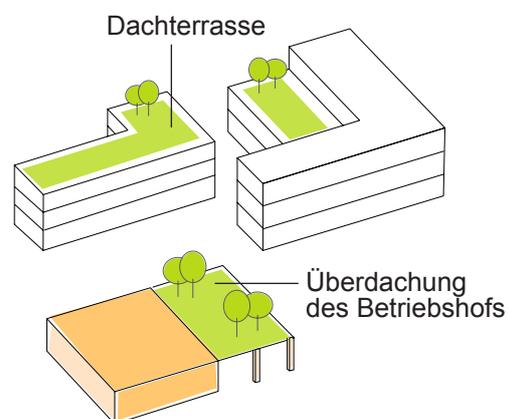
Einbau von Oberlichtern für Gewerbebauten sorgt für Sichtschutz der Wohneinheiten, die unmittelbar an Gewerbenutzung angrenzen. Somit werden Fenster in Gewerbe mit Blick auf Wohnnutzung vermieden.



mittelfristig bis langfristig

### 16 Dachterrassen gestalten

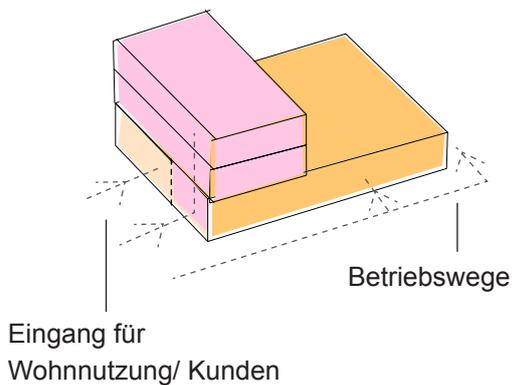
Dort wo keine Grünräume auf dem Grundstück selbst möglich sind, werden begrünte Dachterrassen sowohl auf den Gewerbegebäuden als auch auf den Wohnhäusern für die Nutzer gestaltet. Beispielsweise kann der Betriebshof einer Autowerkstatt eine Überdachung mit grüner Terrasse erhalten.



mittelfristig bis langfristig

### 17 Betriebswege von anderen Nutzungen trennen

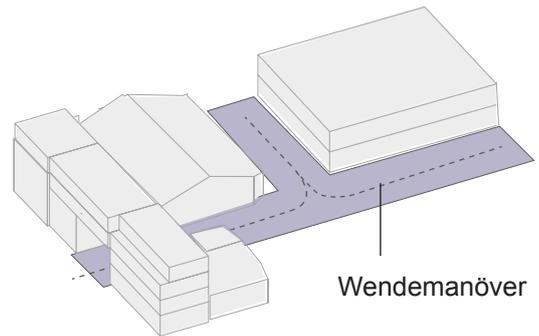
Den Betriebsablauf und -weg im Innenhof organisieren, wobei der Eingang für die kundenorientierten Tätigkeiten an der Straßenfront anzuordnen ist. Die Eingänge zur Wohnnutzung werden von der Straße erfolgen.



kurzfristig bis langfristig

### 18 ausreichend LKW/ PKW-Wendepplatz vorsehen

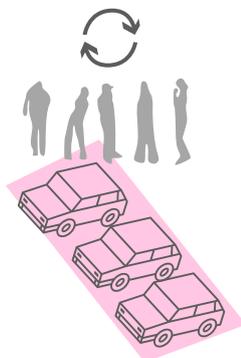
Um Be- und Entladung im Straßenraum zu minimieren, wird ausreichend Platz für LKW/ PKW-Wendemanöver im Innenhof vorgesehen.



mittelfristig bis langfristig

### 19 Parkplatzlösungen

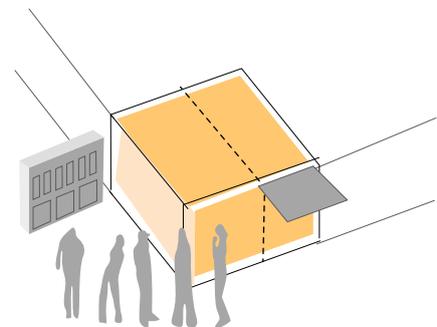
Um den Flächenbedarf für Parkierungsflächen auf dem Grundstück zu minimieren, werden verschiedene Sharing-Lösungen angewendet. Beispielsweise Corporate-Carsharing für die Betriebe, LKW-Parkplatz-Sharing für mehrere Betriebe, PKW-Parkplatz-Sharing zwischen den Unternehmen und Anwohnern.



kurzfristig bis langfristig

### 20 Zentrale Be- und Entladestation

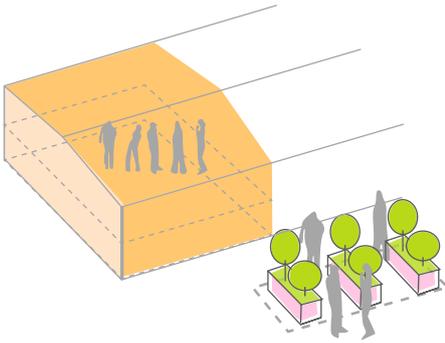
Insbesondere sind kleine Betriebe, die nur wenig freien Platz für das LKW im Innenhof haben, an das Be- und Entladen an zentralen Stationen im Gebiet angewiesen. Diese zentralen Stationen können zugleich eine Paketstation oder einen Kiosk unterbringen.



mittelfristig bis langfristig

## 21 Zwischennutzung

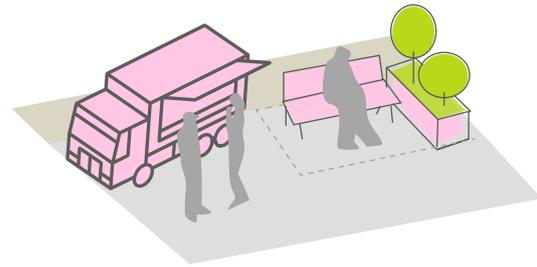
Sowohl die leerstehenden Gebäude als auch zeitlich wechselnde Nutzung einiger Betriebsflächen schaffen Platz für neue Akteure im Gebiet und bringen Impulse für das Quartiersimage. Die Zwischennutzung freier Flächen in Form von Urban Gardening gibt den Aneignungsraum für die Anwohner.



kurzfristig bis mittelfristig

## 22 Parklets und Pop-up Imbiss aufstellen

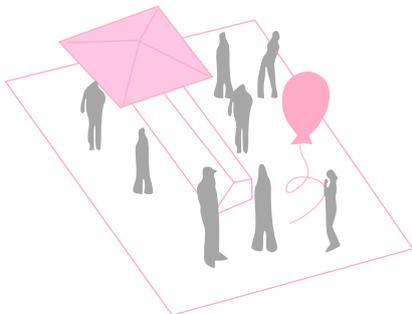
Eine kurzfristige Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raums werden durch Aufstellung von Parklets oder einen Pop-up Imbiss erreicht. Somit wird die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in private Innenhöfe und Quartiersgaragen unterstützt.



kurzfristig bis mittelfristig

## 23 Events organisieren

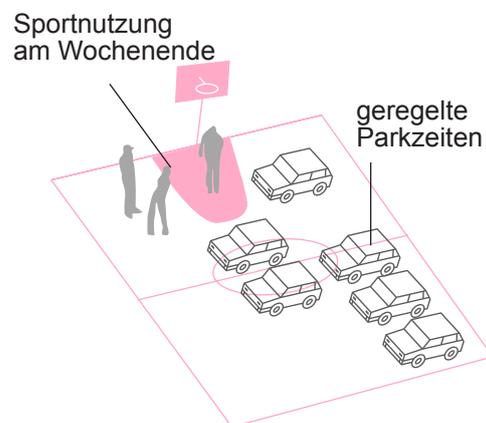
Der Wochen- oder Flohmarkt wird das Quartier am Wochenende beleben. Informative, kulturelle, musikalische oder sportliche Nachbarschaftsevents verhelfen dem Quartier seine Identität sowie eine aktive Gemeinschaft zu bilden.



kurzfristig bis langfristig

## 24 Parkierungsflächen multifunktional gestalten

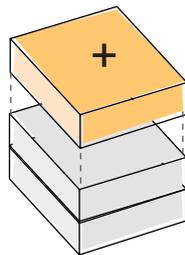
Als kurzfristige Lösung werden Parkierungsflächen durch Gestaltungselemente, wie Spielfeldmarkierung oder Aufstellung eines Basketballkorbs, um eine neue Funktion in der betriebsfreien Zeit ergänzt.



kurzfristig bis mittelfristig

**25** mind. 30 % der Geschossfläche für Urbane Produktion

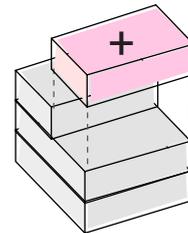
Um reine Wohnnutzung auf dem Grundstück zu vermeiden, werden mindestens 30 % der Geschossfläche für die Urbane Produktion zur Verfügung gestellt. Beispielsweise können Garagen oder kleine Werkstätten für die Produktion aufgestellt sowie Erdgeschosse für gewerbliche Nutzung, wie Coworking-Spaces, eingerichtet werden.



mittelfristig bis langfristig

**26** mind. 15 % der Geschossfläche für Wohnnutzung

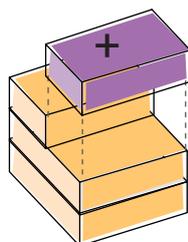
Die flächenhafte Erhöhung des Wohnanteils wird durch Ergänzung der Wohneinheiten auf jedem Grundstück erreicht. Beispielsweise sind Werkwohnungen für Mitarbeiter, alternative Wohnprojekte für gemeinschaftliches Wohnen besonders unterstützenswert.



mittelfristig bis langfristig

**27** mind. 15 % der Geschossfläche von Urbaner Produktion für kreative Wirtschaft und Innovation

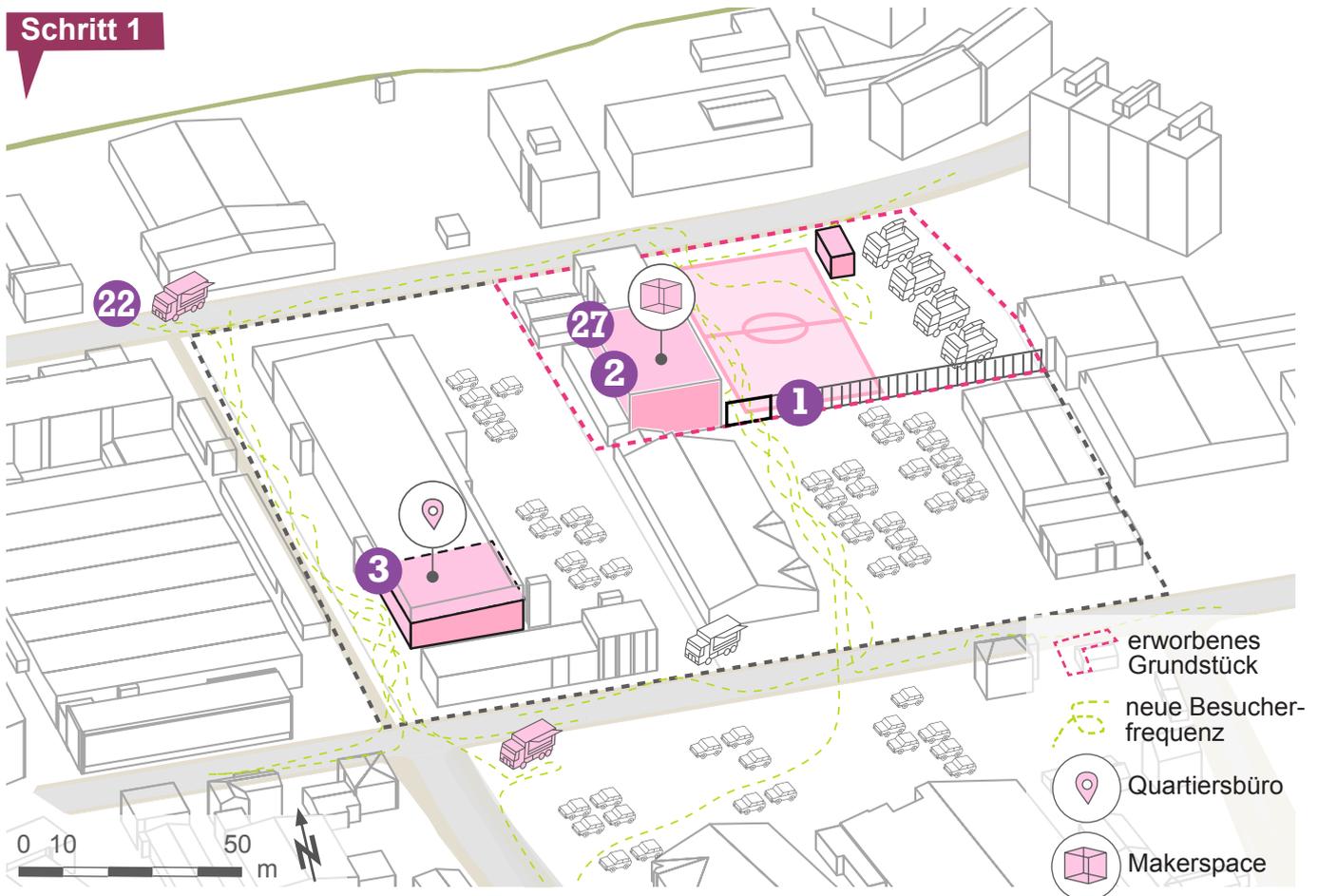
Der Fortschritt in Produktion und die aufsteigende Kreativwirtschaft brauchen freie Räume zur Entfaltung. Sie können in Form von FabLab, Forschungscampus, Startup-Hub oder Ateliers für Künstler auf dem Grundstück integriert werden.



kurzfristig bis langfristig

## 7.2. Anwendung

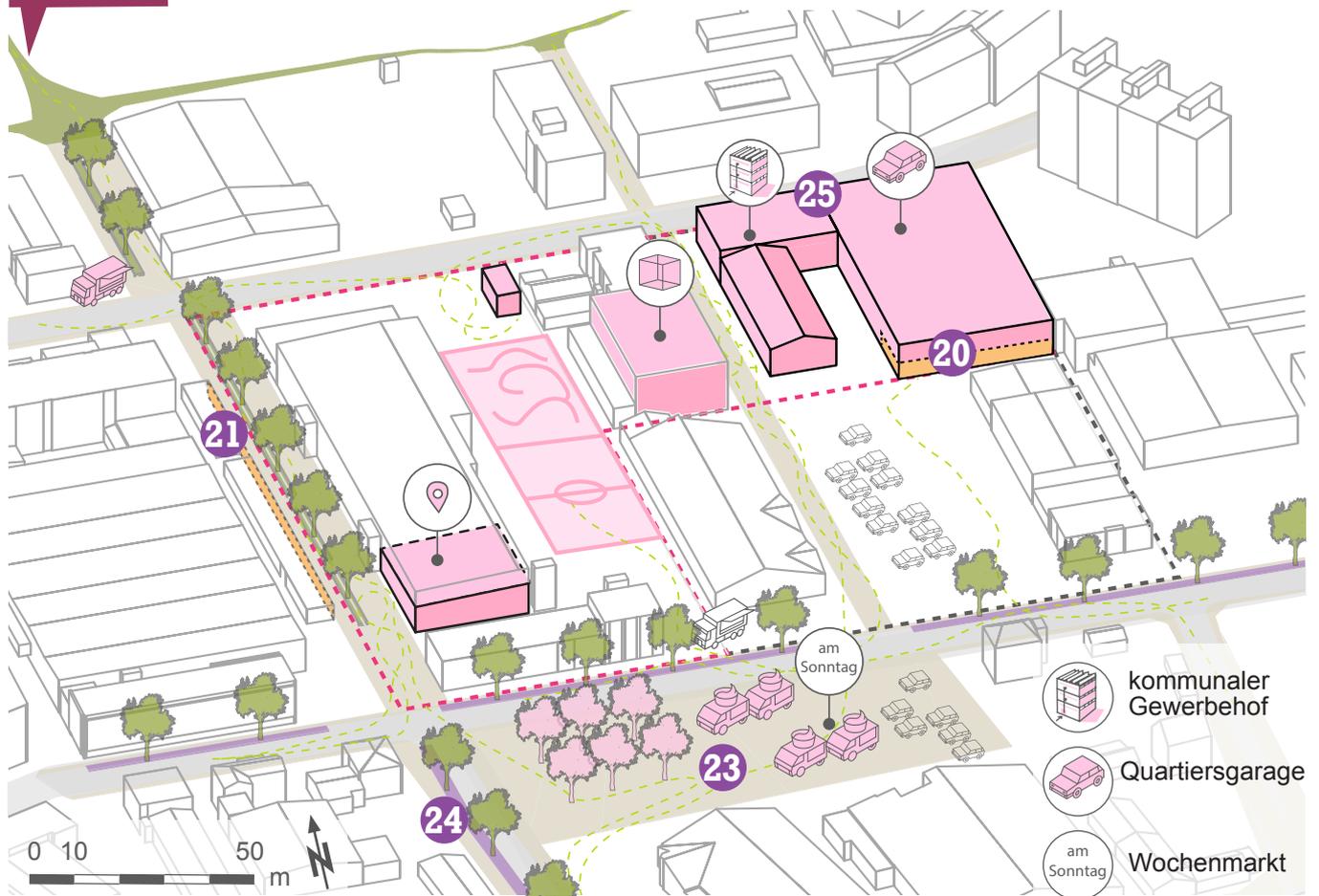
Im Folgenden wird eine beispielhafte Entwicklung des Schlüsselareals „Soziales Bindeglied“ dargestellt. Unter Berücksichtigung der fixierten Planungselemente mit den Leitlinien werden einige der Werkzeuge aus dem Katalog schrittweise auf dem Areal angewendet.



Wenn das erste Grundstück auf dem Areal gesichert ist, finden hier kurzfristige Maßnahmen und Impulsprojekte statt.

- 1 Zäune öffnen** – um die Verbindung des Grundstücks mit der Victor-Slotosch-Straße zu stärken.
- 2 halböffentliche Räume integrieren** – die Umgestaltung des Bestands in einen Makerspace, der einen halböffentlichen Charakter hat, öffnet das Grundstück für neue Besucher. Das Quartiersbüro und ein temporärer Sportplatz werden für alle öffentlich zugänglich sein. So können beispielsweise Jugendliche auf dem Sportplatz spielen oder lokale Initiativen Räumlichkeiten im Quartiersbüro mieten.
- 22 Parklets und Pop-up Imbiss aufstellen** – die Platzierung des Pop-up Imbisses an den zukünftigen Eingängen zur Fußgängerzone wird diese Räume beleben und auf ihre Entwicklung aufmerksam machen.
- 27 mind. 15 % der Geschossfläche von urbaner Produktion für kreative Wirtschaft und Innovation** – das Makerspace bringt die Innovationskraft mit sich, die neue Nutzer in das Gebiet anzieht, und gleichzeitig den günstigen Raum für Kreative und Neugründungen in Frankfurt schafft.

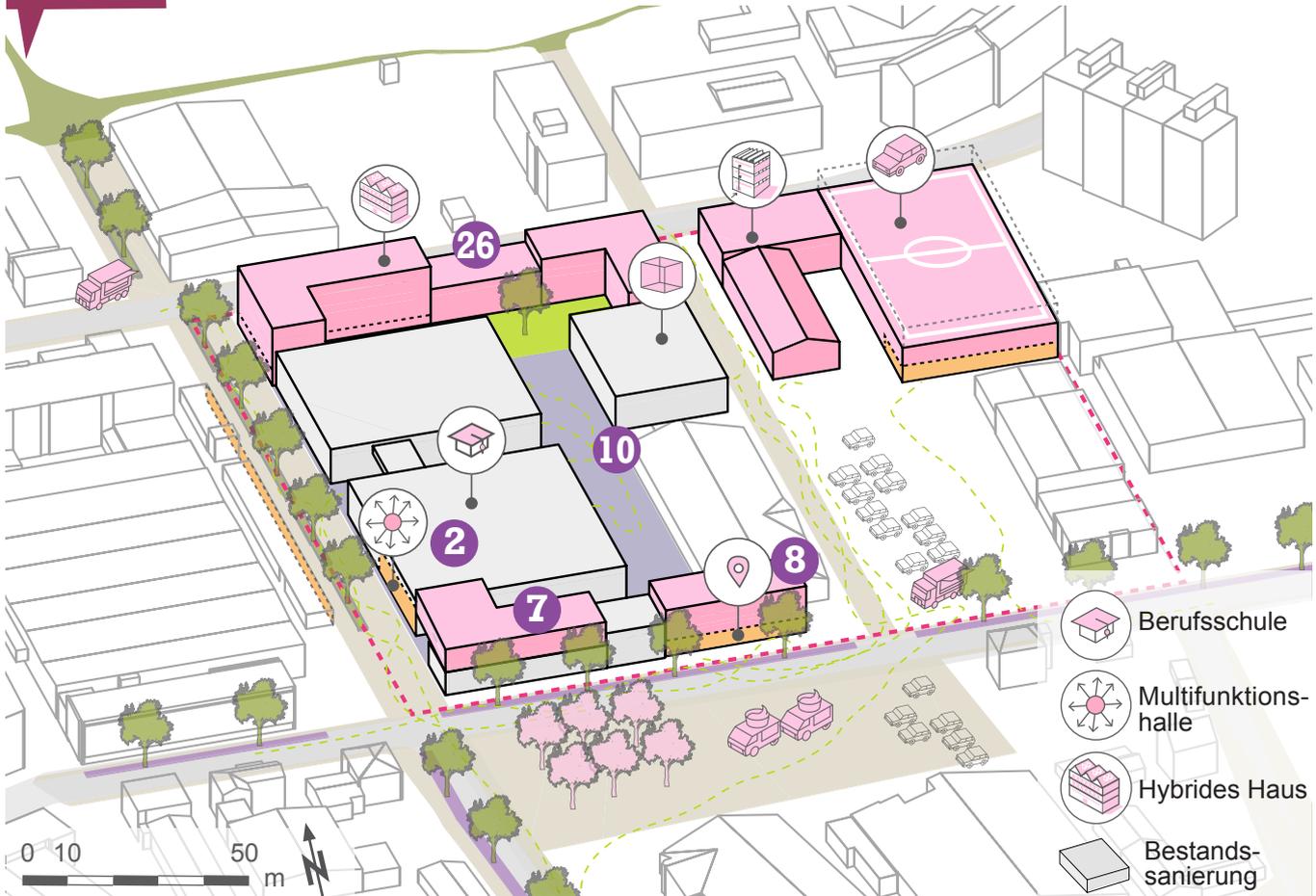
## Schritt 2



Als Nächstes werden der öffentliche Raum aufgewertet und neue Wegeverbindungen hergestellt. Die Sicherung weiterer Grundstücke ermöglicht eine baulich aktive Entwicklung für das Areal. Auf dem Grundstück werden eine Quartiersgarage und ein kommunaler Gewerbehof errichtet.

- 20** **Zentrale Be- und Entladestation** – mit der Einrichtung der Quartiersgarage wird eine Be- und Entladestation angesiedelt. Neben dem Nutzen für Betriebe können eine Paketbox und eine Bäckerei für den Bedarf privater Personen integriert werden.
- 21** **Nachbarschaftsaktionen** – in einer Nachbarschaftsaktion werden die Wandflächen entlang der Heinrich-Kegelmann-Weg durch Straßenkunst gestaltet.
- 23** **Events** – auf dem neu gestalteten Quartiersplatz wird ein Wochenmarkt am Sonntag das Quartier beleben. Außerdem können lokale kulturelle und musikalische Events auf dem Platz stattfinden.
- 24** **Parkierungsflächen multifunktional gestalten** – die Kurzzeitparkplätze werden durch Fahrradabstellanlagen, Baumbepflanzung sowie Sitzbänke ergänzt.
- 25** **mind. 30 % der Geschossfläche für Urbane Produktion** – neben der neugebauten Quartiersgarage wird ein kommunaler Gewerbehof für kleine Betriebe entstehen.

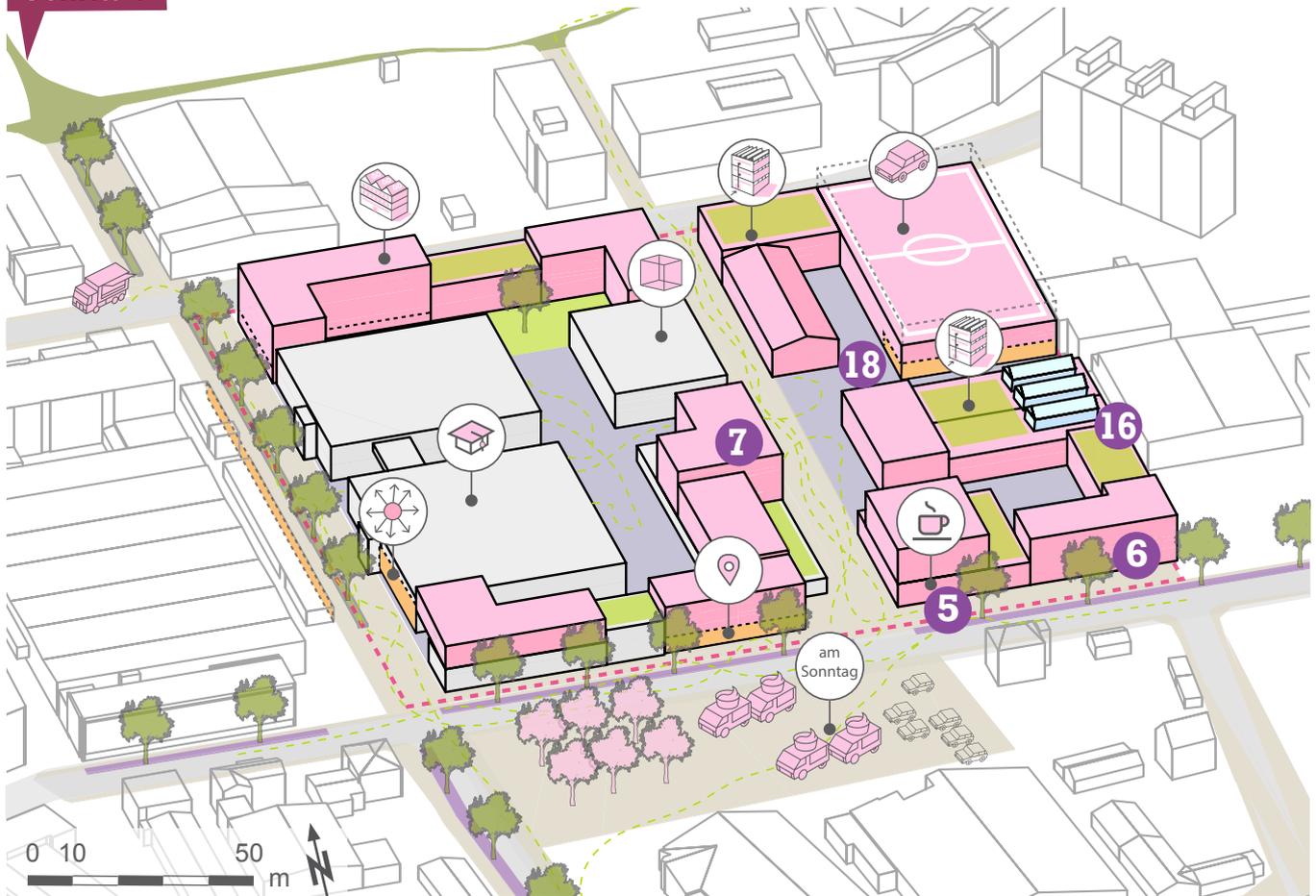
### Schritt 3



Im nächsten Schritt werden das Gebäude für die Berufsschule saniert und umgebaut sowie weitere Bebauung auf dem Grundstück eingerichtet.

- 2 halböffentliche Räume integrieren** – in der Berufsschule wird eine Multifunktionshalle eingerichtet, die für verschiedene Nutzer zur Verfügung gestellt wird, beispielsweise Workshops für Betriebe, Bildungsmesse für Mittelschüler oder als offene Werkstatt für Interessierte.
- 7 Aufstockung, Überbauung, Anbau** – die Bestandsbauten werden an den Stellen mit den in der Gesamtstrategie festgelegten Landmarks aufgestockt.
- 8 Baulücken füllen** – gemäß den in den Leitlinien festgelegten Raumkanten werden die Baulücken auf dem Grundstück geschlossen.
- 10 gemeinsame Hofflächen** – die Benutzung des Innenhofs wird für die Nutzer in dem Block gemeinsam organisiert. Dadurch können grüne Räume nahe an der Wohnbebauung entstehen.
- 26 mind. 15 % der Geschossfläche für Wohnnutzung** – auf dem Grundstück wird der Wohnanteil durch ein hybrides Haus mit gewerblichen Funktionen im Erdgeschoss erhöht.

#### Schritt 4



Letztendlich wird die bauliche Entwicklung auf dem Areal „Soziales Bindeglied“ vollständig umgesetzt. Es entstehen ein weiterer kommunaler Gewerbehof sowie Wohnbebauung.

- 5** **aktive Betriebe im Erdgeschoss platzieren** – um die Funktion der Victor-Slotosch-Straße als Quartiersachse zu bewirken, wird ein Café im Erdgeschoss angesiedelt.
- 6** **Raumkanten bilden** – gemäß den in den Leitlinien festgelegten Raumkanten wird eine geschlossene Bebauung auf dem ehemaligen Parkplatz errichtet.
- 7** **Aufstockung, Überbauung, Anbau** – parallel zur Sanierung des Supermarktes werden Potenziale für die Aufstockung mit einer Wohnnutzung ergriffen.
- 16** **Dachterrassen gestalten** – aufgrund der gewerblich genutzten Hofflächen werden die Dachterrassen die notwendigen Grünräume für die Anwohner und Nutzer kompensieren.
- 18** **ausreichend LKW/ PKW-Wendeplatz vorsehen** – bei dem Neubau von einem weiteren kommunalen Gewerbehof wird ausreichend Platz für das Manövrieren im Innenhof vorgehalten.

