

DA IST DER WURM DRIN

Umnutzungsstrategien innerstädtischer Kaufhäuser am Beispiel des Karstadt-Gebäudes an der Frankfurter Zeil

Eine Masterarbeit von Theresa Kullmann

betreut durch
Prof. Dipl.-Ing. Philipp Oswalt
Prof. Dipl.-Ing. Frank Kasprusch

STÄDTEBAU

Die Frankfurter Zeil ist eine der frequentiertesten und umsatzstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands. Der westliche Teil, also von der Hauptwache bis zur Kurt-Schuhmacher-Straße, ist seit den 1970er Jahren eine Fußgängerzone. Dieser Abschnitt bildet die Kernzone des konsumorientierten Innenstadtbereichs. Im Folgenden wird ein Zukunftsszenario in 3 zeitlichen Phasen untersucht, die Gegenwart (2020), die nahe Zukunft (2030) und die mittelfristige Zukunft (2050).

Im Jahr 2020 dominieren im Betrachtungsgebiet Handel, teilweise in Verknüpfung mit Gastronomie, und Arbeiten. Das Gebiet ist strukturiert über die lineare Zone von Hauptwache zu Konstablerwache, die die Besucherströme bandartig entlang von mehrgeschossigen Einkaufszentren führt. Die abgehenden Nebenstraßen erweitern dabei das Gebiet, führen aber ein geringeres Besuchervolumen und weisen nur im Erdgeschoss Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen auf, wobei die Straßenrichtung Süden (Dom, Römer, Mainufer) belebter sind, als die nördlich der Zeil, welche auch der Anlieferung der Einzelhandelszentren der Zeil dienen.

Für das Jahr 2030 wird davon ausgegangen, dass der Einzelhandel als Hauptnutzer innerstädtischer Flächen nicht mehr rentabel ist und sich daher aus den Kernbereichen der Stadt zurückzieht. Dazu entstehen 2 Frequenzzonen im Betrachtungsgebiet. Frequenzzone 1 verläuft entlang der Zeil, an der verbleibender Einzelhandel konzentriert wird, um diesen zu stärken. Je nach frei werdenden Flächenangebot werden in den Obergeschossen Büronutzungen aus den Seitenstraßen angesiedelt. Außerdem wird das Angebot der Frequenzzone ergänzt durch Sport, Kultur, Bildung und Soziales, sodass eine hybridere Nutzungsmischung entsteht. Zone 1 weist höhere größere Besucherströme auf, wobei die Verweildauer geringer ist.

In Frequenzzone 2 sollen vorwiegend Gastronomie und Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen angeboten werden, während für die Obergeschosse Wohnnutzungen präferiert sind. Die Bündelung der Nutzungen innerhalb der Zonen stärkt die Attraktivität dieser Funktionen, ebnet gleichzeitig aber auch den Weg von der Bandstadt zum städtischen Gewebe.

2050 wird das Konzept der Frequenzzonen weitergeführt. Das städtische Gewebe wird gestärkt, da die Passagen durch die gebaute Struktur eine neue Porosität zulassen und Verbindungen erlauben. Außerdem entstehen an der Frequenzzone 2 neue Außenbereiche in Form von Pocket-Parks, dort wo ehemalige Parkhäuser umgebaut wurden. Die Kurt-Schuhmacher Straße, als Schnellverbindung zum Main und von der Umgebung zur Zeil wird als grüne Fahrradachse der Stadt gestaltet, wodurch dieser Verkehr stärker mit dem ÖPNV verknüpft ist. Die Zubringerstraßen nördlich der Zeil können nun auch vollständig aktiviert werden, da der Warenverkehr aufgrund des reduzierten Volumens nun auch in den Tagesrandstunden über die Zeil direkt stattfinden kann.

