

Die City – Entwicklung und Trends

Bodo Freund

Die Entwicklung eines zentralen Geschäftsbezirks, der von konkurrierenden und interagierenden Unternehmen bestimmt wird, begann in deutschen Großstädten schon in den siebziger Jahren des 19. Jhs. Während die Städte damals flächenmäßig und demographisch stark wuchsen, zeichnete sich in ihrer Mitte schon eine Abnahme der Wohnbevölkerung ab 2.

Die europäische City dehnte sich horizontal aus und entwickelte dabei früh Tendenzen zur funktionalen Differenzierung 1. Denn zum Schutz des Stadtbildes wurden Bauordnungen beibehalten, welche keine Hochhäuser zuließen, die seit Ende des 19. Jhs. für nordamerikanische und bald auch sonstige Wirtschaftszentren der Welt typisch wurden. Bezogen auf die Altstadt expandierte der Geschäftsbezirk nicht einfach zentral-peripher, sondern von einem Segment der historischen Neu- oder Innenstadt ausgehend zumeist in Richtung des anfangs noch randlich gelegenen

(Fern-)Bahnhofs und in hochwertige Wohngebiete. Diese früh angelegte Asymmetrie erwies sich in der Regel trotz geschichtlicher Zäsuren als langfristig persistent.

Die Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg

Nach den großflächigen Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs veränderte der Wiederaufbau die deutschen Städte grundlegend (Beitrag Bode, S. 88). In Westdeutschland setzte bald nach der Währungsreform 1948 unter marktwirtschaftlichen Prinzipien ein unerwarteter Aufschwung ein (Wirtschaftswunder). Kommunalpolitiker konzipierten den Umbau der Innenstädte im Hinblick auf eine zukünftige Autofahrer-Gesellschaft (Beitrag Kagermeier, S. 148). Dazu wurden neue breite Trassen durchgesetzt und alte Geschäftsstraßen erweitert 4. Ab Mitte der 1950er Jahre errichteten die Städte auch kommunale Parkhäuser, in

der Frankfurter City z.B. mit über 7500 Stellplätzen.

Während auf Flächen der öffentlichen Hand kleinere Ensembles des sozialen Wohnungsbaues entstanden, setzten private Grundeigentümer möglichst den Bau reiner Büro- und Geschäftshäuser durch. Bei Abschluss des Wiederaufbaus Anfang der 1960er Jahre wiesen die westdeutschen Innenstädte eine stark veränderte Nutzungsstruktur auf: Es gab deutlich weniger Wohnungen, Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs, Gaststätten und (klein-)gewerbliche Betriebe, dagegen mehr Bürobauten sowie größere Waren- und Bekleidungshäuser, oft mit rückseitigen Parkhäusern. Die Kriegszerstörungen hatten also einen Schub in der Citybildung ermöglicht.

Die Einkaufs-City: Gefährdet und gefördert

Die Eröffnung des ersten deutschen Einkaufszentrums im Frühjahr 1964 in Sulzbach direkt vor der Frankfurter

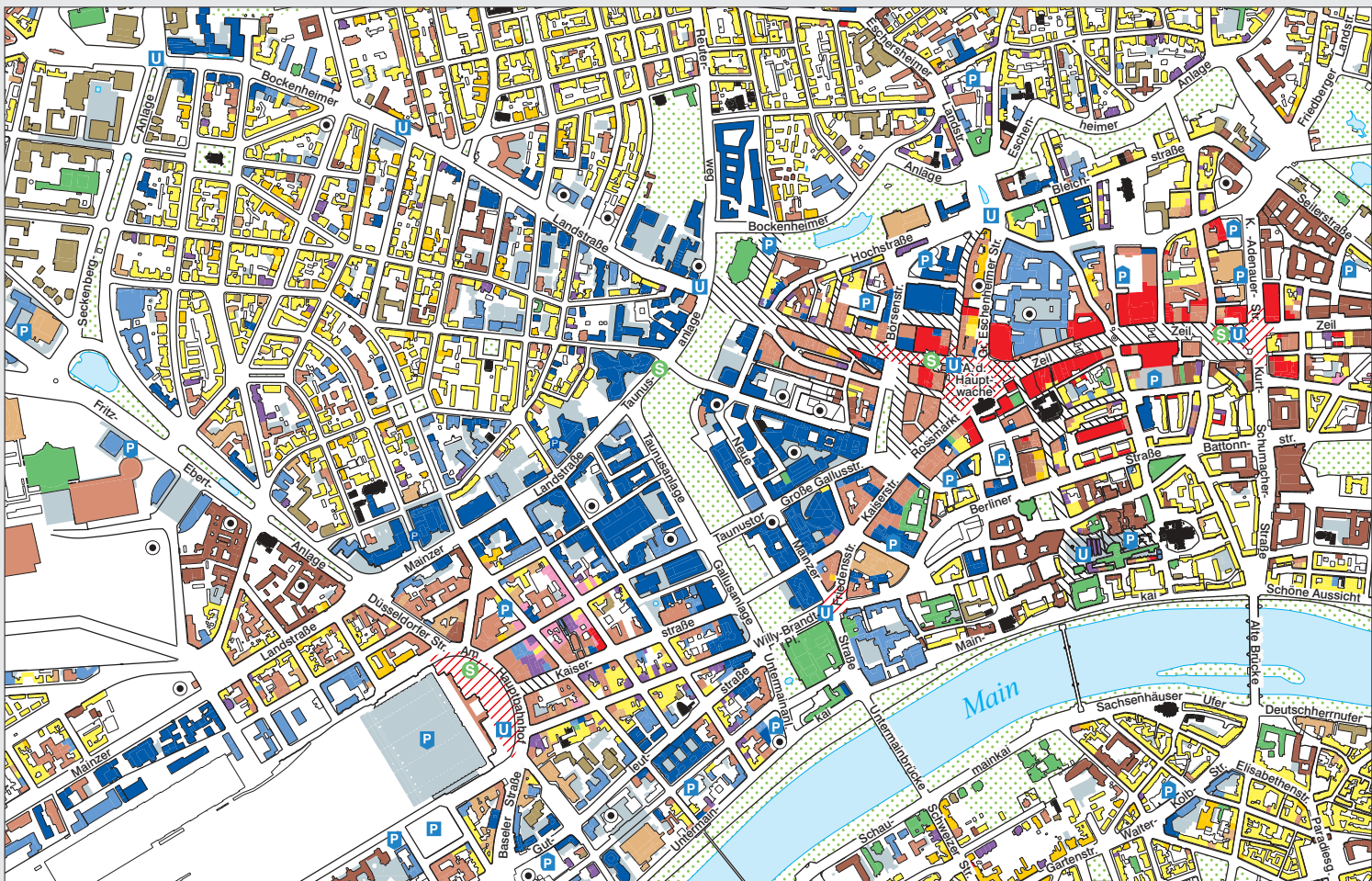
Stadtgrenze markiert das Datum, von dem an der Einzelhandel der City kräftige Konkurrenz auf der grünen Wiese erhielt (Beitrag Gerhard/Jürgens, S. 144). Bald danach entstanden in suburbanen Gemeinden auch Fachmärkte, zuerst für Bau und Garten, dann auch für innerstädtische Leitsortimente (Tepichböden, Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Möbel und Hausrat).

Die Kommunalpolitiker sahen im Auszug von Betrieben und im Abzug von Kaufkraft eine Schädigung der Stadtökonomie, auf höherer Ebene sprach man sogar von der Gefährdung der europäischen Stadt. Deshalb gilt seit nunmehr fast vierzig Jahren die Stärkung der Einkaufs-City als überaus wichtiges Planungsziel.

Als erstes verbesserte man die Erreichbarkeit im öffentlichen Personennahverkehr, wofür die größten Städte ab 1967 finanzielle Hilfe des Bundes für den Bau von U- und S-Bahnen erhielten. Nach

1

Frankfurt am Main Gebädefunktionen der Innenstadt Stand Anfang 2001



© Institut für Länderkunde, Leipzig 2002

Autor: B. Freund
Geländeaufnahme: J. Kirsch

0 250 500 m
Maßstab 1:17 500

Bevölkerung in 1000

City

- übriges Stadtgebiet
- Bahnhofsviertel
- Innenstadt
- Altstadt

Jahr

Jahr	Altstadt	Innenstadt	Bahnhofsviertel	übriges Stadtgebiet
71	20	10	10	100
80	20	10	10	150
90	20	10	10	200
10	20	10	10	260
25	20	10	10	370
33	20	10	10	490
39	20	10	10	550
50	20	10	10	570
61	20	10	10	540
70	20	10	10	670
80	20	10	10	640
90	20	10	10	640
2000	20	10	10	650

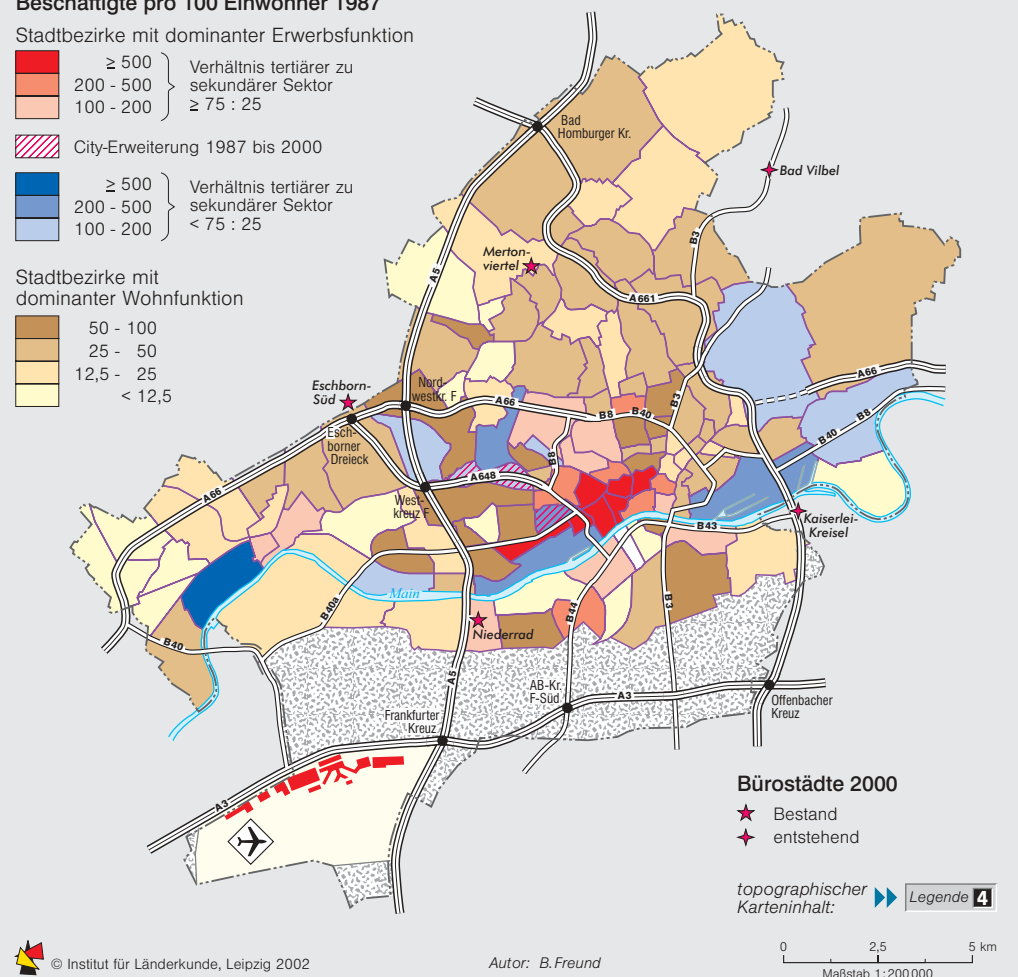
© Institut für Länderkunde, Leipzig 2002

In der anhaltenden Diskussion um die Zukunft der City wird stets fast ganz auf die Belange des Einzelhandels abgehoben (Ladenöffnungszeiten, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Sicherheit, City-Marketing). Auch die Themen Multiplex-Kinos, Events und Urban Entertainment Center lassen die City vorrangig als Gebiet des Konsums erscheinen. Ein Blick auf die Struktur der Ar-

Quantitativ und nach der Wertschöpfung dominieren ganz klar die Büroar-

Stadtbezirke mit dominanter Wohnfunktion

50 - 100
25 - 50
12,5 - 25
< 12,5

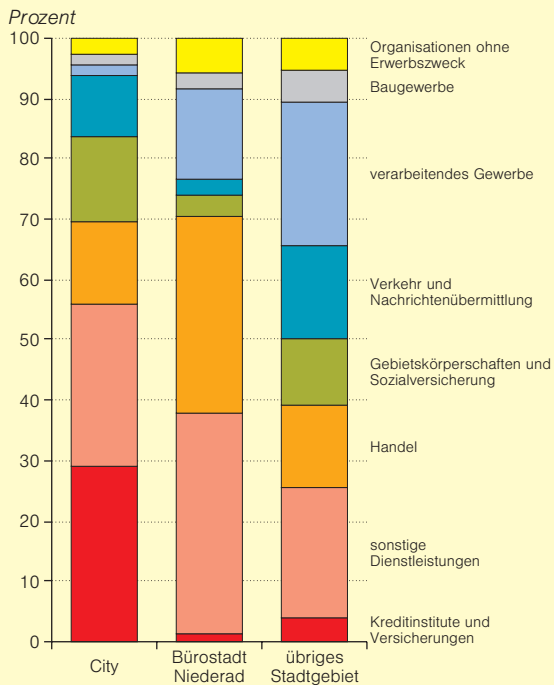


beitsplätze der verschiedenen Wirtschaftszweige 5. Allerdings hatte sich schon Ende der 1950er Jahre in den westdeutschen Metropolen abgezeichnet, dass bei baulicher Höhenbeschränkung der Raum für Büroflächen in der Innenstadt knapp würde. Doch die Kommunalpolitiker wollten →

This is a detailed black and white map of the Old Town of Frankfurt am Main, showing the dense street network and building footprints. The Main River is visible at the bottom. Numerous streets are labeled in red, including Goethe-Platz, Roßmarkt, Hauptwache, and others. A date stamp '1943' is in the top right corner.



5 Region Frankfurt am Main Anteil der Beschäftigten 1987 nach Wirtschaftsabteilungen



© Institut für Länderkunde, Leipzig 2002

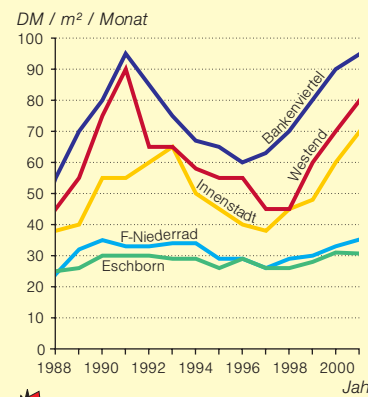
expandierende Unternehmen als Steuerzahler behalten, Flächen für ansiedlungswillige neue Firmen bereitstellen, den Anstieg der Bodenpreise dämpfen und Einpendler schon vor der City abfangen. Die Lösung der Probleme suchte man in der dezentralen Einrichtung sogenannter Bürostädte (z.B. City-Nord/Hamburg, Seestern/Düsseldorf, Arabela-Center/München).

In solche Entlastungszentren wie die Frankfurter Bürostadt Niederrad 8 zogen Bürobetriebe, für die ein zentraler

Standort weder aus Gründen des Kundenverkehrs noch der Repräsentativität nötig erschien. Dort werden Leistungen für einen großen Wirkungsraum (Regionaldirektionen, Zentralverwaltungen) oder für Hauptverwaltungen in der City erbracht (*back offices*). Sehr bald allerdings kritisierten die Beschäftigten die Monofunktionalität, vor allem den Mangel an Geschäften und Betrieben für persönliche Dienstleistungen. Deshalb wiesen die Kommunalpolitiker seit den 1970er Jahren keine derartigen Sondergebiete mehr aus, aber die bestehenden füllten sich weiter auf, wobei das Mietniveau stets weit unter dem der City blieb 6. Die Randverlagerungen von Bürobetrieben richteten sich zunehmend auf kleinere Areale in Umlandgemeinden sowie auf neue Gewerbe- und Büroparks, von denen es derzeit im Frankfurter Raum etwa 45 gibt. Erst seit den 1990er Jahren werden wieder große dezentrale Bürostandorte gebaut, nach der Devise der Funktionsmischung nunmehr in Kombination mit Wohnhäusern. Dabei wird offiziell der Ausdruck Bürostadt vermieden, auch wenn schon in der Planung die Zahl der Arbeitsplätze die der Einwohner weit übersteigt, wie beispielsweise im Frankfurter Merton-Viertel 9.

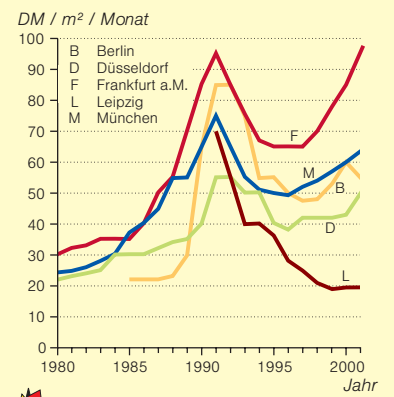
Durch die anhaltende Deindustrialisierung und das in den 1980er Jahren einsetzende Immobilien-Management der Großunternehmen wurden inner-

6 Region Frankfurt am Main Spitzenmieten in Bürolagen 1988-2001



© Institut für Länderkunde, Leipzig 2002

7 Ausgewählte Großstädte Bürospitzenmieten 1988-2001



© Institut für Länderkunde, Leipzig 2002

halb der Großstädte, aber außerhalb der City zahlreiche Fabrikbauten funktionslos. Bürobetriebe, für die im zentralen Geschäftsbezirk und in dessen bisherigen Erweiterungsgebieten die Mieten zu hoch wurden, konnten dorthin verlagert werden. Kennzeichnend hierfür ist der radikale Strukturwandel des Frank-

furter Gewerbegebietes Bockenheim-Süd, das an der Achse vom zentralen Geschäftsbezirk zum Autobahn-Westkreuz und damit auch zum Flughafen liegt. Durch Abriss und Neubau, besonders für Versicherungen und Finanzdienstleister, mutierte es zur City West. Im Osten der Stadt hingegen

8 Frankfurt am Main Bürostadt Niederrad 2001



- Bauten der Bürostadt
- geplante Bauten der Bürostadt
- Parkdeck
- Tiefgarage
- Tankstelle
- Autoservice
- Kleingärten

Autor: B.Freund

topographischer Karteninhalt: 2

© Institut für Länderkunde, Leipzig 2002

0 150 m
Maßstab 1:7500

9 Frankfurt am Main Mertonviertel – Bürobetriebe 2001



- Bürobetrieb

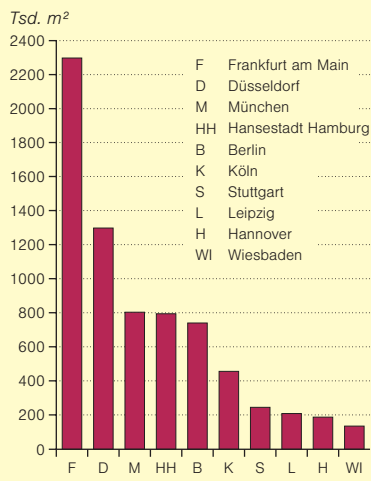
topographischer Karteninhalt: 2

© Institut für Länderkunde, Leipzig 2002

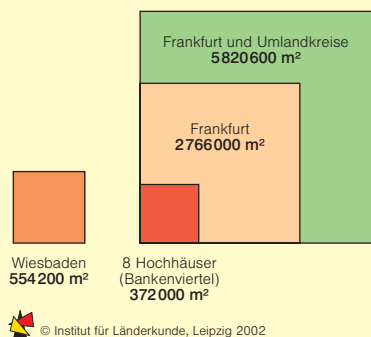
Autor: B.Freund

0 200 400 m
Maßstab 1:15000

10 Ausgewählte Großstädte Gewerblicher Immobilien- bestand der offenen Immo- bilienfonds Ende 2000



12 Frankfurt am Main, Umland- kreise und Wiesbaden Nutzflächen der 1986-1999 fertiggestellten Büro- und Verwaltungsgebäude



(Hanauer Landstraße) zogen Büros für Architektur, Design, Internet und Werbung in die erneuerten alten Geschossbauten mit hallenartigem Innern und großflächiger Verglasung, die als Lofts in diesen Branchen geschätzt werden. Da gleichzeitig in den Büros der City die durchschnittliche Flächenausstattung der Arbeitsplätze stieg, kam es – trotz höherer baulicher Ausnutzung des Areals – zu einer Dekonzentration der Arbeitsplätze. Erkennbar wird dieser Prozess darin, dass von 1970 bis 1987 die Zahl der Arbeitsplätze im zentralen Geschäftsbezirk um fast 10% sank, während sie in der Bürostadt Niederrad um 240% und im übrigen Stadtgebiet um 3,5% zunahm.

Das Bankenviertel

In den deutschen Metropolen verteilen sich die Beschäftigten unterschiedlich auf Wirtschaftsabteilungen und Branchen, wobei eine komplementäre Spezialisierung erkennbar wird (z.B. Ham-

burg: Außen- und Großhandel, Versicherungen, Zeitschriftenverlage).

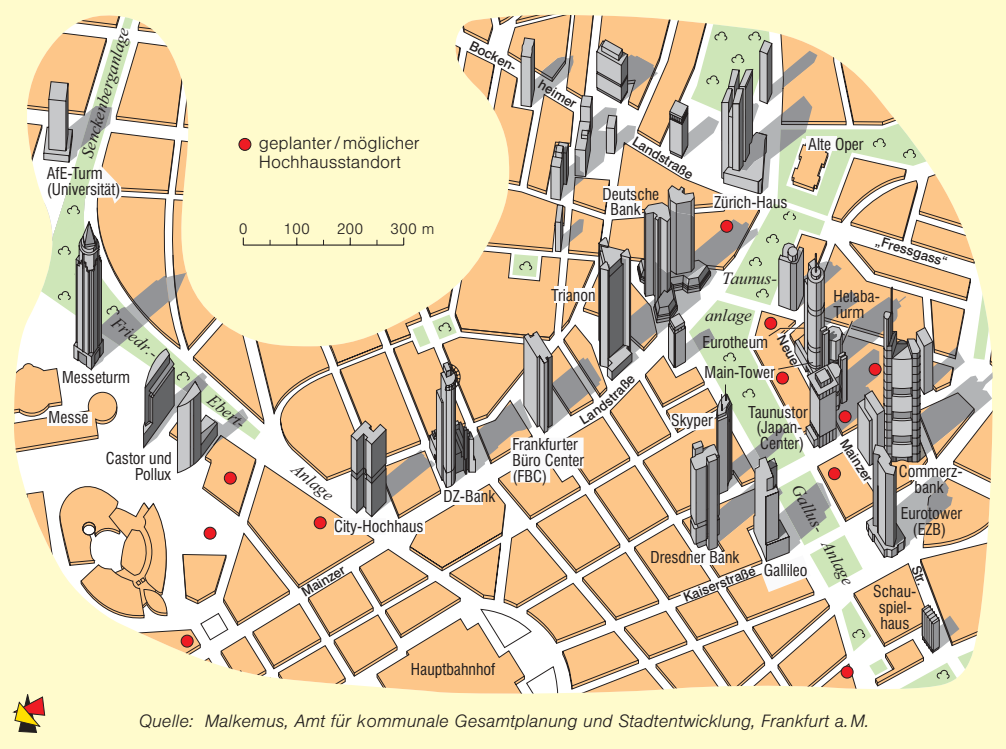
In Frankfurt konzentrieren sich Betriebe für Finanzdienstleistungen, Rechtsberatung und Immobilienwirtschaft und zeigen in der City eine besondere Verdrängungsenergie. Dadurch verdichtet sich das alte Bankenviertel und expandiert bis in jüngste Zeit. Frühe personenbezogene Ausnahmen von der Bauordnung und danach erst die finanzielle Potenz der Kreditinstitute ermöglichten es, dass das Quartier seit den 1970er Jahren immer deutlicher von Hochhäusern geprägt wurde, was der Stadt inzwischen eine urbanistische Sonderstellung verleiht 11. Wo Türme aus Gründen des Denkmal- oder Ensembleschutzes nicht zugelassen wurden, wird die maximale Grundstücksausnutzung durch kompakte Bauten mit großen Tiefgaragen, Atrien und Passagen angestrebt. Die starke Nachfrage nach Büroflächen und die Möglichkeiten einer nicht nur vielgeschossigen, sondern auch teuren Bebauung machen die Mainmetropole zur Stadt der höchsten Büromieten 7. Dies wie auch die vermutete Wertbeständigkeit bewirken, dass die Finanzmetropole auch Investitionsschwerpunkt von Immobilienfonds ist 10. Im Bankenviertel liegt allerdings nur die optische und preisliche Spitze einer ausgedehnten Bürolandschaft, wobei in den eindrucksvollen Türmen nur ein kleiner Teil der gesamten Bürofläche gestapelt ist 12. Die nutzungsrechtliche Gliederung der Städte durch Bauleitplanung und der besondere Schutz der Wohnfunktion seit 1973 (Häuserkampf) haben ein scharfes Bodenwertgefälle von Büro- und Geschäftsarealen zu den Wohngebieten bewirkt 13.

Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern (besonders Italien) erscheint die Verbreitung von City-Einrichtungen in angrenzende Gebiete sehr erschwert, und kleinere Sozialbaubestände blieben der Umwidmung entzogen, so dass sie innerhalb hochwertiger zentral gelegener Gebiete wie „erratische“ stille Gebiete erscheinen.

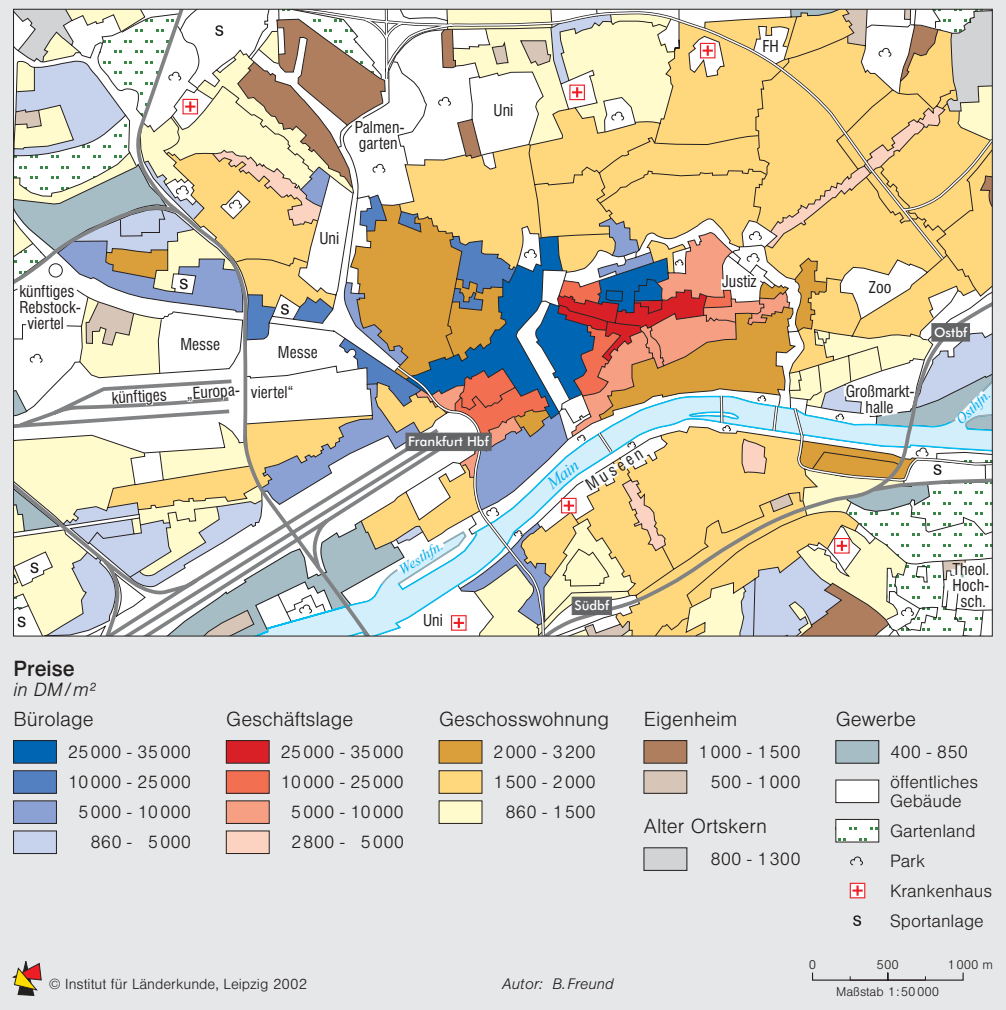
Privatisierung und Recycling der City

Seit etwa 1990 zieht sich die öffentliche Hand schnell, aber wenig beachtet aus der City zurück. Nicht nur die früheren Staatsunternehmen Bahn, Post und Telekom verkaufen Liegenschaften, sondern auch Stadt, Land und Bund veräußern Amtsgebäude und andere Einrichtungen (Frankfurt: Hallenbad, Volkshochschule, Finanzämter, Polizeipräsidium, Flugsicherung, Bundesrechnungshof). Zu dieser Entwicklung gehört der Abriss kommunaler Parkhäuser, deren große Grundstücke sich gut für lukrati-

11 Frankfurt am Main Zentraler Hochhausbereich 2002



13 Frankfurt am Main Bodenpreise 2000



ve Bürobauten eignen. Außerdem werden Geschäfts- und Bürogebäude der ersten dreißig Nachkriegsjahre schon wieder durch Neubauten ersetzt, die nach Konstruktion und Material den Ansprüchen der (neuen) Eigentümer und aktuellen betriebstechnischen Er-

fordernissen entsprechen. Das geringe bauliche Alter der deutschen City erleichtert also ein Recycling der Gebäudesubstanz. ♦