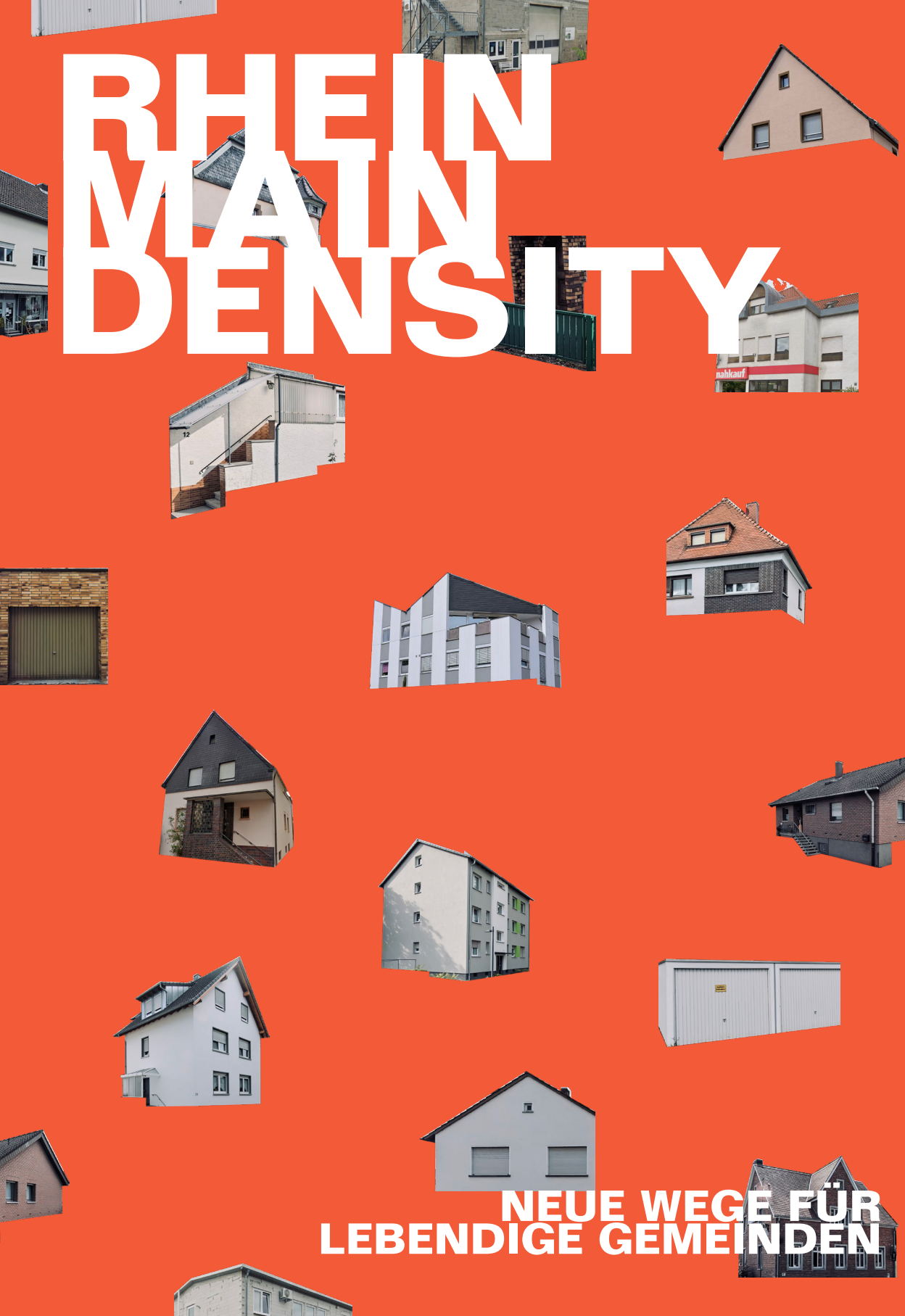


RHEIN MAIN DENSITY



NEUE WEGE FÜR
LEBENDIGE GEMEINDEN

RHEIN MAIN DENSITY



**NEUE WEGE FÜR
LEBENDIGE GEMEINDEN**

INHALT

6	Vorwort
10	Glossar
12	Programm
16	Besideln statt Versiegeln
22	Innerstädtisches Synergiezentrum
26	Erzhausen Erlebbar
33	Ausblick

VORWORT

Wie können sich die Gemeinden des großen Frankfurter Bogens nachhaltig weiterentwickeln?

Politik und Raumplanung fordern einen sparsamen Umgang mit Fläche: Wachstum soll nach innen ohne Ausweisung neuer peripherer Flächen erfolgen.

Bei Anwohnern hingegen ist die „Nachverdichtung“ meist recht unbeliebt, da sie innere Grünflächen verbraucht, mehr Autos in die Mitte bringt und die Wohndichte erhöht wird: all das sind städtische Eigenschaften, von denen sich der periurbane Raum traditionell absetzt.

Durch die Kooperation von Studierenden der Hochschulen Darmstadt, Frankfurt und Mainz entstanden im Rahmen eines dreitägigen Workshops in Erzhäusern innovative Konzepte zu diesem Thema.

In einer Abschlussveranstaltung für Bürger, Verwaltung und Politik, haben eingeladene Fachleute das Thema Innenentwicklung sowohl auf der Ebene der Raumentwicklung als auch auf gestalterischer Ebene beleuchtet. Darauf aufbauend haben die Studierenden ihre drei grundlegenden Konzepte präsentiert. Beides zusammen war die Grundlage für eine Diskussion von Experten, Studierenden und Gästen.

Diese Broschüre dokumentiert den kreativen Austausch der Expert:innen, Gästen und Studierenden. Es entsteht ein Bild, wie die Stadtlandschaft des Rhein-Main Gebietes gerade auf der Ebene kleinerer Städte und Gemeinden durch kreative Lösungen und partizipative Gestaltung lebendiger und nachhaltiger werden können.

Wir laden Sie ein, diese innovativen Ideen und Konzepte beim Durchblättern der Broschüre zu erkunden. Sie sollen inspirieren und den Diskurs über die Zukunft unserer Quartiere vorantreiben.

Das Projekt „RheinMainDensity“ wurde mit dem Zukunftspreis des Großen Frankfurter Bogens 2023 ausgezeichnet.



**INNENENTWICKLUNG IST
ESSENTIELL FÜR NACHHALTIGE,
SOZIALE UND GERECHTE STÄDTEPLANUNG**

Innenentwicklung // Strategien zur Nutzung und Aktivierung von Flächen innerhalb bestehender Siedlungen zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Vermeidung von Zersiedelung.

Koersion // Unbenutzte oder ehemalige Gewerbeflächen innerhalb eines Siedlungsgebiets, die für neue Nutzungen revitalisiert werden können.

Nachverdichtung // Erhöhung der Bebauungsdichte durch Aufstockungen, Anbauten oder die Bebauung von Lücken und kleinen Freiflächen.

Lückenschluss // Die Bebauung unbebauter Grundstücke zwischen bestehenden Gebäuden, um eine kontinuierliche Bebauung zu erreichen.

KompaktkStadt // Ein städtebauliches Konzept, das sich durch kurze Wege, eine Mischung verschiedener Nutzungen und eine hohe Dich-

te auszeichnet, um eine effiziente Nutzung der städtischen Flächen zu gewährleisten.

Flächenrecycling // Die Wiedernutzung von Brachflächen für neue Zwecke als umweltschonende Alternative zur Erschließung neuer Flächen.

Städtebauliche Sanierung // Verbesserung der strukturellen, funktionalen und gestalterischen Qualität städtischer Gebiete, oft mit Aufwertung öffentlicher Räume.

Grüne Infrastruktur // Netzwerke natürlicher und halbnatürlicher Flächen in städtischen Gebieten, die ökologische Funktionen erfüllen und zur Lebensqualität beitragen.

Smart Growth // Förderung eines nachhaltigen Stadtentwicklungskonzepts, das Verdichtung, Nutzungsmischung und nachhaltige Mobilität betont, um effiziente Nutzung der städtischen Flächen zu gewährleisten.



© Bundesstiftung Baukultur, Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik
Überarbeitet durch Heimann und Schwantes

PROGRAMM

Die Veranstaltung wurde am Freitag durch die Bürgermeisterin Frau Lange eröffnet, die die Studierenden herzlich begrüßte und die Zielsetzungen des Workshops präsentierte. Ihre Ausführungen dienten als Einleitung für einen informativen Stadtspaziergang, der den Teilnehmenden wichtige Einblicke in die zentralen Herausforderungen und Diskussionsthemen der Gemeinde bot. Der Tag schloss mit einer intensiven Brainstorming-Sitzung ab, in der erste konzeptionelle Ansätze und Ideen in Bezug auf die diskutierten Themenfelder entwickelt wurden.

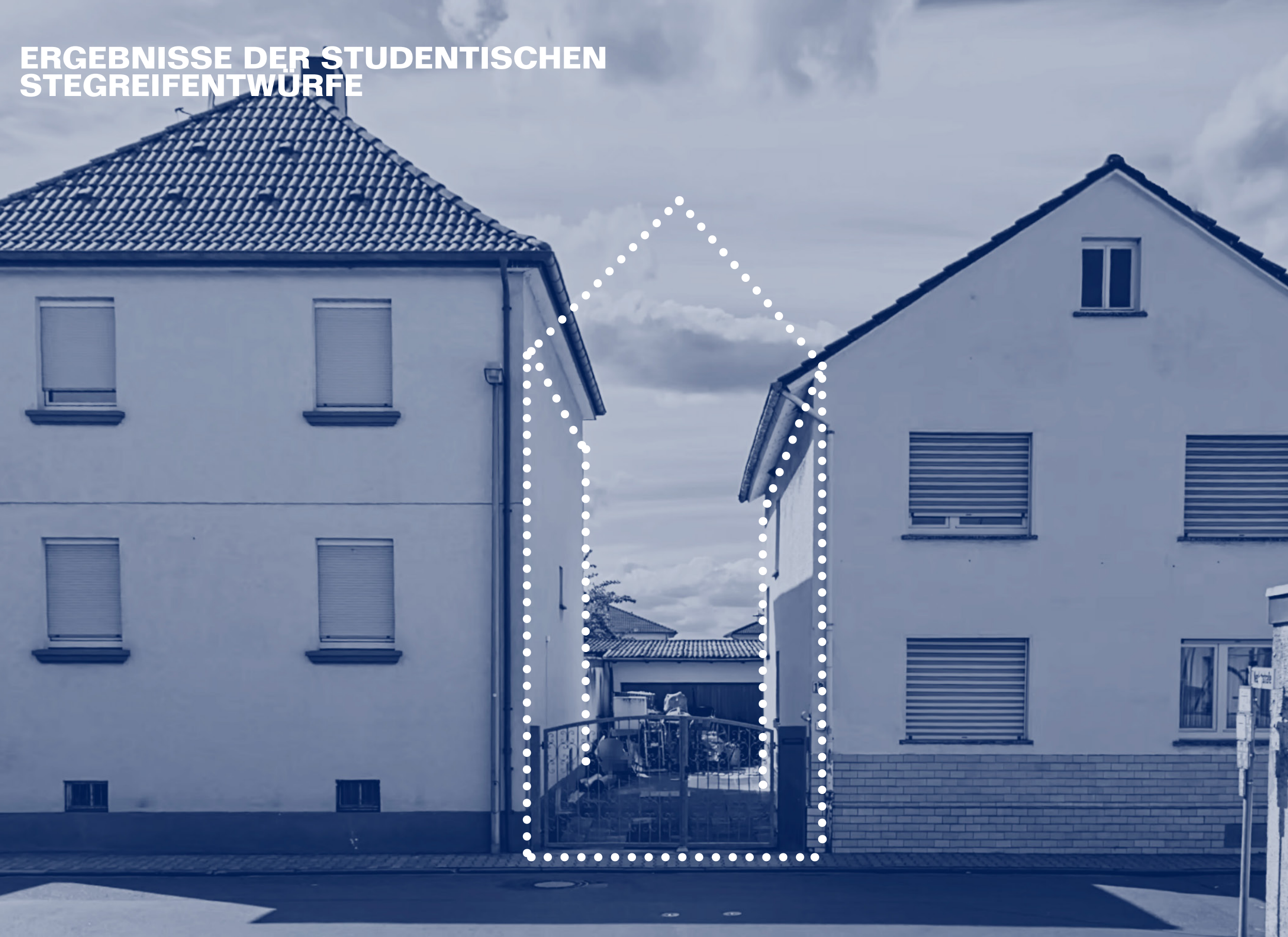
Am darauffolgenden Samstag formierten sich die Studierenden in themenspezifischen Arbeitsgruppen, um in einer Werkstattatmosphäre kreativ und praktisch an den jeweiligen Herausforderungen zu arbeiten. Diese Arbeitssitzungen ermöglichten eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Themen, wodurch ein tiefergehendes Verständnis und innovative Lösungsansätze generiert wurden.

Der Sonntag war der Vertiefung und Weiterentwicklung der am Vortag begonnenen Arbeiten gewidmet. Die Teilnehmer:innen formulierten Leitthesen und arbeiteten die Konzeptideen weiter aus, um die Ergeb-

nisse der vorherigen Diskussionen zu präzisieren und strukturiert aufzubereiten. Diese strukturierte Aufbereitung bildete eine wesentliche Grundlage für die bevorstehenden Abschlusspräsentationen.

Der Montag stand im Zeichen der Vorbereitungen für die abschließenden Präsentationen, welche am Abend einem breiteren Publikum vorgestellt wurden. Diese Präsentationen ermöglichten es den Teilnehmenden, ihre ausgearbeiteten Konzepte und Thesen einem externen Publikum zu präsentieren, um wertvolles Feedback und zusätzliche Anregungen zu erhalten. Dies markierte den Abschluss eines intensiven und produktiven Wochenendes und bot eine Plattform für zukünftige Initiativen und Kooperationen.

ERGEBNISSE DER STUDENTISCHEN
STEGREIFENTWÜRFE



BESIEDELN STATT VERSIEGELN

In diesem Entwurf soll gezeigt werden, wie die sehr aktive Gemeinde Erzhausen trotz des abwandernden Einzelhandels ein lebendiger Ort bleibt und wie x Herausforderung der Schaffung neuen Wohnraums ohne weitere Versiegelung begegnet werden kann. Viele kleine Orte ereilt ein ähnliches Schicksal wie die Innenstädte: Geschäfte schließen und Begegnungen im Ort werden immer seltener.

Zunächst soll die Stadt in Privaträume geholt werden, damit Begegnungsorte über den Ort verteilt werden und sowohl Vereine und Initiativen als auch Privatpersonen Raum für berufliche oder Freizeit-Entfaltung erhalten.

Dem Wohnraummangel soll mit einer Nachverdichtung im Bestand sowie mit Aufstockungen auf den Bestand begegnet werden. Eine Zersiedelung der aktuellen Dorfränder soll vermieden werden, einerseits um landwirtschaftliche Flächen zu erhalten, andererseits, um die Versiegelung von Flächen zu verhindern. Über die Zeit soll die Bezahlbarkeit des Wohnraums über verschiedene Finanzierungskonzepte, vor allem über die Schaffung einer Orts-Genossenschaft gesichert werden.

Carmina Friedl
Lukas Henne
Jonas Hoegner
Isolde Höfle
Mete Uzgisi

16

Defizite

Erzhausen bietet nicht genügend Wohnraum für alle Menschen. Vor allem bezahlbarer und kleiner Wohnraum ist Mangelware.

Viele Geschäfte verlassen den Ort, die Nahversorgung und die Begegnungsräume verschwinden peu à peu.

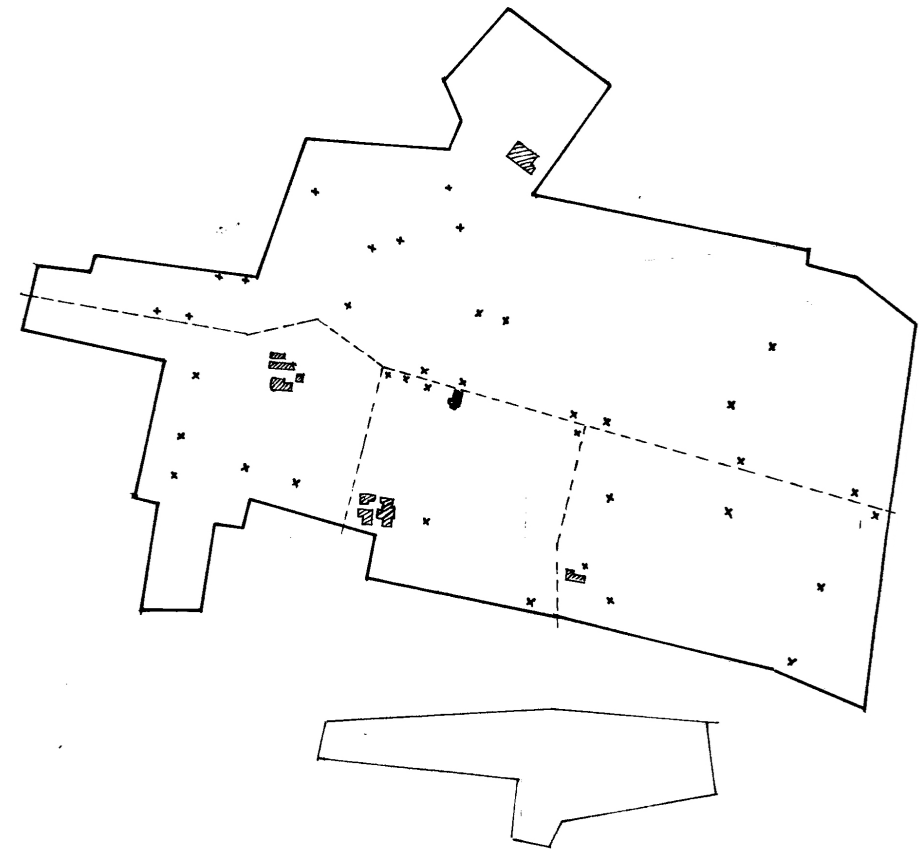
Strategien zur Bewältigung des Klimawandels, Energieeffizienz und der Schutz natürlicher Ressourcen, sind noch nicht ausreichend in die städtebauliche Planung integriert.

Potentiale

Die Erzhäuser Community ist sehr aktiv und es besteht dadurch ein hohes Entwicklungspotential aus der Gemeinde heraus.

Die Menschen leben auf viel Fläche. Es liegt ein hohes Potential in der Erschließung dieser Flächen für neue Nutzungseinheiten.

Erzhausen liegt zwischen Frankfurt und Darmstadt, ist mit der S-Bahn an beide Städte angebunden und somit ein attraktiver Standort.



17



ORT BELEBEN



NACH INNEN VERDICHTET

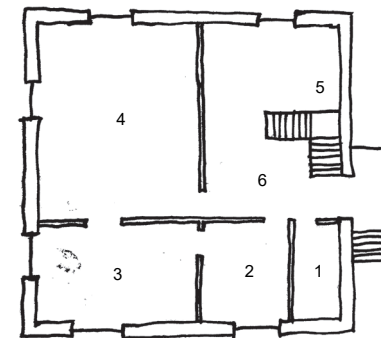


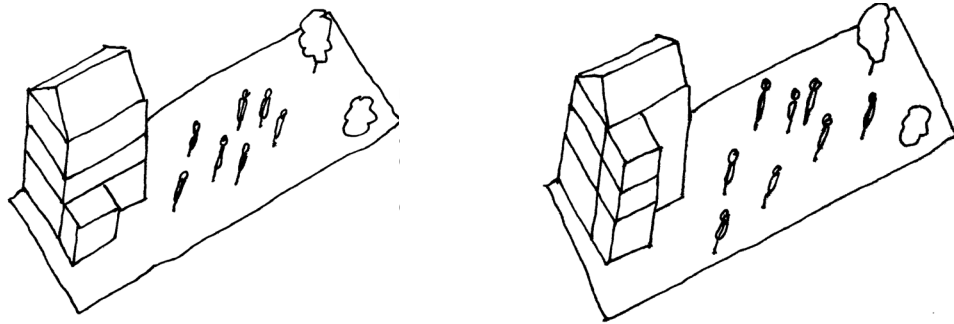
IN DIE HÖHE VERDICHTET

Erzhausen vermittelt - In einem ersten Schritt sollen private Flächen umgenutzt bzw. neue Nutzungseinheiten geschaffen werden. Durch diese schnell umsetzbaren Maßnahmen kann effektiv Wohnraum generiert werden.

Erzhausen motiviert - Mittelfristig werden über ein Anreizsystem Bewohner:innen motiviert, ihr Haus aufzustocken, um eine Nachverdichtung in die Höhe zu erreichen.

Genossenschaft für Erzhausen - Langfristig soll in Erzhausen mit einer Dachgenossenschaft eine Akteurin geschaffen werden, die Eigentum an Gebäuden hält, aber auch Häuser bespielt oder verwaltet. So wird ein Verkauf der Immobilien an Investor:innen verhindert und über die Zeit ein gleichbleibender Mietpreis gehalten.





Die Regelsituation zeigt ein Einfamilienhaus mit zwei Geschossen und Satteldach. Die Erschließung erfolgt über den außenliegenden Windfang. Der Solitär ist eine einzige Nutzungseinheit, die für eine Familie ausgelegt ist, häufig aber nur von ein bis zwei Personen bewohnt wird.

Die Aufstockung erweitert das Gebäude um ein Geschoss. Dabei wird das obere Geschoss über die Erweiterung des Windfangs erschlossen. So entsteht eine separate Nutzungseinheit, die bei Bedarf getrennt genutzt werden kann. Die Herausforderung dabei sind die Schaffung von Barrierefreiheit im Hochparterre sowie Fundamente, die im Einzelfall unterfüttert werden müssen.

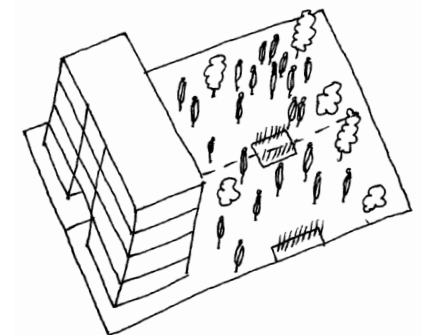
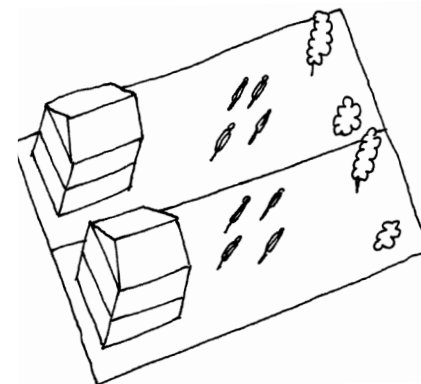
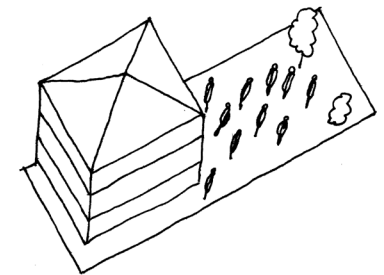
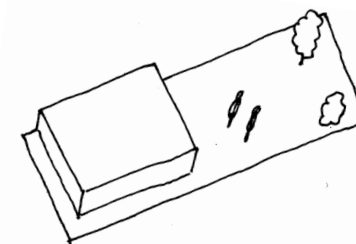
Situation 2 - Häufig sind Anbauten an Einfamilienhäuser angestellt. Es wird von der selben Bausubstanz und Nutzung ausgegangen. Beispielhaft für Anbauten sind Garagen und Wintergärten oder Schuppen. Diese Flächen sind versiegelt und eignen sich ebenfalls zur Aufstockung.

So entsteht eine großzügige Wohnraumerweiterung,

die mehrere Nutzungseinheiten beherbergen kann. Bei einer Aufstockung von einem Geschoss kann eine vierköpfige Familie im Obergeschoss einziehen. Wie in der ersten Variante muss im Einzelfall die Qualität des Fundaments geprüft werden.

Situation 3 - Ein eingeschossiges Wohnhaus mit einer Nutzungseinheit. Es wird barrierefrei erschlossen und verfügt über ein Flachdach. Oft wird dieser Typ Einfamilienhaus an Kreuzungen aufgefunden und eignet sich demnach als Orientierungspunkt im Quartier.

Am Beispiel des Bremer Punktes entsteht eine dreigeschossige Aufstockung mit gemeinsamer Erschließung. Vorteil dieser Typologie ist die Möglichkeit, alle Nutzungseinheiten barrierefrei zu erschließen. Aufgrund der großen Grundfläche können auf vier Stockwerken bis zu zwanzig Bewohner:innen Platz finden. Zudem sind die Fundamente der Bungalows stärker als die der herkömmlichen Einfamilienhäuser.



INNERSTÄDTISCHES SYNERGIEZENTRUM

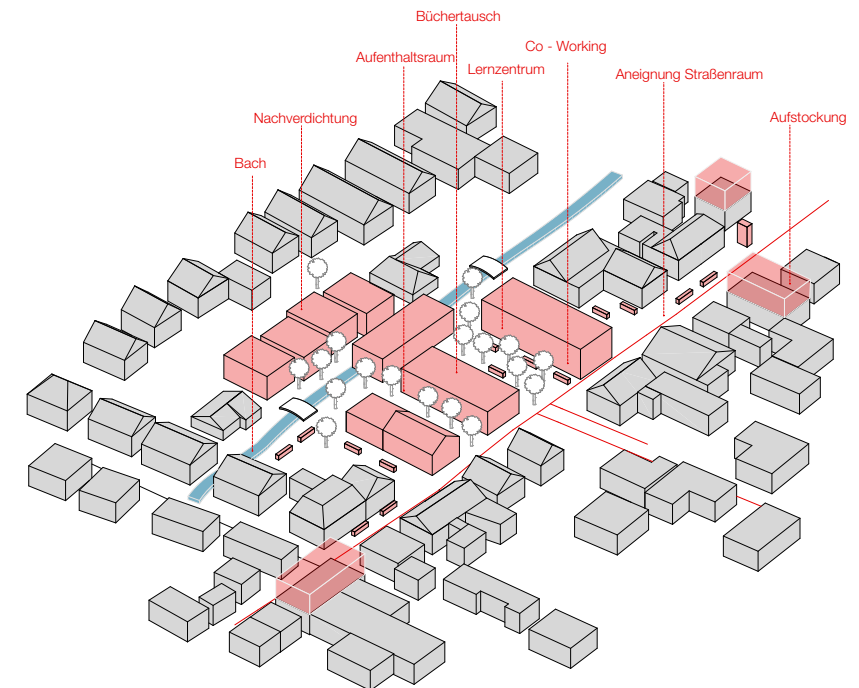
In Erzhausen ist die Ortsstruktur durch eine weitgehend einheitliche Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern geprägt, allerdings fehlt eine klar definierte Ortsmitte. Funktionale Elemente wie Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind eher an den Rändern des Ortes angesiedelt, was zu einem Donut-Effekt führt: lebendige Randbereiche bei gleichzeitigem Leerstand und Funktionsverlust im Zentrum.

Um diesem Phänomen entgegenzuwirken, empfiehlt die Entwurfsgruppe eine bauliche Verdichtung, die durch den Bau von Mehrfamilienhäusern, insbesondere für Senioren, eine neue städtebauliche Dimension schafft und eine erkennbare Mitte in Erzhausen etablieren könnte. Der Hessenplatz, der aktuell nur wenig in das soziale und städtische Leben integriert ist, wäre das Zentrum dieser neuen Entwicklung. Die Umwandlung dieses Platzes in einen verkehrsberuhigten Shared Space, der bei Veranstaltungen zur Fußgängerzone wird, könnte das Zentrum neu beleben.

Die angrenzenden Gebäude sollen aufgestockt oder baulich erweitert werden, um die Bebauungsdichte zu erhöhen und das Erdgeschoss für soziale Funktionen

wie Senioren- und Jugendtreffs, Sharing-Angebote, Vereinsräume oder Gastronomie zu nutzen. Diese funktionsgemischte Bebauung, kombiniert mit der gestalteten Freifläche des Hessenplatzes, soll ein lebendiges Synergiezentrum schaffen, das die Ortsmitte sowohl funktional als auch sozial reaktiviert.

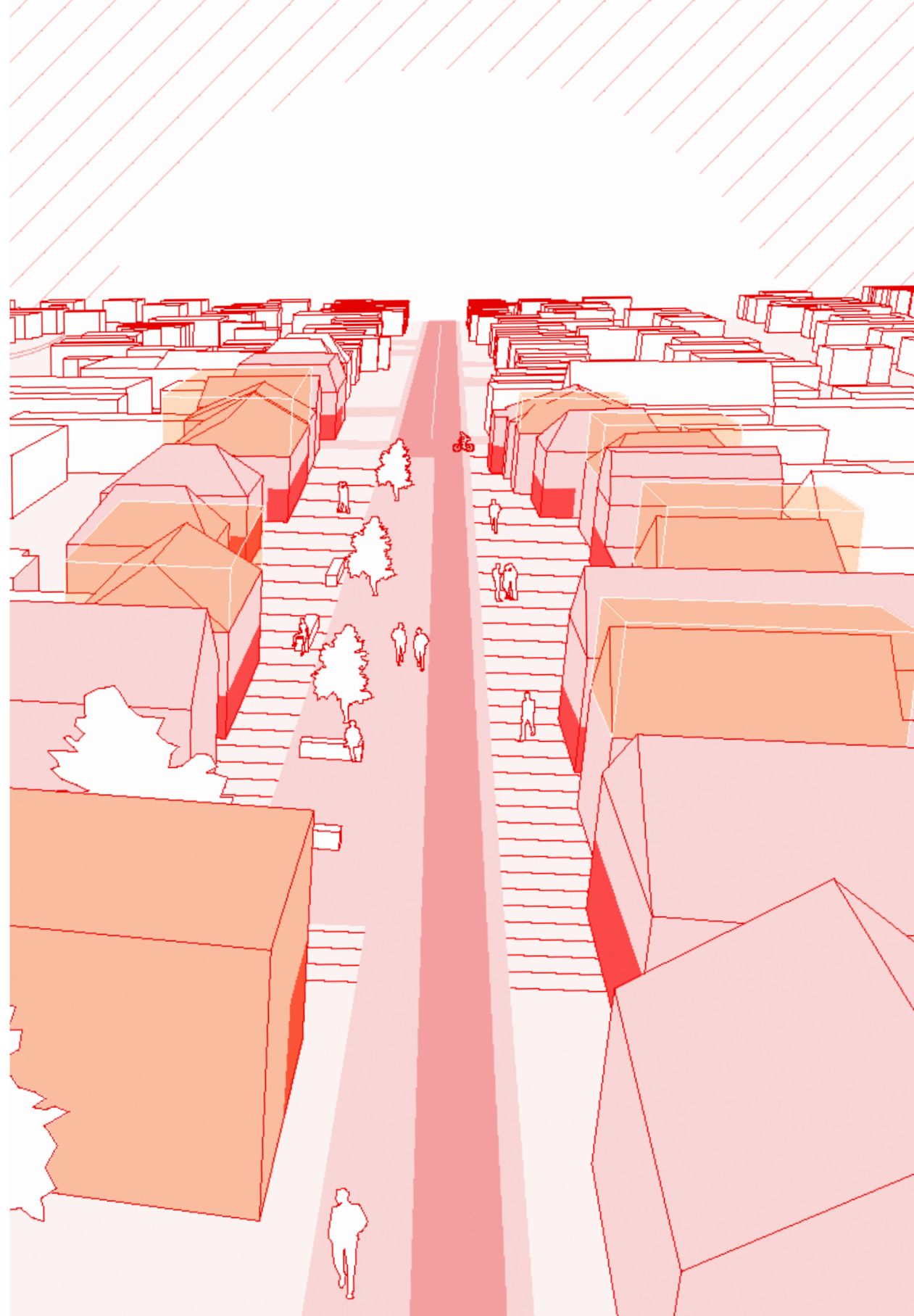
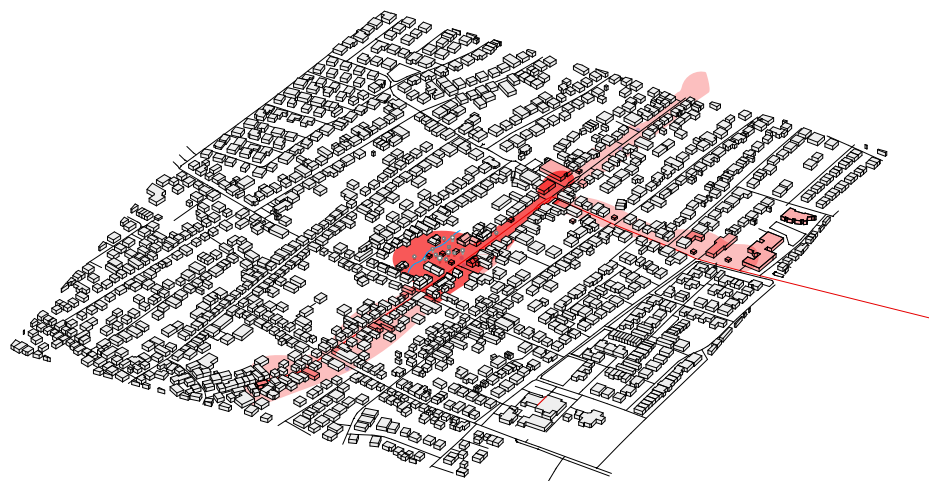
Ausgehend von diesem Zentrum sind drei Verdichtungsachsen in T-Anordnung geplant, die wichtige städtebauliche Funktionen wie Schulen, Industriegebiete und Mobilitätshubs miteinander verbinden und so die Integration des Zentrums mit anderen Teilen des Ortes fördern. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, den Donut-Effekt zu überwinden und Erzhausen zu einem integrativen, funktional vernetzten und lebendigen Ort zu entwickeln.



URBANE INSEL



VERDICHTE ZONE



ERLEBBARER GRÜNRAUM

Aus der Vogelperspektive des Luftbildes ist ein hoher Grünanteil im Ort ersichtlich. Jedoch ist dieser Grünanteil auf Straßenebene kaum wahrnehmbar. Die Bebauung grenzt vielerorts direkt an versiegelte Erschließungsflächen an, und das Grün ist hauptsächlich in privaten Gärten vorhanden.

Innerörtliche Verdichtung führt oft zur Bebauung von Grünflächen und zum Bau von Mehrfamilienhäusern, was den direkten Bezug zum eigenen Grünraum, dem Garten, verringert. Öffentliches Grün wird dadurch wichtiger. Insgesamt bietet ein gut entwickelter öffentlicher Grünraum Identifikationspotential für viele, die außerhalb der Stadt leben und eine Verbindung zur Landschaft suchen.

Parallel zur Hauptstraße des ehemaligen Straßendorfes verläuft ein teilweise überdeckter und oft trockener Bach. Die Entwurfsguppe sieht großes Potential in dessen Reaktivierung als Grünraum mit Fußweg sowie als Retentionsfläche zur Ortsentwicklung. Die an den Bach angrenzenden Gärten bieten zudem Mög-

lichkeiten für eine Nachverdichtung entlang dieser öffentlichen Grünachse.

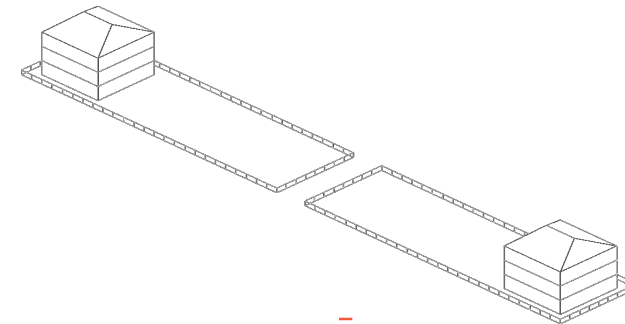
Ein Netzwerk aus teilweise neu geschaffenen fußläufigen Wegen entlang von Gärten und anderen Grünflächen verbindet den Bachlauf mit Attraktionspunkten am Ortsrand. Das vorhandene Grün wird so erlebbar gemacht, und ein Netz aus Fußwegen ermöglicht Spaziergänge nicht nur auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, sondern auch durch den Ort selbst.





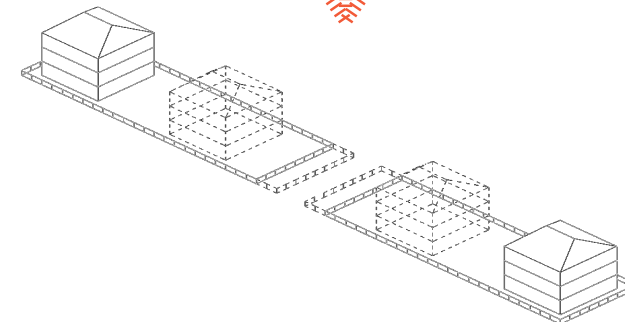
MASSNAHMEN

Übersichtsplan



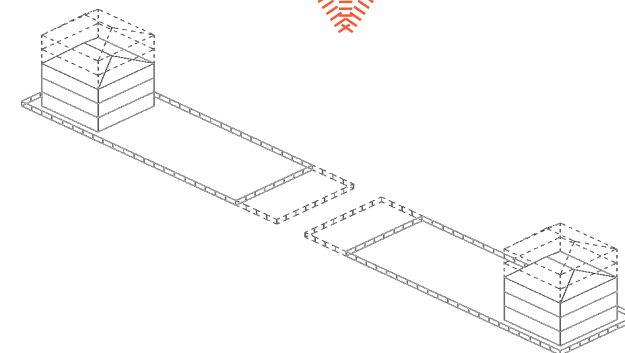
BESTAND

- . Retentionsflächen in Gärten
- . Kein öffentlicher Zugang
- . Häufig keine ausreichende Bewirtschaftung oder Pflege



2M ABSTAND

- . Retentionsflächen
- . Alternative Erschließung
- . Verbessertes Mikroklima
- . Nachverdichtung im Ortskern



4M ABSTAND

- . Retentionsflächen
- . Macht Grün im Ort erfahrbar
- . Aufstockungsrechte
- . Neu Gemeinschaftsflächen im Ortskern

Die im Workshop entwickelten Konzepte für Erzhausen haben erhebliches Potenzial zur Revitalisierung und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde demonstriert. Diese Strategien, die eine synergetische Verdichtung des städtischen Kerns, die effiziente Nutzung bisher ungenutzter Flächen und die Aufwertung öffentlicher Grünräume beinhalten, bieten nicht nur spezifische Lösungen für Erzhausen, sondern können auch als modellhafte Ansätze für andere Gemeinden mit vergleichbaren städtebaulichen Herausforderungen dienen.

Die empfohlenen Maßnahmen streben eine Erweiterung des Wohnraums an, ohne zusätzliche Flächenversiegelung vorzunehmen, und zielen darauf ab, den Ortskern als dynamisches Zentrum des sozialen und wirtschaftlichen Lebens zu stärken. Durch die sinnvolle Nutzung vorhandener Ressourcen und die Schaffung attraktiver, multifunktionaler öffentlicher Räume wird nicht nur die Lebensqualität erhöht, sondern auch eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde gefördert. Diese integrative Vorgehensweise berücksichtigt sowohl die Notwendigkeit der Raumnutzung als auch den Erhalt der ökologischen Qualität und sozialen Kohäsion.

Zur weiteren Entwicklung und praktischen Erprobung dieser Ansätze planen die beteiligten Hochschulen, im kommenden Sommer zusätzliche Forschungen und Workshops durchzuführen. Diese Veranstaltungen sollen nicht nur die Implementierung der Strategien vorantreiben, sondern auch die Partizipation und das Engagement der Gemeinde steigern, was für die erfolgreiche Umsetzung der entwickelten Konzepte entscheidend ist.

Insgesamt bieten die Ergebnisse des Workshops eine solide Grundlage für die weitere Entwicklung von Erzhausen und ähnlich strukturierten urbanen Räumen, indem sie nachhaltige und gemeindeorientierte Lösungen für drängende städtebauliche Probleme bereitstellen.

HERAUSGEBER

Fachbereich Architektur
Hochschule Darmstadt
Schöffersstraße 1 in 64295 Darmstadt

Fachrichtung Architektur
Frankfurt University of Applied Sciences
Nibelungenplatz 1 60318 Frankfurt am Main

Fachrichtung Architektur
University of Applied Sciences
Holzstraße 36 in 55116 Mainz

Das Copyright für die Texte liegt beim Herausgeber
Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den
Urheber*innen

Alle Rechte vorbehalten

© 2024 Hochschule Mainz

DAS PROJEKT **RHEINMAINDENSITY** WURDE MIT
DEM ZUKUNFTSPREIS DES **GFB** 2023
AUSGEZEICHNET



GROSSER
FRANKFURTER
BOGEN



FRANKFURT
UNIVERSITY
OF APPLIED SCIENCES



h_da
FACHBEREICH ARCHITEKTUR



HOCHSCHULE MAINZ
UNIVERSITY OF
APPLIED SCIENCES

