

# RHEIN-MAINISCHE FORSCHUNGEN

Für die "Rhein-Mainische Forschung"  
des Instituts für Kulturgeographie, Stadt- und Regionalforschung  
und des Instituts für Physische Geographie  
der Johann Wolfgang Goethe-Universität zu Frankfurt am Main  
herausgegeben von B. FREUND, A. KRENZLIN, A. SEMMEL und K. WOLF

Schriftleitung F. SCHYMIK

Heft 108

## Gewerbeerosion in den Agglomerationskernen

Entwicklungstendenzen und Revitalisierungsmöglichkeiten  
durch die Ansiedlung von Bürobetrieben.  
Das Beispiel Frankfurt am Main

von  
THOMAS BERGE

Mit 19 Tabellen, 10 Übersichten, 12 Abbildungen und 6 Karten

D 30

SELBSTVERLAG · FRANKFURT AM MAIN

1991

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Einleitung und Überblick</b>	<b>15</b>
1.1 Einleitung	15
1.1.1 Untersuchungsziele	15
1.1.2 Der wirtschaftliche Strukturwandel in den Agglomerationskernen	15
1.1.3 Auswirkungen des Strukturwandels auf die Agglomerationskerne	18
1.1.4 Revitalisierungsziele	20
1.2 Überblick	21
1.2.1 Ablauf	21
1.2.2 Ergebnisse	22
<b>2. Grundlagen</b>	<b>24</b>
2.1 Gewerbeerosion	24
2.1.1 Begriffsbestimmungen	24
2.1.2 Räumliche Erscheinungsformen und stadtwirtschaftliche Bedeutung	24
2.1.2.1 Gewerbebrache	24
2.1.2.2 Kümmernutzung	25
2.1.2.2.1 Übergangsnutzung	25
2.1.2.2.2 Mindernutzung	27
2.1.2.3 Nicht optimale Nutzung	28
2.1.3 Der Gewerbeerosionsprozeß	28
2.1.3.1 Entwicklungen in den USA und in Großbritannien	28
2.1.3.1.1 USA	29
2.1.3.1.2 Großbritannien	31
2.1.3.2 Einordnung in die Stadtgenese	34
2.1.3.3 Erosionskomponenten	35
2.1.3.4 Erosionsursachen	36
2.1.3.5 Wiedernutzungsprobleme	39
2.1.3.5.1 Makroebene	39
2.1.3.5.2 Mesoebene	40
2.1.3.5.3 Mikroebene	41
2.2 Standortfaktoren - insbesondere für die Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsbetrieben	46
2.2.1 Allgemeine Grundlagen	46
2.2.1.1 Begriffsbestimmungen	46

2.2.1.2	Allgemeiner Überblick über die Standortfaktoren	48
2.2.1.3	Beschaffungs- und Absatzpotential	51
2.2.1.4	Standortverwendungslehre und lokaler Standort	53
2.2.2	Auswahl und Operationalisierung lokaler Standortfaktoren	54
2.2.2.1	Nicht erfaßte Standortfaktoren	54
2.2.2.1.1	Lokal-ubiquitäre Standortfaktoren	54
2.2.2.1.2	Lokal-subsumierte Standortfaktoren	55
2.2.2.1.3	Irrelevante Standortfaktoren	55
2.2.2.2	Erfaßte Standortfaktoren	55
2.2.2.2.1	Standortfaktor "Verkehr"	55
2.2.2.2.2	Standortfaktor "Betriebsraum"	57
2.2.2.2.3	Standortfaktor "örtliche Kontakte"	59
2.2.2.2.4	Standortfaktor "Standortimage"	61
2.2.3	Standorttendenzen verschiedener Arten von Büro- und Verwaltungsbetrieben	63
2.2.3.1	Industrieverwaltungen	63
2.2.3.2	Versicherungen	67
2.2.3.3	Kreditinstitute	68
2.2.3.4	Sonstige Büro- und Verwaltungsbetriebe	73
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme der einzelnen Untersuchungsgebiete</b>	<b>76</b>
3.1	Untersuchungsgebiete	76
3.2	Untersuchungsverfahren	77
3.2.1	Erfassung der Grundstücksnutzungsintensität	77
3.2.2	Erfassung der Beschäftigten nach Branchen mit schrumpfender, stagnierender oder wachsender Beschäftigtenzahl	80
3.2.2.1	Datenaufbereitung	80
3.2.2.2	Grenzen der Aussagefähigkeit	81
3.2.2.3	Die Zu- oder Abnahme der Beschäftigten in Frankfurt vor dem Hintergrund der Entwicklung in der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain	82
3.2.3	Erfassung des Maßes der gewerblichen Nutzung und der Geschößnutzfläche je Beschäftigten	86
3.2.4	Erfassung der Betriebs- und Beschäftigtenstruktur	86
3.3	Untersuchungsergebnisse: Der Stand 1977 bzw. 1982/83	88
3.3.1	Untersuchungsgebiet "Rödelheimer Landstraße"	88
3.3.1.1	Lage und Funktion im Stadtgefüge	88
3.3.1.2	Gebietsbeschreibung anhand der erhobenen Merkmale	89
3.3.1.3	Beschreibung der Standorteigenschaften	90

3.3.1.3.1	Standortfaktor "Verkehr"	90
3.3.1.3.2	Standortfaktor "Betriebsraum"	91
3.3.1.3.3	Standortfaktor "örtliche Kontakte"	91
3.3.1.3.4	Standortfaktor "Standortimage"	93
3.3.1.4	Zusammenfassende Typisierung und Entwicklungsvorschläge	93
3.3.2	Untersuchungsgebiet "Voltastraße"	94
3.3.2.1	Lage und Funktion im Stadtgefüge	94
3.3.2.2	Gebietsbeschreibung anhand der erhobenen Merkmale	95
3.3.2.3	Beschreibung der Standorteigenschaften	97
3.3.2.3.1	Standortfaktor "Verkehr"	97
3.3.2.3.2	Standortfaktor "Betriebsraum"	98
3.3.2.3.3	Standortfaktor "örtliche Kontakte"	99
3.3.2.3.4	Standortfaktor "Standortimage"	99
3.3.2.4	Zusammenfassende Typisierung und Entwicklungsvorschläge	101
3.3.3	Untersuchungsgebiet "Hanauer Landstraße I"	102
3.3.3.1	Lage und Funktion im Stadtgefüge	102
3.3.3.2	Gebietsbeschreibung anhand der erhobenen Merkmale	102
3.3.3.3	Beschreibung der Standorteigenschaften	104
3.3.3.3.1	Standortfaktor "Verkehr"	104
3.3.3.3.2	Standortfaktor "Betriebsraum"	105
3.3.3.3.3	Standortfaktor "örtliche Kontakte"	107
3.3.3.3.4	Standortfaktor "Standortimage"	107
3.3.3.4	Zusammenfassende Typisierung und Entwicklungsvorschläge	109
3.3.4	Untersuchungsgebiet "Borsigallee"	110
3.3.4.1	Lage und Funktion im Stadtgefüge	110
3.3.4.2	Gebietsbeschreibung anhand der erhobenen Merkmale	111
3.3.4.3	Beschreibung der Standorteigenschaften	113
3.3.4.3.1	Standortfaktor "Verkehr"	113
3.3.4.3.2	Standortfaktor "Betriebsraum"	113
3.3.4.3.3	Standortfaktor "örtliche Kontakte"	115
3.3.4.3.4	Standortfaktor "Standortimage"	115
3.3.4.4	Zusammenfassende Typisierung und Entwicklungsvorschläge	116
3.3.5	Untersuchungsgebiet "Wächtersbacher Straße"	117
3.3.5.1	Lage und Funktion im Stadtgefüge	117
3.3.5.2	Gebietsbeschreibung anhand der erhobenen Merkmale	118
3.3.5.3	Beschreibung der Standorteigenschaften	120
3.3.5.3.1	Standortfaktor "Verkehr"	120

3.3.5.3.2	Standortfaktor "Betriebsraum"	121
3.3.5.3.3	Standortfaktor "örtliche Kontakte"	123
3.3.5.3.4	Standortfaktor "Standortimage"	123
3.3.5.4	Zusammenfassende Typisierung und Entwicklungsvorschläge	125
3.3.6	Untersuchungsgebiet "Mainzer Landstraße I"	125
3.3.6.1	Lage und Funktion im Stadtgefüge	125
3.3.6.2	Gebietsbeschreibung anhand der erhobenen Merkmale	126
3.3.6.3	Beschreibung der Standorteigenschaften	128
3.3.6.3.1	Standortfaktor "Verkehr"	128
3.3.6.3.2	Standortfaktor "Betriebsraum"	129
3.3.6.3.3	Standortfaktor "örtliche Kontakte"	130
3.3.6.3.4	Standortfaktor "Standortimage"	132
3.3.6.4	Zusammenfassende Typisierung und Entwicklungsvorschläge	134
<b>4.</b>	<b>Erste vergleichende Bewertung der Untersuchungsteilgebiete</b>	<b>138</b>
4.1	Die Nutzwertanalyse als Auswahlverfahren	138
4.2	Durchführung der Nutzwertanalyse I	141
4.2.1	Formulierung der Alternativen und Kriterien	141
4.2.2	Gewichtung der Komponenten	142
4.2.3	Messung und Bewertung der Komponenten	146
4.3	Ergebnisse der Nutzwertanalyse I	148
4.3.1	Aussagekraft der Ergebnisse	148
4.3.2	Eignung der Untersuchungsteilgebiete	150
4.3.3	Ausstattungsdefizite und Infrastrukturpolitik	152
<b>5.</b>	<b>Die Entwicklung der Gewerbeerosion und der Bodenpreisrichtwerte in den achtziger Jahren</b>	<b>155</b>
5.1	Vorbemerkungen	155
5.2	Hypothesen und Gesamtentwicklung	156
5.3	Die Entwicklung in den einzelnen Untersuchungsgebieten	157
5.3.1	Untersuchungsgebiet "Rödelheimer Landstraße"	157
5.3.2	Untersuchungsgebiet "Voltastraße"	160
5.3.3	Untersuchungsgebiet "Hanauer Landstraße I"	163
5.3.4	Untersuchungsgebiet "Borsigallee"	164
5.3.5	Untersuchungsgebiet "Wächtersbacher Straße"	166
5.3.6	Untersuchungsgebiet "Mainzer Landstraße I"	167
5.4	Aktualisierungen	170

<b>6.</b>	<b>Potential, Bedarf und Revitalisierungskosten</b>	<b>180</b>
6.1	Vorbemerkungen	180
6.2	Prognose und Szenario	181
6.3	Büronutzung	184
6.3.1	Potential	184
6.3.1.1	Flächen	184
6.3.1.2	Arbeitsplätze	186
6.3.1.2.1	Flächenstandard	186
6.3.1.2.2	Standardhebende Faktoren	190
6.3.1.2.3	Teleheimarbeit	193
6.3.1.2.4	Bezug auf die Situation in Frankfurt	195
6.3.2	Bedarf	195
6.3.2.1	Flächen	195
6.3.2.2	Arbeitskräfte	198
6.3.2.2.1	Aufbereitung des Zahlenmaterials und Plausibilität	198
6.3.2.2.2	Entwicklung 1977 - 1987	200
6.3.2.2.3	Szenario 1988 - 2000	202
6.3.3	Revitalisierungskosten und Wirtschaftlichkeitsberechnung	208
6.3.3.1	Ermittlung der Orientierungswerte	208
6.3.3.2	Ergebnisse und Folgerungen	210
6.4	Gewerbenutzung im engen Sinne	214
6.4.1	Potentiale	214
6.4.2	Bedarf	217
6.4.3	Revitalisierungskosten und Wirtschaftlichkeitsberechnung	220
<b>7.</b>	<b>Zweite vergleichende Bewertung der Untersuchungsteilgebiete</b>	<b>225</b>
7.1	Zusammenführung von Nutzwertanalyse und Szenario	225
7.2	Durchführung der Nutzwertanalyse II	227
7.2.1	Alternativen und Kriterien	227
7.2.2	Gewichtung der Komponenten und Skizzierung der Varianten	229
7.2.3	Messung und Bewertung der Komponenten/Zwischenschritte im Rahmen des Mikroszenarios	232
7.2.3.1	Verkehr	234
7.2.3.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	234
7.2.3.1.2	Individualverkehr	237
7.2.3.2	Vorhandene Bausubstanz	240
7.2.3.3	Örtliche Kontakte	241

7.2.3.3.1	Städtebauliche Anbindung an die City	241
7.2.3.3.2	Führungsvorteile zu Einzelhandelsbetrieben	242
7.2.3.4	Standortimage	244
7.2.3.4.1	Standortumfeld	244
7.2.3.4.2	Besatz mit Bürobetrieben	245
7.2.3.4.3	Nähe zu imagerträchtigen Einrichtungen	246
7.2.3.4.4	Umweltsituation	247
7.3	Ergebnisse der Nutzwertanalyse II	250
7.3.1	Gesamtergebnisse und Aussagekraft	250
7.3.2	Eignung der Untersuchungsteilgebiete	256
7.3.3	Zusammenfassung der Ergebnisse und Festlegung der Prioritäten	259
<b>8.</b>	<b>Revitalisierungsstrategien</b>	<b>261</b>
8.1	Grundsatzbemerkungen	261
8.2	Maßnahmenbereiche und Instrumente	263
8.2.1	Laissez-faire-Politik	263
8.2.2	Werbe- und Beratungspolitik	264
8.2.3	Unmittelbare Push- und Pullpolitik	266
8.2.3.1	Subventionen	266
8.2.3.2	Lockerung von Restriktionen	269
8.2.3.3	Zwangsmaßnahmen	273
8.2.4	Liegenschafts- und Trendsetterpolitik	276
8.2.4.1	Passive Bodennutzungskontrolle	276
8.2.4.2	Aktive, fondsgestützte Liegenschaftspolitik	278
<b>9.</b>	<b>Anhang</b>	<b>284</b>
9.1	Zusammenfassung, Summary, Résumé	284
9.1.1	Zusammenfassung	284
9.1.2	Summary	285
9.1.3	Résumé	286
9.2	Bewertungs- und Erfassungsbogen für die NWA "Das gut ausgestattete Bürogebiet"	287
9.3	Beispiele für bestimmte Nutzungsarten (Fotos)	291
<b>10.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>297</b>