

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

## Frankfurt – Höchst

### mind the gap!

### (Zwischen-)Nutzung von Ladenleerständen durch Kreative



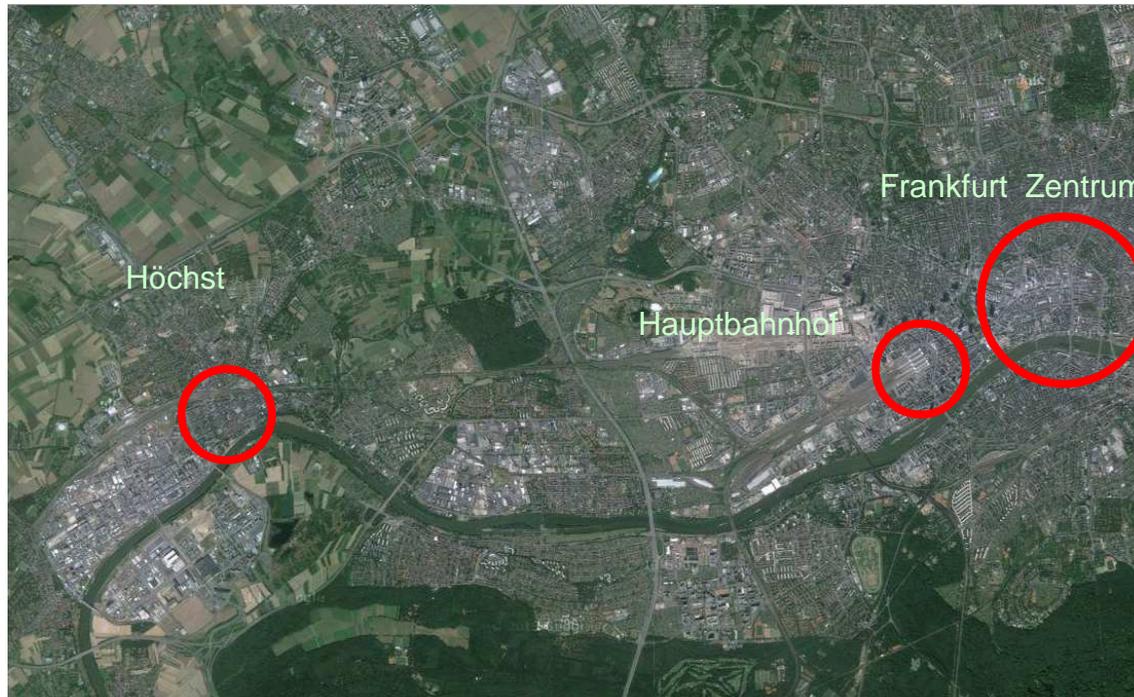
Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



# Frankfurt - Höchst



## Ausgangslage

- Westlicher Stadtteil
- Stadtrecht seit 1335
- Eingemeindung Stadt Frankfurt 1928
- Historische Bausubstanz

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



# Frankfurt - Höchst



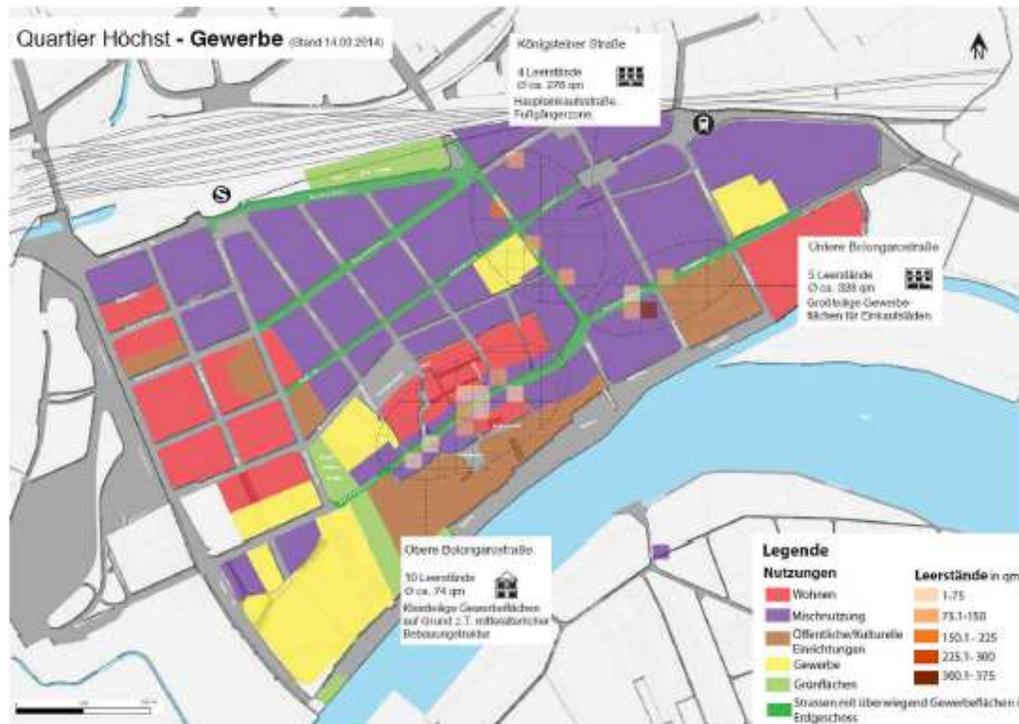
- Geschlossener Altstadt kern
- Angemessener Anteil an modernisierten Gebäuden in den Altstadtgasse, i.W. nach dem großen Brand 1586
- Attraktiv als Ausflugsziel/ Tagesausflug
- Initiative „Alt Höchst“

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

# Frankfurt - Höchst



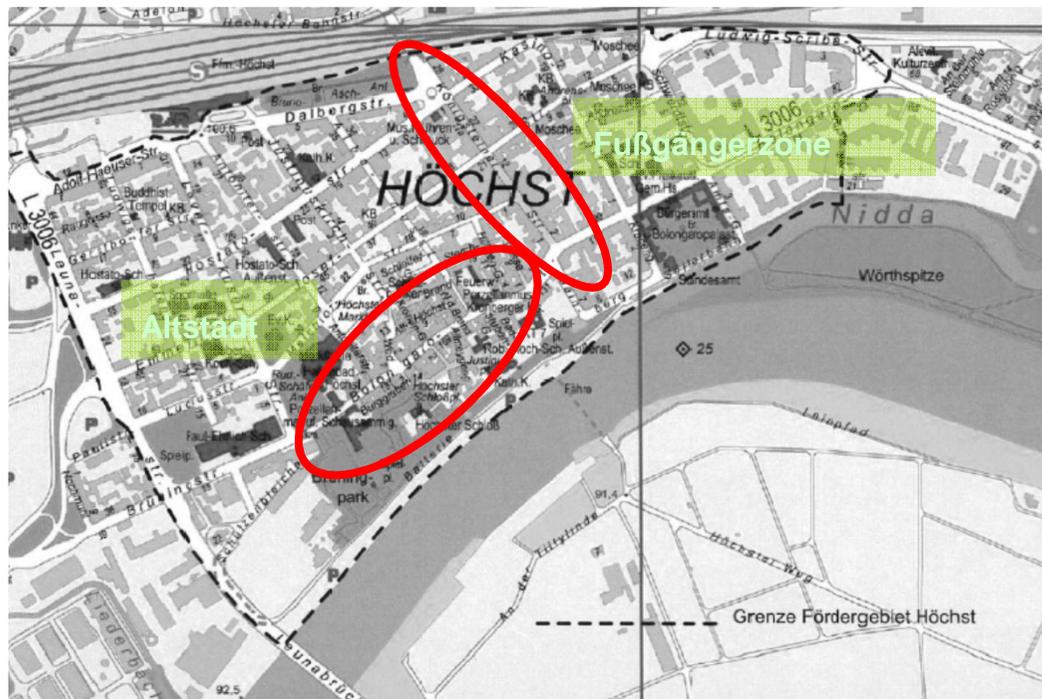
- Ausgangslage
- Zentralörtliche Bedeutung innerhalb Frankfurts sinkt
- Schließung der Höchst AG
- Relativ hoher Migrantanteil
- Veränderung der Einzelhandelsstruktur

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

# Frankfurt - Höchst



- Kommunales Förderprogramm Innenstadt Höchst
- 2006 -2016, Umfang 20 Mio Euro
- Integrierte Stadtentwicklung
  - Revitalisierung der Innenstadt
- Quartiersmanagement seit 2012 NH ProjektStadt



NH ProjektStadt  
Stadtentwicklung  
Projektentwicklung  
Consulting

R  
D  
A  
RADAR  
KREATIVRÄUME  
FÜR  
FRANKFURT

höchst schön

WOHNHEIM  
Ein Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

# Quartiersmanagement



- Öffentlichkeitsarbeit/Imagebildung
- Immobilienwirtschaftliche Beratung
- Einbindung der lokalen Akteure
- Einzelhandel
- Gewerbe/Dienstleistungen
- Wohnen
- Tourismus
- Kunst/Kultur/Freizeit
- Integrierter Ansatz!

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



# Quartiersmanagement

NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

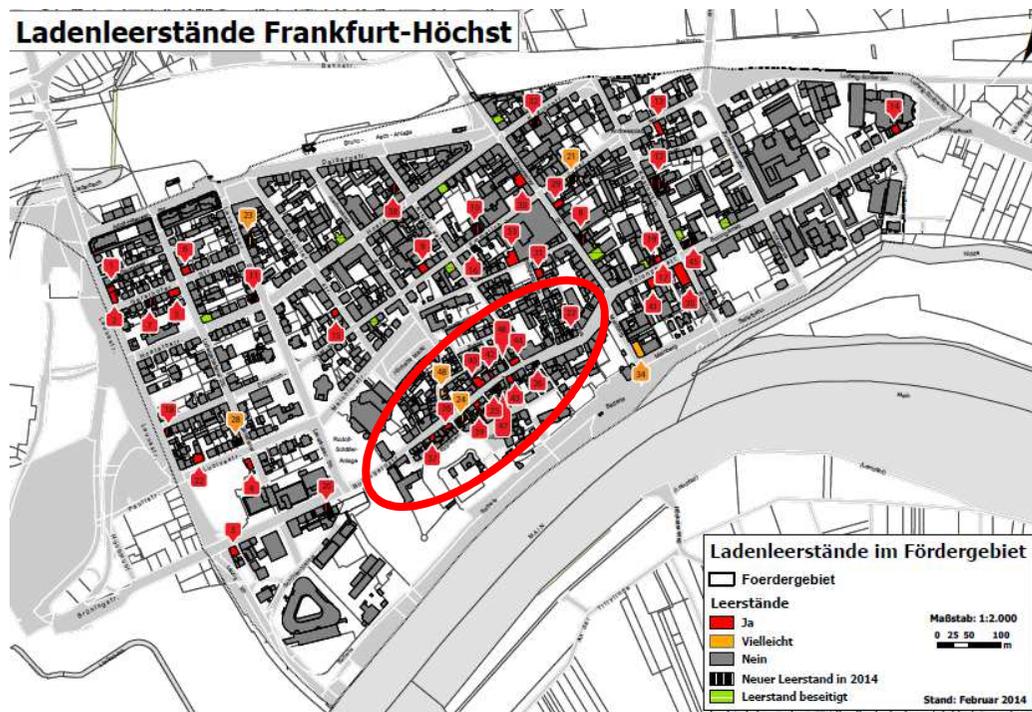


Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



# Quartiersmanagement

NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



- Leerstandskartierung
- Verdichtung: Bolongarostraße (ehemals „Hauptstraße“)
- Kleinteilige Gebäudestruktur
- Kleine Ladenflächen
- Hohe Verkehrsbelastung
- Mangelnde Instandsetzung
- Image
- Verändertes Kaufverhalten

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

# Quartiersmanagement



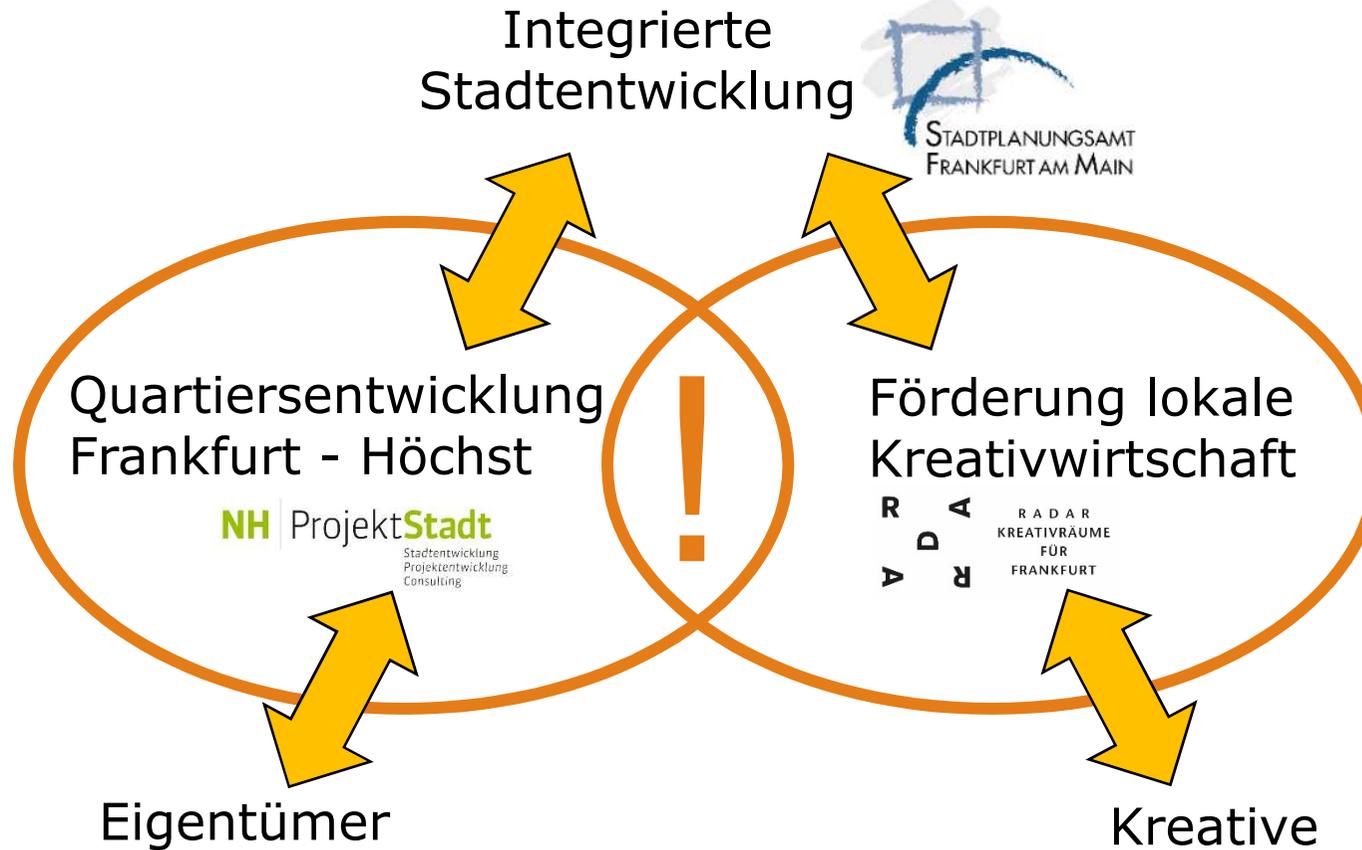
- Zwischennutzung durch Kreative?
- Neues Publikum für den Stadtteil
- Skeptische Eigentümer: Wie können wir hier Türen öffnen? Wie können wir Ängste nehmen?
- Skeptische Kreative: Wie können wir den Standort in der kreativen Szene bekannter machen?
- Kooperationspartner?

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

# Quartiersmanagement



NH ProjektStadt  
Stadtentwicklung  
Projektentwicklung  
Consulting

RADAR  
RADAR  
KREATIVRÄUME  
FÜR  
FRANKFURT

höchst schön

WOHNHEIM  
Ein Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



# R A D A R

## 'Kreativräume für Frankfurt'



c: KARMALeon, Höchst, Bolongarostraße 157

### Förderung der lokalen Kreativwirtschaft

#### Situation:

- Renommierete Ausbildungsstätten für kreative Berufe
- Hochpreisiger Immobilienmarkt
- Struktureller Leerstand
- Debatte um Kreativwirtschaft als Zukunftsbranche

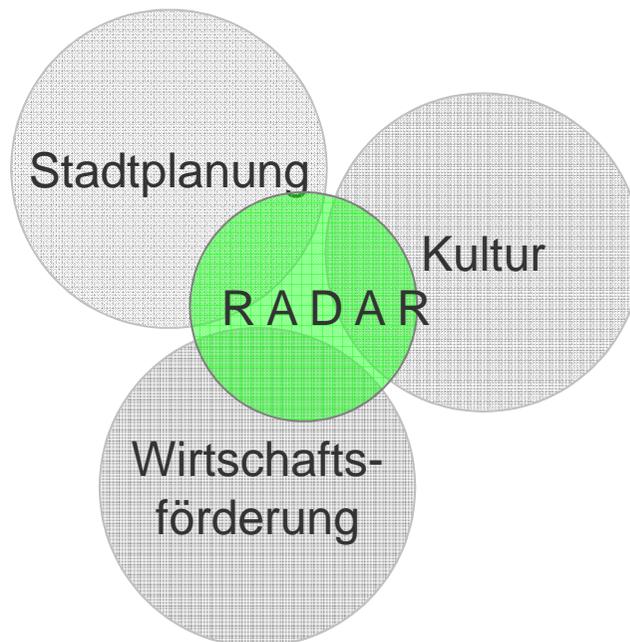
Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



# R A D A R



## Interdisziplinäres Projekt

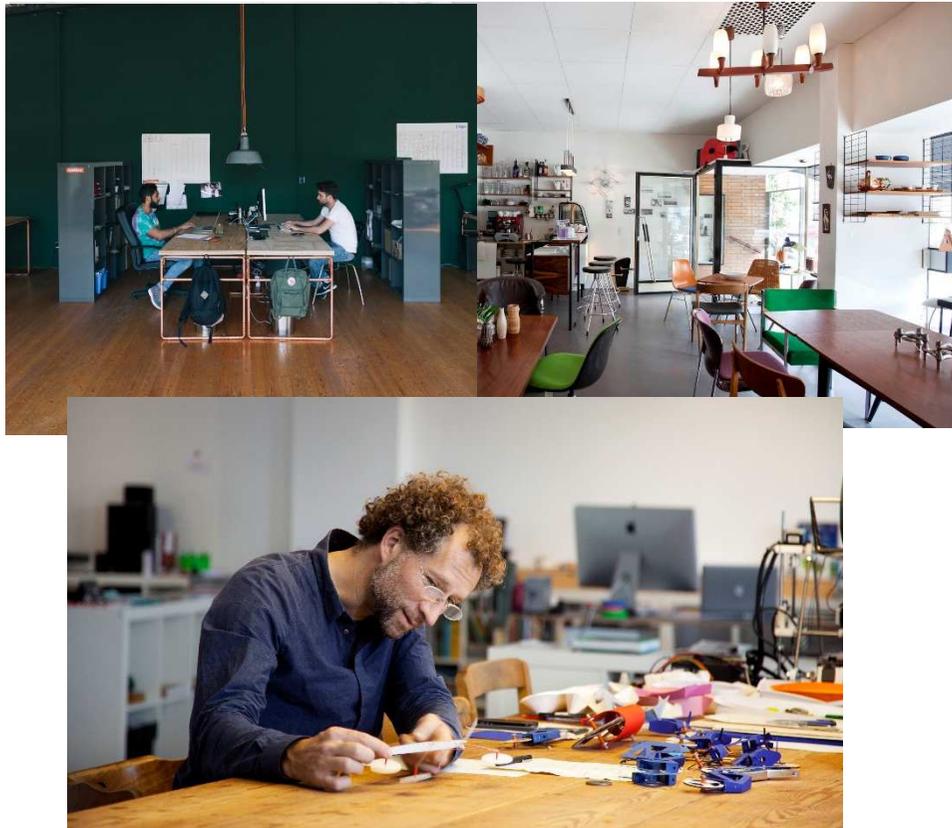
- Stadtplanungsamt:  
→ Quartierentwicklung
  - Kulturamt:  
→ Produktionsmöglichkeiten/  
Ateliers
  - Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH:  
→ Chancen für kreative Startups
- ➔ Auftrag an Netzwerker aus der Kreativ-Szene; Erfahrung mit Leerstandnutzung

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

**R A D A R**



## Aufgaben der Leerstandagentur:

- Leerstandrecherche
- Vermittlung zw. Kreativen und Eigentümern
- Entwicklung von Nutzungskonzepten gemeinsam mit Kreativen u. Eigentümern
- Vermittlung der Umbau-Förderung der Stadt (langfristige Nutzung / 104 Förderprojekte seit 2011)

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

## R A D A R



### Zwischennutzungs- formate:

- Öffentlichkeit für kreative Dynamiken
- Entwicklung von Plattformen für Kreative
- Vorbereitung eines kreativen 'Klimas' in den Quartieren
- Abbau von Vorbehalten und Anbahnung langfr. Nutzungen

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

# Designparcours



## Höchster Designparcours

- Entwicklung des Formats und Etablierung einer Marke
- Parcours-Idee: Stadtteil jeweils neu zu entdecken
- Attraktivität des Stadtteils für Besucher und als Kreativstandort
- Focus auf jungen, aktuellen Designlabels (auch in der City in der Bündelung nicht präsent)



# Designparcours



## Entwicklung:

- Überregionale Wahrnehmung
- Attraktivität für Kreative: Steigerung von 21 auf 68 Design-Labels
- Standorte: zwischen 3 und 10 Eigentümerzuspruch zögernd (unmittelbarer Nutzen?)
- Zunehmende Attraktivität des Stadtteils für Kreative

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

# Verstetigung



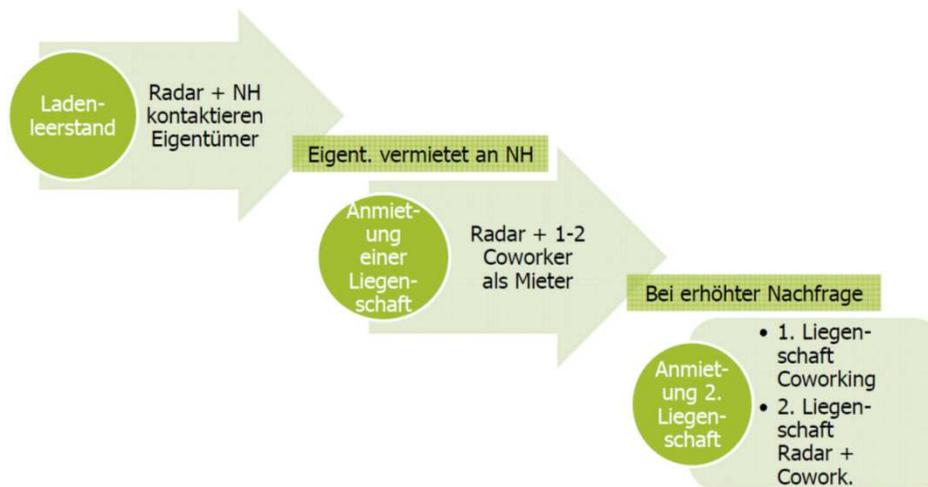
## Beförderung langfristiger Nutzungen:

- Verlängerte Zwischennutzungsdauer im Anschluss an HDP
- Langfristige Nutzung durch Umbauförderung einer HDP-Fläche
- Förderung aktuell zweier HDP-Flächen durch NH-Verfügungsfonds
- Ausschreibung von Flächen durch R A D A R (Umbauförderung)



# Verstetigung

## mind the gap !



- Längerfristige Nutzungsmodelle für Kreative
- Kooperation mit Hauseigentümer - Sinnvolle Nutzung von Klein- und Kleinstflächen
- Interessenausgleich zwischen Vermieter und Nutzer
- Belebung des Stadtbildes

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



## Verstetigung

## mind the gap !



- Quartiersmanagement: Bildung und treuhänderische Führung eines Fonds durch NH-Projektstadt
- Vertragspartner der Eigentümer
- Zulässigkeit der Nutzungsüberlassung an Kreative
- Kurze Kündigungszeiten für Eigentümer
- Sicherheit der Nutzung für Eigentümer (verminderte Anfälligkeit für Bauschäden (v.a. im Winter) und Vandalismus)
- Günstige Miet-Konditionen

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



## Verstetigung

## mind the gap !



- Befragung der Teilnehmer des designparcours zum Status – Bedarf an Ausstellungsflächen
- Bewerbung der Kreativen zur Nutzung der Flächen – Einbindung RADAR
- Unkostenbeitrag/ Pauschales Nutzungsentgelt
- „Adressbildung“ – Räumliche Nähe der Liegenschaften
- Co-Working – mehrere Labels teilen sich einen Laden

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



# Verstetigung

## Höchster Kreisblatt

### Mit Kreativität gegen den Leerstand

Von Alexandra Flieth

Jan Heartmann hat als Teilnehmer des Höchster Design-Parcours den Stadtteil kennengelernt – und fühlt sich wohl. Heute eröffnet er einen Laden mit selbstgestalteten Produkten von ihm und anderen Designern.



Foto: Maik Reuß

Jan Heartmann – das „e“ hat er in seinen „zivilen“ Nachnamen Hartmann eingefügt, um sich von Namensgleichen abzusetzen – stellt mit der Nähmaschine seine Mutter allerlei Neues aus scheinbar wertlosen Abfällen her. „Upcycling“ heißt das bei den Designern.

# mind the gap !

- Bolongarostraße 157
- Bolongarostraße 105

Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

## höchst schön



Büro für Typografie  
und Gestaltung

- *Grafikdesign*
- *Bleisatz*
- *Letterpress*
- *Produktdesign*



Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



## Was macht Höchst interessant für Kreative?

### **Vorteile:**

- *kurze Wege im Stadtteil*
- *historisches Umfeld*
- *günstige Mieten*
- *noch nicht »übersättigt«*
- *Nähe zu F-City*



Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



## Was macht Höchst interessant für Kreative?

### **Nachteile:**

- *schwieriges Image*
- *misstrauische Eigentümer*
- *z.T. schlechte Bausubstanz*
- *geföhlt »weit weg« von F*



Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



## Designparcours als Möglichkeit der Präsentation und Vernetzung

- *viel Publikum durch Kombination mit dem Altstadtfest*
- *interessierte Besucher (»kenne den Laden / das Gebäude noch von früher«)*
- *3 Tage an einem Ort – Besucher kommen wieder*



Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK

## Designparcours als Möglichkeit der Präsentation und Vernetzung

- *(temporäre) Herrichtung des Leerstandes als Gemeinschaftsprojekt*
- *Kontakte knüpfen zu Besuchern und anderen Kreativen*



Fachwerktriennale 2015, 03. Juli 2015  
„Kreative Zwischennutzung in Höchst“



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



### Referentinnen und Referenten:

- Anne Lederer, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main ([www.stadtplanungsamt-frankfurt.de](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de))
- Dr. Jürgen Schmitt, NH|Projektstadt ([www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de))
- Jakob Sturm, RADAR - Kreativräume für Frankfurt ([www.radar-frankfurt.de](http://www.radar-frankfurt.de))
- Tanja Huckenbeck, Label »höchst\*schön« ([www.hoechst-schoen.de](http://www.hoechst-schoen.de))

### Weitere Informationen:

- Höchster Designparcours: [www.designparcours.de](http://www.designparcours.de)
- Quartiersentwicklung Innenstadt Höchst: [www.facebook.com/innenstadthoehchst](https://www.facebook.com/innenstadthoehchst)



NH | ProjektStadt  
Stadtentwicklung  
Projektentwicklung  
Consulting

R A D A R  
KREATIVRÄUME  
FÜR  
FRANKFURT

höchst \* schön

WOHNHEIM  
Ein Unternehmen der ABG FRANKFURT HOLDING