

Geförderter Wohnungsbau in Frankfurt am Main

BAUSTEIN

2/12



Inhalt

Vorwort Dezernent Edwin Schwarz	4	Weißkirchener Weg	52
PROJEKTE		Lebenshaus St. Leonhard	54
Wohnhof Ostendstraße	6	Ackermannstraße	56
Lotzstraße	8	Am Hasensprung	58
Heidestraße	10	Hattersheimer Straße	60
Grazer Weg	12	Otto-Schott-Straße	62
Edwards Barracks-Kaserne	14	Kurmainzer Straße	64
McNair-Kaserne	16	Breuerwiesenstraße	66
Karree: Bauteil A	24	Geisenheimer Straße	68
Karree: Bauteil B – D	26	Graf-Stauffenberg-Allee	70
Wohnanlage Voltastraße	28	Riedberg Allee	72
Markomannenweg, Starterzeile	30	Melchiorstraße	74
Gutleutstraße	32	Apfel-Carree, Am Klarapfel	76
Dornbuschhöfe	34	Helenenhöfe 1. BA	78
Mainzer Landstraße	36	Übersichtsplan	80
Offenbacher Landstraße	38	Statistik Geförderter Mietwohnungsneubau – Fertigstellung von 1999 bis 2013	82
Frankensteiner Hof	40	Begriffserläuterung	85
Atterberry & Betts	42	Impressum	86
Moselstraße	50		

Vorwort

Unsere Gesellschaft hat sich im letzten Jahrzehnt massiv verändert und wird sich weiter massiv verändern – sei es durch den demographischen Wandel, den Klimawandel oder die wirtschaftlichen Entwicklungen.

Diese Veränderungsprozesse müssen wir auf kommunaler Ebene aktiv gestalten. Insbesondere in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sind zukunftsfähige Konzepte gefragt, um den veränderten und mittlerweile ausdifferenzierten Ansprüchen und Bedürfnissen der Stadtbewohner an Wohnung, Wohnquartier und Stadtteil gerecht zu werden.

In den letzten 10 Jahren haben sich auf Bundes- und Landesebene auch die gesetzlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für die soziale Wohnbauförderung grundlegend geändert. In 2002 wurde das für den Sozialen Wohnungsbau gültige 2. Wohnungsbaugesetz (2. WoBauG) durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ersetzt. Mit der Einführung des neuen Gesetzes wurde die Zielgruppe für die sozialwohnungsberechtigten Haushalte neu definiert, statt breiter Schichten der Bevölkerung sind nur noch diejenigen Haushalte, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können, zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt. Gleichzeitig wurde die gesetzliche Grundlage für eine einkommensorientierte Förderung abgeschafft. Die einkommensorientierte Förderung wurde in Frankfurt flankierend zum sozialen Wohnungsbau erfolgreich eingesetzt, um bezahlbaren Wohnraum für breitere Bevölkerungsschichten zu schaffen.

Mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz wurde die Förderung vor allem auf die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen konzentriert, was durch die Einführung der sogenannten Mittelbaren Belegung nur teilweise kompensiert werden konnte. Bei der Mittelbaren Belegung werden keine Belegungs- und Mietbindungen an Neubauwohnungen begründet, sondern ersatzweise an Wohnungen im vorhandenen, nicht oder nicht mehr gebundenen Wohnungsbestand. Dadurch können in den Neubauwohnungen auch Haushalte mit mittlerem Einkommen berücksichtigt werden.

Die Fördersystematik wurde grundlegend von der Spitzenfinanzierung auf eine Pauschalförderung umgestellt. Diese Veränderungen erforderten sowohl

eine Umstellung der städtischen Förderpraxis als auch eine Neuorientierung bei den Wohnungsbau-gesellschaften und bei den privaten Investoren.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Frankfurt große Anstrengungen bei der Wohnraumversorgung für alle Bürger unternommen und gleichermaßen hochwertigen wie kostengünstigen Wohnraum geschaffen. Dabei wurden sowohl der Neubau von Wohnungen als auch Verbesserungen im Wohnungsbestand in vielfältiger Weise unterstützt und gefördert. Außerdem wurde kontinuierlich Wohnbauland ausgewiesen und im kontinuierlich fortgeschriebenen Wohnbaulandentwicklungsprogramm veröffentlicht.

2005 hat sich die Stadt Frankfurt mit ihren „Wohnungspolitischen Leitlinien“ dazu verpflichtet, dass alle Frankfurter Haushalte dauerhaft, ausreichend und angemessen mit Wohnraum versorgt werden sollen. Wir haben Ende 2008 dazu ein 5-Jahres-Programm „Wohnraum für alle- Wohnen in Frankfurt 2009 – 2013“ vorgelegt. Grundlegendes Ziel des Programms ist die Schaffung eines ausreichenden und qualitativvollen Wohnangebots für alle Bevölkerungsschichten, um den sozialen Frieden der wachsenden Stadtgesellschaft zu erhalten.

Im Rahmen der Erarbeitung des 5-Jahresprogramms wurde deutlich, dass die bis dahin verfügbaren Fördermöglichkeiten nach dem seit 2002 geltenden WoFG um ein städtisches Förderangebot für die Wohnraumversorgung von jungen mittelständischen Haushalten mit Kindern und Senioren ergänzt werden muss, deren Einkommen es ihnen schwer macht, auf dem angespannten Frankfurter Wohnungsmarkt eine preisgünstige Miet- oder Eigentumswohnung zu finden. Um ein verstärktes Angebot für diese Zielgruppe im Frankfurter Stadtgebiet zu schaffen, wurden Ende 2008 zwei neue Förderprogramme aufgelegt:

- Mit dem „Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau“ werden seitdem preisgünstige Mietwohnungen mit einer Miete von 35% bis zu 15% unter der örtlichen Marktmiete für Haushalte, deren Einkommen von 40% bis zu 70 % über den Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus liegen, gefördert.
- Mit dem „Frankfurter Programm zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum“ wird zu-

sätzlich die Bildung von Wohneigentum für diese Einkommensgruppe unterstützt.

Damit steht ein differenziertes Förderinstrumentarium für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, bei größeren Wohnungsbauprojekten die unterschiedlichen Förderwege zu kombinieren, um eine soziale Mischung in den Quartieren zu erreichen und der Herausbildung einseitiger Bewohnerstrukturen vorzubeugen. Erste Vorhaben für die Kombination unterschiedlicher Förderwege befinden sich derzeit im Bau und stehen kurz vor der Fertigstellung.

Seit Ende 2010 wurde für alle Förderprogramme im Wohnungsneubau ein hoher energetischer Standard, der mindestens die Unterschreitung der geltenden Energieeinsparverordnung um 30% erreicht bzw. die Passivbauweise beinhaltet, verbindlich eingeführt. Außerdem werden zur Erreichung eines barrierefreien Wohnstandards sowie für den Bau von Gemeinschaftsräumen zusätzliche Fördermittel gewährt.

Zur nachhaltigen und zukunftsorientierten Verbesserung des Wohnungsbestandes wurden Ende 2010 ebenfalls neue Fördermöglichkeiten geschaffen.

- Mit dem „Frankfurter Programm zur energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes, Verbesserung des Wohnumfeldes und Stadtbildpflege“ werden vor allem die Reduzierung des Energiebedarfs und Senkung der Verbrauchskosten sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit bei Erhalt eines kostengünstigen Mietniveaus ermöglicht. Für dieses Programm stehen allerdings nur in geringem Umfang Fördermittel zur Verfügung.

Mit der vorliegenden, chronologisch aufgebauten Dokumentation geförderter Wohnungsneubauprojekte der vergangenen elf Jahre in Frankfurt möchte ich Ihnen einen repräsentativen Querschnitt der Standorte im Stadtgebiet und der in diesem Wohnungsmarktsegment aktiven Bauherrn und den beteiligten Architekten vorstellen.

Bei der Projektauswahl wurde der Schwerpunkt auf die folgenden städtebaulichen Kategorien gelegt:

- Flächenkonversionen ehemals militärisch genutzter Kasernenareale, brachgefallener Bahnflächen und Umwandlung von Gewerbebrachen (Michael McNair, PX-Gelände, Atterbery und Betts, Edwards Barracks, Europaviertel, Möbelcity Wesner)
- Stadterweiterungen im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und herkömmlicher Neubaugelände (Riedberg, Frankfurter Bogen, Kalbach)
- Stadterneuerungsmaßnahmen (Sanierung Ostend, Soziale Stadt Unterliederbach, Soziale Stadt Gallus, Stadtbau Bahnhofsviertel, Alt Sachsenhausen, Innenstadt Höchst)
- Nachverdichtung und Baulückenschließung (Heidestraße, Lotzstraße,...)

Unter den verschiedenen Kategorien werden auch Vorhaben für besondere Zielgruppen und in außergewöhnlicher Trägerschaft vorgestellt. Damit präsentiert diese Dokumentation das derzeitige Spektrum der Fördermöglichkeiten im Wohnungsneubau.



Edwin Schwarz
Stadtrat
Dezernent für Planen, Bauen, Wohnen
und Grundbesitz



Wohnhof Ostendstraße

Architektur: Döring Schlien Partner, Hamburg
 Garten- u. Landschaftsarchitektur: H. O. Dieter Schoppe, Hamburg
 Bauherr: Frank Heimbau Main/Taunus GmbH, Hofheim
 Förderweg: Einkommensorientierte Förderung 2. WoBauG*
 Vereinbarte Förderung 2. WOBAUG*

Landwirtschaftlicher Verein; Wohnhof Ostend
 Ostendstraße 32-40, Uhlandstraße 30-32,
 Martin-Elsässer-Weg 3-17
 60314 Frankfurt am Main

Anzahl der geförderten WE	183
Landesmittel	7.429.582,32 €
Städtische Mittel	8.579.458,85 €
Fertigstellung:	1999

Das 2,8 ha große Gelände des ehemaligen Landwirtschaftlichen Vereins, soll als Bestandteil des Sanierungsgebiets Ostend wesentlich zur Entwicklung des einstigen Industrie- und Arbeiterviertels beitragen. Das Gesamtkonzept sieht neben der Stärkung der Wohnfunktion im Ostend die Schaffung eines Quartiersmittelpunkts mit Infrastruktureinrichtungen vor.

Der hier vorgestellte erste Realisierungsabschnitt „Wohnhof Ostend“ mit einer Grundstücksgröße von etwa 6.800 qm zeigt Wohnungsbau mit öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sowie quartiersbezogene soziale Einrichtungen entlang der Ostendstraße. Das Grundstück ist allseitig erschlossen: Im Norden und Westen über die Ostend- und Uhlandstraße, im Süden und Osten jeweils durch neue Wohnstraßen. Der am Nordrand des Grundstücks gelegene S-Bahn-Eingang

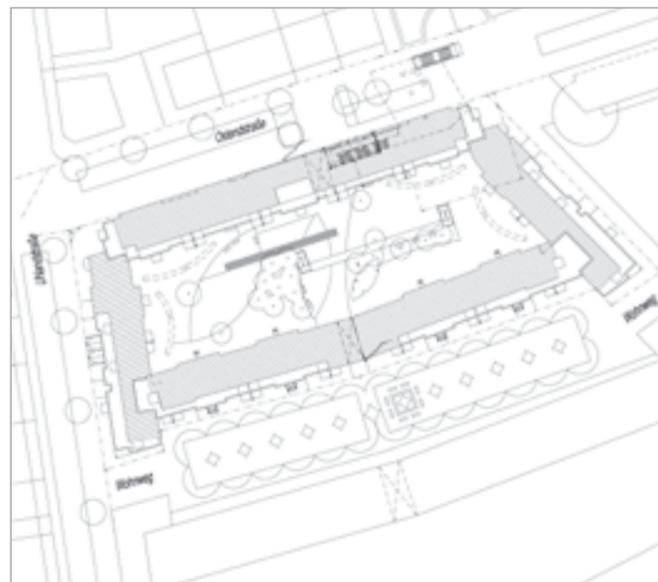
„Ostendstraße“ wurde überbaut und in das Erdgeschoss integriert.

Die Bebauung gliedert sich als Blockrandbebauung in 14 Häuser mit 183 Wohneinheiten und Wohnfolgeeinrichtungen, etwa 100 qm Gewerbefläche und einer Tiefgarage mit 119 Stellplätzen. Das jeweils obere Geschoss der vier Wohnriegel ist als Staffelgeschoss ausgebildet. Die Bebauung fällt von sechs Geschossen an der Ostendstraße auf fünf Geschosse am Wohnweg. Die flankierenden Riegel sind viergeschossig.

Die Erschließung der Häuser erfolgt überwiegend über hof- und straßenseitig erreichbare Treppenhäuser. Ausnahmen sind die Wohnungen im 4. Obergeschoss und im Staffelgeschoss der Häuser 2 und 14. Diese werden über Laubengänge und offene Treppen erschlossen. In den Häusern 1 und 14 an



Wohnhof Ostend



Lageplan



Ansicht Innenhofseite



Ecke West, Ostend-/Uhlandstraße

der Ostendstraße sind erdgeschossig Gewerbeflächen vorgesehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich in der Uhlandstraße. Die Tiefgarage hat zwei um 0,90 m versetzte Ebenen. In der Mittelzone sind je zwei Stellplatzreihen übereinander geschoben. Die Tiefgarage erhält direkte Zugänge zum Haus 1 und 12 und über zwei weitere Treppenhäuser sind die Ausgänge in den Hof erreichbar.



Grundriss Erdgeschoss

* Erläuterung der Begriffe der Förderprogramme auf Seite 85



Lotzstraße

Architektur: Görg + Partner, Frankfurt am Main
 Bauherr: Perspektivwechsel e.V., Frankfurt am Main
 Förderweg: Sozialer Mietwohnungsbau 2. WoBauG

Lotzstraße 49
 65934 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE: 7
 Landesmittel: 387.559,24 €
 Städtische Mittel: 403.664,94 €
 Fertigstellung: 2001

Von Anfang an sollte Wohnraumbeschaffung für gesellschaftlich geschwächte Zielgruppen im Vordergrund stehen. Mit der Baulücke Lotzstraße 49 fiel die Entscheidung für das mit Abstand kleinste Grundstück und Raumprogramm. Unerwartete Umsetzungsschwierigkeiten durch extreme Kontamination des Baugrunds kamen hinzu. Auf Grund des Bebauungsplans und wegen der Baulückensituation musste mit stark differierenden Tiefen an die Nachbarbebauung angeschlossen werden. Dadurch ergab sich bei einer Bautiefe von unter neun Metern eine verspringende Bauflucht von etwa zwei Metern mit entsprechendem Raumverlust im Grundriss. Um in dieser Situation funktionale Grundrisse mit zwei Individualzimmern pro Wohneinheit zu generieren, wurden innenliegende Bäder geplant und der Wohn-/Essbereich mit einer offenen Küche kombiniert. Ein wohnungsinterner Abstellraum wird als halboffene Nischenlösung angeboten, die sich bewährt hat, z.B. als optionaler Schrankraum.

Fassade und Grundriss zeigen sich in strenger Symmetrie mit einer mittigen Erschließung. Die straßenseitige Eingangsfreie lebt von dem Spannungsverhältnis zwischen dem vollverglasten Treppenhaus und der verputzten Lochfassade. Die Fassade zum Garten hat großzügige Verglasungsanteile.

Zur Kompensation der beengten Grundfläche sowie zur dominierenden Gliederung der Kubatur wurde ein so genannter „Großkerker“ durch das Gebäude gesteckt, der das Raumangebot erheblich verbessert.

Die Grundrisse liegen konsequent übereinander und machen die Minimierung des Installationsaufwandes durch einen zentralen Schacht möglich. Insgesamt wurden unter dem Vorsatz des kostensparenden Bauens die konstruktiven Details vereinfacht. Wegen des Schallschutzes sind Außen- wie Innenwände mit massiven Kalksandsteinen ausge-



Schnitt durch die Wohnungen



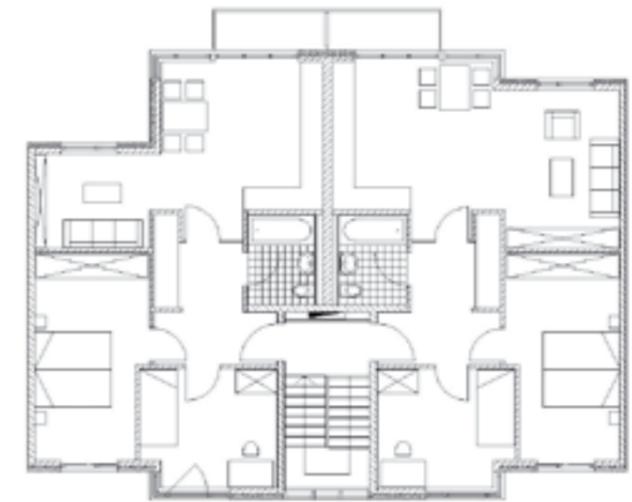
Ansicht Gartenseite



Ansicht Lotzstraße

führt worden. Lichte Raumhöhen von 2,60 m, deckengleiche Fenster- und Türelemente sowie abgesenkte Brüstungen verbessern die Belichtung und das Raumgefühl. Die Wohnungen im Dachgeschoss haben eine vollgeschossige Mittelzone durch den Großkerker und in den außenliegenden Raumzonen Loggiaeinschnitte.

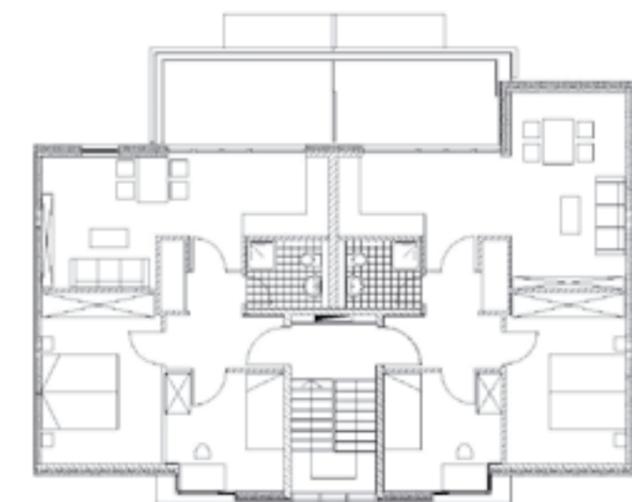
Das Untergeschoss konnte durch den topografischen Versprung von 1,80 m innerhalb der Grundfläche als vollwertiges Souterrain ausgebaut werden. Hier befinden sich die Gemeinschaftsräume sowie Hausanschluss-, Abstell-, Wasch- und Trockenraum. Auf Grund der Hanglage finden vier Kfz-Stellplätze in einer Doppelparkanlage Platz.



Grundriss Obergeschoss



Innenansicht Treppenhaus



Grundriss Dachgeschoss



Heidestraße

Architektur Baufrösche Stadt- und Bauplanungs GmbH, Kassel
 crep D - Architekten BDA, Frankfurt am Main
 Bauherr Frauenwohnungsgenossenschaft i.G. Lila Luftschloss, Frankfurt am Main
 Förderweg Frankfurter Mietwohnungsbau

Heidestraße 51
 60385 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 10
 Landesmittel 304.217,66 €
 Städtische Mittel 530.209,68 €
 Fertigstellung: 2001



Um in eigener Regie Wohnraum für Frauen zu schaffen, fand sich 1991 eine Gruppe von Frauen zur „Frauenwohnungsgenossenschaft Lila Luftschloss“ zusammen. In guter Frankfurter Tradition: Die erste Frankfurter Frauenwohnungsgenossenschaft wurde 1916 gegründet. Ziel der Gruppe ist es, gute und kostengünstige Wohnhäuser für Frauen zu bauen und bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen - Wohnraum, der von den Mieterinnen selbst instand gehalten und verwaltet werden soll.

Das Frauenwohnhaus befindet sich in zentraler Lage in Frankfurt auf dem Grundstück eines ehemaligen Garagenhofs. Die Wohnungsgrundrisse sollen den unterschiedlichen und wechselnden Lebenssituationen der zukünftigen Bewohnerinnen Rechnung tragen, denn Wohnungsbau für Frauen bedeutet nicht ausschließlich Wohnungsbau für Mütter kleiner Kinder. Die Größe der meisten Wohnungen kann durch Teilen bzw. Zusammenlegen von Wohneinheiten variiert werden, sodass für Alleinerziehende mit Kindern, Frauenwohngemeinschaften

mit und ohne Kinder und allein lebende Frauen bedürfnissgerechte Wohnmöglichkeiten entstehen.

Die Bauherrinnen waren am Planungsprozess, insbesondere an der Grundrissgestaltung, intensiv beteiligt (siehe auch Gutleutstraße 147, S. 32).

Die Außenform des Hauses Heidestraße 51 wird weitgehend durch die einzuhaltenden Abstandsflächen bestimmt. Da die Belastung durch den Verkehrslärm sehr hoch ist, gibt sich das Haus zur baulich heterogenen Heidestraße betont geschlossen, während es sich zu den Längsseiten - nach Osten und Westen - öffnet.

Die hintere Reihe der Garagen, die sich jetzt noch auf dem Grundstück befinden, soll erhalten und für drei der vier nachzuweisenden Stellplätze, aber auch zum Abstellen von Fahrrädern und anderen Gefährten genutzt werden.

Der Gemeinschaftsraum des Frauenwohnhauses befindet sich im Kellergeschoss. Er ist sowohl vom Treppenhaus als auch von einer Terrasse aus beleuchtet und zugänglich. Der 62 qm große Bereich mit WC, Dusche, Garderobe und Küchenzeile soll nicht nur von der Hausgemeinschaft genutzt, sondern auch an andere Gruppen im Stadtteil vermietet werden. Die kleinen Wohnungen auf der Ostseite des Hauses können mit wenig baulichem Aufwand zu einer großen Wohnung zusammengefasst werden. Die Individualräume der Wohnungen sind zwischen 10 qm und 15,5 qm groß. In allen Küchen ist Raum für einen Essplatz. Die Dachterrasse im 2. Obergeschoss ist ausschließlich für die hausgemeinschaftliche Nutzung vorgesehen.



Ansicht Gartenseite



Fassade Hofzufahrt



Ansicht Heidestraße



Grundriss 3.Obergeschoss



Grundriss 1.Obergeschoss



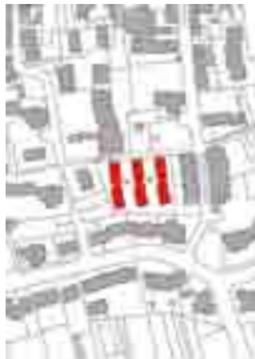
Grazer Weg

Architektur Kissler + Effen Architekten BDA, Wiesbaden
 Bauherr Gemeinnütziges Siedlungswerk, Frankfurt am Main
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau 2. WoBauG

Grazer Weg 2-8a
 60599 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 65
 Landesmittel 4.118.000,- €
 Städtische Mittel 2.383.000,- €
 Fertigstellung: 2003

Das Wohngebiet rund um den Grazer Weg in Frankfurt-Oberrad ist in den 60er und 70er Jahren entstanden. Mehrere Wohnhochhäuser prägen die unmittelbare Umgebung. Das Wohnumfeld weist erhebliche Defizite auf, insbesondere fehlen direkte Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner. Die Folgen sind Zeichen von Verwahrlosung, die sich bereits deutlich im gesamten Umfeld zeigen. Verstärkt wird dieses Problem durch die ausnahmslos oberirdische Anordnung der Kfz-Stellplätze auf Parkplätzen bzw. im öffentlichen Straßenraum. Ziel des Projektes war, mit einer moderaten Nachverdichtung ein adäquates Wohnumfeld für die neuen Wohnungen zu erreichen und insgesamt den Quartierscharakter zu verbessern. Es sind Übergangszonen zwischen öffentlichen und privaten Räumen

entstanden, über die die Bewohner auch eine soziale Kontrolle ausüben können. Eine innere Straße verbindet und erschließt die Gebäude. Sie bietet Anwohnern und Nachbarschaft einen Ort des Verweilens und den Kindern eine Spielfläche. Die Hauseingänge sind plastisch akzentuiert. In den Eingangsbereichen sind kleine, über zwei Geschosse reichende Eingangshallen eingefügt. Dieser Raum lädt zum Gespräch zwischen den Bewohnern ein. Ein Hauseingang erschließt sieben bis acht Wohneinheiten. Das Angebot von Stellplätzen in der Tiefgarage richtet sich auch an die unmittelbare Nachbarschaft. Die Gestaltung der Sockelzonen mit Ziegelsteinen, die in die Stützmauern der Außenanlage übergehen, unterstreicht die Verbindung der Gebäude mit dem Umfeld. Die nach den technischen Wohnungsbaurichtlinien geplanten öffentlich geförderten Wohnungen bieten einen Wohnungsmix, der neben den üblichen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen auch 2 1/2-Zimmer-Wohnungen für Alleinerziehende anbietet. Sämtliche Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen. Alle Bäder haben Tageslicht. Bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen wurden teilweise offene Grundrisslösungen zur Reduzierung der Flure und zu Gunsten der Zimmergrößen im Rahmen der festgelegten Wohnflächenobergrenzen entwickelt (z.B. Erschließung eines Individualraumes über den Wohn-Essbereich). Die Wohnungen sind alle vermietet, während das Angebot an Tiefgaragenstellplätzen nur teilweise von den Bewohnern des Quartiers angenommen wird.



Grünraum zwischen den Gebäuden



Erschließungsstraße

Eingang, Ostseite



Grundriss Erdgeschoss



Edwards Barracks-Kaserne

Architektur: Sahle Baubetreuungs GmbH, Greven
 Bauherr: Sahle Wohnen GmbH & Co KG, Greven
 Förderweg: Einkommensorientierte Förderung 2. WoBauG

Homburger Landstraße

60389 Frankfurt am Main

Anzahl der geförderten WE: 148

Landesmittel: 7.783.853,08 €

Städtische Mittel: 6.180.341,88 €

Fertigstellung: 2004

Im Rahmen der Konversionsflächenentwicklung der Stadt Frankfurt ist auch der Bereich der ehemaligen Edwards-Kaserne neu geplant worden. Durch die Nähe der A 661 und einer Straßenbahnhaltestelle in fußläufiger Entfernung ist dieses Gebiet verkehrsgünstig gelegen und als Wohnstandort sowie für großflächigen Einzelhandel und Gewerbeeinrichtungen attraktiv. Am südlichen Rand der Kaserne sind entlang der Homburger Landstraße drei fünfgeschossige Wohngebäude mit öffentlichen Fördermitteln realisiert worden, die gleichzeitig eine Lärmschutzfunktion für dahinter liegende Häuser übernehmen. Ergänzt werden diese straßenbegleitenden Bauten durch drei viergeschossige Punkthäuser, die städtebaulich den Übergang vom Geschosswohnungsbau zu den Reihenhäusern bilden.

Die Erschließung der langgestreckten Gebäude erfolgt über den Margeritenweg, an dem sich auch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen befinden. Die Dächer der Garagen sind begrünt und bieten verkehrsgeschützte und gut einsehbare Spielplätze für Kleinkinder.

Die Konzeption und der Bau der öffentlich geförderten Wohnungen nehmen die ökologischen und an der Nutzung orientierten Vorgaben der Stadt Frankfurt auf. Insgesamt sind an diesem Standort 148 Wohnungen in drei Baugruppen entstanden.



Ecke Margeritenweg, Ansicht Südost



Punkthaus, Ecke Margeritenweg



Lavendelweg: Grundriss 1.-2. Obergeschoss



McNair-Kaserne

Konversion

Wohneinheiten gesamt	ca. 1000
Geförderte Wohneinheiten	
Kasernenhof	124
Platanenhof	86
Lindenviertel	375



Hofansicht des Haupteinganges



Straßenansicht Haupteingang

Die Michael McNair-Kaserne ist eine 14,4 ha große Konversionsfläche im Norden des Frankfurter Stadtteils Höchst.

Im Süden der Fläche befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Hauptgebäude der ehemaligen McNair-Kaserne, welche zwischen 1923 und 1929 als Kaserne für die französischen Besatzungstruppen diente. Auch in den folgenden Jahrzehnten diente das Hauptgebäude als Kaserne, zuletzt dem US-Militär, das 1992 abzog.

Unmittelbar angrenzend, nördlich der Josef-Fenzl-Straße, liegt das sog. Pferdeviertel, das ehemals zur Unterbringung der Pferde der französischen Truppen diente. Dieses Viertel wird heute wegen seines unter Schutz stehenden alten Platanenbestandes auch Platanenhof genannt. Im Norden der Liegenschaft angrenzend an die Bebauung um den Platanenhof schließt sich das Lindenviertel an.

Im Jahre 1998 wurde die gesamte Fläche von der Bundesrepublik Deutschland erworben. Das städtebauliche Grundmuster dieser Konversionsfläche geht zurück auf städtebauliche Planungen der damals noch selbständigen Stadt Höchst aus dem Jahre 1920. Das Kasernenhauptgebäude sowie Teile der Bebauung um den Platanenhof blieben erhalten, das Lindenviertel wurde städtebaulich neu geordnet und neu bebaut.

Der Konversionsprozeß ist heute abgeschlossen und es ist ein lebendiges, sozial durchmischtes Viertel entstanden. Ergänzend zu dem geförderten Geschosswohnungsbau wurden rund 250 Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern gebaut. Ein größerer Teil dieser Reihenhäuser wurde an Familien veräußert, die eine Eigenheimförderung des Landes Hessen in Anspruch nehmen konnten.

Zeitnah mit der Entwicklung des Lindenviertels wurden die notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen erstellt. Im Jahre 2002 wurde die erste Kindertagesstätte für 90 Kinder und eine Jugendeinrichtung eröffnet. Im Jahre 2004 ging eine Kinderkrippe mit integriertem Kindergarten für insgesamt 30 Kinder und 2005 eine zweite Kindertagesstätte mit weiteren 100 Kindertagesstätten- und Hortplätzen in Betrieb. 2004 wurde die Erweiterung der Grundschule um einen Zug (4 Klassen plus Nebenräume etc.) in unmittelbarer Nähe des Lindenviertels fertig gestellt.

Das Bürgerzentrum mit dem Kino Valentin, einem Bürgersaal mit Bühne und Bestuhlungsmöglichkeiten für 250 Menschen, wurde Anfang 2001 in Betrieb genommen. Diese Einrichtung wird ergänzt durch eine von den Bürgern gut angenommene gastronomische Einrichtung.

Der Anteil der gewerblichen Nutzflächen bei der Gesamtentwicklung beträgt rund 700 m², die allerdings nur in sehr geringem Umfang angenommen wurden. Die kleinteiligen Gewerbeeinheiten dienen der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ein Discounter wurde im Lindenviertel explizit ausgeschlossen.

Der Konversionsprozeß wurde von einer größeren Anzahl von Investoren getragen: Von der KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, die die Sanierung der McNair-Kaserne und die Errichtung der sozialen Infrastruktureinrichtungen übernommen hat, über die SÜBA Bauen und Wohnen GmbH RheinMain, die später vom Bauträger BET Beteiligungsgesellschaft mbH sowie MainHaus Immobiliengesellschaft mbH und WeHa Massivhaus GmbH abgelöst wurde, bis zur GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und zur G+S Bauen und Wohnen GmbH.



Kita McNair



McNair-Kaserne, Kasernenhof

Architektur Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (BSMF)
 Landschaftsarchitektur Umwelt- und Grünplanungsbüro, Freie Landschaftsarchitekten IFLA/BDLA, U. Kastner und M. Warning, Wiesbaden
 Bauherr KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau 2. WoBauG und Einkommensorientierte Förderung 2. WoBauG

McNair-Kaserne, Kasernenhof
 Windthorststr. 60, 62
 Herbesthaller Str. 2, 4, 6, 8, 10
 Josef-Fenzl-Str. 1, 3, 5, 7, 9, 11
 65929 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 124
 Landesmittel 8.068.186,58 €
 Städtische Mittel 10.674.754,36 €
 Fertigstellung: 2003

Die im Norden des Frankfurter Stadtteils Höchst gelegene Kaserne ist aufgrund ihrer Bedeutung für die Höchster Stadtbaugeschichte als Kulturdenkmal in die Denkmaltopographie der Stadt Frankfurt aufgenommen worden. Nach dem Abzug der US-Armee standen die Gebäude teilweise mehrere Jahre leer, denn das Grundstück hatte einen hohen Versiegelungsgrad und die Altlasten konnten nur mit aufwändigen Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden.

Das Hauptgebäude mit dem Kasernenhof bildet das Zentrum des Gebiets. Die Umnutzung, ein Mix aus gewerblichen Nutzungen, sozialen Einrichtungen und Wohnungsbau, wurde beschlossen und die Sanierungsarbeiten begannen 1998. Es entstanden zehn Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von etwa 700 qm und 124 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 9.253 qm. Durch den Bau einer Kindertagesstätte, eines Jugendtreffs und weiteren Infrastruktureinrichtungen ist dieses Areal auch für Bewohner der Nachbarschaft attraktiv geworden. Wegeverbindungen von Ost nach West und von Nord nach Süd laden ein, das Gelände zu erkunden. Die Öffnung mit baulichen Mitteln zu signalisieren, war ein wichtiger Planungsspekt. Der Mittelflügel ist zu einer Eingangshalle umgestaltet worden, die Ausgangspunkt für den Ost-West-Fußweg durch den Innenhof ist. Die Torhalle des ehemaligen Eingangsbaus (heutige Kita)

fungiert als Eingang zum Höchster Stadtpark. Auf diese Weise wurde nicht nur ein Baudenkmal erhalten und Wohnungen, Läden, Büros und soziale Einrichtungen geschaffen, sondern auch die behutsame Wiedereingliederung der Kaserne in das Höchster Stadtgefüge realisiert.

Die Baustruktur läßt nur bestimmte Wohnungsformen zu. So entstanden kleinere Wohnungen, die einseitig nach Osten, Süden oder Westen orientiert sind, sowie größere „durchgesteckte“ Wohneinheiten. Die Gebäudetiefe begünstigte die Planung von Wohnküchen bzw. „Allräumen“. Die Raumhöhen betragen im Mittel 3,40 m, die Bestandstreppe sind breit und geräumig, die Flure mit 2,50 m Breite großzügig. Das Baugesfüge, geprägt durch tragende Außen- und Flurwände als zweibündige Anlage, wurde weitgehend erhalten.



Innenansicht Treppenhaus



Café, Gasträum



Innenhof

Barrierefreie Wohneinheiten für betreute Wohngemeinschaften sind entstanden. Im Erdgeschoss des Nordflügels befindet sich eine Großwohnung für acht demenziell erkrankte ältere Menschen. Verschiedene kleine Gewerbeeinheiten ergänzen die Nutzungsvielfalt der Höchster Kaserne. Im Mittelbau des Hauptgebäudes befinden sich im Erdgeschoss überwiegend Einzelhandelsgeschäfte und Büros. Das Cafe wird als bewirtschafteter Mietergemeinschaftsraum in einem eingeschossigen Anbau im Süden der Anlage betrieben. Der etwa

100 qm große Gasträum wird durch die als „Rote Box“ hineingestellte Küche räumlich und funktional gegliedert.

Der Innenhof nimmt als begrünte Freifläche eine Größe von ca. 120 x 70 m ein. Balkone konnten in Abstimmung mit dem Denkmalschutz im Innenhof errichtet werden. Als Kontrast zu den massiven Gebäuden aus Stein wurden schlanke Vorbauten aus Stahl ausgeführt.



Ansicht Herbesthaller Straße



Grundriss Hauptgebäude EG



McNair-Kaserne, Platanenhof

Architektur Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
 Landschaftsarchitektur BVP Endreß Landschaftsarchitekten, Frankfurt am Main
 Bauherr Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau 2. WoBauG

McNair-Kaserne, Platanenhof
 Joseph-Fenzel-Straße 2-32
 Karl-Blum-Allee 19-37
 Felsenbirnenweg 12-20a
 65929 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 86
 Landesmittel 6.392.171,19 €
 Städtische Mittel 1.186.196,87 €
 Fertigstellung 2004

Auf dem Platanenhof der ehemaligen McNair-Kaserne sind im ersten Bauabschnitt drei Neubauten mit insgesamt 58 Wohnungen entstanden. Fünf vorhandene Gebäude wurden im zweiten Bauabschnitt zu weiteren 28 Wohnungen umgebaut. Auch die beiden anliegenden Straßen, Karl-Blum-Allee und Josef-Fenzel-Straße, wurden im Rahmen dieses Bauprojekts erneuert. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von 12,6 ha und ist aufgeteilt in rund 67 Prozent Nettobaulandfläche und etwa 33 Prozent Straßenland sowie öffentliche Grünfläche. Der architektonische Entwurf im ersten Bauabschnitt folgt der Leitidee „Hausgruppen um einen Wohnhof“: Bei der Planung wurde die historische Gebäudeanordnung um den ehemaligen Exerzierplatz gewahrt und der alte Platanenbestand integriert.

Für die Mieter ist ein Wohnhof als Treffpunkt und Handlungsraum entstanden. Er ist zugleich Aus-

gangspunkt für die Erschließung der Wohnungen: Halböffentlicher und privater Raum sind durch Treppen, Laubengänge, Sitzmöglichkeiten und kleine private Zonen vor den Erdgeschosswohnungen mit einander verzahnt. Die den Terrassen im Erdgeschoss vorgelagerten Mietgärten werden individuell genutzt. Blickbeziehungen von den Wohnungen zum Innenhof ermöglichen Kontakt und Teilnahme am Geschehen. Der gesamte Innenhof ist autofrei. Die Wohnungsgrundrisse sind sowohl von Etage zu Etage als auch von Haus zu Haus unterschiedlich. Sie eignen sich je nach Größe für eine bis sechs Personen. Verschiedene Wohnungszugänge, z.B. direkte Hauseingänge, Laubengänge und Eingänge vom Treppenhaus, tragen zur Identifikation bei. In den 14 Maisonettes leben die Mieter mit eigenen Eingängen und Hausnummern nahezu wie im eigenen Haus.

Im zweiten Bauabschnitt wurden fünf parallel zueinander stehende kleinere Mannschaftshäuser umgebaut. Sie begrenzen den Platanenhof im Norden und haben insgesamt 28 Wohnungen für drei bis sechs Personen. Das Erschließungsprinzip der Neubauten mit separaten Eingängen setzt sich auch hier fort. Die Wohnungen der spiegelbildlich angeordneten Gebäudepaare sind über vorgestellte Treppen mit Podesten, die als Balkone nutzbar sind, zugänglich. Das mittlere zweigeschossige Gebäude wird weiterhin von innen erschlossen und durch vorgestellte Balkone ergänzt.

Die dreigeschossigen Neubauten des ersten Bauabschnitts sind in standardisierter Schottenbauweise aus Betonfertigteilen entstanden. Dabei ermöglicht die unterschiedliche Kombination der Elemente individuelle Gebäudekörper innerhalb eines gemein-



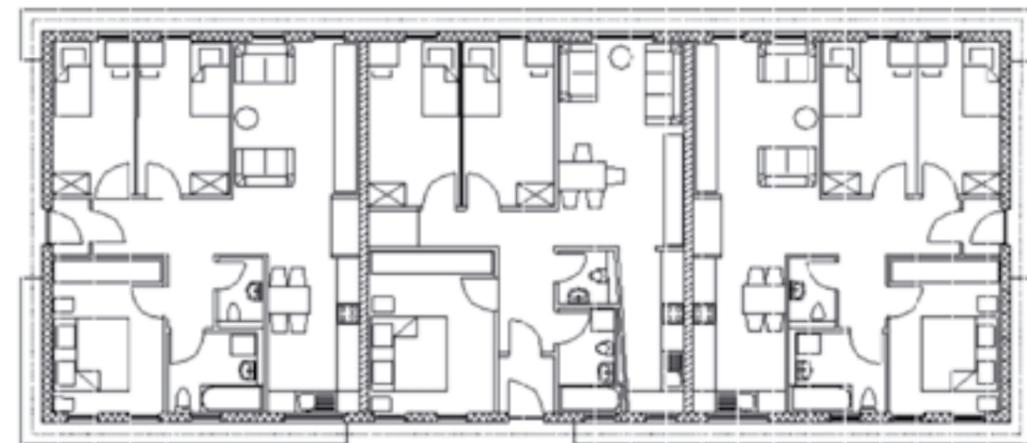
samen Rahmens – eine wirtschaftliche Bauweise, die dennoch eine abwechslungsreiche Architektur mit vielfältigen Wohnungstypen zulässt. Für das Fundament, die Kelleraußenwände und die Kellerdecke wurde Stahlbeton verwendet. Die Innenwände der Keller sind aus Kalksandstein gefertigt, die Außenwände bestehen aus Kalksandstein bzw. Stahlbeton und einer Thermohaut.

zehn Grad geneigte Pultdächer in Holzkonstruktion bieten sowohl im ersten als auch im zweiten Bauabschnitt einen zusätzlichen Wärmeschutz sowie Regenrückhaltungsmöglichkeiten. Die Beheizung erfolgt über das Fernwärmenetz mit Übergabe in den Kellergeschossen.

Im 2. Bauabschnitt wurden pro Hauspaar elf Wohnungen in die vorhandene Bausubstanz eingebaut. Da die Erdgeschossdecke über ein Stützentragsystem verfügt, konnten die Wände weitgehend frei bestimmt werden. Die bestehenden Gebäude wurden zur Wärmedämmung mit einer Thermohaut versehen. Die Aufstockung der vier äußeren Gebäude erfolgte durch Abriss des Walmdachs und Ergänzung um ein Geschoss in Holzständerbauweise mit Eternitverkleidung. Extensiv begrünte, um



Hofansicht, 2. Bauabschnitt



Grundriss





McNair-Kaserne, Punkthäuser Lindenviertel

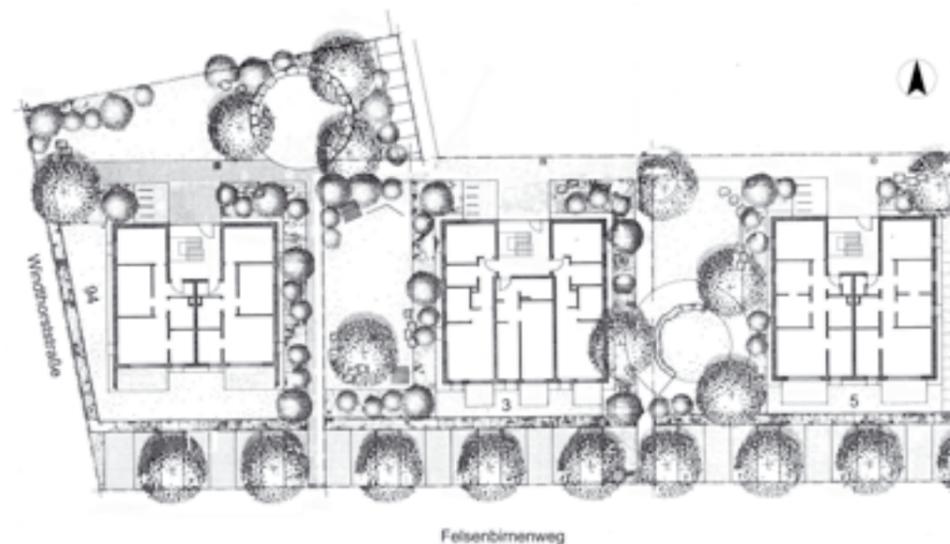
Architektur: GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt a.M.
 Landschaftsarchitektur: Dirk Schelhorn, Frankfurt am Main
 Bauherr: GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt a.M.
 Förderweg: Vereinbarte Förderung 2. WoBauG

Mc-Nair-Kaserne, Lindenviertel
 Felsenbirnenweg 3-7
 Windhorststraße 94
 65929 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE Lindenviertel gesamt 375
 Anzahl der geförderten WE Punkthäuser 38
 Landesmittel 16.657.736,44 €
 Städtische Mittel 5.117.009,15 €
 Fertigstellung: 2002

Vier Ausrufezeichen markieren deutlich das südliche Ende des Lindenviertels. Anders als entlang des Sossenheimer Wegs im Norden oder beidseits der von Nord nach Süd verlaufenden Windhorststraße bilden die mehrgeschossigen Wohnungsbauten hier am Felsenbirnenweg keine langgezogene Blockbebauung, sondern vier gleich große Punkthäuser mit quadratischer Grundfläche von 14,5 m x 14,5 m. Die durch notwendige Abstandsflächen rund um die Gebäude bedingte Transparenz ist städtebaulich gewollt: Sie gibt den Blick frei auf die anschließende nördliche Randbebauung des Platanenhofs.

Jeweils acht bzw. elf geförderte Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern befinden sich in den kubischen Häusern. Sie sind unterkellert und bestehen aus Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie einem rundum zurückgesetzten Staffelgeschoss. Das

selbstbewusste Auftreten der vier kleinen Solitäre wird unterstrichen durch das zurückhaltende Farbkonzept. Nur ein Mittelgrau an Staffelgeschoss und Sockel begrenzt die reinweißen Putzfassaden. Unterscheidung und Identifikation bieten die sparsam eingesetzten Farbakzente. Erneut sind es die für das Lindenviertel charakteristischen Grundfarben Blau, Gelb und Rot, hier ergänzt um Grau, die sich jeweils in Balkon- und Terrassentrennwänden, Briefkastenanlagen und an den Zargen der Wohnungseingangstüren wiederfinden. Die Gestaltung der Außenanlagen fügt sich in das Gesamtkonzept des Durchwohnens und Durchspielens ein. Durch die vielfältigen Wegeverbindungen durch das Quartier und den Verzicht auf Zäune um die Geschosswohnungsbauten stehen Kindern vielfältige Spielorte zur Verfügung, ohne dass sie dafür Straßen überqueren müssen.



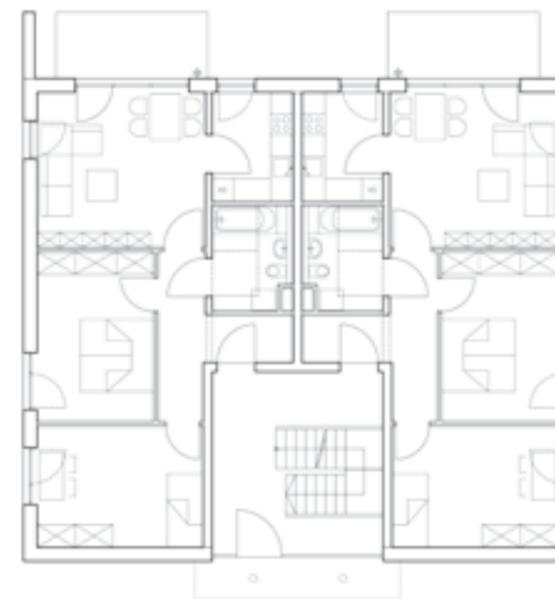
Freiflächenplan



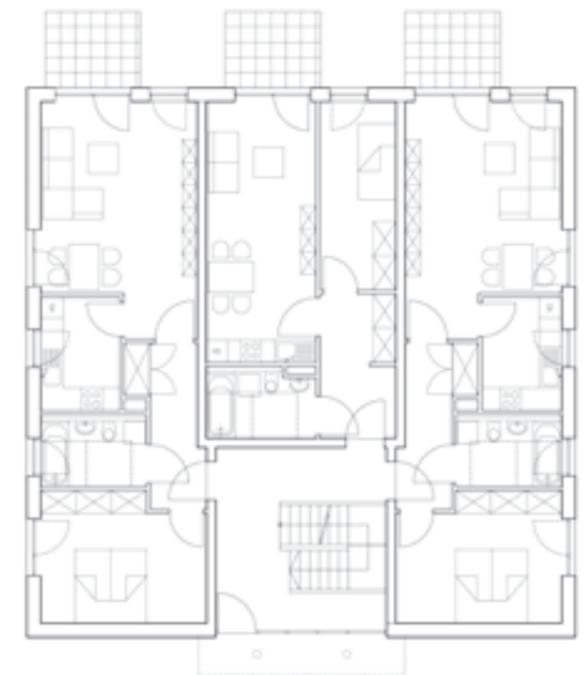
Felsenbirnenweg 3, Südost - Ecke



Felsenbirnenweg 3, Staffelgeschoss



Windhorststraße 94, Grundriss Erdgeschoss



Felsenbirnenweg 3, Grundriss Erdgeschoss



Eingangsbereich



Karree – Bauteil A

Architektur FAAG Technik GmbH, Architekten und Ingenieure, Frankfurt am Main
 Bauherr (Bauteil A) Wohnheim GmbH, Frankfurt am Main
 Förderweg Einkommensorientierte Förderung 2. WoBauG

Gundelandstraße, Huswertstraße
 60435 Frankfurt am Main

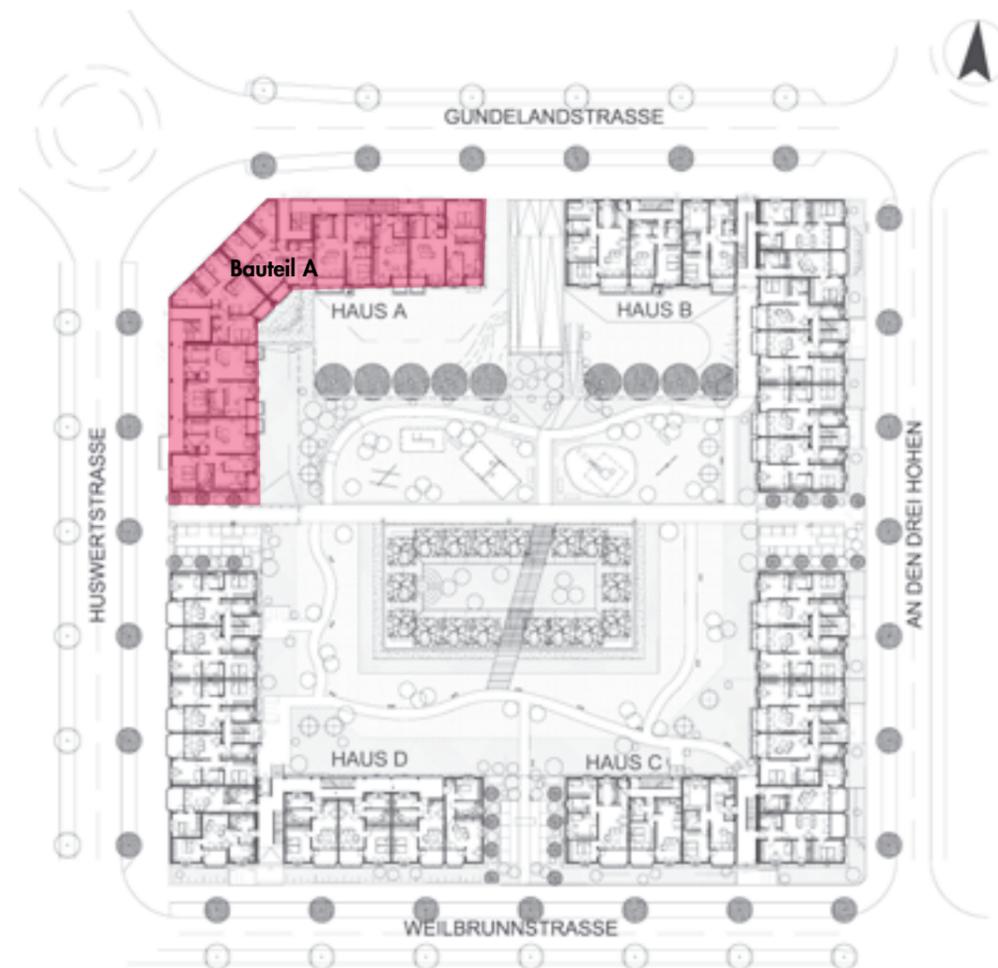
Anzahl der geförderten WE gesamt	160
Anzahl der geförderten WE, Bauteil A	33
Landesmittel	-
Städtische Mittel	5.071.000,- €
Fertigstellung:	2004

Die Häuser der neuen Wohnanlage „Karree“ in Preungesheim-Ost sind als winkelförmige Baukörper über Eck angeordnet. Der Bauteil A von der Wohnheim GmbH bildet zusammen mit den Bauteilen B, C und D von der ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH (siehe nächste Seite) eine offene Blockbebauung mit insgesamt 160 Wohneinheiten. Im Blockinnenbereich des quadratischen Grundstücks befindet sich die

Tiefgarage. Wohnungsmix sowie Wohnflächen und Raumzuschnitt der vier Gebäude wurden eng mit der Förderstelle der Stadt Frankfurt abgestimmt. Die Häuser sind vier- und fünfgeschossig gebaut. Der im Lageplan als Haus A bezeichnete Baukörper der Wohnheim GmbH hat 33 Wohneinheiten, von denen 14 als Maisonettewohnungen geplant wurden.



Huswertstraße/Ecke Gundelandstraße



Freiflächenplan



Grundriss Haus A, 1.Obergeschoss



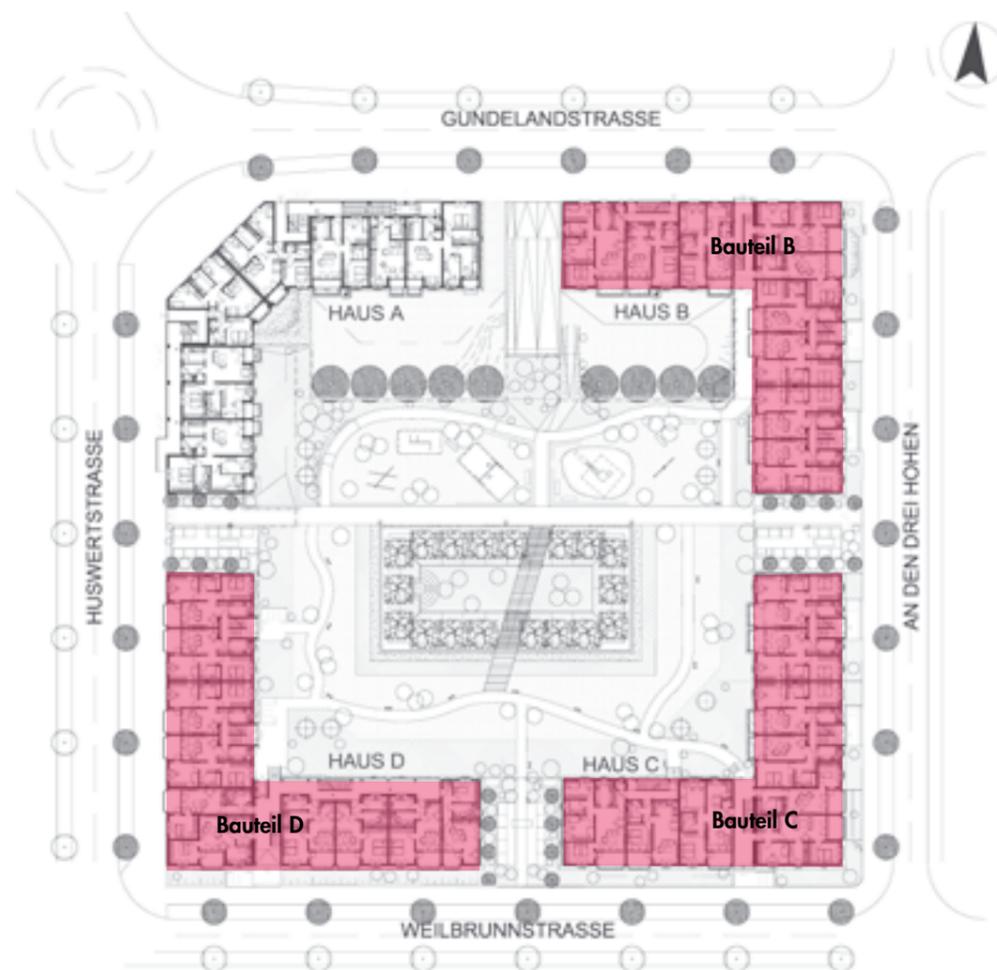
Karree – Bauteil B – D

Architektur FAAG Technik GmbH, Architekten und Ingenieure, Frankfurt am Main
 Bauherr (Bauteil B + D) ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
 Förderweg Einkommensorientierte Förderung 2. WoBauG

Gundelandstraße, Weilbrunnstraße
 60435 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE gesamt 160
 Anzahl der geförderten WE, Bauteil B-D 127
 Landesmittel -
 Städtische Mittel 15.208.000,- €
 Fertigstellung: 2004

Die Bauteile B, C und D der ABG beinhalten 127 Wohnungen, wovon im Haus D 25 der insgesamt 44 Wohneinheiten als barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18025/2 ausgeführt sind. Die drei Bauteile bilden zusammen mit dem Bauteil A der Wohnheim GmbH eine gestalterische Einheit.

Im Farbkonzept sind Fassade, vorspringendes und geschlossenes Treppenhaus sowie das zurückspringende Staffelgeschoss unterschieden worden. Die Baukörperkerne (Staffelgeschoss und hintere Loggiaebene) haben als verbindendes Element die Farbe weiß. Individuell ist jeder Baukörper von einer anderen Farbe ummantelt. Die vorspringenden Treppenhäuser sind zusätzlich farblich akzentuiert.



Freiflächenplan



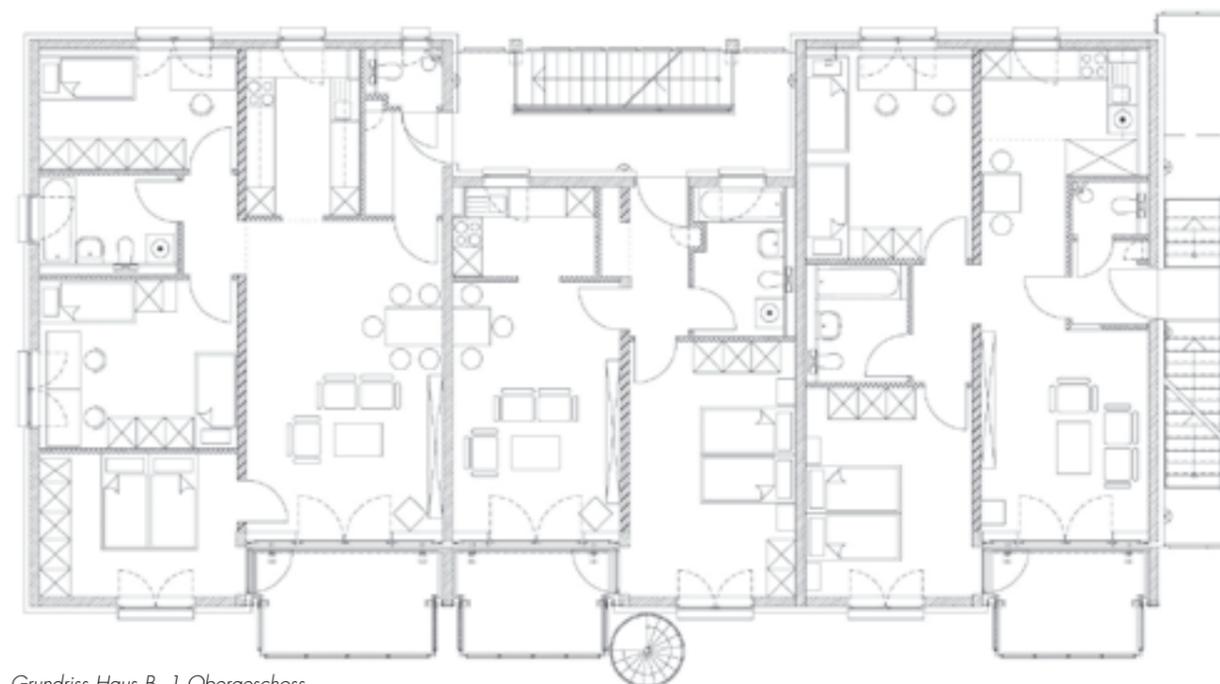
An den Drei Hohen/Ecke Weilbrunnstraße

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Treppen im Innen- und Außenbereich, teilweise auch über Laubengänge. Im jeweiligen Kellergeschoss befinden sich Abstellräume für die Mieter sowie die Technikräume. Mit etwa 4,5 Prozent im Gefälle gleicht sich die Parkebene über ihre gesamte Fläche der natürlichen Topographie des Geländes an. Die 113 Stellplätze schließen unmittelbar an die Wohngebäude an und sind beidseitig ringförmig im Einbahnsystem angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Norden über die Gundelandstraße. Der etwas abgesenkte Innenhof über der Tiefgarage hat eine Erdüberdeckung von 80 cm und ist begrünt. Auf den nicht unterbauten Flächen werden großkronige Bäume gepflanzt. Ein Wegenetz verbindet die Eingänge weitgehend barrierefrei und erschließt die Spielplätze sowie den Zugang zu den Müllbehältern. Ein versenkener Garten bildet den Mittelpunkt des Innenhofs über den eine Brücke als Wegverbindung führen wird.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Treppen im Innen- und Außenbereich, teilweise auch über Laubengänge. Im jeweiligen Kellergeschoss befinden sich Abstellräume für die Mieter sowie die Technikräume. Mit etwa 4,5 Prozent im Gefälle gleicht sich die Parkebene über ihre gesamte Fläche der natürlichen Topographie des Geländes an. Die 113 Stellplätze schließen unmittelbar an die Wohngebäude an und sind beidseitig ringförmig im Einbahnsystem angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Norden über die Gundelandstraße. Der etwas abgesenkte Innenhof über der Tiefgarage hat eine Erdüberdeckung von 80 cm und ist begrünt. Auf den nicht unterbauten Flächen werden großkronige Bäume gepflanzt. Ein Wegenetz verbindet die Eingänge weitgehend barrierefrei und erschließt die Spielplätze sowie den Zugang zu den Müllbehältern. Ein versenkener Garten bildet den Mittelpunkt des Innenhofs über den eine Brücke als Wegverbindung führen wird.



Weilbrunnstraße/Ecke Huswertstraße



Grundriss Haus B, 1.Obergeschoss



Wohnanlage Voltastraße

Architektur: Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main
 Landschaftsarchitekten: Ute Wittich Gartenarchitektur, Frankfurt am Main
 Bauherr: ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
 Förderweg: Einkommensorientierte Förderung 2. WoBauG

Volta-/Ohm-/Galvanistraße
 60486 Frankfurt am Main

Anzahl der WE gesamt:	160
Anzahl der geförderten WE	102
Landesmittel	5.425.000,- €
Städtische Mittel	6.516.000,- €
Fertigstellung:	2005

An die großen Wiener Wohnhöfe erinnert das Konzept, mit dem Stefan Forster zusammen mit Projektpartner Karl Richter ein Gutachterverfahren im Herbst 2001 gewinnen konnte. Die mächtige vier- bis sechsgeschossige Anlage in Form eines langschenkigen U nimmt Anleihen bei der gründerzeitlichen Blockrandbebauung auf. Die kraftvolle Klinkerfassade, die mit den eher zarten Geländern kontrastiert, weckt Assoziationen an die Fabrikarchitektur der Umgebung, die aus den An-

fängen des 20. Jahrhunderts stammt und derzeit nach und nach verschwindet. Durch wenige, aber klar gesetzte Vor- und Rücksprünge, betonte Laibungen und tiefe Dacheinschnitte entsteht eine verhaltene Plastizität. Details wie stehende Fenster, großzügige Loggien oder Hochparterrewohnungen geben der Anlage eine urbane Anmutung. 15 Wohnungen pro Treppenaufgang und 3 Mieteinheiten pro Geschoss sorgen für übersichtliche Größen.



Innenhoffassade, Gebäude Voltastraße



Ecke Galvani-/Voltastraße

Fotos: © Jean-Luc Valentin

Grundrisse Regelgeschoss



Eingang Voltastraße



Ecke Galvani-/Voltastraße



Markomannenweg, Starterzeile

Architektur Peter Gottschick + Partner
 Landschaftsarchitektur Hanke Kappes + Kollegen GmbH
 Bauherr ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau 2. WoBauG

Markomannenweg 12-14
 65929 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 16
 Landesmittel 1.000.500,- €
 Städtische Mittel 566.000,- €
 Fertigstellung: 2005

Das Stadtteilgebiet Untertliedebach-Ost, die Siedlung Engelsruhe, ist seit Dezember 1999 Projektgebiet des Bund-Länder-Programms „Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“. Ziel ist, in Kooperation mit örtlichen Akteuren und BewohnerInnen den Stadtteil durch städtebauliche, soziale, kulturelle, ökonomische und ökologische Maßnahmen nachhaltig zu stabilisieren und die Lebensverhältnisse vor Ort zu verbessern. Grundlage aller Arbeiten ist ein Integriertes Handlungskonzept aus dem Jahre 2001. Die Kosten des Erneuerungsverfahrens werden zu jeweils 1/3 von Bund, Land und Stadt getragen.

Teil der baulichen Erneuerung ist die städtebauliche Neuordnung der Wohnbauflächen der ABG beidseitig des Markomannenwegs. Der Altbestand aus den 30er Jahren, 180 Kleinstwohnungen mit niedrigem Standard und bautechnischen Mängeln, werden sukzessive abgebrochen und durch rund 250 zeitgemäße Neubauten ersetzt. Eine Sanierung der

Wohngebäude ist für den Eigentümer ökonomisch nicht vertretbar.

Grundlage der Neubebauung bildet ein städtebaulicher Rahmenplan aus dem Jahre 2001 (Arbeitsgemeinschaft S.K.A.T und Speer und Partner), der auf die Entwicklungsbedarfe im Soziale Stadt Gebiet abgestimmt ist. Er wurde vom Büro Scheffler und Partner zu einem Baustrukturplan weiter entwickelt. Der Wohnungsneubau entsteht weitgehend auf den vorhandenen Baufeldern. Ein neues Element bildet der Bau einer identitätsstiftenden Stadtteilmitte in Verlängerung des heutigen Chattenwegs (West-Ost-Achse). Die „Neue Mitte“ wird durch einen Stadtteilplatz mit zwei Platzgebäuden (Nord- und Südzeile) definiert, die den Platz nach Osten aufweiten und durch einen öffentlichen Grünzug bis zum Siedlungsrand (Teutonenweg) fortführen. Durch die neue West-Ost-Achse mit Stadtteilplatz und Grünzug werden wichtige stadträumliche Bezüge komplettiert und vorhandene Defizite im Siedlungsgebiet abgebaut.

Die Realisierung der geplanten Neubauten erfolgt phasenweise bis 2014 bei einem sozialverträglichen Umzugsmanagement für die vom Abbruch betroffenen BewohnerInnen. Den Auftakt bildete in 2005 der Bau einer sogenannten Starterzeile 1 (Markomannenweg 12-16 im Übersichtsplan mit * markiert) im sozialen Wohnungsbau. Durch den Bau einer weiteren Starterzeile in 2009 (Cimberweg 5-7, sozialer Wohnungsbau), für deren Errichtung vorab ein Baugrundstück zugekauft werden musste, konnten weitere MieterInnen aus dem Altbestand mit Ersatzwohnraum versorgt und die weitere Baureifmachung vorbereitet werden. In 2011 gingen zwei Wohnbauzeilen oberhalb der geplanten Platzgebäude (Markomannenweg Ost und West, sozialer Wohnungsbau) in Bau. Sie werden in 2012 fertig gestellt. Parallel läuft die Bauvorbereitung für die Platzgebäude (Nord- und Südzeile,



Grundriss 1. Obergeschoss



Ecke Süd/West



Eingänge, Ostseite

sozialer Wohnungsbau). Von den projektierten Neubauwohnungen werden rd. 150 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet. Das Mietpreinsniveau orientiert sich hier an den abgängigen Altbauten und bietet insbesondere Haushalten mit niedrigem Einkommen bezahlbaren Wohnraum. Die Sozialbauwohnungen sind im Erdgeschoss überwiegend barrierefrei und behindertenfreundlich ausgebildet und verfügen über eine kleine wohnungsbezogene Freifläche mit Terrassenplatz. Während die beiden Starterzeilen Kleinwohnungen aufweisen, ist das Wohnungsgemenge in den anderen Wohnbauzeilen breiter ausgerichtet und bietet auch Großwohnungen für kinderreiche Familien.

Zugunsten eines differenzierten und sozial ausgeglichene Wohnungsangebots werden neben den Sozialbauwohnungen ebenso frei finanzierte Wohnungen sowie Wohnungen im städtischen Mittelstandsprogramm errichtet. Bereits in 2008 wurden drei Wohngebäude im Alemannenweg fertig gestellt, die das Angebot ergänzen. Am oberen Markomannenweg (Westseite) plant die ABG die Errichtung von 14 Reihenhäusern im Passivhausstandard, die nach ihrer Fertigstellung unter Erbbaurecht an interessierte Familien veräußert werden. Die darüber hinaus ausstehenden Wohngebäude werden über das kommunale Mittelstandsprogramm finanziert und bieten Mietwohnungen im mittleren Segment.



Übersichtsplan (* Starterzeile)





Gutleutstraße

Architektur Baufrösche Stadt- und Bauplanungs GmbH, Kassel
 crep D - Architekten BDA, Frankfurt am Main
 Bauherr Frauenwohnungsgenossenschaft i.G. Lila Luftschloss, Frankfurt am Main
 Förderweg Frankfurter Mietwohnungsbau

Gutleutstraße 147
 60327 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 9
 Landesmittel -
 Städtische Mittel 516.404,80 €
 Fertigstellung: 2005



Das Frauenwohnhaus schließt eine Baulücke in zentraler, gut erschlossener Lage. Das Gesicht des schmalen, hohen Hauses in der Gutleutstraße 147 hatten sich die Architekten selbstbewusster und eigenständiger gegenüber seines Nachbarn gewünscht als es letztlich genehmigt wurde.

Die Bauherrinnen waren wie auch in der Heidestraße 51 (siehe Seite 10) am Planungsprozeß intensiv beteiligt und so sind anpassungsfähige Grundrisse entstanden. Die Erdgeschosswohnung kann durch ihren separaten Eingang vom Foyer oder der Terrasse bei einer lichten Höhe von drei Metern auch gewerblich oder von einer Kindergruppe genutzt werden.

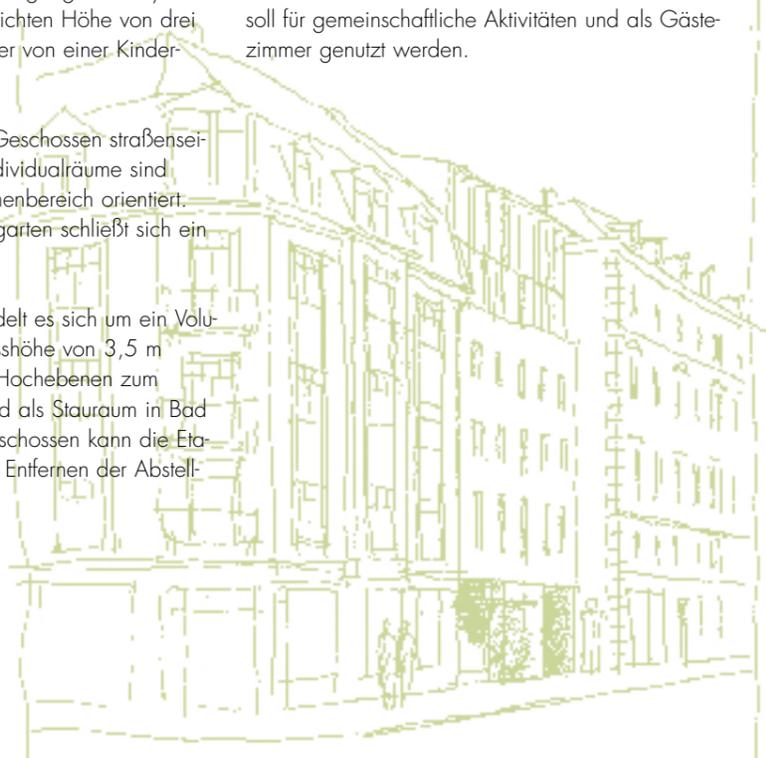
Die Küchen liegen in allen Geschossen straßenseitig zur Gutleutstraße. Die Individualräume sind nach Südosten zum Blockinnenbereich orientiert. Dem kleinen Gemeinschaftsgarten schließt sich ein öffentlicher Spielplatz an.

Beim 1. Obergeschoss handelt es sich um ein Volumengeschoss. Eine Geschosshöhe von 3,5 m ermöglicht den Einbau von Hochebenen zum Schlafen in den Zimmern und als Stauraum in Bad und Küche. In allen Obergeschossen kann die Etage durch das Einfügen oder Entfernen der Abstell-

schränke an der Treppenhauswand als eine 92 qm große Wohnung bewohnt oder in zwei kleinere Wohnungen geteilt werden. Das mittlere Zimmer kann als Schaltzimmer in den Geschossen zwei bis vier sowohl der einen als auch der anderen Wohnung zugeordnet werden.

Die Maisonettewohnung im 4. Obergeschoss und im Dachgeschoss bietet sich als Wohnung für Wohngemeinschaften an.

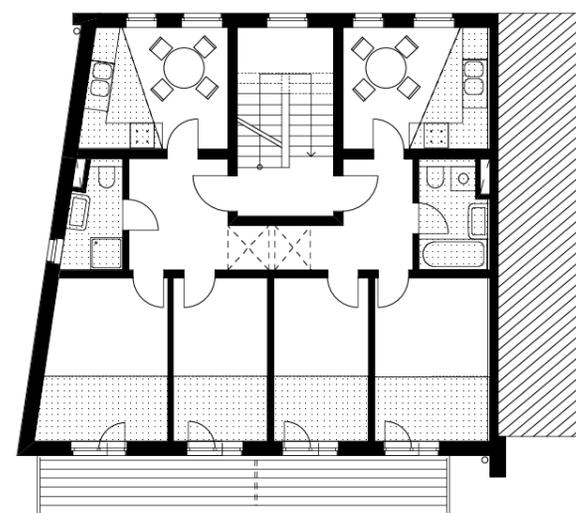
Im Dachgeschoss befinden sich neben der Heizung ein Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse. Der Raum soll für gemeinschaftliche Aktivitäten und als Gästezimmer genutzt werden.



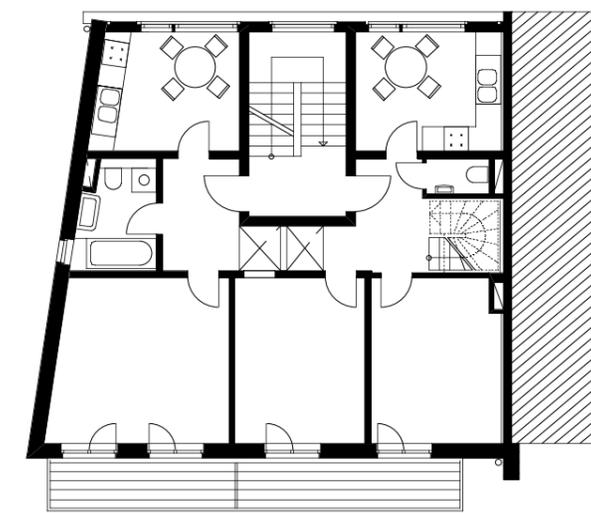
Ansicht Gartenseite



Ansicht Gutleutstraße



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 4. Obergeschoss



Dornbuschhöfe

Architektur Prof. Bremmer-Lorenz-Frielingshaus Planungsgesellschaft mbH,
 GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
 Landschaftsarchitektur GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
 Bauherr GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Dornbuschhöfe
 Polizeimeister-Kaspar-Straße 32, 40, 42, 44, 46, 48
 60320 Frankfurt am Main
 Anzahl der WE gesamt 274
 Anzahl der geförderten WE 71
 Landesmittel 4.972.000,- €
 Städtische Mittel 2.518.000,- €
 Fertigstellung: 2006

Nördlich des Polizeipräsidiums, zwischen Eschersheimer Landstraße und Hessischem Rundfunk entstand auf einem ehemaligen PX-Gelände ein 25.800 qm großer Wohnpark mit 203 Eigentums- und 71 Mietwohnungen. In fußläufiger Entfernung dieses Standortes liegen die Parkanlagen Bertramwiese, Sinaipark und Grüneburgpark, sowie eine U-Bahn-Station. Eine schnelle Verbindung zu den Autobahnen verläuft über die nahe liegende Miqellallee. Zur Realisierung ihres Wohnkonzepts erwarb die GWH 21.000 qm vom hessischen Rundfunk. Das Investitionsvolumen für das gesamte Projekt beläuft sich auf 60 Mio. Euro. In vier Bauabschnitten sind drei u-förmige Höfe mit 274 Wohnungen in vier- bis fünf-geschossiger Bauweise entstanden. Die Wohnmöglichkeiten sind vielfältig: 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Garten oder großem Balkon, Maisonettes und Penthauswohnungen. Die von Garten- und Landschaftsarchi-

tekten geplanten Höfe sind autofrei und umfangreich begrünt. Hochbeete, Rasenflächen und Spiel-einheiten wechseln sich ab. Die Eigentumswoh-nungen haben eine durchschnittliche Größe von 74 qm und nehmen insgesamt eine Wohnfläche von 15.000 qm ein. Die Mietwohnungen mit durchschnittlich 65 qm Wohnfläche belaufen sich auf etwa 4.600 qm. Für 288 Autostellplätze wurde eine Tiefgarage gebaut.

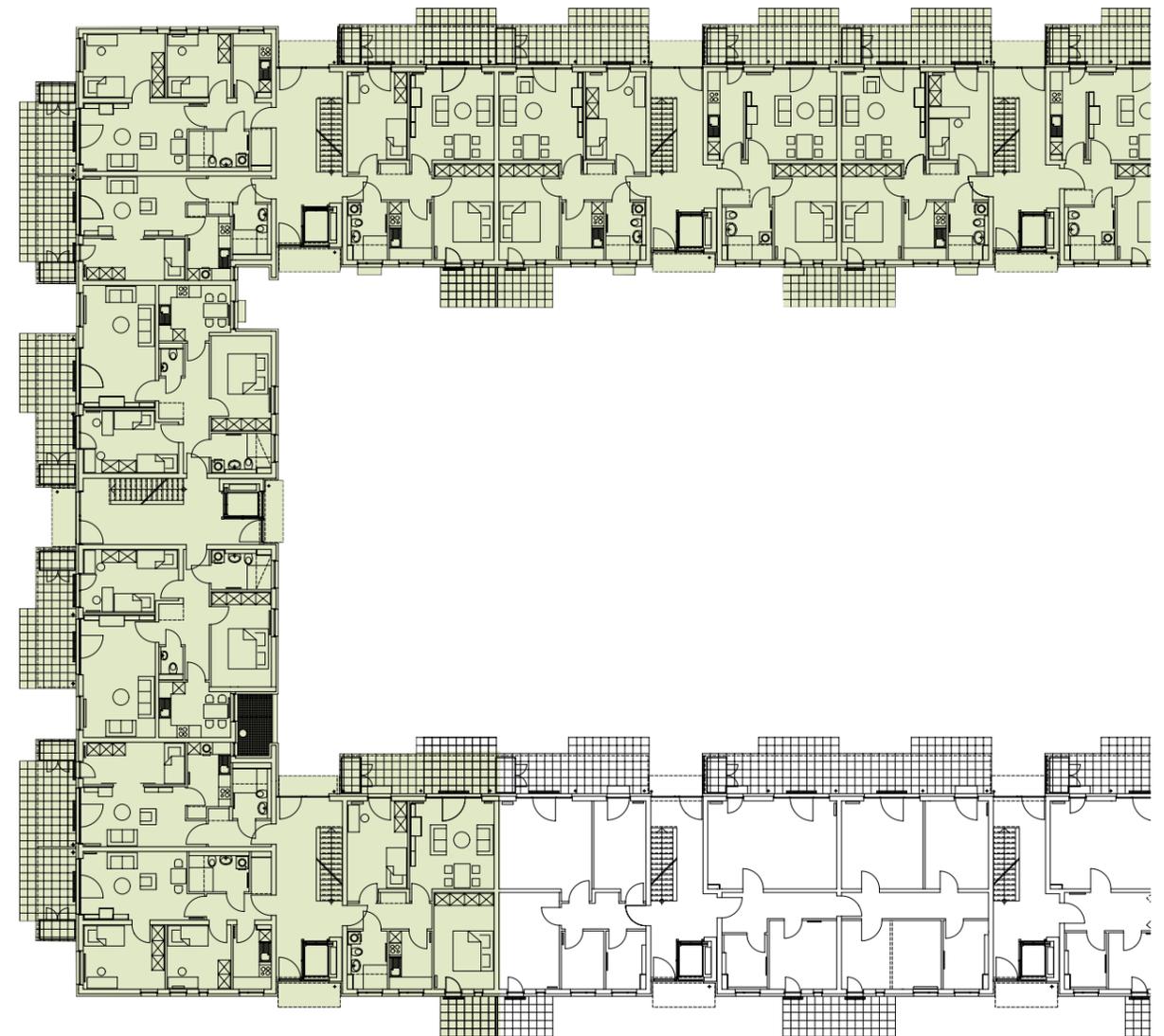
Die Dornbuschhöfe wurden mit dem Sicherheits-gütesiegel der Polizei ausgezeichnet. Zur Sicher-heitstechnik gehören unter anderem einbruchhem-mende Fenster und Türen. Jede Wohnung ist mit einer Videogegegsprechanlage ausgestattet. In der Tiefgarage werden die Fußpunkte der Ein- und Aus-fahrten und die Schleusen zu den Treppenhäusern und Fahrradräumen videoüberwacht.



Hofansicht



Straßenansicht



Grundrisse der geförderten Wohnungen: Erdgeschoss



Mainzer Landstraße

Architektur: Architektengemeinschaft Gerhard Balsler
 v. Allwörden, Balsler, Bundschuh, Schloen, Frankfurt am Main
 Bauherr: ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
 Förderweg: Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Mainzer Landstraße 240f
 60326 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE: 4
 Landesmittel: 367.000,- €
 Städtische Mittel: 115.000,- €
 Fertigstellung: 2007



Drei Häuserzeilen aus dem späten 19. Jahrhundert umschließen einen großzügigen, begrünten Innenbereich, der einerseits der Erschließung der rückwärtigen Zeile dient und andererseits einen Gegenpol zu Lärm und Hektik der Mainzer Landstraße bietet.

Lange Zeit wurde der westliche Kopfbau dieses Ensembles von einem Galvanisierungsbetrieb genutzt. Nach dem Abriss des Gebäudes wurde das Grundstück mit einer Betonplatte geschlossen, um die im Erdreich befindlichen Chemikalien zu versiegeln. Durch den nun fehlenden Kopfbau war die Einheit empfindlich gestört. Eine erneute Bebauung des Grundstücks war sowohl aus städtebaulicher als auch aus wohnwirtschaftlicher Sicht wünschenswert, obwohl die Platte - die von einem sehr soliden und dennoch leicht beiseite zu schiebenden Zaun umgrenzt war - als Bolzplatz von den in der Siedlung zahlreich vorhandenen Kindern genutzt wurde.

In etlichen Punkten stellte sich die Situation als problematisch dar: Die Geometrie des Grundstücks

lässt eine Bebauung unter Berücksichtigung der heutigen Abstandsflächenregelungen nur sehr bedingt zu und eine Zufahrt zu den erforderlichen Stellplätzen ist nur unter erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarwohnungen möglich. Die geometriebedingte niedrige Ausnutzung des Grundstücks stellte zudem in Kombination mit der erforderlichen Altlastensanierung eine ungünstige Ausgangssituation für eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks dar. Vor diesem Hintergrund ist die Entscheidung des Eigentümers, auf diesem Grundstück Wohnungen zu schaffen, besonders positiv hervorzuheben.

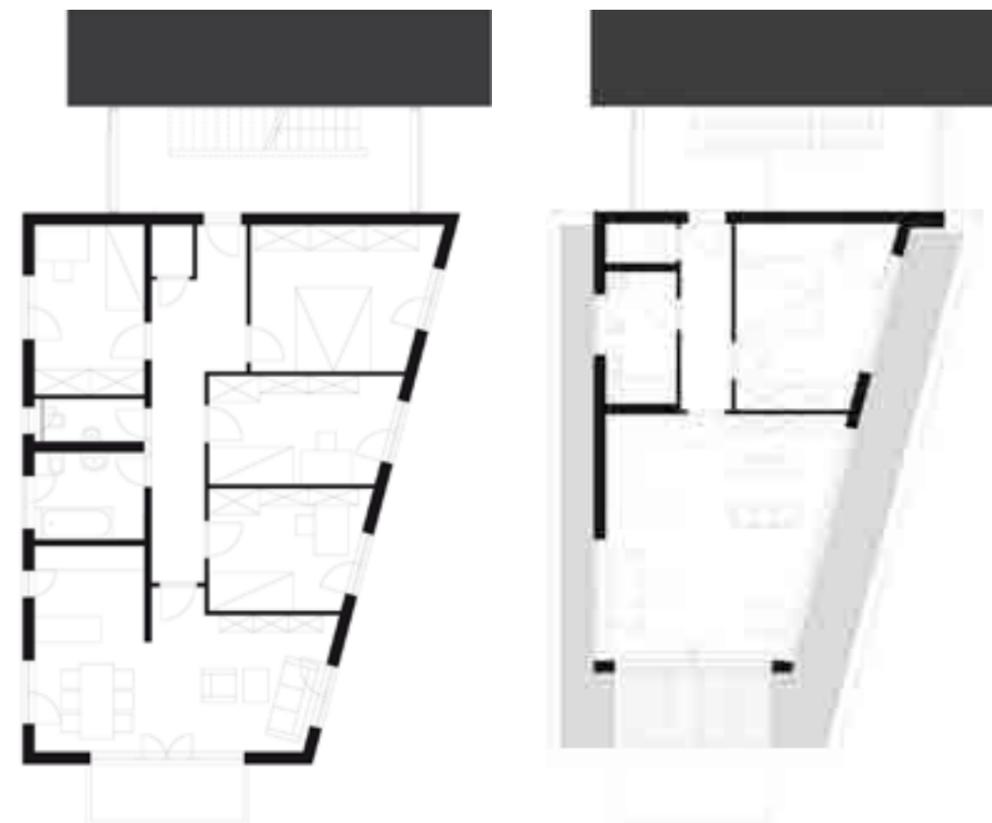
In dem neuen Gebäude befinden sich überwiegend Familienwohnungen. Im Erdgeschoss ist eine behinderten- und familienfreundliche Wohnung. Zugunsten der behindertenfreundlichen Wohnung und zur Schonung des wertvollen Charakters des grünen Innenhofs wurde das Bauvorhaben von der Notwendigkeit der Schaffung von Stellplätzen befreit. Der Hauptbaukörper des Neubaus ist als Kopf des Ensembles geplant. Die Glasfuge des Treppenhauses trennt den Neubau vom Bestand.



3D-Visualisierung

Zur Betonung des additiven Charakters kragen die Treppenpodeste aus dem Hauptbaukörper heraus und sind nicht mit dem Nachbargebäude verbunden - auf eine eigene Brandwand zum Nachbarn ist verzichtet worden.

Im Innenraum sind alle Räume durch Versetzen der Trennwände beliebig veränderbar, nur die Nassbereiche bilden einen festen Kern. Der Beständigkeit des Wandels städtischer Wohn- und Gesellschaftsformen wird somit Rechnung getragen.



Grundriss Regelgeschoss

Grundriss Staffelgeschoss



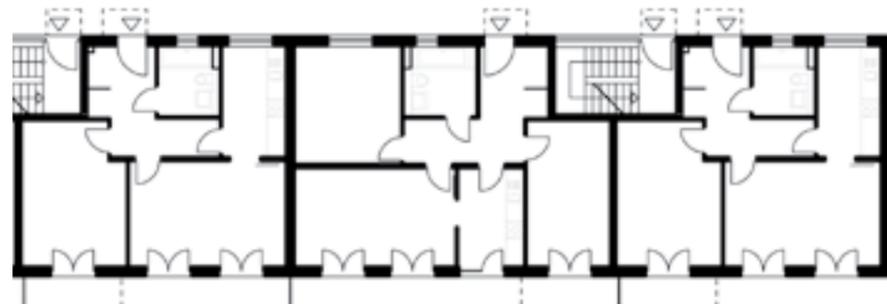
Offenbacher Landstraße

Architektur Scheffler + Partner Architekten BDA, Frankfurt am Main
 Landschaftsarchitektur Hanke Kappes + Kollegen GmbH, Landschaftsarchitekten BDIA, Sulzbach (Ts.)
 Bauherr ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Offenbacher Landstraße 328a-c
 60599 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 15
 Landesmittel 188.666,70 €
 Städtische Mittel 508.000,- €
 Fertigstellung: 2007

Das langgestreckte Wohngebäude liegt im begrünten Innenbereich eines Wohnquartiers entlang der Offenbacher Landstraße im Stadtteil Oberrad. Die straßenbegleitende Randbebauung stammt aus den fünfziger Jahren ist von Grund auf saniert worden. Der Neubau ist wegen der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche nur 8,20 m tief und in Nord-Süd-Richtung orientiert. Er enthält 15 Wohnungen, die sich entsprechend dem Bebauungsplan auf zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verteilen. Das Staffelgeschoss besteht aus drei Großwohnungen, die sich über die ganze Haustiefe erstrecken und durch breite Dachterrassen voneinander getrennt sind. Dadurch erfährt der Bau eine markante Gliederung. Die Erschließung erfolgt über drei Treppenhäuser, an die auch die sechs Zwei- und Dreizimmerwohnungen des ersten Obergeschosses angebunden sind. Das Erdgeschoss übernimmt weitgehend den Grundriss des

Obergeschosses. Alle Wohnungen im Erdgeschoss haben jedoch eigene Eingänge und sind barrierefrei. Im Untergeschoss befinden sich neben den Mieterkellern auch die Abstellräume für Fahrräder sowie der Wasch- und Trockenraum und die Technikräume. Die Tiefgarage umfasst 22 Stellplätze und wird über eine Rampe mit einem Seitenstreifen für Radfahrer erschlossen. Jede Wohnung verfügt über einen geschützten Außenbereich in Form von Terrassen, Balkonen oder Dachgärten. Das Dach wird als Gras- und Staudendach ausgeführt, die Dachterrassen erhalten einen Plattenbelag und Hochbeete mit intensiver Begrünung. Im gemeinsamen Außenbereich gibt es einen Kinderspielfeld. Aufgrund der geringen Tiefe des Baukörpers sind nahezu alle Aufenthaltsräume nach Süden orientiert. Alle Wohnungen sind mit kontrollierter Lüftung ausgestattet.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Eingangssituation im Innenhofbereich



Freiflächenplan



Südansicht



Blick von Osten in den Innenhof



Frankensteiner Hof

Architektur Jo. Franzke Architekten
 Landschaftsarchitektur Jo. Franzke Architekten
 Bauherr FAAG Frankfurter Aufbau AG
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Frankensteiner Hof

Große Rittergasse 101

60594 Frankfurt am Main

Anzahl der geförderten WE 9

Landesmittel 671.500,- €

Städtische Mittel 404.000,- €

Fertigstellung: 2008

Alt-Sachsenhausen ist ein traditionsreiches Frankfurter Viertel mit vielen denkmalgeschützten Altbauten. Eine gastronomische Monostruktur und unterlassene Sanierungen seitens der Hauseigentümer führten jedoch dazu, dass sich der Stadtteil ungünstig für seine Bewohner entwickelte. Die Stadt Frankfurt am Main hatte daher 1996 einen städtebaulichen Rahmenplan zur Steigerung seiner Attraktivität beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde 2002 ein Wettbewerb zum Umbau des am westlichen Eingang des Viertels befindlichen Frankensteiner Hofes ausgeschrieben.

Ursprünglich war der Frankensteiner Hof ein Adelsitz. An seiner Stelle wurde nach der Kriegszerstörung ein städtisches Amt errichtet. Als Ergebnis des beschriebenen Wettbewerbs wurde der lang ge-

streckte Komplex zu Sozialrathaus, Wohnungen und Ateliers umgenutzt.

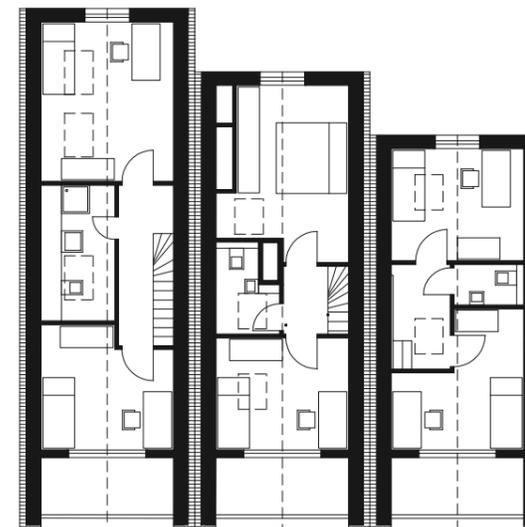
Einen deutlichen Neubeginn für das bislang etwas vernachlässigte Viertel markiert ein neues, turmartiges Haus mit neun Wohnungen an der Großen Rittergasse. Das viergeschossige Gebäude besteht aus drei Zweizimmerwohnungen, vier Dreizimmerwohnungen und zwei Vierzimmerwohnungen. Die Wohnungen im dritten bzw. vierten Obergeschoss sind als Maisonettewohnungen ausgeführt. Es steht zwischen den Riegeln des ehemaligen Amtes und inszeniert ein neues Entrée für Alt-Sachsenhausen. Nach Norden folgt der Wohnturm dem Verlauf der Straße, nach Süden öffnet er sich mit Loggien und Privatgärten. Schmale Giebel und spitze Metalldächer nehmen Bezug auf die für das Quartier typische Kleinteiligkeit.

Das Gebäude ist darüber hinaus - wie die meisten Häuser im Viertel - verputzt. Die Fassadenfarben ordnen sich dem in 2001 aufgestellten Farbleitplan für Alt-Sachsenhausen unter. Zudem konnte an der Fassade des Sozialrathauses ein Mosaik aus den 1950er Jahren von Siegfried Reich an der Stolpe erhalten und restauriert werden.

Durch den Gebäudeversprung weitet sich die Große Rittergasse zu einem städtischen Platz auf, der vom Wohnturm und dem gegenüber stehenden Kuhhirtenturm gefasst wird. Dieser steht auf den Resten der mittelalterlichen Stadtmauer von Alt-Sachsenhausen, die im Zuge der Baumaßnahmen ebenfalls instand gesetzt wird. Die zusätzliche Reorganisation des städtebaulichen Umfelds um den Frankensteiner Hof trägt erheblich zu einer Aufwertung von Alt-Sachsenhausen bei.



Ansicht Süd



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Ansicht Nord

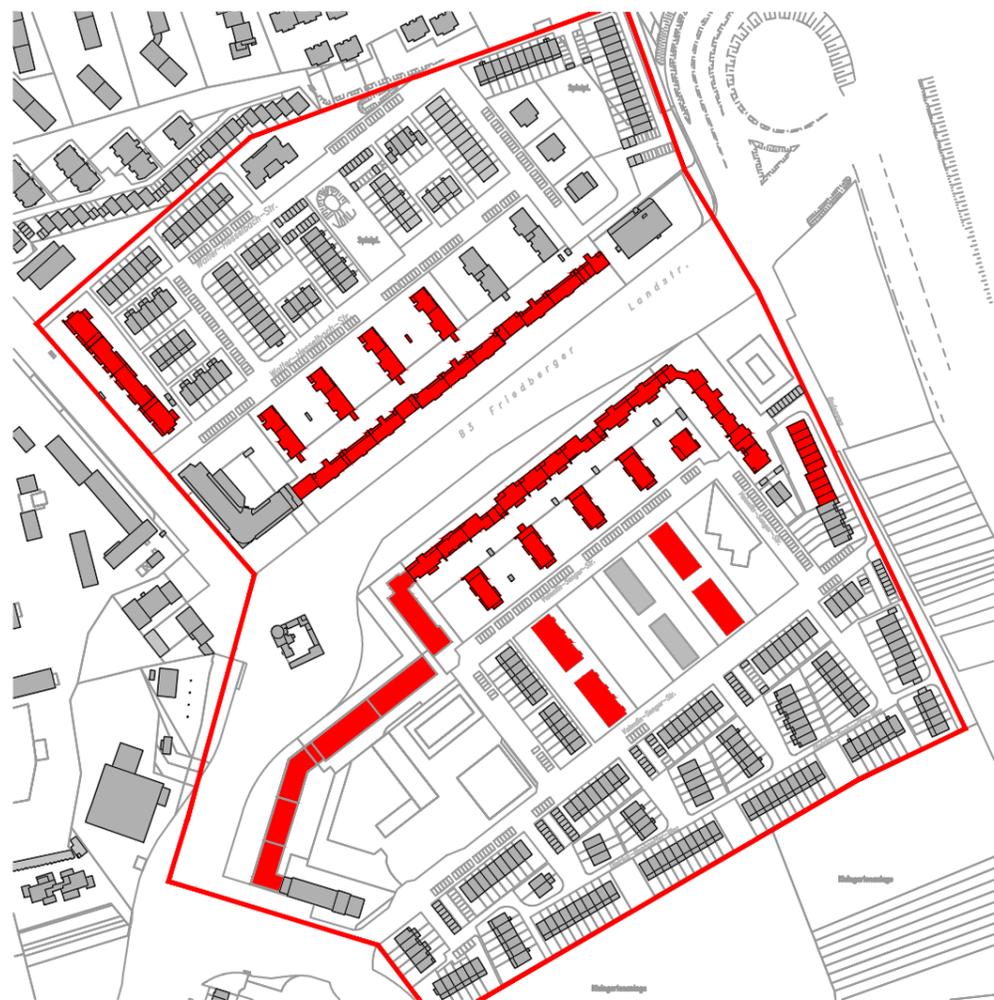




Atterberry & Betts

Konversion

Wohneinheiten gesamt	ca. 1.200
Geförderte Wohneinheiten	
New Betts	214
New Atterberry	433



Platzgestaltung
Friedberger Platz
Scheffler + Partner/Bauer
Landschaftsarchitekten

Die Bebauung der etwa 20 ha großen Konversionsfläche Atterberry & Betts basiert auf einem städtebaulichen Entwurf von Scheffler & Partner (ehemals Scheffler & Warschauer), die mit ihrem Entwurf als Sieger aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgingen. Auf der Konversionsfläche wird stadt- und arbeitsplatznahes Wohnen für breite Bevölkerungsschichten angeboten, entsprechend werden neben Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Altenwohnungen) auch Einfamilienreihenhäusern realisiert. Der Bauherr, die Sahle Wohnen GmbH & Co KG hat einen großen Teil der Mietwohnungen in unterschiedlichen Förderprogrammen errichtet. Daneben gibt es auch Eigenheime und frei finanzierte Wohnungen, so dass auf dem Konversionsgelände eine bauliche und gesellschaftliche Vielfalt gewährleistet ist.

Die Größe des Gesamtobjektes entspricht etwa 1.200 Wohnungen mit 3.000 Bewohnern. Demzufolge sind Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Grundschulen und Nahversorgung mit eingeplant und in einem städtebaulichen Vertrag als gegenseitige Verpflichtung von Investor und Stadt festgeschrieben.

Der Grundgedanke des umgesetzten städtebaulichen Entwurfs von Scheffler + Partner sieht eine geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Friedberger Landstraße vor. Im Inneren der Wohngebiete, hinter der geschlossenen Bebauung, gliedern sich einzelne lärmgeschützte Baukörper um öffentliche und private Grünflächen. Sie bilden

Wohnhöfe, die eine Nachbarschaftsbildung fördern.

Im Zuge des Umbaus der Friedberger Landstraße wird auch die Friedberger Warte neu gestaltet. Durch die künftig einseitige Umfahrung wird die historische Warte aus ihrer Insellage befreit und in den Randbereich des neuen Baugebiets „New Atterberry“ integriert. Es entsteht ein ca. 9.000 qm großer, verkehrsfreier Platz, der als Quartierszentrum dient mit der Friedberger Warte als markanten Mittelpunkt. Hier sind in der Erdgeschosszone der Platzrandbebauung private Infrastruktureinrichtungen und Dienstleister zur Versorgung der beiden Wohngebiete angesiedelt. Die kleinteiligen Ladengeschäfte und gastronomischen Einrichtungen werden ergänzt durch einen Senioren- und Bürgertreff im Bereich des nördlichen Platzrandes und einen Supermarkt im südlichen Teil der Platzrandbebauung. Als wesentliche Elemente der Platzgestaltung werden die erhaltenswerten Bäume im Bereich um die Warte in die Planung integriert und durch zusätzliche Baumquartiere ergänzt. Zwischen den neuen Baumgruppen im nördlichen Platzbereich wird außerdem eine Wassermulde als attraktiver Aufenthalts- und Spielbereich für die Quartiersbewohner aller Altersstufen eingerichtet. Der Platz ist mit der gegenüberliegenden Seite „Betts“ über eine gesicherte Fußgängerachse verbunden. Gleichzeitig ist das neue Wohngebiet durch eine Straßenbahntrasse mit der Innenstadt auf schnellem Wege verbunden worden.



New Betts

Architektur
Bauherr
Förderweg

Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH, Greven
Sahle Wohnen GmbH & Co. KG, Greven
Einkommenorientierte Förderung 2. WoBauG
und Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

New Betts

Friedberger Warte,
Friedberger Landstraße
60389 Frankfurt am Main

Anzahl der geförderten WE	214
Landesmittel	11.359.500,- €
Städtische Mittel	8.226.900,- €
Fertigstellung:	2006

Bei der Straßenrandbebauung Betts ist die Südseite der Gebäude zur Friedberger Landstraße orientiert. Der Wohn-/Eßraum orientiert sich zu beiden Seiten, er hat einen Zugang zu den Balkonen und Loggien zum ruhigen Innenbereich hin und bekommt gleichzeitig die Sonneneinstahlung von Süden.

Darüber hinaus sind die Schlafräume fast ausschließlich zur ruhigen Innenhofseite, Nebenräume und Küche zur Straßenseite orientiert.

Der ruhende Verkehr für den Geschosswohnungsbau ist in Tiefgaragen nachgewiesen. Diese Garagen greifen teilweise unter den Geschosswohnungsbau und ermöglichen einen direkten Zugang von der Garage zur Wohnung. Der gesamte straßenbegleitende Baukörper wird zum einen durch

einen ebenerdigen Erschließungsweg von der Friedberger Warte, zum anderen durch eine barrierefreie Ebene auf der gestalteten Tiefgaragendecke erschlossen. Die Erdgeschossesebene ist gegenüber dem Straßenniveau um 1,40 bis 1,60 m angehoben, um unter Einbezug der Fensterbrüstungen optisch oberhalb der stark befahrenen Friedberger Landstraße zu liegen.

Die straßenbegleitende Bebauung ist viergeschossig, der dahinter liegende Geschosswohnungsbau im Blockinnenbereich dreigeschossig jeweils mit Staffelgeschoss.

Der alte Baumbestand entlang der Friedberger Landstraße sowie innerhalb der Bauflächen wurde erhalten und vermittelt schon bei Erstbezug den Eindruck einer gewachsenen Wohnanlage.



New Betts: Straßenansicht
Gebäude Friedberger Landstraße



New Betts: Grundriss Regelgeschoss, Gebäude Friedberger Landstraße



New Atterberry

Architektur
Bauherr
Förderweg

Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH, Greven
Sahle Wohnen GmbH & Co. KG, Greven
Familien- und seniorengerechter Mietwohnungsbau,
Sozialer Mietwohnungsbau WoFG
und Einkommensorientierte Förderweg 2 WoBauG

New Atterberry

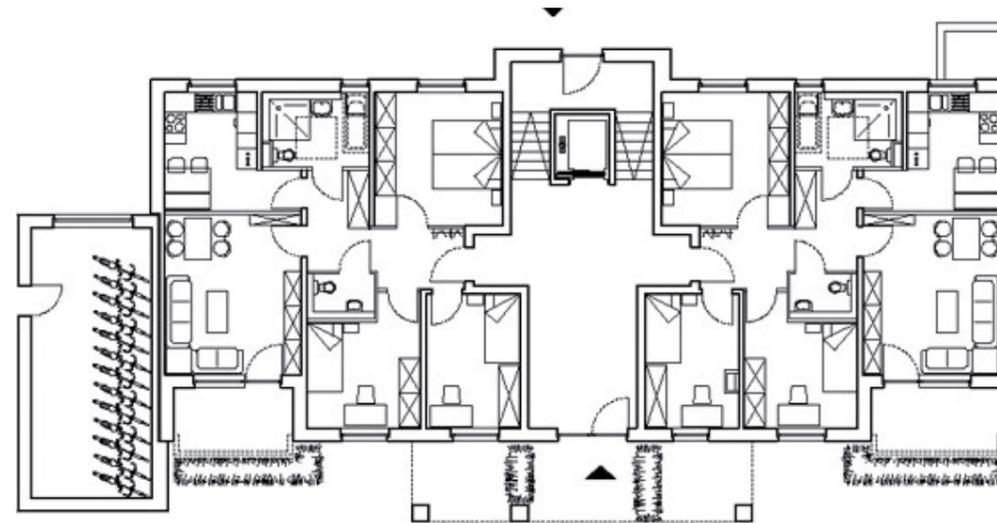
Friedberger Warte,
Friedberger Landstraße
60389 Frankfurt am Main

Anzahl der geförderten Wohneinheiten	433
Landesmittel	21.660.000,- €
Städtische Mittel	20.950.000,- €
Fertigstellung	2010

Das Gebiet New Atterberry befindet sich südlich der Friedberger Landstraße. Die Gebäude entlang der Friedberger Landstraße sind viergeschossig, die im Blockinnerbereich dreigeschossig jeweils zuzüglich einem Staffelgeschoss. Die Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Dachterrasse und sind über einen Aufzug erreichbar. Die Autoabstellplätze sind in Tiefgaragen untergebracht, so dass das wenig verkehrsbelastete Wohnumfeld ein attraktiver Begegnungsraum ist.

Im ersten Bauabschnitt entstanden Seniorenwohnungen, im zweiten Familienwohnungen. Für die Entwicklung der letzten drei Baufelder in New Atterberry wurde das erst seit Januar 2009 verfügbare Förderprogramm zum „familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau“ beansprucht.

Neben der hier dargestellten viergeschossigen straßenbegleitenden Bebauung wird auf der nachfolgenden Seite mit der Valentin-Senger-Str. 37-43 ein Projekt im Blockinnerbereich vorgestellt.



New Atterberry: Grundriss Erdgeschoss, Gebäude Friedberger Landstraße





Valentin-Senger-Straße

Architektur Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH, Greven
 Landschaftsarchitektur Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH, Greven
 Bauherr Sahle Wohnen GmbH & Co. KG, Greven
 Förderweg Familien und seniorengerechter Mietwohnungsbau

Valentin-Senger-Straße 37-43
 60389 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 44
 Landesmittel -
 Städtische Mittel 2.864.000,- €
 Fertigstellung: 2010

Südlich der Friedberger Landstraße im Blockinnenbereich befinden sich die beiden west-östlich ausgerichteten viergeschossigen Gebäuden (inkl. Staffelgeschoss). Insgesamt stehen in der Wohnanlage 44 Seniorenwohnungen mit Wohnflächen von 53 bis 73 Quadratmetern zur Verfügung, deren Bau im Rahmen des Programms „Förderung familienfreundlichen und seniorengerechten Wohnens“ gefördert wurde.

Das Erscheinungsbild der Häuser ist modern. Bewusst wurde bei der Gestaltung Wert auf eine kla-

re und unaufdringliche Formensprache gelegt, die sich harmonisch in das bauliche Umfeld einfügt. Die Zweckmäßigkeit in der Nutzung stand bei der Konzeption dieses Teilwohnbereichs in „New Atterberry“ im Vordergrund. Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit einem Aufzug erreichbar.

Vorteilhaft für die älteren Bewohner ist die Nähe zur Begegnungsstätte „Paulinum an der Friedberger Warte“, in der sie ihre Freizeit in der Gemeinschaft mit anderen aktiv verbringen können.



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Eingangsbereich



Moselstraße

Architektur: Berghof & Haller Architekten BDA, Frankfurt a.M.
 Projektarchitekt: Andreas Raestrup
 Bauherr: G & P Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & CO
 Moselstraße KG, Eschborn
 Förderweg: Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Moselstraße 51
 60329 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE: 17
 Landesmittel: 1.228.000,- €
 Städtische Mittel: 1.012.000,- €
 Fertigstellung: 2010

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Frankfurter Bahnhofsviertel im von Mosel-, Nidda- und Karlstraße begrenzten Karree.

Die im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahme „Bahnhofsviertel“ verwirklichte Baulückenschließung ist ein wichtiger Beitrag für die Festigung von Wohnnutzung in diesem Bereich der Moselstraße.

Das formale Konzept entstand aus der Analyse der umgebenden Gründerzeitgebäude. Die klassische Dreiteilung der Fassade und der Verzicht auf Plastizität dienen der vermittelnden Geste zwischen zeitgenössisch Implantiertem und den zahlreichen Gründerzeitgebäuden im Viertel.

Die sieben Geschosse der Moselstraße 51 vermitteln zwischen dem neungeschossigen Bürogebäude an der Kreuzung Mosel-/Niddastraße und dem durch Kriegsschäden nur noch dreigeschossigen Gründerzeitgebäude der Hausnummer 47. Das

Erdgeschoss, in dem zwei Läden untergebracht sind, ist mit einem bossierten Putz versehen, der eine Verbindung zwischen dem Naturstein des Bürogebäudes und dem Bossenputz der gründerzeitlichen Nachbarbebauung herstellt, und den Bewohnern einen repräsentativen Zugang zum Gebäude ermöglicht.

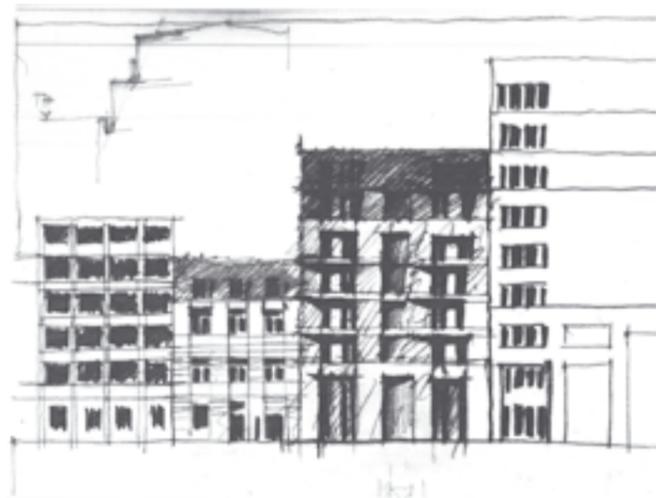
Oberhalb des Sockelgeschosses befinden sich sechs Wohngeschosse mit insgesamt 17 Wohnungen. Die Straßenseite ist mit seinen stehenden Fensterformaten ruhig und zurückhaltend gegliedert und wird dominiert von den Loggien der Einpersonennwohnungen, die den Bewohnern sowohl den Rückzug als auch die Teilnahme am lebhaften städtischen Umfeld erlaubt. Die Fassade der Wohngeschosse nimmt mit Ihrer Farbe einen Bezug zur Nachbarbebauung auf und definiert sich selbstbewusst als eigenständiges Gebäude in diesem städtebaulichen Kontext. Die prägnante Farbigkeit des Hauses soll anregend und aufmunternd wirken für eine weiterhin positive Entwicklung in diesem Stadtviertel.

Die Zweipersonenwohnungen sind als „Durchwohner“ konzipiert, die sich mit großzügigen Balkonen und Dachterrassen zum Blockinnenhof öffnen.

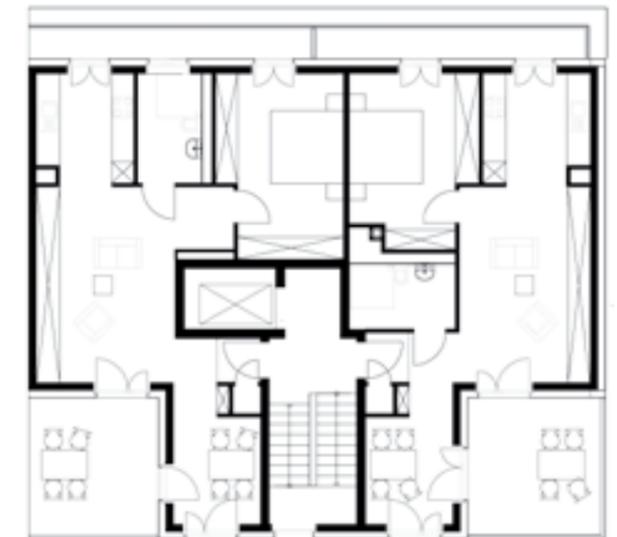
Die barrierefrei ausgeführten Wohnungen sind aufgrund der städtebaulichen Lage auf maximal zwei Personen ausgerichtet mit der Zielsetzung, sie hauptsächlich an ältere, im Bahnhofsviertel beheimatete Mieter zu vermitteln.



Ansicht Moselstraße



Grundriss 2.-5. Obergeschoss



Grundriss 6. Obergeschoss



Weißkirchener Weg

Architektur Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
 Landschaftsarchitektur Katja König Landschaftsarchitektin bdla
 Bauherr Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Weißkirchener Weg

60439 Frankfurt am Main

Anzahl der geförderten WE 13

Landesmittel 714.500,- €

Städtische Mittel 689.000,- €

Fertigstellung: 2010

Bei dem Neubau handelt es sich um eine städtebauliche Ergänzung zum vorhandenen Wohnungsbestand der Liegenschaft Weißkirchener Weg 7 und 9. Das insgesamt 1.606 m² große Grundstück befindet sich im Frankfurter Stadtteil Nordweststadt.

Das neue Gebäude mit seinen 13 Wohnungen ist für die Wohninitiative SenSe e.V. im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet worden. Entsprechend dem Leitmotiv der Nordweststadt „Zeile und Punkthochhäuser“ erweitert der Neubau die vorhandene Zeilenbebauung aus dem Jahre 1963. Aufgrund der Ost-West-Ausrichtung besteht eine optimale Belichtungssituation für das als Vierspänner konzipierte Gebäude.



Realisiert wurden drei Vollgeschosse mit sechs Ein- und sieben Zweipersonenwohnungen, die alle barrierefrei sind und über einen Aufzug erschlossen werden. Das nicht unterkellerte Haus bietet im Erdgeschoss sowohl Abstell- und Fahrradräume als auch einen Gemeinschaftsraum und eine Wohnung.

Der Gemeinschaftsraum ist allen Mietern zugänglich und kann sowohl vom Hausflur als auch von außen betreten werden. Die jeweiligen Geschoss-Hausflure bieten Raum für einen Etagentreff.

Haustechnik

Die Energiekennzahl des Gebäudes hält die gesetzlich vorgeschriebenen EnEV-Werte ein. Die Beheizung der Maßnahme erfolgt über Fernwärme über die Heizanlage der bestehenden Nachbargebäude. Die Wohnungen werden durch Einzellüfter und Nachströmöffnungen in den Fenstern kontrolliert belüftet.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Lebenshaus St. Leonhard

Architektur: Architektengruppe GHP, Link Schling Vorsmann, Oberursel
 Bauherr: Caritas Frankfurt e.V., Frankfurt am Main
 Förderweg: Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Buchgasse

60311 Frankfurt am Main

Anzahl der WE gesamt 25

Anzahl der geförderten WE 4

Landesmittel 342.500,- €

Städtische Mittel 152.000,- €

Fertigstellung: 2011

Zwischen Archäologischem Museum und Römerberg, in direkter Nähe zum Main, liegt das Lebenshaus St. Leonhard. Es bildet mit den Gebäuden des benachbarten Grundstücks ein Ensemble, in dessen Zentrum ein denkmalgeschützter Treppenturm aus der Renaissance steht. In diesem Quartier, dessen heterogene Baustruktur in den 50er bis 70er Jahren entstand, sind zeittypischer Geschosswohnungsbau und einfache Nutzbauten vorherrschend. Das generationenübergreifende „Lebenshaus“ St. Leonhard bietet Dienstleistungen, Verwaltungsbereiche, Wohnungen verschiedenster Art sowie stationäre Altenhilfe an.

Der Baukörper erstreckt sich, dem Zuschnitt des schmalen Grundstücks folgend, von Westen nach Osten und nimmt die Kammstruktur der nördlich benachbarten Geschosswohnungsbauten auf. Eine für das Quartier typische Innenhofsituation bleibt erhal-

ten. Die Haupteinschließung erfolgt an zentraler Stelle im Innenhof. Hier schließen sich die erdgeschossigen öffentlichen Bereiche wie Information, Cafeteria, Aufenthaltszone und Mehrzwecksaal an. Darüber, im 1. und 2. Obergeschoss, sind die Bereiche der stationären Altenhilfe angeordnet. Im Osten, entlang der Buchgasse, befindet sich auf den gleichen Ebenen ein Angebot verschiedenster Wohnungstypen, die für Alleinstehende und Paare bis hin zu Familien passende Größen aufweisen. Ein Teil der Wohnungen wird behindertenfreundlich bzw. behindertengerecht ausgeführt. Im Erdgeschoss befinden sich drei Dienstleistungseinheiten, im 3. Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss sind weitere Wohneinheiten angeordnet. Hier erfolgt die Erschließung teilweise über eine „Straße auf dem Dach“ (Roofstreet), verbunden mit einem fantastischen Blick auf die Frankfurter Skyline. Die Maisonette-Wohnungen öffnen sich nach Süden und verfügen im Penthouse-Geschoss über eine großzügige Dachterrasse. Für die Kinderbetreuung schließt sich entlang der Karmelitergasse eine Kindertagesstätte an, so dass der Gedanke des generationenübergreifenden Lebenshauses schlüssig ergänzt wird. Als Spielfläche steht weiterhin ein Teil des Innenhofes bereit.

Die Altenpflegebereiche folgen den Ansätzen der vierten Pflegeheimgeneration. Sie weisen vier Pflegegruppen mit jeweils neun Personen auf, für die je Geschoss, neben einem gemeinsamen Speiseraum mit Kochmöglichkeit und Terrasse zum Innenhof, noch zwei weitere Aufenthaltszonen zur Verfügung stehen.

Die Cafeteria wird öffentlich zugänglich sein. Eine kleine Kapelle im Erdgeschoss steht für Gebet, geistige Einkehr und Meditation zur Verfügung.



Innenhof, Eingang

Roofstreet, 3. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Innenhof mit denkmalgeschütztem Treppenhaus



Ackermannstraße

Architektur FAAG Technik GmbH
 Landschaftsarchitektur ABG FRANKFURT Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
 Bauherr ABG FRANKFURT Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
 Förderweg Familien und seniorengerechter Mietwohnungsbau

Ackermannstraße 41 b-d
 60326 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 30
 Landesmittel -
 Städtische Mittel 2.725.000,- €
 Fertigstellung: 2011

Viergeschossige Wohnzeilen aus der Wiederaufbauzeit um 1949 prägen das Areal an der Ackermannstraße/Ecke Cordierstraße im Gallusviertel Frankfurts. Auch der Neubau, der einen alten Wohnzeilenbau ersetzt, fügt sich linear in das städtebauliche Bild ein. Außergewöhnlich sind die um etwa ein Geschoss abgesenkten rückwärtigen Grün- und Hofflächen zwischen den Zeilen im Verhältnis zur ebenen Geländehöhe an der Straße.

Das als Neubau entstandene Mehrfamilienhaus im Passivhausstandard wird über drei Treppenhäuser erschlossen. Die Wiederherstellung des öffentlichen Durchgangs auf Höhe der nördlich anschließenden Bürgermeister-Grimm-Schule war eine Forderung der planungsbegleitenden städtischen Ämter.

Das Gebäude wurde in Mauerwerksbau mit einer Fassadenbekleidung im Wärmedämmverbundsystem und einem zwei Prozent geneigten Flachdach erstellt. Die Ausführungsdetails wie Drei-Scheiben-Wärmeschutzfenster mit dämmenden Rahmen, eine besonders hochwertige Wärmedämmung, Wärme-

brückenfreiheit der Bauteile, eine luftdichte Hülle und die Komfortlüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung führen zu der besonders hohen Behaglichkeit bei sehr niedrigem Energieverbrauch. Das gesamte Bauvorhaben wurde von dem Büro Passivhaus Dienstleistung GmbH in Darmstadt begleitet.

Außer den energieeffizienten Ansprüchen wurde besondere Sorgfalt auf die barrierefreie Erschließung der Wohnungen verwendet: In allen Treppenhäusern befinden sich Aufzüge. Jeder der drei Hauseingänge erschließt zehn Wohnungen, die sich auf vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verteilen. Die Wohnungen wurden auf Basis der Richtlinien des ersten Förderwegs als Zwei- bis Vierzimmerwohnungen geplant und ausgeführt. In den Staffelgeschosswohnungen reduzieren sich die Flurflächen durch die Gestaltung offener Wohnbereiche. Alle Bäder erhöhen als Tageslichtbäder den Wohnkomfort. Jede Wohnung verfügt über einen Freisitz in Form von Vorstellbalkonen bzw. Terrassen im Erdgeschoss.

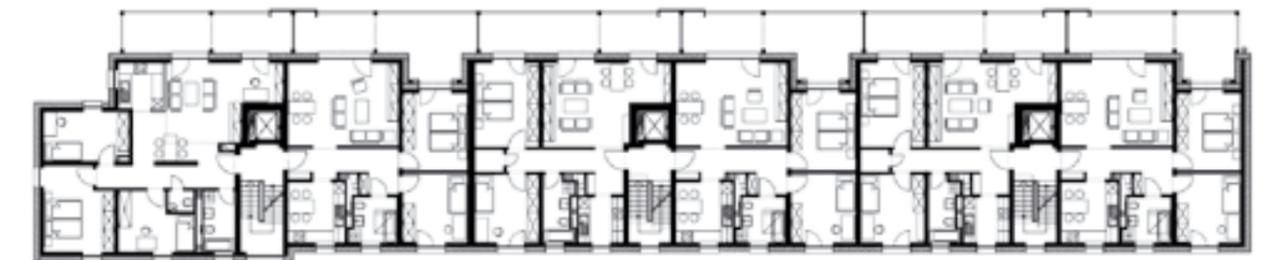
Die Tiefgarage wurde in einer Stahlbetonkonstruktion mit natürlicher Belüftung ausgeführt und verfügt über 31 Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt von der Cordierstraße aus über eine Rampe. Direkt von der Tiefgarage erreichbar sind auch Fahrradräume mit insgesamt 60 Fahrrad-Stellplätzen. Das Garagendach ist begrünt und dient sowohl den Erdgeschosswohnungen als Terrassenaustritt, als auch dem gesamten Quartier als Aufenthaltsort.



Ansicht Gartenseite



Grundriss Staffelgeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Ansicht Süd



Eingang Straßenseite



Am Hasensprung

Architektur: Scheffler und Partner, Frankfurt am Main
 Landschaftsarchitektur: Freiraum c, Claudius Grothe, Frankfurt am Main
 Bauherr: Frankfurter Aufbau AG
 Förderweg: Familien- und seniorengerechter Mietwohnungsbau

Am Hasensprung
 60437 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE: 50
 Landesmittel: -
 Städtische Mittel: 5.461.000,- €
 Fertigstellung: 2011

Das zwischen Feldern und Streuobstwiesen gelegene ehemalige Dorf Kalbach hat sich seit seiner Eingemeindung im Jahre 1972 zu einem sehr beliebten Wohnort entwickelt. Am südlichen Ortsrand mit Blick auf die Frankfurter Skyline sind fünf Mehrfamilienhäuser in zwei- und dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss entstanden. Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt auf der Nordseite von der Straße Am Hasensprung. Hier liegt auch – integriert in Haus A – die Zufahrt in die Tiefgarage. Im Osten und Westen führen zwei Fußwege auf einen landwirtschaftlichen Weg, der die südliche Begrenzung bildet. Parallel hierzu verläuft ein Fußweg über das Grundstück, von dem aus die rückwärtigen Häuser erschlossen werden.

Das Ensemble besteht aus fünf einzelnen Häusern. Sie umschließen eine baumbestandene Grünfläche mit einem Sandkasten, Spielgeräten und Sitzbänken für die Bewohner. Die ausladenden Satteldächer sind mit roten Ziegeln gedeckt. An den hell verputzten Fassaden sind im Erdgeschoss, auf den Sonnenseiten, Leisten montiert, an denen als Fassadenbegrünung Spalierobst gezogen wird. Den Erdgeschosswohnungen sind Mietergärten zugeordnet. Die übrigen Wohnungen haben tiefe Balkone und den ausgebauten Dachgeschossen sind große Terrassen vorgelagert.

Die Grundrisse sind als Zwei- und Dreispänner organisiert, die Wohnungsgrößen variieren zwischen zwei und fünf Zimmern. Die größeren von ihnen sind über eine geräumige Diele erschlossen und nach drei Seiten orientiert. Ab vier Zimmern ist ein zweites WC bzw. ein Duschbad vorhanden. Alle Wohnungen sind barrierefrei über Aufzüge erreichbar - an die auch die Tiefgarage und sämtliche Kellerräume stufenfrei angebunden sind.

Die Häuser wurden als Massivbau mit 49 cm dickem Mauerwerk aus hochdämmenden Ziegeln errichtet. Die Ziegel übernehmen sowohl die Trag- als auch die Dämmfunktion der Außenwände und erfüllen alle Anforderungen an den Brand- und Schallschutz. Bezüglich des Energieverbrauchs wurde ein Passivhausstandard erstellt. Alle Räume sind an die kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung angeschlossen. Eine natürliche Belüftung über Fenster und Türen ist möglich. Die Raumtemperatur ist individuell regelbar. Das Brauchwasser wird durch eine solarthermische Anlage auf dem Dach mit Gas erwärmt.



Haus A: Ansicht Hofseite



Grundriss Dachgeschoss Haus A



Grundriss Regelgeschoss Haus A



Haus B: Innenhof



Haus C: Ansicht Eingangsbereich



Hattersheimer Straße

Architektur AS&P - Albert Speer & Partner GmbH
 Landschaftsarchitektur Gast Leyser Landschaftsarchitekten BDIA
 Bauherr GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Hattersheimerstraße 21-27
 60326 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 33
 Landesmittel 2.984.900,- €
 Städtische Mittel 2.925.000,- €
 Fertigstellung: 2011

Das Haus 14 des Projekts Westparc ist an der Ecke Hattersheimer Straße und Idsteiner Straße im Europaviertel gelegen. Der siebengeschossige Gebäuderiegel ist Nord-Süd orientiert und wird über einen Fußweg entlang seiner Nordseite erschlossen. Das gesamte Gebäude ist im Passivhausstandard errichtet.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befindet sich eine Kindertagesstätte. Die KiTa besitzt einen eigenen Eingangsbereich. Er befindet sich an der Nordost-Ecke des Gebäudes in unmittelbarer Nähe zu der Hattersheimer Straße. Der Eingangsbereich ist durch seine Gestaltung mit einem zweigeschossigen Windfang in dem Gebäudekomplex deutlich erkennbar. Im Erdgeschoss der fünfgruppigen KiTa befinden sich zwei Gruppeneinheiten einer integrativen Gruppe, ein Werkraum sowie ein Mehr-

zweckraum. Im 1. Obergeschoss sind drei weitere Gruppeneinheiten untergebracht. Alle Gruppenräume, der Werkraum und der Mehrzweckraum sind nach Süden, zum Garten orientiert. Die Räume im Erdgeschoss haben einen direkten Zugang zur Freifläche im Süden. Aus den Räumen im 1. Obergeschoss können die Außenanlagen über einen durchgehenden Balkon mit einer Außentreppe erreicht werden. Die Personalräume, eine Küche, die übrigen Nebenräume und Sanitärräume liegen auf der Nordseite der beiden Geschosse.

In den fünf Geschossen über der KiTa befinden sich insgesamt 33 Wohneinheiten mit einer Größe von 62 bis 140 Quadratmetern. Die Wohnungen im 2. bis 5. Obergeschoss besitzen nach Süden oder Westen auskragende Balkone. Die Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über Dachterrassen an der zurückversetzten Süd- und Westseite des Baukörpers.

Das Haus 14 besitzt wie die anderen Gebäude im Westparc eine weiße Putzfassade, die zwischen den Fenstern der einzelnen Wohnungen leicht zurückversetzt und mit einem beige Farbstrich akzentuiert ist. Zur Gliederung der Fassade tragen zudem die auskragenden, mit grauem Anstrich versehenen Betonbalkone bei: Durch das Verspringen der geschlossenen Brüstungselemente wird das Erscheinungsbild der Fassade belebt. Balkongeländer, Absturzsicherungen, Attikaabdeckungen und Fensterprofile sind hellgrau lackiert.

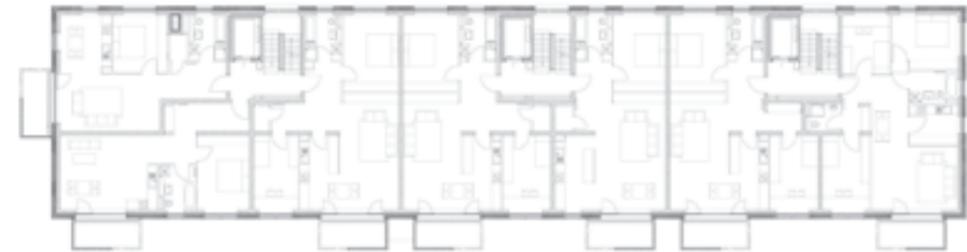
In der Südfassade zur Idsteiner Straße hin werden die Räumlichkeiten der KiTa im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss mit einem Anstrich in leuchtendem Orange farblich akzentuiert.



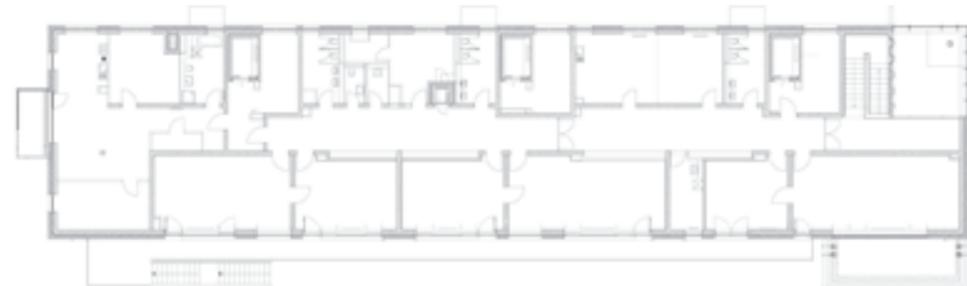
© AS&P - Albert Speer & Partner GmbH



© AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, Fotograf: Jens Braune, Frankfurt am Main



Grundrisse Regelgeschoss © AS&P - Albert Speer & Partner GmbH



Grundrisse 1. Obergeschoss © AS&P - Albert Speer & Partner GmbH



Grundrisse Erdgeschoss © AS&P - Albert Speer & Partner GmbH



Otto-Schott-Straße

Architektur B & V Braun Canton Volleth Architekten GmbH, Frankfurt a.M.
 Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Stephan Machny; Landschaftsarchitekt bdla,
 GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt a.M.
 Bauherr GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt a.M.
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Block 613/Riedberg
Otto-Schott-Straße
60438 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE **80**
 Landesmittel **7.498.500,- €**
 Städtische Mittel **4.559.000,- €**
 Fertigstellung: **2011**

Das Projekt der GWH ist auf dem östlichen „Block 613“ am Riedberg, in unmittelbarer Nähe zum Riedbergzentrum gelegen. In dem Gebäude sind 80 Wohneinheiten im sogenannten KfW-Standard „Energieeffizienzhaus 40“ in durchmischten Wohnungsgrößen errichtet worden. Gemeinsam mit drei weiteren Häuserzeilen auf dem westlichen Teil des Grundstücks, als Eigentumswohnungen gebaut, wird die Tiefgarage genutzt. Sie bietet 133 Stellplätze; die Zu- und Ausfahrt befindet sich an der Otto-Schott-Straße.

Sieben Gebäudeeinheiten bilden entlang der Otto-Schott-Straße/Hans-Bethe-Straße/Josef-von-Frauenhofer-Straße eine gemeinschaftlich definierte Blockrandbebauung. Das Gebäude ist viergeschossig und mit einem Dachgeschoss ausgeführt worden.

Jeder Hauseingang wird durch ein zweigeschossiges Eingangsportal markiert. Das einzelne Haus stellt sich durch dieses Portal und durch den rhythmischen Wechsel von fünf- und viergeschossigen Bauteilen im Straßenraum betont dar. Ein Vorgarten

und die Erhöhung des Erdgeschosses als Sockelgeschoss tragen zur Wahrung der Privatheit der straßenseitig orientierten Wohnungen bei. Eine Heckenpflanzung definiert die Grenze zwischen privatem und öffentlichem Straßenraum.

Die Gebäude sind als Zwei- und Dreispänner über sieben Treppenträume organisiert. Die Barrierefreiheit der Erdgeschosswohnungen wird über den Aufzug als Durchlader gewährleistet. Das Dachgeschoss ist als Staffelgeschoss konzipiert. Alle Wohnungen sind mindestens nach zwei Himmelsrichtungen orientiert.

Das Gestaltungskonzept bedient sich weniger ausgewählter, einfacher Materialien und Farben. Gestalterisch bestimmend sind die gebrochen weiß geputzten Fassadenflächen als Wärmedämmverbundsystem mit einem durchgefärbten, mineralischen Werk trockenmörtel in Kratzputzstruktur, sowie die dunklen Fensterrahmen und die in Anthrazit lackierten Flachstahl-Absturzsicherungen.



Foto: Thomas Ott

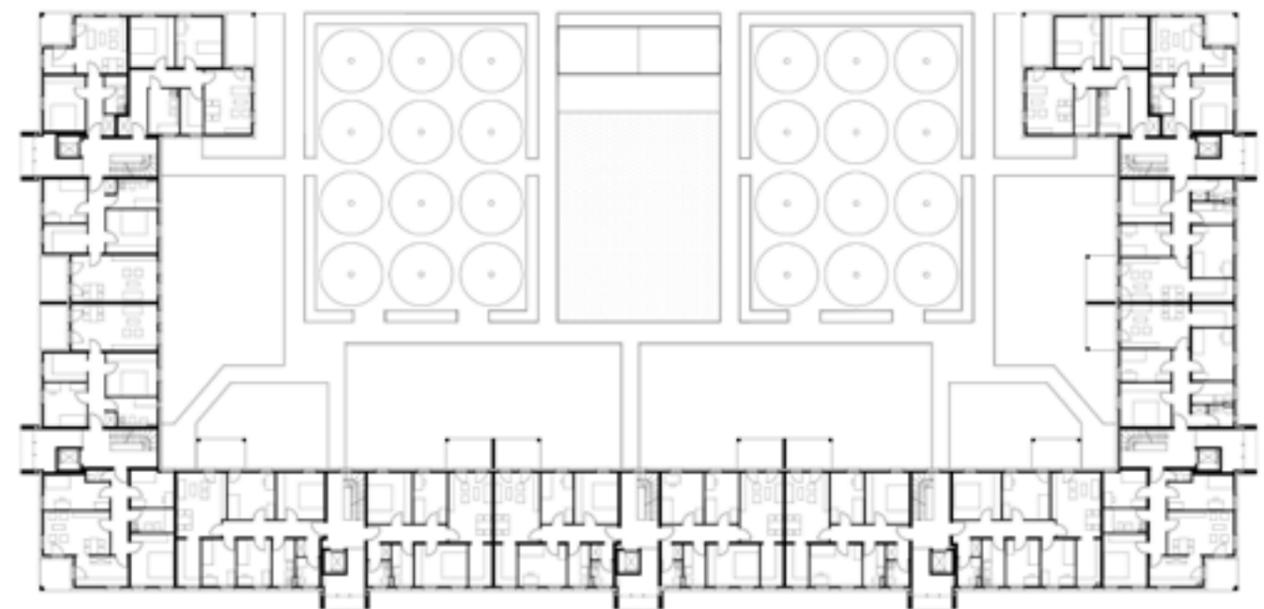
Straßenansicht Ecke Otto-Schott-Straße und Hans-Bethe-Straße



Straßenansicht Hans-Bethe-Straße



Hofansicht



Grundriss 1. Obergeschoss



Kurmainzer Straße

Architektur BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
 Landschaftsarchitektur Stadt-Land-Natur Planungsbüro für Landschaftsarchitektur, Markus Warning
 Bauherr KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Kurmainzer Straße 20-24
 65929 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 17
 Landesmittel 1.526.000,- €
 Städtische Mittel 968.000,- €
 Fertigstellung: 2011

Nach Geschäftsaufgabe des Möbelhändlers Wesner 2007 in Frankfurt-Höchst wurde das rund 16.000 m² große ehemalige Betriebsgelände für Wohnbebauung, durchmischt von Gewerbeeinheiten, neu entwickelt (Übersichtsplan Betriebsgelände siehe folgende Seite). Von den aus den 70er Jahren stammenden Werksgebäuden konnten lediglich die ehemaligen Ausstellungs- und Verkaufshallen an der Kurmainzer Straße erhalten werden (siehe Übersichtsplan Gebäude A). Sie boten eine einmalige Chance für eine neue Mischnutzung von Gewerberäumen und öffentlich gefördertem Wohnraum durch das Frankfurter Programm zur sozialen Mietwohnungsbauförderung.

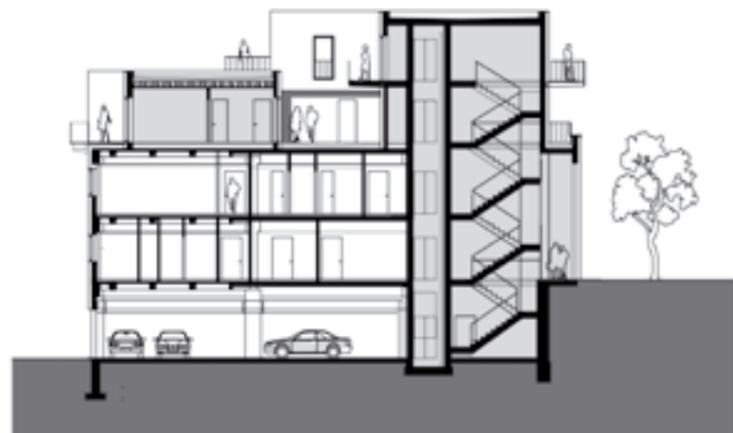
Der etwa 25 m tiefe und 58 m lange Gebäuderiegel parallel zur Kurmainzer Straße, dessen Lasten für seine ursprüngliche Nutzung als Möbelhaus berechnet worden waren, wurde für eine Um- und Neunutzung kernsaniert und umgebaut. In den beiden unteren Geschossen befinden sich Geschäftsräume und das Hessische Haus des Jugendrechts. Zwei weitere Geschosse mit 17 Wohnungen wurden

den auf dem Bestandsgebäude neu errichtet. Ein störungsfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen wird durch separate Eingänge zu den jeweiligen Bereichen und getrennte Treppenhäuser garantiert.

Die 17 Wohneinheiten sind in der Grundrissgestaltung individuell und den vorhandenen statischen Gegebenheiten angepasst. Im zweiten Obergeschoss sind elf Wohneinheiten um einen Innenhof angeordnet. Im darüber liegenden Dachgeschoss befinden sich sechs weitere, über einen Laubengang zugängliche Wohnungen. Die Zwei- bis FünfrZimmerwohnungen bieten Platz für Familien und Alleinerziehende. Jede Wohnung ist zusätzlich durch einen Aufzug erreichbar und barrierefrei oder behindertengerecht errichtet. Sitzbänke und Terrassenflächen im begrünten Innenhof laden zum Verweilen und zu nachbarschaftlichem Plausch ein. Ein Mietergemeinschaftsraum steht den Bewohnern zur Verfügung.

Die Wohnungen wurden in KfW 55 Standard errichtet; zusätzlich verfügt jede Wohnung über eine kontrollierte Wohnraumlüftung.

Statische Lösungen
 Aufgrund der dünnen Bestandsdecken und des bestehenden Achsenrasters wurden wandartige Träger als Wohnungstrennwände eingesetzt. Diese sind ca. 3 cm vom Boden abgefugt und „schweben“ gleichsam über den Decken. An zwei Punkten, den vorhandenen Stützen, werden die Lasten nach unten abgeleitet. Die Fassaden des Innenhofes, ebenfalls als wandartige Träger ausgeführt, wurden an den Wohnungstrennwänden aufgehängt. Sie berühren die darunter liegenden Decken nicht. Jede Öffnung der Fassade, für Tür oder Fenster, wurde statisch genau platziert.



Querschnitt



Straßenansicht



Innenhof



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Breuerwiesenstraße

Architektur: Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (BSMF)
 Landschaftsarchitektur: Stadt-Land-Natur Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Markus Warning
 Bauherr: Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main e.G.
 Förderweg: Familien- und seniorengerechter Mietwohnungsbau

Breuerwiesenstraße 23-25
 65929 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE: 16
 Landesmittel: -
 Städtische Mittel: 1.642.000,- €
 Fertigstellung: 2012

Mit der Entwicklung des Werksgelände des Möbelgeschäfts Wesner (siehe vorherige Seite) wurden die parallel zur Breuerwiesenstraße liegenden Lager- und Werkhallen komplett abgerissen. An deren Stelle sind vier Mehrfamilienhäuser geplant.

In dem viergeschossigen Gebäuderiegel Breuerwiesenstraße 23-25 (Übersichtsplan Betriebsgelände Gebäude 2) mit Staffelgeschoss sind insgesamt 16 Wohnungen für Ein- bis Fünfpersonenhaushalte in Passivhausbauweise entstanden. 12 werden davon über einen Aufzug erschlossen. Da das Gelände zur Hofseite leicht ansteigt, ist das Erdgeschoss von der Straße als Hochparterre ausgeführt. Über einen barrierefreien Fußweg erreicht man beide Treppeneingänge der Hofseite (West). Das Erdgeschoss wurde vollständig barrierefrei ausgeführt.

Die Wohnungen verfügen über zwei bis fünf Zimmer und eignen sich sowohl für alleinstehende Mieter, z.B. Senioren, für Alleinerziehende und auch für größere Familien. Alle Wohnungen sind nach dem Frankfurter Programm für Familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau gefördert, das speziell familien- und größengerechten, sowie gemeinschaftlichen und barrierefreien Mietwohnungsbau mit hohem energetischen Standard fördert.

Die Grünflächen der Nachbarbebauung entlang der Breuerwiesenstraße werden miteinander vernetzt. Es wird eine gesamtheitliche Freiflächenplanung mit Kleinkinderspielplatz, Kinderspielplatz und Angeboten für Jugendliche und Erwachsene realisiert.



- 1** Kurmainzer Straße, Seite 64-65
- 2** Breuerwiesenstraße
- Wohnfläche (Wohnung)
- Wohnfläche (Wohnung)
- Grünfläche (Wohnung)
- Grünfläche (Wohnung)

Übersichtsplan Betriebsgelände Möbelcity Wesner



Visualisierung



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Staffelgeschoss



Geisenheimer Straße

Architektur FAAG Technik GmbH
 Landschaftsarchitektur Dittmann + Komplizen GbR, Frankfurt am Main
 Bauherr ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Geisenheimer Straße 20
 60529 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 52
 Landesmittel 5.097.000,- €
 Städtische Mittel 3.102.000,- €
 Fertigstellung: 2012

In unmittelbarer Nähe zum Main, im nördlichen Teil Schwanheims, werden zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Wohnungen realisiert. Das Grundstück ist auf zwei Seiten von Schnellstraßen umgeben und wird in südlicher Richtung durch die Geisenheimer Straße begrenzt, an die sich gewachsene Wohngebiete anschließen. Lange Zeit befand sich auf dem Grundstück ein Parkhaus, dessen Stellplätze in den letzten Jahren nur noch spärlich genutzt wurden. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Frankfurt wurde entschieden, das Parkhaus abzureißen, um an diesem Ort „sozial geförderten Wohnungsbau“ zu verwirklichen.

Die Lärmmissionen der angrenzenden Schnellstraßen spielten bei der Findung und Anordnung der Baukörper eine entscheidende Rolle. Die Anbindung an die bestehenden Wohnbebauungen und die Orientierung der Baukörper nach Himmelsrichtung wurden gleichermaßen berücksichtigt.

Das Konzept sieht einen gewinkelten Riegelbau vor, der aus vier Gebäudeteilen besteht und mit seiner Straßenfassade eine Barriere gegen den Straßenlärm bildet. Um einen verkehrsabgeschirmten Hof zum Aufenthalt für die Bewohner zu schaffen, wurde parallel zur Geisenheimerstraße ein Solitärhaus angeordnet.



Ansicht Südwest

Eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen befindet sich unter dem Hof und wird von der Geisenheimerstraße aus durch eine Rampe erschlossen. Beide Gebäude sind durch direkte Zugänge mit der Tiefgarage verbunden.

Die Außenanlagen wurden im Rahmen der Baumaßnahme für das gesamte Grundstück neu ausgeführt. Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt im Riegelbau straßenseitig über vier Treppenhäuser und im Solitärgebäude hofseitig über ein Treppenhaus.

Der Riegel besteht aus vier Gebäudeblöcken mit insgesamt 40 Wohnungen. Im Solitärbau befinden sich zusätzlich 12 Wohnungen. Ein Wohnungsmix aus Zwei- bis Fünfstückwohnungen bietet sowohl Familien- als auch Singlehaushalten eine bedarfsgerechte Wohnraumausstattung. Jede Wohnung hat einen Freisitz in Form von Vorstellbalkonen bzw. Terrassen. Die Erdgeschosswohnungen sind als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 2 ausgeführt und verfügen über kleine Gartenteile zur Eigennutzung.

Die Wohnanlage wurde in Passivhausbauweise erstellt und die für Passivhäuser typisch kompakte Bauweise durch gestalterische Elemente aufgelockert. Dazu zählen beispielsweise die Ausbildung vertikaler Schattenfugen, unterschiedliche Attikahöhen, Vorstellbalkone und Erkerbildung. Die Gebäudekonstruktion ist ein Mauerwerksbau mit einer Fassadenbekleidung im Wärmedämmverbundsystem und gedämmter Dach- und Kellerdecke. Der Passivhausstandard der Gebäude wurde durch Ausführungsmerkmale wie Drei-Scheiben-Wärmeschutzfenster mit gut dämmenden Rahmen, besonders hochwertige Wärmedämmung und mechanischer Komfortlüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung über Wärmetauscher erreicht. Die Berechnung des Heizenergiebedarfs ermittelte das Passivhaus-Institut Darmstadt.



Visualisierung Hofansicht



Grundriss Erdgeschoss



Graf-von-Stauffenberg-Allee

Architektur Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH, Greven
 Landschaftsarchitektur Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH, Greven
 Bauherr Sahle Wohnen GmbH & Co. KG, Greven
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau WoFG und Familien- und seniorengerechter Mietwohnungsbau

Hans-Leistikow-Straße/Graf-von-Stauffenberg-Allee
 60438 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 74
 Landesmittel 3.246.000,- €
 Städtische Mittel 4.876.000,- €
 Fertigstellung: 2012

Das Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen realisiert mit seinem Neubau auf einer Grundstücksfläche von rund 5 200 Quadratmetern ein Projekt mit insgesamt 74 Mietwohnungen für Senioren und Familien in den Förderprogrammen „Sozialer Mietwohnungsbau“ und „Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau“. Bei der dreigeschossigen Wohnanlage (zzgl. Staffelgeschoss), die aus einem zusammenhängenden Gebäude besteht, das insgesamt fünf separate Hauseingänge in sich vereint, wurde dem Erscheinungsbild des gesamten Stadtteils entsprechend Wert auf eine moderne und attraktive Architektur gelegt. Mit ihrer Ausstattung ist die gesamte Anlage, die sich U-förmig mit einem Innenhof zu einer öffentlichen Grünanlage hin öffnet, speziell auf die Wohnbedürfnisse von Senioren und jungen Familien zugeschnitten. Alle Eingänge, Hauszugänge und Wohnungen sind komplett barrierefrei angelegt. In der hauseigenen Tiefgarage stehen für die

Bewohner 48 Stellplätze zur Verfügung. Alle Etagen des Gebäudes sind mit einem Aufzug erreichbar. Herzstück des Hauses ist ein großzügig dimensionierter Gemeinschaftsraum für Freizeitaktivitäten der Bewohner und die Betreuung der Senioren. Die gesamte Wohnanlage entspricht den heutigen Anforderungen an ein energieeffizientes Bauen.

Insgesamt 55 Wohnungen sind als Zweizimmerwohnungen für Senioren konzipiert. Sie warten mit Wohnflächen von 47 bis 65 Quadratmetern auf und zeichnen sich durch eine praktische Raumaufteilung und zeitgemäße Ausstattung aus. Neben den Seniorenwohnungen werden 19 Wohnungen als familiengerechte Drei- oder Vierzimmerwohnungen mit Größen von 74 bis 99 Quadratmetern im „Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau“ erstellt.



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Riedberg Allee

Architektur AS&P - Albert Speer & Partner GmbH
 Landschaftsarchitektur AS&P - Albert Speer & Partner GmbH
 Bauherr ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH
 Förderweg Familien- und seniorengerechter Mietwohnungsbau

Riedberg Allee 1-9

60438 Frankfurt am Main	
Anzahl der gesamten WE	230
Anzahl der geförderten WE:	81
Landesmittel	-
Städtische Mittel	8.258.000,- €
Fertigstellung:	2013

In dem Quartier Mitte entsteht zurzeit das Passivhaus-Geschosswohnungsbauprojekt mit insgesamt 230 Wohneinheiten. Das Grundstück umfasst etwa 16.000 qm und liegt in erster Reihe an der Riedberg Allee. Es wird vierseitig von Straßen erschlossen. Im Westen trennt eine streifenförmige Parkanlage das Quartier Mitte vom zukünftig deutlich dünner besiedelten Quartier „Niederurseler Hang“.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, nach Norden, Osten und Süden einen klar definierten Blockrand auszubilden, während nach Westen, zum Park, eine offenere Struktur mit Einzelhäusern vorgesehen wird. Die Einzelhäuser werden in regelmäßigen Abständen in den Blockinnenbereich fortgesetzt und transportieren so die Qualitäten des Parks in das Quartier hinein. Der Innenbereich gibt ausreichend Raum für private und halböffentliche Freiflächen. Die hohe Erdüberdeckung der Tiefgarage erlaubt auf dem gesamten Grundstück die Anpflanzung großkroniger Bäume. Durch die versetzte Anordnung der Bauteile im Blockinnenbereich entstehen zwei begrünte Platzsituationen.

Die Bebauung wird aus unterschiedlichen Gebäudetypen gebildet. Die Tiefe sämtlicher Baukörper beträgt 14 m, wodurch eine optimale Kompaktheit gewährleistet wird. Der Blockrand besteht aus etwa 50 m langen Gebäuderiegeln, die in Form von Zweispännern in einzelne Häuser unterteilt werden. Die Bebauung zum Park besteht aus etwa 25 m langen Häusern, welche als Dreispänner organisiert werden. Sämtliche Gebäude verfügen über vier Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses.

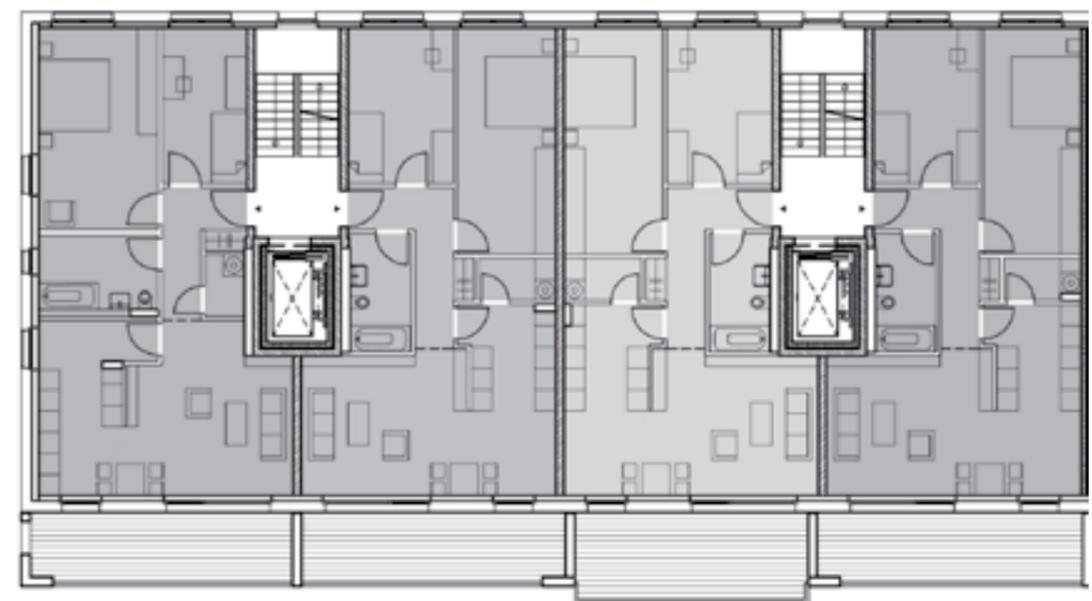
Die Freisitze der Wohneinheiten werden zum öffentlichen Raum hin in Form von Loggien organisiert, während zum Innenbereich vorgestellte Balkone ausgeführt werden. Es kommen Grundriss-typen zur Anwendung, die entweder klaren Flur-typen oder Dielentypen zuzuordnen sind. Die Zonierung aller Wohnungstypen folgt der Philosophie dem Privaten gegenüber dem Öffentlichen den Vor-rang zu gewähren. Für die Raumabfolge bedeutet dies, dass die Privaträume vor den öffentlichen Wohnräumen angeordnet sind. Um der sozialen und demografischen Entwicklung Rechnung zu tra-gen, werden 81 der 230 Wohneinheiten nach dem Frankfurter Förderprogramm für „Familien- und Seniorengerechten Mietwohnungsbau“ gebaut.

In den Fassaden der zehn Gebäude kommen drei gestalterische Ansätze zum Tragen. Während die Häuser zur Riedberg Allee eine vertikale Gliederung durch stehende Fensterformate, gestapelte Loggienanlagen und rhythmische Versprünge in den Staffelgeschossen erhalten, werden die Blockränder im Norden und Osten durch die Gebäudeform und Putzbänder horizontal betont. Die Solitäre im Westen und Blockinnenbereich erhalten durch aus-kragende Eckloggien und raumhohe Verglasungen einen villenhaften Charakter. Alle Gebäude erhalten begrünte Dächer. Für den Wandaufbau des Projekts Riedberg Allee 1 wird ein System gewählt, welches die Vorteile einer Holzrahmenkonstruktion mit denen einer klassischen Massivbauweise verbindet.

Zur Energieversorgung, sowohl für Raumerwärmung als auch für Warmwasserbereitung, steht Fernwärme zur Verfügung.



Fotos, Visualisierung und Grundrisse AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main



Grundriss Regelgeschoss



Melchiorstraße

Architektur BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
 Landschaftsarchitektur ohne Landschaftsplaner
 Bauherr KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
 Förderweg Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Melchiorstraße 3-5

65929 Frankfurt am Main

Anzahl der geförderten WE 7

Landesmittel 736.200,- €

Städtische Mittel 386.000,- €

Fertigstellung: 2013

In der Höchster Altstadt, zwischen Fußgängerzone und Markt, liegt die Melchiorstraße 3-5.

sonderen Anforderungen von Alleinerziehenden ausgerichtet.

In einer Baulücke mit Nord-Süd-Ausrichtung, die als Kaufhausparkplatz genutzt wurde, entsteht ein dreigeschossiges Passivhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Realisiert werden sieben, mit öffentlichen Mitteln geförderte Zwei- bis Vierpersonwohnungen sowie ein Laden im Erdgeschoss mit insgesamt sechs PKW-Stellplätzen. Die kompakten 3-Zimmer-Dachgeschossgrundrisse sind auf die be-

Alle Wohnungen sind über einen Aufzug barrierefrei erreichbar; die Erdgeschosswohnung eignet sich auch für Rollstuhlfahrer. Jeder Wohneinheit ist auf jeweils gleicher Geschossebene ein Abstellraum zugeordnet. Der Haupteingang in der Melchiorstraße ist gleichzeitig der direkte Durchgang zum Hof.



Visualisierung



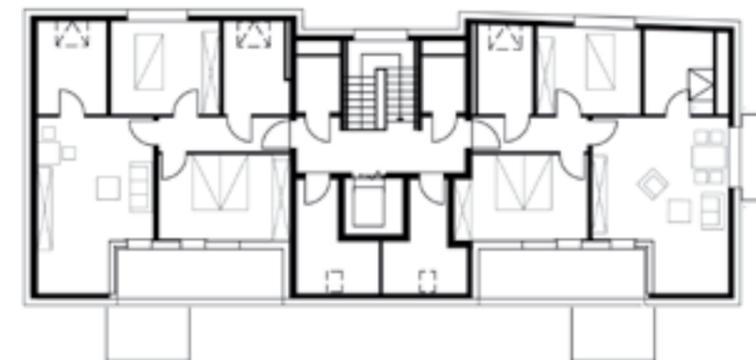
Ansicht Süd



Ansicht Ost (Hilligengasse)



Ansicht Nord (Melchiorstraße)



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Apfel-Carré, Am Klarapfel

Architektur Nassauische Heimstätte GmbH
 Landschaftsarchitektur Katja König Landschaftsarchitektin bdla
 Bauherr Nassauische Heimstätte GmbH
 Förderweg Familien- und seniorengerechter Mietwohnungsbau und sozialer Mietwohnungsbau WofG

Am Klarapfel, Kantapfelstraße
 60435 Frankfurt am Main
 Anzahl der geförderten WE 101
 Landesmittel 5.323.000,- €
 Städtische Mittel 7.008.000,- €
 Fertigstellung: 2013

Das 5228 m² große, annähernd quadratische Baugelände liegt unmittelbar am Zentrum des Areals „Frankfurter Bogen“. Das Grundstück ist allseitig durch öffentliche Straßen umschlossen. Im Norden und Westen ist eine Fußgängerzone geplant, die in den Gravensteiner Platz mündet. Gemäß dem Bebauungsplan ist auf dem benachbarten nördlichen Grundstück ein Einkaufszentrum vorgesehen, während westlich – wo der alte Ortsrand und die Carlo-Mierendorff-Schule das Baugrundstück begrenzen – eine Straßenbahnhaltstelle geplant ist.

Diagonal durch das Grundstück besteht ein Geländegefälle nach Nordwesten mit einem Höhenunterschied von 4 m. Da sich dieses Gefälle in den benachbarten Grundstücken fortsetzt, werden die Wohnungen der oberen Etagen einen freien Blick auf den Taunus haben.

Der Entwurf zeigt eine Blockrandbebauung mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Das Konzept sieht neben teilweise barrierefreien Etagenwohnungen auch Maisonette- und Dachgeschosswohnungen mit großen Dachterrassen vor.

Das Projekt kombiniert erstmals die verschiedenen Förderwege im Mietwohnungsbau mit dem Ziel bei günstigen Mieten eine ausgewogene Bewohnerstruktur entstehen zu lassen. So sollen 20 Woh-

nungen in der direkten Belegung und 40 in der mittelbaren Belegung gefördert und errichtet werden. Weitere 41 Wohnungen sind für das Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau vorgesehen. Im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen und eine Kindertageseinrichtung vorgesehen.

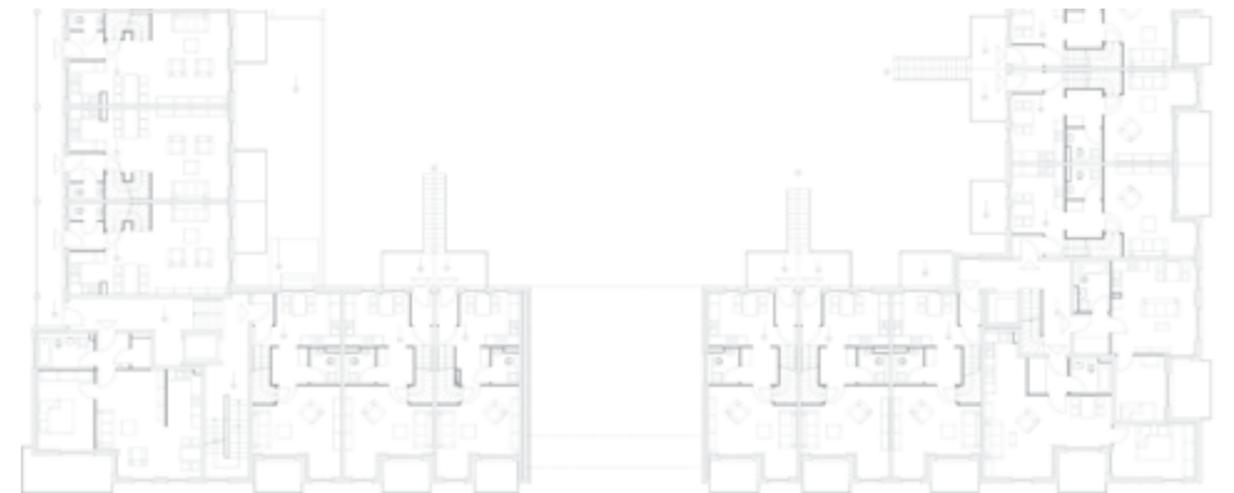
Die Hauptfreifläche befindet sich im Innenhof des Carrés, die größtenteils durch eine Tiefgarage, mit insgesamt 114 Stellplätzen unterbaut sein wird. Neben der halböffentlichen Fläche sind in diesem Innenhof sowohl Mietergärten, als auch der Außenbereich der Kindertageseinrichtung vorgesehen.

Separate Außentreppe im Innenhof oder vier jeweils an den Gebäudeecken befindliche Treppenhäuser erschließen die Maisonettewohnungen des 1. Obergeschosses. Nur der östliche Baukörper besteht aus einem Zwei- und einem Zwei- bis Dreispänner für Etagenwohnungen mit separaten Treppenhäusern.

Alle Treppenhäuser verfügen über einen Aufzug. Von den 101 Wohneinheiten sind 33 Wohnungen barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 geplant. Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz angeschlossen und erfüllt den Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2007.



Visualisierung



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Helenehöfe

Architektur: Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH, Greven
 Fassadenberatung: Raumwerk - Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH
 Landschaftsarchitektur: Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH, Greven
 Bauherr: Sahle Wohnen GmbH & Co. KG, Greven
 Förderweg: Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Pariser Straße
 60486 Frankfurt am Main
 Anzahl der WE gesamt: 440
 Anzahl der geförderten WE: 257
 Landesmittel: 20.378.000,- €
 Städtische Mittel: 17.617.000,- €
 Fertigstellung: vorauss. 2014

Lageplan

Im westlichen Europaviertel hat die Stadt über einen städtebaulichen Vertrag die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau für einen Anteil von 30% der Flächen in planungsrechtlich festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ verbindlich vereinbart. Bei dem Kauf der Grundstücke ging diese Verpflichtung an das Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen über, die sich an der Entwicklung des Europaviertels mit einem groß angelegten Neubauprojekt beteiligen. Unter dem Titel „Helenehöfe“ werden in den kommenden drei Jahren insgesamt zirka 440 Mietwohnungen erstellt. Die Quartiersentwicklung auf dem rund 26.000 Quadratmeter großen, zentral gelegen Grundstück soll in zwei Neubauabschnitten realisiert werden. In der Wohnanlage werden die Wohnungsgrößen zwischen 44 und 91 Quadratmetern liegen. Insgesamt entstehen im 1. BA 257 geförderte Wohnungen, davon 103 Ein- und Zweizimmerwohnungen mit Größen von 44 bis 62 Quadratmetern für Senioren und 154 Drei- und Vierzimmerwohnungen für Familien mit Wohnflächen von 62 bis 91 Quadratmetern. In einem 2. BA werden weitere 111 geförderte Wohnungen realisiert.

Das neue Stadtquartier wird ein in Höfen strukturiertes Wohnen bieten. In unmittelbarer Nähe ist der Bau einer Grundschule und einer Kindertagesstätte vorgesehen. In besonderem Maße bestimmt wird das Erscheinungsbild durch die mit weißen und dunkelroten Klinkersteinen kontrastreich verblendeten Fassaden. Die beiden Gebäude, die zur Pariser Straße hin ausgerichtet sind, verfügen über vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Sie sind U-förmig angelegt und geben den Bewohnern einen Blick in den begrünten Innenhof frei. Die langgestreckten Riegelhäuser an ihrer Nordseite schließen mit etwas Abstand den Innenhof ab. Im 2. Bauabschnitt schließt ein dreieckiger, an einer Ecke zum Innenhof offener Bau das Ensemble nach Westen ab.



Grundrisse Erdgeschoss Block 3



Innenhofperspektive



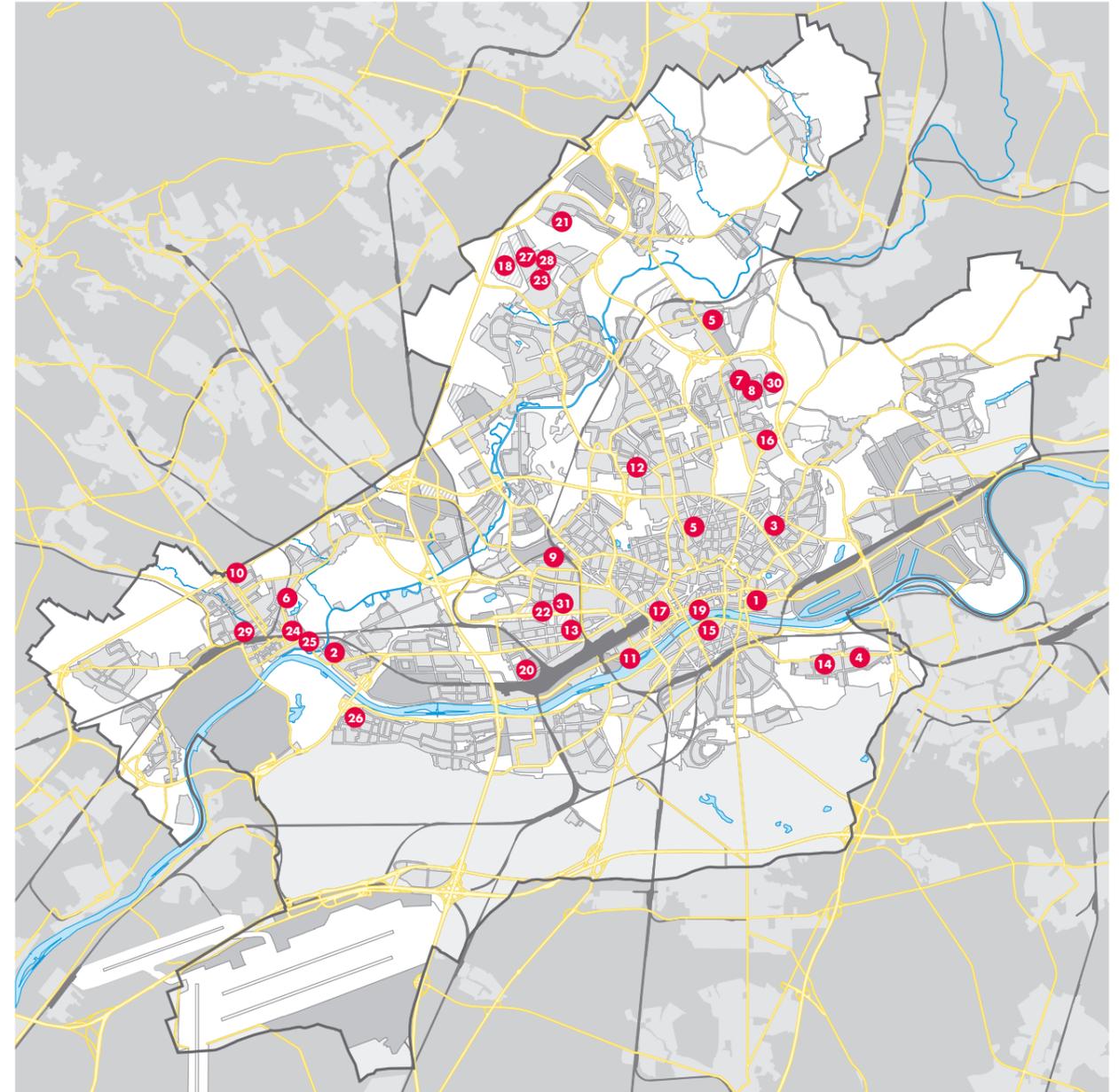
Straßenperspektive



Grundrisse Erdgeschoss

Übersichtsplan

1	Wohnhof Ostendstraße	6	27	Graf-Stauffenberg-Allee	70
2	Lotzstraße	8	28	Riedberg Allee	72
3	Heidestraße	10	29	Melchiorstraße	74
4	Grazer Weg	12	30	Apfel-Carré, Am Klarapfel	76
5	Edwards Barracks	14	31	Helenhöfe 1. BA	78
6	McNair-Kaserne	16			
7	Karree: Bauteil A	24			
8	Karree: Bauteil B – D	26			
9	Wohnanlage Voltstraße	28			
10	Markomannenweg, Starterzeile	30			
11	Gutleutstraße	32			
12	Dornbuschhöfe	34			
13	Mainzer Landstraße	36			
14	Offenbacher Landstraße	38			
15	Frankensteiner Hof	40			
16	Atterberry & Betts	42			
17	Moselstraße	50			
18	Weißkirchener Weg	52			
19	Lebenshaus St. Leonhard	54			
20	Ackermannstraße	56			
21	Am Hasensprung	58			
22	Hattersheimer Straße	60			
23	Otto-Schott-Straße	62			
24	Kurmainzer Straße	64			
25	Breuerwiesenstraße	66			
26	Geisenheimer Straße	68			



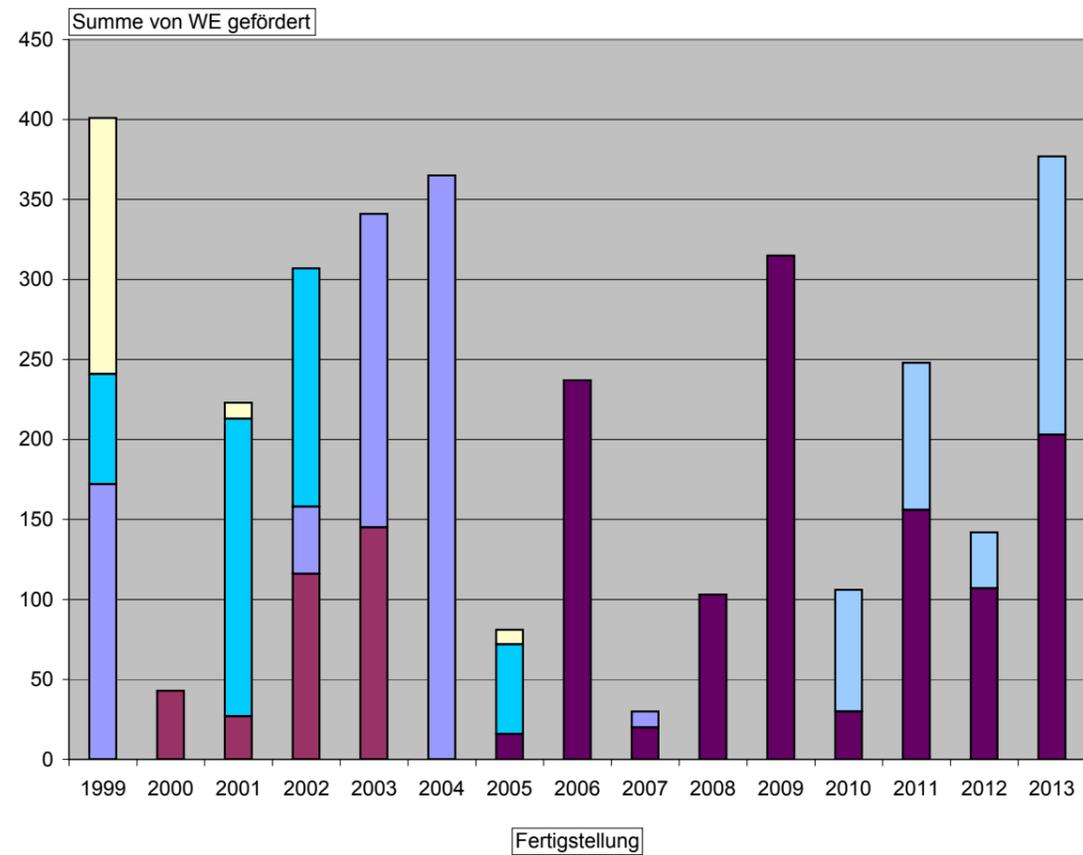
Statistik

Geförderter Mietwohnungsneubau – Fertigstellung von 1999 bis 2013

Projekt	Bauherr	Städt. Mittel	Landesmittel	WE gefördert	Richtlinie	Fertigstellungen
Wohnhof Ostendstraße	Frank Heimbau	8.579.458,85 €	7.429.582,32 €	144	Einkommenso. Förderung 2.WoBaUG	1999
Im Meißig	GWH	1.519.559,47 €	1.554.327,31 €	28	Einkommenso. Förderung 2.WoBaUG	1999
Walther-v-Cronbergpl.	FAAG	4.058.634,95 €	- €	69	Verinbarte Förderung 2.WoBaUG	1999
Wilhelmshöher Str. 279	Budge-Stiftung	11.617.062,83 €	3.603.585,17 €	160	Frankfurter Mietwohnungsbau	1999
Josbacher Str.	Hellerhof	30.677,51 €	168.800,00 €	3	Sozialer Mietwohnungsbau 2.WoBaUG	2000
Lotzstraße	Gefängnisverel	403.664,94 €	387.559,24 €	7	Sozialer Mietwohnungsbau 2.WoBaUG	2001
Heidestraße 51	Lila Luftschloß	530.209,68 €	304.217,66 €	10	Frankfurter Mietwohnungsbau	2001
Heidestr. 102a	GSW	71.580,86 €	376.310,82 €	7	Sozialer Mietwohnungsbau 2.WoBaUG	2001
Casellastraße	GSW	410.056,09 €	561.398,49 €	9	Sozialer Mietwohnungsbau 2.WoBaUG	2001
Im Fülöchen	GSW	48.317,08 €	311.888,04 €	4	Sozialer Mietwohnungsbau 2.WoBaUG	2001
In der Beginenklaus	Hellerhof	1.104.000,00 €	2.002.219,00 €	30	Sozialer Mietwohnungsbau 2.WoBaUG	2002
Grazer Weg	GSW	2.383.000,00 €	4.118.000,00 €	65	Sozialer Mietwohnungsbau 2.WoBaUG	2003
Edwards Kaserne	Sahle	6.180.341,88 €	7.783.853,08 €	148	Einkommenso. Förderung 2.WoBaUG	2003
Werrastr. 36-38	GWH	3.416.452,35 €	3.207.000,00 €	48	Einkommenso. Förderung 2.WoBaUG	2003
Mc-Nair	GWH	2.652.582,28 €	8.858.131,82 €	149	Verinbarte Förderung 2.WoBaUG	2000 - 2004
	Lindenviertel			40	Sozialer Mietwohnungsbau 2.WoBaUG	
	Kasernenhof	2.464.426,87 €	7.799.604,62 €	186	Verinbarte Förderung 2.WoBaUG	
		10.674.754,36 €	8.068.186,59 €	80	Sozialer Mietwohnungsbau 2.WoBaUG	
	Platanen Hof	1.186.196,87 €	6.392.171,19 €	86	Sozialer Mietwohnungsbau 2.WoBaUG	
Karree	Wohnheim	5.071.000,00 €	- €	33	Einkommenso. Förderung 2.WoBaUG	2004
	ABG	15.208.000,00 €	- €	127	Einkommenso. Förderung 2.WoBaUG	2004
Wohnanlage Voltastraße	ABG	6.516.000,00 €	5.425.000,00 €	102	Einkommenso. Förderung 2.WoBaUG	2004
Markomannenweg	Hellerhof	566.000,00 €	1.000.500,00 €	16	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2005
Gutleutstraße	Lila Luftschloß	516.404,80 €	- €	9	Frankfurter Mietwohnungsbau	2005
Dornbuschhöfe	GWH	2.518.000,00 €	4.972.000,00 €	71	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2006
Alexanderstraße	GWH	647.000,00 €	1.345.000,00 €	20	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2006
Marbachweg	GWH	950.000,00 €	1.956.000,00 €	29	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2006
Mainzer Landstraße 240f	ABG	115.000,00 €	367.000,00 €	4	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2006
Offenbacher Landstraße	Hellerhof	508.000,00 €	188.666,70 €	15	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2007
Am Dachsberg	Lebenshilfe	300.000,00 €	- €	5	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2007
Frankensteiner Hof	ABG	404.000,00 €	671.500,00 €	9	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2008
Mammolshainer Straße	ABG	961.000,00 €	2.052.000,00 €	28	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2008
Fliederweg	GWH	1.108.000,00 €	1.559.500,00 €	26	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2008
Henriette-Fürth-Str.	Hellerhof	697.500,00 €	1.595.500,00 €	22	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2008
Gruneliusstraße	Hellerhof	623.000,00 €	1.218.900,00 €	19	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2008
Rödelheimer Landstraße 107-109	ABG	838.000,00 €	1.293.000,00 €	20	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2009
Meichiorstr. 9-11	KEG	362.000,00 €	486.500,00 €	6	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2009

Atterberry & Betts	Sahle	3.983.000,00 €	7.746.000,00 €	103	Einkommenso. Förderung 2.WoBaUG	2004 - 2010
Betts 1.BA	Sahle	2.495.900,00 €	- €	56	Verinbarte Förderung 2.WoBaUG	
Betts 2.BA	Sahle	1.748.000,00 €	3.613.500,00 €	55	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	
Betts 3.BA	Sahle	1.687.000,00 €	3.300.000,00 €	58	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	
Atterberry 1.BA	Sahle	1.458.000,00 €	- €	10	Einkommenso. Förderung 2.WoBaUG	
Atterberry 2.BA	Sahle	12.245.000,00 €	18.360.000,00 €	289	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	
Atterberry 3.BA	Sahle	5.560.000,00 €	- €	76	Fam.- und sen. Mietwohnungsbau	
Atterberry 4.BA	Groß&Partner	1.012.000,00 €	1.228.000,00 €	17	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2010
Moselstraße	NH	689.000,00 €	714.500,00 €	13	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2010
Weißkirchner Weg	Caritas	152.000,00 €	342.500,00 €	4	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2011
Lebenshaus St. Leonhard	ABG	2.725.000,00 €	- €	30	Fam.- und sen. Mietwohnungsbau	2011
Ackermannstraße	FAAG	5.461.000,00 €	- €	50	Fam.- und sen. Mietwohnungsbau	2011
Am Hasensprung	GWH	2.925.000,00 €	2.984.900,00 €	33	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2011
Hattersheimer Straße	ABG	1.091.000,00 €	- €	12	Fam.- und sen. Mietwohnungsbau	2011
Rödelheimer Landstraße 30a	GWH	1.123.000,00 €	1.741.700,00 €	22	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2011
Dornbuschhöfe	GWH	4.559.000,00 €	7.499.000,00 €	80	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2011
Otto-Schott-Straße	KEG	968.000,00 €	1.526.000,00 €	17	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2011
Kurmainzer Straße	Wobaugen.	1.642.000,00 €	- €	16	Fam.- und sen. Mietwohnungsbau	2012
Breuerwiesenstraße	FAAG	3.102.000,00 €	5.097.000,00 €	52	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2012
Geisenheimer Straße	Sahle	4.876.000,00 €	3.246.000,00 €	55	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2012
Graf v Stauffenberg Allee				19	Fam.- und sen. Mietwohnungsbau	
Riedbergallee	ABG	8.258.000,00 €	- €	81	Fam.- und sen. Mietwohnungsbau	2013
Parkstadt Unterliederbach	GWH	6.344.000,00 €	- €	52	Fam.- und sen. Mietwohnungsbau	2013
Meichiorstraße 3-5	KEG	386.000,00 €	736.200,00 €	7	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2013
Markomannenweg	Hellerhof	1.309.850,00 €	2.608.360,00 €	39	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2013
	Hellerhof	1.815.000,00 €	3.144.000,00 €	45	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2013
	Hellerhof	1.041.150,00 €	1.605.140,00 €	31	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2013
Kurmainzer Straße 29	KEG	759.000,00 €	1.159.700,00 €	12	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2013
Apfel-Carré	NH	7.008.000,00 €	5.323.000,00 €	60	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2013
				41	Fam.- und sen. Mietwohnungsbau	
Hafenstraße	Groß&Partner	4.255.000,00 €	5.688.000,00 €	67	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2013
Helenehöfe	Sahle	17.617.000,00 €	20.378.000,00 €	257	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	2013
Summen		200.882.199,40 €	185.099.402,05 €	3577		

Begriffserläuterung



Richtlinie	
□	Frankfurter Mietwohnungsbau
■	Vereinbarte Förderung 2.WoBauG
■	Fam.- und sen. Mietwohnungsbau
■	Einkommenso. Förderung 2.WoBauG
■	Sozialer Mietwohnungsbau 2.WoBauG
■	Sozialer Mietwohnungsbau WoFG

Verwendete Begriffe	Begriffserläuterung
Sozialer Mietwohnungsbau 2.WoBauG	Sozialer Mietwohnungsbau nach dem 2. Wohnungsbaugesetz (gültig bis 2002), Landesmittel und städtische Mittel
Vereinbarte Förderung 2.WoBauG	Vereinbarte Förderung nach dem 2. Wohnungsbaugesetz (gültig bis 2002), Landesmittel und städtische Mittel
Einkommensorientierte Förderung 2.WoBauG	Einkommensorientierte Förderung nach dem 2. Wohnungsbaugesetz (gültig bis 2002), Landesmittel und städtische Mittel
Frankfurter Mietwohnungsbau	Frankfurter Mietwohnungsbauprogramm (städtisches Mittelstandsprogramm gültig bis 2002), nur städtische Mittel, kombinierbar mit der vereinbarten Förderung
Sozialer Mietwohnungsbau WoFG	Sozialer Mietwohnungsbau nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz (ersetzt das 2. Wohnungsbaugesetz ab 2002), Landesmittel und städtische Mittel
Familien- und seniorenrechtlicher Mietwohnungsbau	Familien- und seniorenrechtlicher Mietwohnungsbau (städtisches Mittelstandsprogramm gültig ab 2009), nur städtische Mittel

Impressum

Herausgeber

Stadt Frankfurt am Main
Dezernat Planen und Bauen
Stadtplanungsamt, Wohnungsbauförderung

Postanschrift

Stadtplanungsamt Frankfurt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

Redaktion

Scheffler + Partner

Stadtplanungsamt:
Ursula Brünner
Sabine Guttman
Carolyn von Monschaw

Gestaltung

Öffentlichkeitsarbeit
Marion Woitalla

Druck

Henrich Druck & Medien GmbH, Frankfurt am Main

Auflage

500

Frankfurt am Main, April 2012

Diese Broschüre ist erhältlich bei:

Atrium Planungsdezernat, Planauskunft
Stadtplanungsamt Frankfurt am Main
Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main
Mo - Do 8.30 - 12.30 Uhr, Mi 13.30 - 15.30 Uhr,
Tel. 069/212-44116, -36159
Fax 069/212-30731

Online bestellbar unter

- planungsamt@stadt-frankfurt.de
- unter

www.stadtplanungsamt-frankfurt.de

(zzgl. Versandkosten, bitte Rechnungsadresse angeben)

