

Zukunft
Niederrad

ERGEBNISSE



2. GESPRÄCH

NEUER WOHNUNGSBAU
„IM MAINFELD“
MITTWOCH, 05. JUNI 2013



MAINFELDGESPRÄCHE

Niederrad am Main
- Städtebauliche Weiterentwicklung der Mainfeld-Siedlung und ihrer Umgebung -

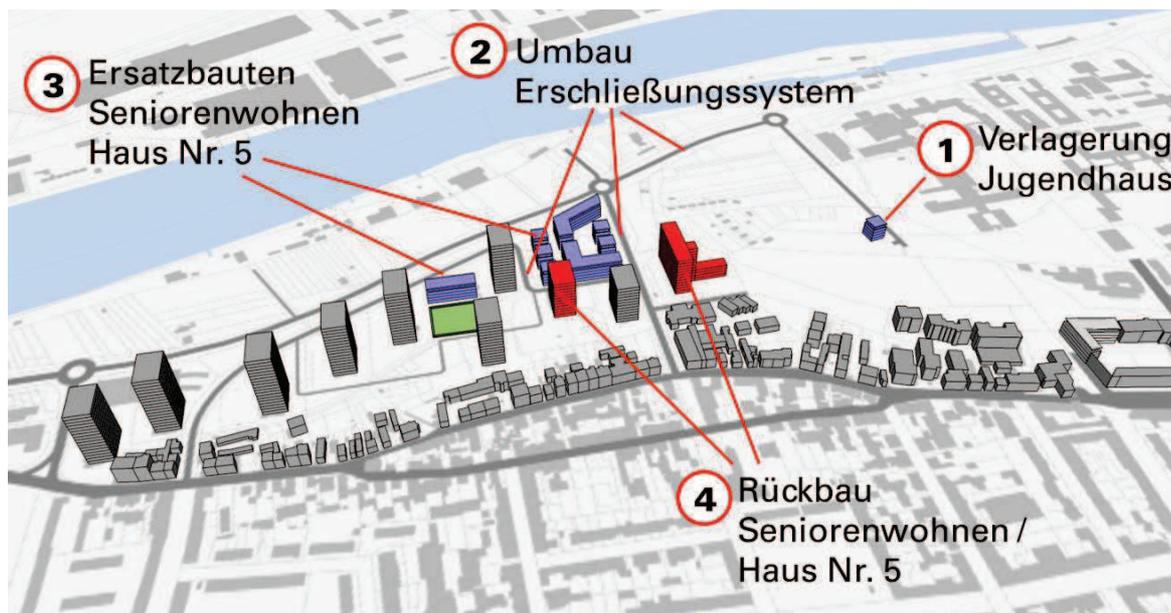
Ablauf

- 18.30 Uhr Begrüßung, Ablauf und Inhalt (Hr. Berndt, Hr. von Lüpke)
- 18.40 Uhr Präsentation (Hr. von Lüpke)
- Leitthemen:
Sollen Wohngebäude abgebrochen werden?
Sollen Wohngebäude ergänzt werden?
Welche Qualitäten besitzen neue Wohngebäude?
In welchen Realisierungsschritten soll das Wohnquartier weiterentwickelt werden?
Wann werden Entscheidungen getroffen?
- 19.00 Uhr Erläuterung und Diskussion
(ca. 75 Personen)
- 20.15 Uhr Zusammenfassung und Ausblick (Hr. von Lüpke)
- 20.30 Uhr Ende der Veranstaltung

Grundsätze für den Abbruch von Wohngebäuden

- generell kein Abbruch, allenfalls im Einzelfall aus besonderen städtebaulichen Gründen
- vor Abbruch von Wohngebäuden Neubau von Ersatzwohnungen im selben Wohnquartier mit günstigen Mieten
- Miete bei neuen Seniorenwohnungen im 1. Förderungsweg: 5,50 Euro pro m² Wohnfläche plus niedrige Nebenkosten (in Passivhausbauweise)

Vorschlag des Stadtplanungsamtes zu möglichen Realisierungsschritten



Mögliche Ausgestaltung von zusätzlichem Wohnungsbau

Variante I – Die neue grüne Mitte



Variante II – Trittstufen zum Park



- Wohnungen im 1. Förderungsweg
(Schaffung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern)
- Wohnungen im 2. Förderungsweg
(Schaffung familienfreundlicher und gemeinschaftlicher, größengerechter und barrierefrei erreichbarer Mietwohnungen mit hohem energetischem Standard)
- genossenschaftlicher Wohnungsbau
- frei finanzierter Wohnungsbau durch Bauträger
- Bauen in Bauherrengemeinschaften

Welche Qualitäten besitzen neue Wohngebäude? Aktuelle Beispiele Wohnungsbau 1. Förderungsweg

Frankfurt am Main, Wohnanlage Otto-Schott-Straße



GWH Wohnungsgesellschaft mbH, Braun Canton Volleth Architekten, 2011
80 geförderte Wohneinheiten im 1. Förderungsweg

Frankfurt am Main, Wohnanlage Voltastraße



ABG Holding Frankfurt am Main, Stefan Forster Architekten, 2005
160 Wohneinheiten, davon 102 geförderte Wohneinheiten im 1. Förderungsweg

Gemeinsame Merkmale neuer Wohngebäude:

- überschaubare Hausgemeinschaften (nicht mehr als 15 Wohnungen pro Treppenhaus)
- großzügige Hauseingänge
- geschützte Gärten, Terrassen und Balkone

Zusammenfassung der Ergebnisse

Vorbemerkungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Veranstaltung thematisch zusammengefasst dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle der aufgeführten Rückfragen bzw. Anregungen von der Mehrheit der Teilnehmer getragen wurden. Zum Teil werden auch Einzelstellungen aufgeführt.

Städtebauliche Varianten

Anmerkungen / Rückfragen Bürger:

- Variante II wird vielfach bevorzugt (Die Bürger verweisen auf eine entsprechende Stellungnahme des Städtebaubeirats der Stadt Frankfurt). Wieso wurde Variante I, die einen Rückbau einzelner Gebäude vorsieht, noch nicht verworfen?
- Welche der beiden gezeigten Varianten wird weiterverfolgt werden?

Anmerkung Stadtplanungsamt:

- Die beiden Varianten dienen derzeit als Grundlage für eine offene Diskussion, die auch heute Abend noch zu führen ist - eine Entscheidung für oder gegen eine der Varianten ist noch nicht getroffen. Die Planungsvorschläge werden nach Abschluss der Mainfeldgespräche überarbeitet und im Anschluss wird ein Planungskonzept der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt werden.

Sollen Wohngebäude abgebrochen werden?

Anmerkungen / Rückfragen Bürger:

- Der Rückbau von Gebäuden (Haus Nr. 5 und die Seniorenwohnanlage) wird aus unterschiedlichen Gründen in Frage gestellt bzw. abgelehnt:
 - „die Mieter möchten in ihren jetzigen Wohnungen wohnen bleiben und ziehen eine Sanierung vor“ wird von einem Vertreter des Aktionsbündnisses für bezahlbaren Wohnraum Frankfurt als Ergebnis einer Befragung von Senioren der Seniorenwohnanlage vorgetragen
 - die besonderen städtebaulichen Vorteile, wie z.B. eine große grüne Mitte für die Siedlung, werden nicht als solche empfunden
 - vor dem Hintergrund der bekannten Flächenknappheit in Frankfurt erscheint der Abbruch von Gebäuden zur Schaffung von Freiraum unangemessen
 - die Wohnungen in den geplanten Ersatzbauten werden für die aktuellen Bewohner als nicht mehr bezahlbar dargestellt (nicht alle Bewohner haben Anspruch auf eine Sozialwohnung, die Mieten wurden lange nicht erhöht, auch für diese Mieter muss eine Lösung gefunden werden)
 - in Anbetracht der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum in Frankfurt scheint ein Rückbau von bezahlbaren Wohnungen der falsche Weg
 - Der Vorschlag des Gebäudeabbruchs widerspricht der Zusage des Oberbürgermeisters, dass alle Gebäude erhalten bleiben
- Für die abgebrochenen Gebäude muss zuerst ein Ersatz in der Siedlung geschaffen werden.

Anmerkung Stadtplanungsamt:

- Im ersten Mainfeldgespräch am 23.05.2013 wurde der Rückbau der Seniorenwohnanlage durchweg befürwortet. Um eine den heutigen Ansprüchen angemessene Wohnqualität zu sichern, ist eine Sanierung der Seniorenwohnanlage sehr aufwändig. Zudem riegt das Gebäude die Hochhaussiedlung vom Elli-Lucht-Park ab.

- Ein Rückbau der Gebäude (außer der Seniorenwohnanlage) ist generell nicht vorgesehen; im Einzelfall kann vielleicht ein Rückbau erfolgen, sofern besondere städtebauliche Vorteile entstehen.
- Voraussetzung des Abbruchs: vorzeitige Fertigstellung neuer Wohnungen im selben Wohnquartier mit Mietpreisen, die von den Bewohnern der abzubrechenden Gebäude bezahlt werden können.
- Die Wohnungen der Wohnhochhäuser unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen, d.h. sie können nicht ersatzlos durch Abriss eines Hauses entfallen, sondern müssen angemessen ersetzt werden.

Sollen Wohngebäude ergänzt werden?

Anmerkungen / Rückfragen Bürger:

- Die Hochhaussiedlung ist geprägt durch großzügige Freiräume, mittelhohe Häuser gehen zu Lasten des Freiraums
- Für wen sind die neu entstehenden Wohnungen? Welche Vorteile der Nachverdichtung haben die Bewohner der Siedlung im Mainfeld? Die Nachverdichtung sollte nicht zu Lasten der Wohnqualität der heutigen Bewohner erfolgen.
- Es wird die Gefahr gesehen, dass finanziell besser gestellte Bewohnergruppen die aktuellen Bewohner der Siedlung verdrängen.
- Es wird ein Bedarf an neuem Wohnraum in Niederrad auch für die Einwohner Niederrad selbst (z.B. junge Familien) gesehen. Daher wird die vorgeschlagene Bebauung im Süden des Elli-Lucht-Parks mit der Umsetzungsmöglichkeit in Form einer Bauherrengemeinschaft positiv bewertet.
- Die geplante 4-Geschossigkeit wird in Frage gestellt. Um eine Maßstäblichkeit gegenüber den Wohnhochhäusern herzustellen, wäre auch eine 6-Geschossigkeit vorstellbar.
- Die Anzahl der neuen Wohneinheiten nach Rückbau wird in Frage gestellt – diese erscheint zu hoch.
- Im Hinblick auf die Umsetzbarkeit: Wurden die aktuellen Eigentumsverhältnisse geprüft?
- Es wird unterstellt, dass zunächst Wohnungen im 1. Förderungsweg als Neubau geschaffen werden, um dann die Belegungsbindung zu alten Beständen zu wechseln und so „freie“ Wohnungen zu generieren.

Anmerkung Stadtplanungsamt:

- Ziel ist es, die Wohnqualität in der Siedlung nachhaltig zu verbessern, eine Nachverdichtung wird nicht um jeden Preis angestrebt.
- Die neugeplanten Wohngebäude dienen einerseits als Ersatzbauten für ggf. zurückgebaute Gebäude, wie z.B. Haus Nr. 5 oder der Seniorenwohnanlage. Um den Bewohnern einen Eindruck zu verschaffen, wie diese Bebauung aussehen könnte, wurden zahlreiche Neubauprojekte aus Frankfurt mit Wohneinheiten im 1. Förderungsweg gezeigt.
- Die übrigen neuen Wohngebäude sind für unterschiedlichste Nutzergruppen vorgesehen (Alt und Jung, Familien und Singles, etc.). Ein Konzept zur Aufteilung eventueller neuer Baumöglichkeiten auf unterschiedliche Bauherrn gibt es noch nicht – auch dazu möchte das Stadtplanungsamt die Meinung der Bürger/-innen kennenlernen.
- Ein sinnvoller und verträglicher Umfang von Ergänzungen an Wohngebäuden wird geprüft.
- Den Vorwurf des geplanten Tausches von Belegungsbindungen (mittelbare Förderung) wird zurückgewiesen.

Bebauung südlich des Elli-Lucht-Parks

Anmerkungen / Rückfragen Bürger:

- Die Bebauung und die dafür notwendige Erschließung hat eine Verkleinerung des Elli-Lucht-Parks zur Folge, der Charakter des Parks mit seinem geschlossenen grünen Rand geht verloren.
- Die notwendige Erschließungsstraße mindert die Qualität des geplanten Quartiersplatzes, vor allem seine Verbindung zum Haus für Kultur.
- Es wird eine erhöhte Unfallgefahr für Kinder der Kita, die zum Spielplatz im Park dann die Straße queren müssen, gesehen.
- Hinweis auf schwierige Bodenverhältnisse und einen Kanal in diesem Bereich.

Anmerkung Stadtplanungsamt:

- Ziel dieser Bebauung ist es, einen öffentlichen kontrollierten Parkrand zu schaffen und so die Sicherheit für die Nutzer zu erhöhen.
- Die für die Bebauung entfallende Fläche des Elli-Lucht-Parks ist gering: sie würde durch die geplante Erweiterung mehr als kompensiert.
- Die in Rede stehenden „Verlustflächen“ sind heute private Grünflächen.

Wann werden Entscheidungen getroffen?

Anmerkungen / Rückfragen Bürger:

- Aufgrund fehlender Planungssicherheit werden derzeit in den Wohnungen keine Investitionen für z.B. Renovierungsarbeiten, getätigt; Wann wird ein konkretes verlässliches Konzept vorgelegt?
- Wie lang ist die Planungs- und Bauzeit?
- Wann beginnt die Sanierung der Wohnhochhäuser?

Anmerkung Stadtplanungsamt:

- Nach dem dritten Mainfeldgespräch am 13.06.2013 beabsichtigt das Stadtplanungsamt die vorgestellten Planungsvorschläge zu korrigieren, zu ergänzen und zu konkretisieren, um dann der Stadtverordnetenversammlung nach den Sommerferien ein Planungskonzept zum Beschluss vorzulegen.
- Die Planungs- und Bauzeit wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Nähere Angaben sind hierzu aufgrund des frühen Planungsstadiums noch nicht möglich.
- Die Sanierung der Wohnhochhäuser verläuft unabhängig und wird nach Angaben der ABG Holding im Herbst mit Haus Nr. 21 beginnen.

Sonstiges

Anmerkungen / Rückfragen Bürger:

- Im Rahmen der Freiraumkezeption sollte auf Nachhaltigkeit und eine ökologisch sinnvolle Aufwertung der Flächen geachtet werden.
- Eine Umstrukturierung der Freiflächen wird als genauso sinnvoll erachtet, wie die Umstrukturierung der EG-Zonen. Eine rein energetische Sanierung erscheint nicht zielführend.
- Warum wird der Ersatz des Jugendhauses im Osten vorgesehen? Die Errichtung des heutigen Bolzplatzes war mit hohem Aufwand verbunden.

Anmerkung Stadtplanungsamt:

- Die Verlagerung des Jugendzentrums in den Osten ist eine erste Idee. Der optimale Standort steht zur Diskussion.

Das Stadtplanungsamt freut sich über weitere Anregungen, die auch außerhalb der Mainfeldgespräche vorgetragen werden. Hierzu können Sie sich jederzeit an nachfolgende Adresse wenden:

Stadt Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt
Frau Anita Rosskopf
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main
Tel: (069) 212 30477 / Email: anita.rosskopf@stadt-frankfurt.de

Eindrücke von der Veranstaltung

