



ALLIANZ
FÜR WOHNEN
IN HESSEN

HESSEN



„ALLIANZ VOR ORT“ IM SOMMER 2021

Beispielgebende Projekte
im Wohnungsbau

Rüsselsheim am Main
Friedrichsdorf
Offenbach am Main
Langen



INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	Tarek Al-Wazir, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen	5
EINFÜHRUNG	„Allianz vor Ort“ - Beispielgebende Projekte des Wohnungsbaus und der Quartiersentwicklung	6
RÜSSELSHEIM AM MAIN	<ul style="list-style-type: none">• Wohnen am Verna-Park 12• Vier Höfe - Ein Quartier, das verbindet 16• Nachbarschafts- und Familienzentrum als neues Herzstück für die Böllensee-Siedlung 18• Neubebauung am Friedensplatz - Ehemalige Karstadt-Liegenschaft 22 <p><i>Botschaften</i> 24</p>	
FRIEDRICHSDORF	<ul style="list-style-type: none">• Die Ökosiedlung „FRANK und FRIEDA“ 28• Der Eisspeicher - Teil eines innovativen Energiekonzepts 32 <p><i>Botschaften</i> 34</p>	
OFFENBACH AM MAIN	<ul style="list-style-type: none">• Transformation des Toys'R'Us-Komplexes 38• Post-Shopping City 42 <p><i>Botschaften</i> 44</p>	
LANGEN	<ul style="list-style-type: none">• Anna-Sofien-Höfe 48 <p><i>Botschaften</i> 52</p>	

VORWORT



© Oliver Rütger / HMWEEVW

TAREK AL-WAZIR

Hessischer Minister für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

Wohnen ist eine Frage des gesellschaftlichen Zusammenhalts und sie betrifft längst nicht nur Wohnungssuchende und Mieter. Wo Polizistinnen und Polizisten, Altenpfleger und Krankenschwestern, Lehrerinnen und Lehrer, Reinigungskräfte und Müllfahrer sich das Leben in einer Stadt nicht mehr leisten können, wird es schwierig, die tägliche Daseinsvorsorge aufrecht zu erhalten. Der Wohnungsbau zählt deshalb zu den wichtigsten Themen der Landesregierung. Unser Ziel ist es, dass alle Menschen in Hessen eine gute Wohnung zu einem bezahlbaren Preis finden können.

Wohnungsbau im 21. Jahrhundert ist allerdings eine anspruchsvolle Aufgabe. Es gilt, den Klimaschutz mitzudenken, möglichst wenig Flächen zu verbrauchen, nachhaltige Mobilitätsangebote einzuplanen und Quartiere zu schaffen, in denen die Menschen auch in Jahrzehnten noch gerne leben.

Wie sich Hessens Kommunen und Wohnungswirtschaft diesen Herausforderungen stellen, konnte ich auf meiner Sommertour im Jahr 2021 besichtigen: Gestalterisch anspruchsvolle Wohnprojekte, innovative Energiekonzepte, Projekte gemeinschaftlichen Wohnens, Transformation der Innenstädte bis hin zu neuen Mischungen von Handel und Wohnen - für all das gibt es in Hessen kreative und vorbildliche Beispiele.

Danken möchte ich an dieser Stelle den Partnern des Bündnisses „Allianz für Wohnen in Hessen“ sowie den Kommunen und Wohnungsunternehmen für die Organisation dieser Tour. Das neue Format „Allianz vor Ort“ hat sich als Erfolg erwiesen: An jeder Station bot sich Gelegenheit, Probleme praxisnah zu diskutieren und die jeweiligen Anliegen zu vermitteln. So ergaben sich zahlreiche Erkenntnisse, die in die Wohnungspolitik des Landes und die Arbeit der Allianz einfließen werden. Deshalb soll „Allianz vor Ort“ 2022 fortgesetzt werden.

In dieser Dokumentation erfahren Sie mehr zu den einzelnen Projekten und zu den Eindrücken der Beteiligten aus dem Sommer 2021. Ich wünsche eine informative Lektüre.

„ALLIANZ VOR ORT“ - BEISPIELGEBENDE PROJEKTE DES WOHNUNGSBAUS UND DER QUARTIERSENTWICKLUNG

Die „Allianz für Wohnen in Hessen“ ist ein Zusammenschluss von 20 Partnern aus Verbänden, Kammern und anderen Institutionen der Wohnungswirtschaft, der 2015 ins Leben gerufen wurde. Das Bündnis möchte die Zusammenarbeit und Vernetzung der unterschiedlichen Partner im weiten Feld der Wohnungspolitik verbessern. Im konstruktiven Dialog werden notwendige Rahmenseetzungen und Prozesse sowie politische und rechtliche Vorgaben auf ihre Umsetzbarkeit hin geprüft. Ziel ist es, weitere Investitionen in den Wohnungsbau und in die nachhaltige Umgestaltung von Wohnquartieren zu erleichtern und zu beschleunigen. Seit 2015 hat die Allianz bereits Maßnahmenvorschläge aus zwei Arbeitsprogrammen, dem 15-Punkte-Programm aus dem Jahr 2016 und dem 12-Punkte-Programm aus dem Jahr 2019, umgesetzt.

So hat das Land gemeinsam mit den Bündnispartnern u.a. das Fördervolumen für Wohnungsbau deutlich erhöht, die Förderrichtlinien im Wohnungsbau angepasst, die „Landesberatungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen“ ins Leben gerufen, das „Landesprogramm Nachhaltiges Wohnumfeld“ aufgelegt, ebenso wie die „Baulandoffensive Hessen“ und darüber hinaus zwei Leitfäden zur Innenentwicklung und zur Konzeptvergabe herausgegeben, die vor allem für Kommunen und Planungsbeteiligte gedacht sind.

DIE INITIATIVE „ALLIANZ VOR ORT“

Für die Arbeitsperiode 2021/22 hat sich das Bündnis u.a. auf die Initiative „Allianz vor Ort“ verständigt. Dabei ist es dem Land und den Bündnispartnern besonders wichtig, Chancen und Risiken im Wohnungsbau praxisnah und „aus erster Hand“ zu erfahren. Mit dieser Initiative sollen vor allem jene Fragestellungen und Anliegen der Bündnispartner und der Kommunalvertreter deutlich werden, welche in Zukunft für den Wohnungsbau, aber auch für Stadtentwicklung und Infrastruktur von Bedeutung sein werden und Handlungsbedarf erwarten lassen. Besonderes Augenmerk legt das Bündnis dabei auf günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung nachhaltiger Quartiere und die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.

Im Sommer 2021 besuchte die „Allianz vor Ort“ auf Vorschlag der jeweils beteiligten Bündnispartner vier hessische Kommunen, in denen mehrere Projektbeispiele aus Wohnungsbau und Stadtentwicklung Gegenstand von Rundgängen und Diskussionen waren. Dies waren die

Städte Rüsselsheim am Main, Friedrichsdorf, Offenbach am Main und Langen.

Die Termine der „Allianz vor Ort“ bestanden aus jeweils drei Programmpunkten: Zunächst fand ein nicht-öffentliches Gespräch zwischen Minister Tarek Al-Wazir und den jeweiligen Bündnispartnern statt. Daran schloss sich ein Pressegespräch an. Den dritten Teil des Programms bildeten ein oder mehrere Projektbesichtigungen bereits realisierter oder im Bau befindlicher Projekte vor Ort. Die beiden letzten Programmpunkte waren offen für alle anderen Bündnispartner und für eingeladene Akteure aus der jeweiligen Kommune, z.B. die Bürgermeister, Fachreferate, Projektentwicklungs- und Wohnungsbauunternehmen u.a.

Die thematischen Schwerpunkte der Projekte reichten von anspruchsvollem Wohnungsbau im Innenbereich über energetisch nachhaltige Quartierskonzepte am Stadtrand und genossenschaftliches Wohnen mit unterstützendem Netzwerk bis hin zu innovativer Innenstadtentwicklung mit dem Ziel, mehr Wohnen zu etablieren (siehe Infokasten Seite 8).

RÜSSELSHEIM AM MAIN

Das Nachbarschafts- und Familienzentrum ist das neue Herzstück der bereits in den 1930er Jahren errichteten Böllensee-Siedlung. Es zeichnet sich durch eine innovative Wohn- und Nutzungsmischung aus Kindertagesstätte, Jugendarbeit, Familienzentrum und Seniorenwohnen aus. Die Stadt Rüsselsheim, die kommunale Wohnungsbaugesellschaft gewobau und die Evangelische Kirche vor Ort entwickelten das Projekt in enger Kooperation.

In der Anlage „Wohnen am Verna-Park“ der gewobau mit 50 Wohneinheiten im Stadtkern und besonders ansprechenden Gebäuden und Freiflächen wird deutlich, dass die Nachverdichtung bestehender Quartiere im Innenbereich nicht nur dazu beiträgt, den Flächenverbrauch zu reduzieren, sondern, dass auf diese Weise auch eine hohe Wohn- und Freiraumqualität erreicht werden kann.



Auf dem sog. Karstadtareal wird nach langem Leerstand des Kaufhauses nun ein neues Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Die neue Blockrandbebauung am Friedensplatz trägt als Entrée maßgeblich zur Wahrnehmung der Rüsselsheimer Innenstadt bei.

FRIEDRICHSDORF

In der Ökosiedlung Friedrichsdorf entstehen am Stadtrand ca. 350 Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern um eine grüne Mitte mit altem Baumbestand. Die Außenanlagen der Häuser werden struktur- und artenreich angelegt, Dachflächen begrünt bzw. für Sonnenenergie genutzt. Der Flächenverbrauch wurde minimiert. Beheizt wird die Siedlung über ein zentrales System, das unterschiedliche Technologien intelligent kombiniert und unter anderem einen unterirdischen Eisspeicher umfasst. Dem Projekt vorausgegangen war ein intensiver Dialog zum lokalen Wohnungsbedarf, der zu einem hohen Anteil an altersgerechten Wohneinheiten führte. Die Flächen wurden über ein Konzeptverfahren von der Stadt vergeben.

OFFENBACH AM MAIN

In Offenbach wird das ehemalige Toys'R'Us-Areal, ein dominanter Gebäudekomplex aus den 1970er Jahren, nun in Teilen abgerissen, umgebaut und um Wohnungen sowie eine Kindertagesstätten-Erweiterung ergänzt. Auch Büros, Gastronomie und Einzelhandelsflächen sind geplant.

Das Vorhaben ist Teil des Zukunftskonzepts „Post Shopping City“ für die Offenbacher Innenstadt, welches die Stadt und der IHK-nahe Verein „Offenbach Offensiv“ im Sommer 2018 in Auftrag gegeben hatten. Das Zukunftskonzept Innenstadt gibt die Leitlinien für deren künftige Entwicklung vor und möchte u.a. durch zusätzlichen Wohnraum zu deren Belebung beitragen.

LANGEN

Das Projekt Anna-Sofien-Höfe der Baugenossenschaft Langen ist ein Ersatzbau für eine Bestandssiedlung aus den 1960er Jahren und verbindet altersgerechte Architektur mit auf Kommunikation ausgerichteter Freiraumplanung, einem nachhaltigen Mobilitätskonzept für die Bewohnerschaft und ergänzenden Service- und Pflegeangeboten. Die Baugenossenschaft hat dafür 2021 den Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau erhalten. Maßgeblich an den Anna-Sofien-Höfen beteiligt, ist auch die Stadt Langen, die mit der Baugenossenschaft beim Bau und den zukünftigen Angeboten für die Bewohnerschaft und Nachbarn kooperiert: In einem Punkthaus werden die Mobilitätszentrale des städtischen Begegnungszentrums „Haltestelle“ und ihres Fördervereins, ferner ein Veranstaltungsraum und ein Pflegestützpunkt untergebracht.

RÜSSELSHEIM AM MAIN - 18. AUGUST 2021

- Wohnquartier am Verna-Park
- Vier Höfe - Ein Quartier, das verbindet
- Nachbarschafts- und Familienzentrum in der Böllensee-Siedlung
- Neubebauung am Friedensplatz - Ehemalige Karstadt-Liegenschaft

- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (AKH)
- Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest)

FRIEDRICHSDORF - 19. AUGUST 2021

- Ökosiedlung Frank und Frieda
- Der Eisspeicher der Ökosiedlung

- BFW Landesverband Freier
Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.
- Ingenieurkammer Hessen
- Regionalverband FrankfurtRheinMain

OFFENBACH AM MAIN - 19. AUGUST 2021

- Transformation des Toys'R'Us-Komplexes
- Post Shopping City

- Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
- Hessischer Städtetag

LANGEN - 20. AUGUST 2021

- Anna-Sofien-Höfe
- Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Hessen e.V. (Liga Hessen)
- Landesarbeitsgemeinschaft
Soziale Brennpunkte Hessen e.V. (LAG)

Bildnachweis:

Coverfoto: © LIQUID Kommunikationsdesign
Fotos S. 6 und S. 7 © HA Hessen Agentur
Foto S. 9 © LIQUID Kommunikationsdesign

FAZIT DER PROJEKTBEISICHTIGUNGEN

- Kleinere und mittelgroße Städte sind als Wohn- und Arbeitsorte in ihrer spezifischen Attraktivität zu stärken und qualitativ weiterzuentwickeln, wobei der lokale Kontext an Bedürfnissen und Zielen der Stadtentwicklung maßgeblich ist.
- Eine verdichtete Innenentwicklung ist auch in zentralen Lagen dieser Städte anzustreben. Wichtig für eine hohe Wohnqualität ist dabei besonders eine gute und abwechslungsreiche Architektur und Freiraumgestaltung. Um dies zu erreichen, sind wettbewerbliche Verfahren die geeigneten Instrumente.
- Eine rein privatwirtschaftliche Projektentwicklung für ein neues Wohnquartier kann zugleich innovativ und wirtschaftlich sein. Es ist möglich, energetisch zukunftsweisend zu bauen und dabei soziale wie ökologische Aspekte miteinander zu kombinieren, eine hohe Wohnqualität mit Gemeinschaftsnutzungen zu bieten und eine ansprechende Gestaltung des Umfelds zu erreichen.
- Der Aufwand, Bestandsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre, beispielsweise mit typischen Zeilenbauten, durch Umbau und Sanierung auf den neuesten Stand zu bringen, rechnet sich bei maroder Substanz in der Regel nicht. Ersatzbauten bieten bei geschickter städtebaulicher Anordnung hingegen die zusätzliche Chance für mehr Wohneinheiten und ein attraktiveres Wohnumfeld.
- Multifunktionale Nachbarschaftszentren sind wichtige Bausteine im Quartier. Sie können Bestandssiedlungen im Hinblick auf das soziale Miteinander, die Wohnumfeldqualität, bezogen auf Quartiersangebote und auch in architektonischer Hinsicht aufwerten.
- Eine konstruktive Kooperation unterschiedlicher Partner wie Stadt, Kirche und Wohnungsbaugesellschaft macht attraktive Nutzungsmischungen in einem Gebäude und somit Angebotsvielfalt möglich.
- Genossenschaftliche Prinzipien sind auch in Zukunft gefragt und lassen an aktuelle Bedürfnisse angepasste Wohnformen zu. Dazu gehören auch Zusatzangebote aus dem Bereich der Mobilität, der Pflege und weiteren sozialen und alltäglichen Diensten.
- Die Transformation von 1970er-Jahre-Sonderbauten in den Zentren größerer wie kleinerer Städte, beispielsweise Kaufhäuser, Shopping-Galerien, Parkhäuser, ist für eine künftige Innenstadtentwicklung besonders wichtig und bei einer passgenauen Planung gleichzeitig auch eine wirtschaftlich beherrschbare Chance.



INNENENTWICKLUNG

WETTBEWERBE ZUR
QUALITÄTSSICHERUNG

BAUKULTUR

SOZIALE INFRASTRUKTUR

QUARTIERSAUFWERTUNG

ENGAGIERTE
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

GRÜN

NEUE BEWOHNERGRUPPEN

RÜSSELSHEIM AM MAIN



WOHNEN AM VERNA-PARK

Im Rahmen einer innerstädtischen Nachverdichtung entstand eine ansprechende Bebauung aus sieben Baukörpern, die sich in Kubatur und Materialität an bestehenden Strukturen im Umfeld orientiert und eine hohe Wohnqualität aufweist.

DAS QUARTIER

Unter dem Namen „Wohnen am Verna-Park“ ist es in Rüsselsheim am Main gelungen, im Jahr 2020 ein innenstadtnahes Quartier fertigzustellen, das sich städtebaulich und architektonisch behutsam in das Umfeld einfügt und bezahlbares Wohnen ermöglicht.

Die Wohnungen am Verna-Park sind aufgrund ihrer fußläufigen Nähe zum Bahnhof und zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken und Gastronomie laut gewobau Rüsselsheim sehr begehrt. Rund 250 Mietinteressenten hatten sich für die Ein- bis Vierzimmer Wohnungen beworben. Das Objekt ist voll vermietet. Auch der gegenüberliegende Verna-Park und das Mainvorland mit Naherholungsmöglichkeiten tragen zur Attraktivität der Wohnlage bei.

DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT

Der aus einem Wettbewerb hervorgegangene Entwurf des Münchener Architekturbüros Baur & Latsch umfasst sieben unterschiedlich große, versetzt angeordnete Häuser mit insgesamt 50 Wohnungen.

Auf dem Nachbargrundstück wurde von der gewobau ein weiteres Wohnprojekt mit drei Häusern für insgesamt 16 Wohnungen realisiert, das auch zum Verna-Park hin orientiert ist. Dieses Projekt war nicht Bestandteil des Wettbewerbs und wurde von Wiegand Architekten aus Kelsterbach geplant.

Sechs der insgesamt sieben Einzelhäuser des Wettbewerbsentwurfs entstanden auf einem L-förmigen, 3.200 qm großen Grundstück südlich der Frankfurter Straße direkt am Verna-Park. Das siebte Gebäude wurde etwas abseits davon an der Kreuzung Taunus- und Waldstraße errichtet und stellt den südlichen Eingang zum neuen Quartier dar. Die Anlage bietet Wohnungen für Studierende, Pendlerinnen und Pendler, Seniorinnen und Senioren und Familien sowie eine Gewerbeeinheit. Die barrierefreien Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss.

Die dreistöckigen Einzelhäuser fügen sich in Kubatur, Körnung und Materialität in die kleinteilige Struktur der Nachbarschaft ein. So gehören Satteldächer, Rücksprünge, Klinkerriemchen und Rundbögen zu den Gestaltungsmerkmalen der Baukörper.

Der „poröse Stadtblock“ aus Einzelgebäuden, der hier um 1900 zwischen Bahngleisen und Frankfurter Straße als Werksiedlung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Autobauers Opel entstand, wurde dabei nachverdichtet, ohne seinen ursprünglichen Charakter zu verlieren.

DIE ARCHITEKTUR

Geschlossene, hell geschlammte Klinkerfassaden prägen das dicht zusammenstehende Gefüge. Mit ihren vorgestellten Holzbalkonen, die zugleich als Rankgerüst und Brise Soleil dienen, öffnen sich die Gebäude großflächig nach Süden. Mit der Holzkonstruktion möchten die Architekten an die historischen hofseitigen Stall- und Scheunengebäude mit ihren Holztoren und Holzgalerien in der Frankfurter Straße erinnern. Die Rundbögen der teils vorgelagerten Hauseingänge wiederum sind eine Reminiszenz an die markanten Torbögen des Opel-Altwerks. Auch die Wahl des Fassadenmaterials knüpft an die Fassaden des Opel-Altwerks aus rotem Backstein, aber auch an das Sichtmauerwerk einiger Nachbarbauten an.

Durch die geringe Dachneigung und den Verzicht auf Dachüberstände wirken die Baukörper sehr kompakt. Die Stahlbetondächer sparen gegenüber einer traditionellen Dachkonstruktion Kosten und dämpfen den Fluglärm wirksam.

Die sandfarbenen Riemchen der Fassaden wurden mit zartgrünen Außenrollläden kombiniert. Die gleiche Farbe haben auch die beschichteten Zementestrichböden in den Treppenhäusern. In den Wohnungen dominieren weiß verputzte Wände, Vinylböden in Holzoptik und bodentiefe Fenster vor den Balkonen. Bodengleiche Duschen erzeugen in den Wohnungen eine zeitgemäße und wohnliche Atmosphäre.

DIE FREIFLÄCHEN

Bestandteil des Konzepts waren zudem begrünte Durchwegungen und gemeinschaftlich genutzte Freiflächen. Die Wege sind als halböffentliche Hofsituationen angelegt und tragen durch den einheitlichen Pflasterbelag dazu bei, dass die Neubauten als zusammenhängende Struktur wahrgenommen werden.

Regenwasser wird teilweise seitlich, die Balkone über Notüberläufe in die Grünanlagen entwässert. Eine Dachbegrünung wurde auf den Mülleinhausungen angelegt. Die Auswahl der Pflanzen erfolgte anhand der zu erwartenden Klimaveränderungen. Die Höhenstaffelung von Bäumen, über Stauden bis hin zu Blumenrabatten mit Bodendeckern, Gräsern und Blütenpflanzen nimmt die Staffelungen des Gebäudeensembles auf und differenziert den Außenraum. Hochstämmige Bäume wurden mit Strauchsolitären und kniehohen Bepflanzungen um Wege und Terrassen sowie Allgemeinflächen gruppiert.

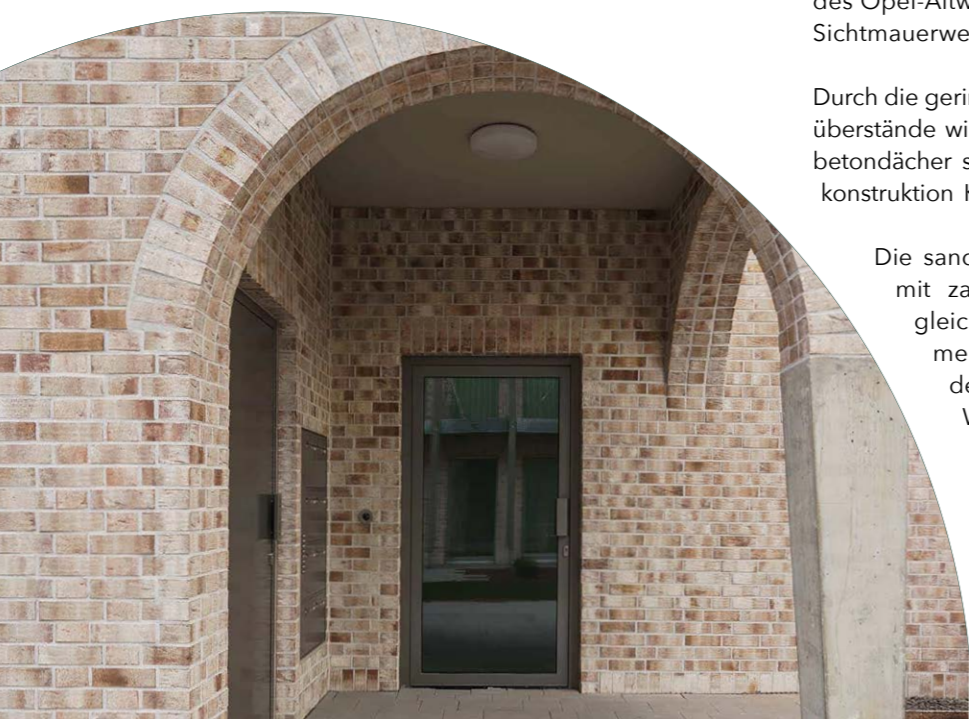
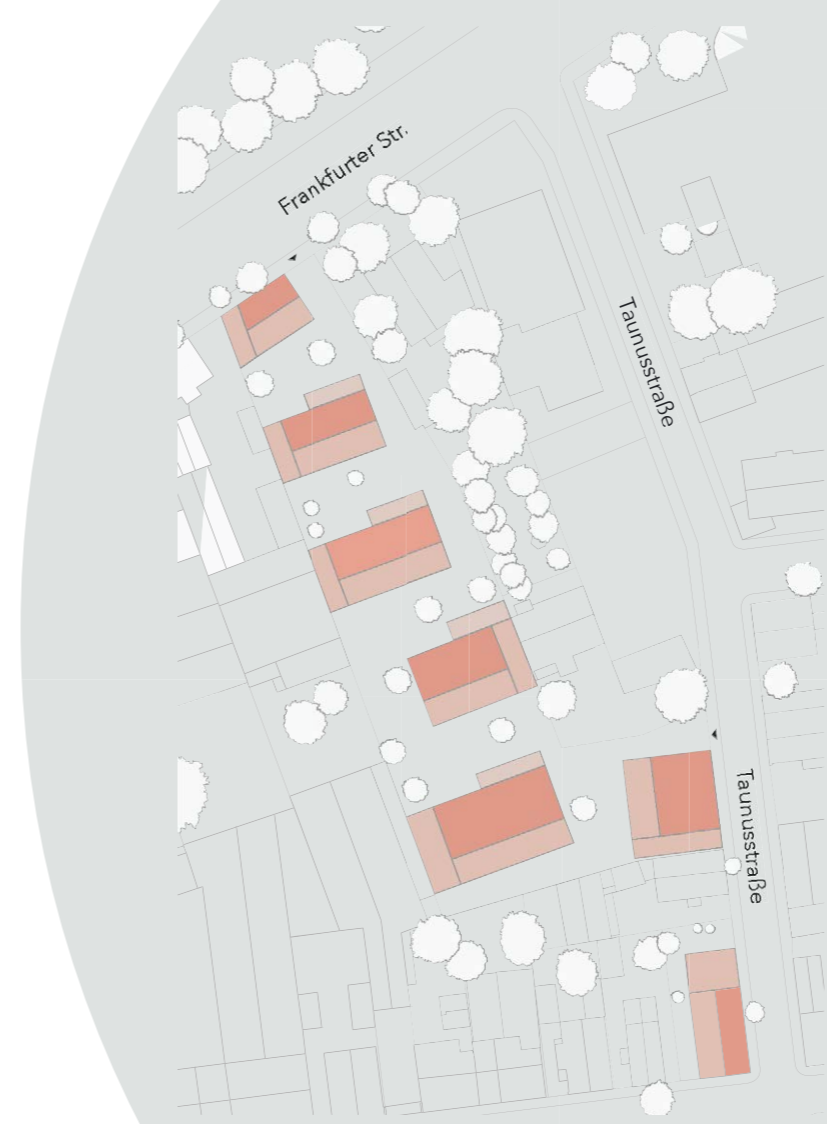


Die Freiflächen sind durchgrünt – die Beläge der Wege gehen seitlich in die Rasenflächen über und wirken eingewachsen. In dem recht hohen Grünvolumen reihen sich die gestaffelten und sorgfältig kombinierten Elemente aneinander und erzeugen eine Wohlgefühlqualität für Bewohnerinnen und Bewohner. Grüne Nischen um die Gartenterrassen im Erdgeschoss ermöglichen Privatheit, aber gleichzeitig, durch Verzicht auf Zäune, auch Teilnahme. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Erdgeschosses nutzen ihren eigenen Gartenplatz, die Mieterrinnen und Mieter der oberen Etagen können auf Terrassen heraustreten. In der Gartenebene können sich alle bewegen oder am zentralen Spielplatz verweilen.

Auch Besucherinnen und Besuchern bieten sich beim Spaziergang durch die Nachbarschaft auf der zwischen Altstadtquartier und Park bzw. Mainvorland neu geschaffenen Wegeverbindung hinter jeder Ecke der Wohnanlage immer neue Perspektiven auf die Architektur und den Garten. Das offene Konzept hat sich in der bisherigen Nutzungszeit durch eine gewisse nachbarschaftliche Gelassenheit untereinander als auch gegenüber Fremden bestätigt.

Beachtenswert ist die Verwendung von hellen Materialien in drei Dimensionen: vom Wegebelag, über die Fassade bis hin zum Dach. Dies bewirkt die Rückstrahlung von Sonnenlicht (Albedo-Effekt) und wirkt einer Aufheizung entgegen, wie sie sich bei dunklen Flächen und Dächern sonst negativ bemerkbar macht.

Angelehnt an den Bestand, wird die Anlage durch Hainbuchenhecken gefasst, die trotz ihrer moderaten Höhe schon als Kühlelement wirken können. Auf die Pflanzung sehr großer Bäume wurde verzichtet, da diese den Luftaustausch behindern können. Die verwendeten Arten stehen als leichte wachsende „Schirme“ vor den Balkonen. Die sommerliche Stadtluft soll so ungehindert über dem neuen Quartier aufsteigen, unangenehme Hitze aus dem



Quartier entweichen und kühle Luft aus dem Stadtpark hineinströmen. Durch offene Belags- und Rasenflächen, Stauden, Bodendeckerpflanzen sowie die größeren Gehölze rechnet die gewobau Rüsselsheim mit einem deutlichen Kühleffekt im Quartier. Die Anlage könnte als „Pocket-Park“ bezeichnet werden und stellt ein halböffentliches Angebot dar, das über die reine Wohnraumversorgung weit hinausgeht.

Das Gesamtkonzept verbindet eine qualitätvolle Architektur und gut geplante Garten- und Naturelemente in einer urbanen Umgebung.

BAUWEISE, BAUTECHNIK, ENERGIE

Die Außenwände wurden als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, mit einem 20 cm starken Mauerwerk aus Kalksandsteinen und einer 16 cm dicken EPS-Dämmung. Kalksandsteine bieten einen sehr guten Schallschutz und eignen sich daher sehr gut für den Geschosswohnungsbau. Als Fassadenbekleidung wurden 1,5 cm dicke Klinkerriemchen im Buttering-Floating-Verfahren in die gleich dicke Mörtelschicht eingesetzt. Nur das Haus an der Waldstraße erhielt eine grob strukturierte, hellgraue Putzfassade mit leichtem Grünstich.

Für die Riemchen wählten die Verantwortlichen einen roten Mauerstein, der im Kohlebrand mit hellen, eingebrannten

Schlämmen veredelt wurde. Die Steine wurden im Normalformat hergestellt und danach von Hand in Riemchen gebrochen.

Die Sockel und Fensterstürze sind als Rollschicht ausgeführt. Die Fensterbänke wurden als WDVS-Formteile in den Mauerwerksverband eingebunden.

Ein Blockheizkraftwerk sorgt für eine kombinierte Strom- und Wärmeerzeugung sowie für geringe Nebenkosten.

MOBILITÄT

Unter der Siedlung ist eine durchgängige Tiefgarage eingelassen. Eine der Hauptfahrradrouten des Regionalparks verläuft entlang der südlichen Mainseite. Sie verbindet den Horlachgraben mit dem Mainufer und führt weiter in Richtung Raunheim. Ein weiterer Ausbau ist geplant.

AUSZEICHNUNG MIT DEM FRITZ-HÖGER-PREIS

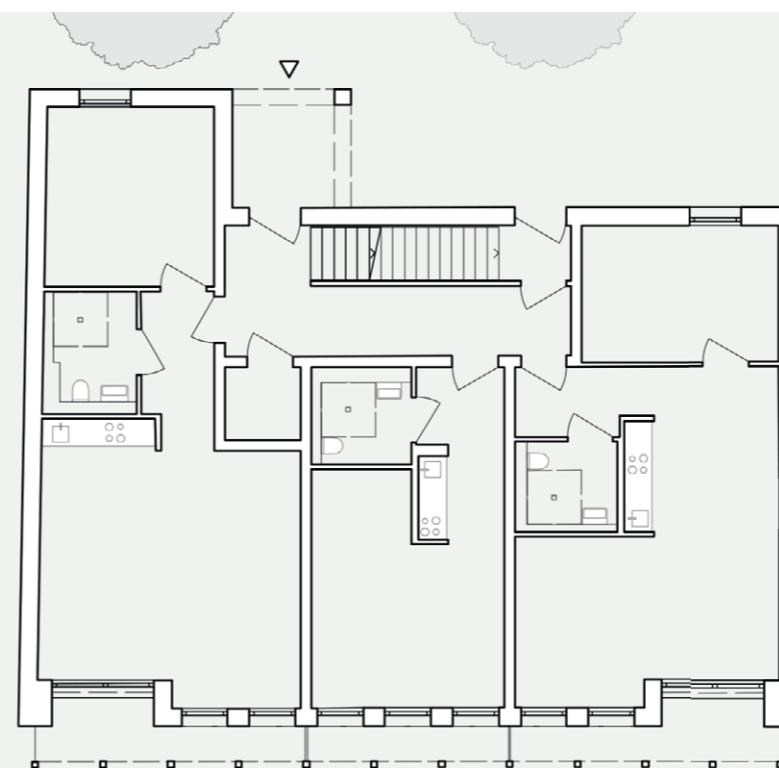
Nachdem die gewobau bereits mit der Auslobung des Architektenwettbewerbs besonderen Wert auf die architektonische Gestaltung des Gesamtareals gelegt hatte, wurde die Wohnanlage am Verna-Park 2021 nun mit dem Fritz-Höger-Preis für Backstein-Architektur 2020 ausgezeichnet. In der Kategorie Wohnungsbau/Geschosswohnungsbau erhielt das Architekturbüro Baur & Latsch die Auszeichnung „Nominee“. Die Fachjury würdigte das Gebäudeensemble als „ein eindrucksvolles Beispiel für ausgezeich-

nete Backstein-Kunst mit Kreativität, Qualität und Innovation“.

Mit den Außenfassaden wurde nicht nur auf die historische Bauweise der Umgebung mit Backsteingebäuden in moderner ansprechender Form Bezug genommen, auch wurde durch die Gestaltung ein besonderes Wohn-Ambiente geschaffen. Die prämierten Gebäude sollen gemäß den Bedingungen des Fritz-Höger-Wettbewerbsverfahrens ökonomische, ökologische wie auch gestalterische Aspekte in sich vereinen und dafür Potenzial des Baustoffes Backstein nutzen. Das ist mit dem Projekt „Wohnen am Verna-Park“ gelungen.

Der Fritz-Höger-Preis für Backstein-Architektur wird seit 2008 alle drei Jahre von der Initiative Bauen mit Backstein in Kooperation mit dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA e.V. ausgelobt. Die Benennung des Preises versteht sich als Ehrung des deutschen Baumeisters und Architekten Fritz Höger. Höger gilt als einer der führenden Vertreter des norddeutschen Backsteinexpressionismus.

Der unabhängige und nicht-kommerzielle Preis gilt als einer der bedeutendsten Architekturpreise Deutschlands in einem besonderen Gestaltungsbereich. Die Preisvergabe sieht einen Grand-Prix, den Fritz-Höger-Preis in Gold und Silber sowie die Auszeichnungen Special Mention und Nominee vor.



Eckdaten:
Grundstücksgröße 3.162 qm
50 WE

Fertigstellung:
2020

Architektur:
Baur & Latsch Architekten
Partnerschaftsgesellschaft,
München; Thaler Latsch und
Partner Architekten, München

Landschaftsarchitektur:
HinnenthalSchaar, München
sowie Rabsilber+Heckmann,
Wiesbaden

Bauherrschaft:
gewobau Rüsselsheim

Standort:
Frankfurter Straße - 41,
Tanusstr. 11 und Waldstr. 30,
65428 Rüsselsheim am Main

Bildnachweis:
Fotos S. 12 und S. 15
© Sebastian Schels
Foto S. 13
© HA Hessen Agentur
Foto S. 14
© LIQUID Kommunikationsdesign
Lageplan S. 13 und Grundriss S. 15
© Baur & Latsch Architekten

Weitere Informationen:
<https://www.gewobau-online.de/unternehmen/veranstaltungen/705-fritz-hoeger-preis.html>
https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Wohnanlage_von_Baur_-_Latsch_in_Ruesselsheim_7337616.html

VIER HÖFE - EIN QUARTIER, DAS VERBINDET

Die südliche Innenstadt von Rüsselsheim am Main wird demnächst um einen Stadtbaustein, die "Vier Höfe", ergänzt. Das künftige Quartier am Ostpark mit vielfältigen Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen wird sich durch einen zentralen, baumbestandenen Quartiersplatz auszeichnen, um den sich die vier Höfe gruppieren.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das neue Quartier wird als verbindendes Raumgefüge mit vielfältigen Sichtbeziehungen inmitten der heterogenen Umgebung der südlichen Innenstadt fungieren. Der Siegerentwurf sieht einen Wechsel zwischen Punkthäusern, Zeilen und Winkeln mit innenliegenden Höfen vor, der zu

einer markanten Adressbildung führt. Ein hohes Punkthaus an der Südwestecke nimmt Bezug auf die gegenüber liegenden Häuser und deren Bauhöhe. Entlang der Adam-Opel-Straße könnten Gebäude mit bis zu sieben Geschossen errichtet werden, die die Urbanität des Gebietes und der umliegenden Bebauung aufnehmen. Im Hinblick auf die sich nach Norden anschließende Bestandsbebauung werden die Baukörper im Entwurf zunächst auf maximal vier bis fünf Geschosse abgesenkt, bis schließlich sogenannte reihenhausähnliche Stadtvillen mit zwei bis drei Geschossen den Abschluss bilden. Vorhandene Straßenräume werden so durch angemessene Baumassen und Raumkanten konturiert, was zudem den Schallschutz zur Adam-Opel-Straße und zum Sportplatz gewährleistet.

Die vier Teilquartiere sind ähnlich aufgebaut und bestehen jeweils aus Punkthaus, Zeile und Riegel. Jedes Teilquartier kann daher separat entwickelt werden. Diese sogenannten Wohnhöfe weisen ein durchgängiges Sockelgeschoss mit darunter liegender Tiefgarage und einem Innenhof auf. Die höher gelegenen Innenbereiche werden als halböffentliche Flächen mit Gemeinschaftsgärten oder Bereichen für Zusammenkünfte der künftigen Bewohnerschaft vorgeschlagen. Wohnungen auf Straßenniveau sollen so grundsätzlich vermieden werden. Das erhöht die Wohnqualität der Wohnungen im Hochparterre deutlich. Gemeinschaftsräume für die künftige Bewohnerschaft sind jeweils im Erdgeschoss der Punkthäuser angedacht. Der Siegerentwurf schlägt darüber hinaus vor, dass sich die Fassaden der Baukörper zu den privaten Innenhöfen öffnen. Unterschiedlich ausgebildete Balkone und Loggien können den Charakter bestimmen, Fassaden und Höfe können unterschiedliche Themen haben.



NOMINIERUNG FÜR DIE "VORBILDlichen BAUTEN IN HESSEN 2020"

Aus 124 Projekteinreichungen wurden in mehreren Wertungsrundgängen 21 Short-List-Projekte auf dem Gebiet des nachhaltigen Planens und Bauens nominiert, darunter in der Kategorie „Quartiersplanung“ als eines von vier Projekten die „Vier Höfe“ in Rüsselsheim am Main.

Die Auszeichnung vorbildlicher Projekte soll die Nachhaltigkeitsstrategie der Landesregierung Hessen unterstützen. Die innovativen und qualitätsvollen prämierten Projekte sollen Planerinnen und Planer, Bauherrschaft, Bauindustrie und Handwerk sowie Politik und Gesellschaft darin bestärken, gemeinsam an einem nachhaltigen Hessen zu arbeiten und einen Beitrag zur Umsetzung der Ziele und Vereinbarungen des Weltklimavertrags zu leisten.

Die geforderte neue Kindertagesstätte orientiert sich Richtung Schulzentrum. Außerdem schlägt der Entwurf vor, den Platz vor der Großsporthalle an der Adam-Opel-Straße anzuheben, um einerseits hier eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen und andererseits darunter eine Parkzone anbieten zu können.

FREIRAUMKONZEPT

Der öffentliche Raum wird im Konzept durch verschiedene Typologien, klare Raumkanten und variierende Begrünung geprägt. Ein öffentlicher Bereich erstreckt sich vom Entrée der "Vier Höfe", dem städtischen Platz im Nordwesten an der Adam-Opel-Straße, der sich zur Stadt öffnet, bis hin zum Schul- und Sportzentrum im Südosten. Durch diese diagonale Hauptwegebeziehung entsteht eine Abfolge von drei Plätzen, welche das künftige Quartier gliedern. Als zentrales Element schlägt der Siegerentwurf einen „Wasserplatz“ - eine Retentionsfläche inmitten des Quartiers vor, welches den nachhaltigen Anspruch des ausgezeichneten Wettbewerbsentwurfs unterstreicht. Großzügig gestaltete Flächen sollen Treffpunkte zum Verweilen, Spielen und Erholen bieten, Bäume schaffen Atmosphäre und nehmen Elemente des Ostparks auf. Durch dieses Entwurfselement werden auch die öffentlichen Plätze links und rechts der Großsporthalle mit dem Quartier verbunden und gleichzeitig aufgewertet.



Eckdaten: Grundstücksgröße ca. 46.000 qm ca. 400 bis 440 WE	Standort: Adam-Opel-Straße / Großsporthalle 65428 Rüsselsheim am Main
Entscheidung des Wettbewerbs: 2018	Bildnachweis: Lageplan S. 16 und Perspektiven S. 17 © Die Landschaftsarchitekten. Bittkau-Bartfelder PartG mbB / A-Z Architekten BDA, Wiesbaden Foto S. 16 © LIQUID Kommunikationsdesign
Architektur: A-Z Architekten in Arbeitsgemeinschaft mit Die Landschaftsarchitekten. Bittkau-Bartfelder PartG mbB beide Wiesbaden	Weitere Informationen: https://www.akh.de/baukultur/vorbildliche-bauten
Bauherrschaft: Nassauische Heimstätte, gewo- bau Rüsselsheim, Gemeinnützige Baugenossen- schaft Rüsselsheim (Letter of Intent in Vorbereitung)	



NACHBARSCHAFTS- UND FAMILIENZENTRUM ALS NEUES HERZSTÜCK FÜR DIE BÖLLENSEE-SIEDLUNG

Eine innovative Wohn- und Nutzergemeinschaft aus Kita, Jugendarbeit, Familienzentrum und Seniorenwohnungen trägt dazu bei, den sozialen Zusammenhalt im Quartier zu fördern.

Schon seit Jahren sind viele Menschen und Institutionen in der Böllensee-Siedlung aktiv. Auch existiert ein „Runder Tisch“, der sich um die Belange der Siedlung kümmert. In dem nun realisierten zukunftsweisenden Nachbarschafts- und Familienzentrum kommen alle Generationen, die evangelische Kirchengemeinde vor Ort und viele weitere Akteure zusammen, um miteinander aktiv zu sein und neue Ideen für das Quartier zu entwickeln. So soll u.a. das Wohnumfeld umgestaltet werden, insbesondere die Grün- und Freiflächen. Auf diese Weise wird die Vernetzung im Quartier und zwischen den aktiven Institutionen gestärkt. In der Böllensee-Siedlung wohnen insgesamt etwa 4.000 Menschen, im näheren Umfeld des Nachbarschafts- und Familienzentrums befinden sich ca. 1.000 Wohnungen.

Teil des Konzepts sind auch gemeinsame Aktivitäten der älteren Menschen mit Kindern und Jugendlichen. Auch das im Zentrum neu geschaffene Wohnungsangebot richtet sich vor allem an alleinstehende Seniorinnen und Senioren, die dort günstig wohnen können.



DAS QUARTIER

Die Böllensee-Siedlung hat historische Bedeutung. Die Siedlung wurde für die Opel-Angestellten in den 1930er Jahren errichtet. Die Struktur des Viertels ist durch eine Mischung verschiedener Baustile geprägt. Im nördlichen Teil zwischen Rugbyring und Alzeier Straße / An der Berggewann ist das Quartier durch großflächigen Einzelhandel stark gewerb-

lich geprägt. Südlich bis zum Kurt-Schumacher-Ring schließt sich ein aufgelockertes Wohngebiet mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern an, das aufgrund der großen Grundstücke zwischen 400 qm und 800 qm vergleichsweise gut durchgrünt ist. Hier wohnen zumeist die Nachkommen der ersten Opel-Angestellten.

Im Gegensatz dazu finden sich im Süden des Quartiers an der Paul-Hessemer-Straße und im Bereich des Böllenseeplatzes höher verdichtete Mehrfamilienhausgebiete (gewobau-Bestand, auch Nassauische Heimstätte Wohnstadt und bauverein AG Darmstadt) mit Groß- und Einfamilienwohnungen aus den 1950er Jahren. Anfang der 90er Jahre entstanden in der Paul-Hessemer-Straße neue kleinteilige Wohneinheiten.

Die Siedlung wächst nach wie vor: Viele junge Familien aus unterschiedlichen Kulturen ziehen zu, stellen die Bewohnerschaft aber auch vor neue Herausforderungen, denen sich das Quartiersmanagement widmen muss. Oberstes Ziel ist ein lebendiges Miteinander der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, ungeachtet ihres Alters, ihrer sozialen Lage oder ihrer Herkunft.

DAS KONZEPT

Angestoßen wurde das ambitionierte Projekt des Nachbarschafts- und Familienzentrums bereits im Jahr 2012, als die städtische Wohnungsbaugesellschaft gewobau Rüsselsheim das Integrationskonzept „Gemeinsam im Quartier“ für alle Stadtteile mit gewobau-Wohnungsbestand erstellte. Bald darauf wurde das Quartiersmanagement für die Böllensee-Siedlung durch die gewobau Rüsselsheim, die Stadt Rüsselsheim, die evangelische Martinsgemeinde, die Nassauische Heimstätte und den Bauverein Darmstadt über die sog. Neue Wohnraumhilfe ins Leben gerufen. Im Rahmen des Moderationsprozesses kristallisierte sich heraus, dass Räume zur Begegnung im Quartier und zur räumlichen Zusammenfassung der Beratungsangebote fehlten.

Bereits 2013 startete das Projekt „Nachbarschafts- und Familienzentrum“, zunächst untergebracht im Gemeindehaus, wo Aktivitäten wie Kochen, Basteln und die Ideenschmiede „Nachbarschaft Böllensee“ stattfanden. Doch schon bald nach dem Projektstart wurde der Wunsch nach Räumen geäußert, in denen alle Initiativen und Angebote für die Menschen der Böllensee-Siedlung gebündelt seien, ergänzend z.B. der offene Kinder- und Jugendtreff des Vereins Auszeit e.V., der damals in einem Bushäus-

chen suboptimal untergebracht und aufgrund der großen Nachfrage nicht mehr ausreichend war.

In vielen Abstimmungsgesprächen mit unterschiedlichen Akteuren über einen Zeitraum von mehreren Monaten wurde im Jahr 2017 schließlich ein „Letter of Intent“ von der Kirchengemeinde und der gewobau Rüsselsheim für den Neubau des Nachbarschafts- und Familienzentrums beschlossen.

Die Grundstücke, auf denen sich heute das fertiggestellte Nachbarschafts- und Familienzentrum befindet, waren im Besitz der Martinsgemeinde und der gewobau Rüsselsheim, wobei die Kirchengemeinde der Wohnbaugesellschaft einen Teil ihres Grund und Bodens für 50 Jahre in Form eines kostenfreien Erbbaurechts zur Verfügung stellte.

Im Gegenzug baute die gewobau Rüsselsheim eine fünfzügige Kita, die in Trägerschaft der Kirchengemeinde geführt wird, und die sich an das geplante Nachbarschafts- und Familienzentrum anschließt. Das städtische Gebäude, in dem die Kita der Martinsgemeinde mit 80 Plätzen bis dahin untergebracht war, war nicht mehr erweiterbar bzw. sanierungsfähig. Projektträger des gesamten Nachbarschafts- und Familienzentrums ist ebenfalls die Martinsgemeinde.

DER NEUBAU

Das Nachbarschafts- und Familienzentrum entstand auf einem 3.000 qm großen Grundstück in Form von zwei über einen großzügigen Eingangsbereich miteinander verbundenen Gebäudeteilen. Es wurde im Dezember 2020 nach kurzer Bauzeit fertiggestellt.

Der Hauptbau mit den Räumen der Kindertagesstätte und den neun öffentlich geförderten Wohnungen für Seniorinnen und Senioren der gewobau ist entlang des Böllenseeplatzes angeordnet. Er begnügt sich mit drei Geschossen, um die Kirche des Quartiers bewusst herauszustellen. Der zweite Gebäudetrakt ist zweigeschossig und befindet sich im zurückliegenden Bereich des Gesamtareals. Zum Böllenseeplatz hin weist das Gebäude Balkone bzw. Loggien auf.

Es beherbergt seit Januar 2021 neben den Mehrzweckräumen und dem Büro des Zentrums den Kinder- und Jugendtreff des Vereins Auszeit e.V., den offenen Eltern-Kind-Treff DropIn(klusive) und die Kleiderkammer Kinderherzchen für Kleinkinder bis drei Jahre.

Das Zentrum ist zudem Anlaufstelle für ältere Menschen der Böllensee-Siedlung, die Beratung in Alltagsfragen oder zum Thema Pflege benötigen. Es werden aber auch Vorträge angeboten, z.B. zur Wohnraumanpassung oder rund um das Thema Demenz. Ergänzt wird das Angebot des Zentrums durch ein Café.

Durch die Anordnung der Baukörper entsteht zwischen Zentrum und Matthäuskirche ein neuer kleiner Kirchplatz.

Der rund 6 Millionen Euro teure Neubau des Nachbarschafts- und Familienzentrums wurde aus Mitteln des Landes Hessen, im Programm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ gefördert. Für den Neubau des Zentrums hatte das Land im Dezember 2017 einen Betrag über 1,17 Millionen Euro zugesagt.



Eckdaten: Grundstücksgröße ca. 3.000 qm 9 geförderte seniorengerechte WE, Flächen für Kita, NFZ, Vereine und Initiativen 18 Parkplätze + Fahrradstellplätze	Bildnachweis: Fotos S. 18/19 unten, S. 20 und S.21 unten © LIQUID Kommunikationsdesign Fotos S. 18, S. 19 oben und S. 21 oben © HA Hessen Agentur
Fertigstellung: 2020	Weitere Informationen: https://www.gewobau-online.de/unternehmen/gewobau-aktuell/700-schlueseluebergabe-fuer-das-nachbarschafts-und-familienzentrum.html
Architektur: raum z Architekten, Frankfurt am Main	
Bauherrschaft: gewobau Rüsselsheim	
Standort: Böllenseeplatz 14, 65428 Rüsselsheim am Main	



NEUBEBAUUNG WOHNEN AM FRIEDENSPLATZ - EHEMALIGE KARSTADT-LIEGENSCHAFT

Auf dem Areal des ehemaligen Karstadt-Warenhauses am Friedensplatz in der Rüsselsheimer Innenstadt entsteht bis Spätsommer 2022 ein neues Wohn- und Bürogebäude mit 78 Mietwohnungen für eine breite, generationsübergreifende Zielgruppe. Die Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit Größen von ca. 27 bis 114 Quadratmetern gruppieren sich in fünf Gebäudeteilen um einen begrünten Innenhof. Der Entwurf des Architekturbüros raumwerk aus Frankfurt am Main wurde 2019 mit dem 1. Preis im Hochbauwettbewerb zur Neubebauung am Friedensplatz ausgezeichnet.

Da das Gelände an der Frankfurter Straße maßgeblich zur Wahrnehmung der Rüsselsheimer Innenstadt beiträgt, kommt der Baumaßnahme eine zentrale Bedeutung im Wandlungsprozess der Rüsselsheimer Innenstadt zu einem attraktiven und lebendigen Wohnquartier zu. Lange war ausgerechnet an dieser prominenten Stelle das leerstehende Karstadtgebäude zu sehen. Die Neubebauung trägt nun zur Stadtreparatur bei, indem sie die städtebaulichen Ensembles in der unmittelbaren Umgebung ergänzt und fortführt.

Der Neubau Wohnen am Friedensplatz sieht eine Blockrandbebauung aus fünf Baukörpern mit bis zu sechs Geschossen entlang der Frankfurter Straße, der Löwenstraße und des Friedensplatzes vor und ein Hofhaus mit drei Geschossen auf einer gemeinsamen Tiefgarage, die im bestehenden Untergeschoss des ehemaligen Karstadtgebäudes entsteht.

Die urbane, helle Fassadengestaltung nimmt städtebaulich Rücksicht auf die vorhandenen Bauten entlang der Frankfurter Straße mit der Stadtkirche und entwickelt deren Akzente weiter. So wird das neue, prägnante Gebäude am Friedensplatz und an der Frankfurter Straße eine offene

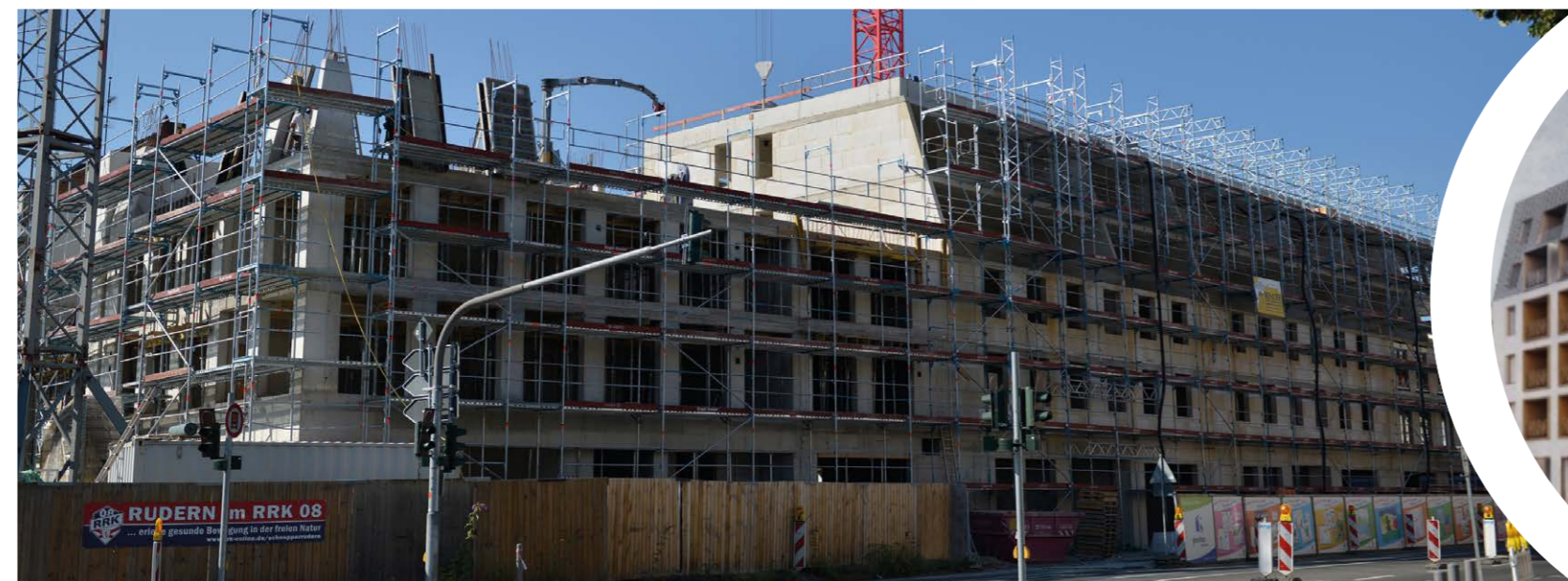
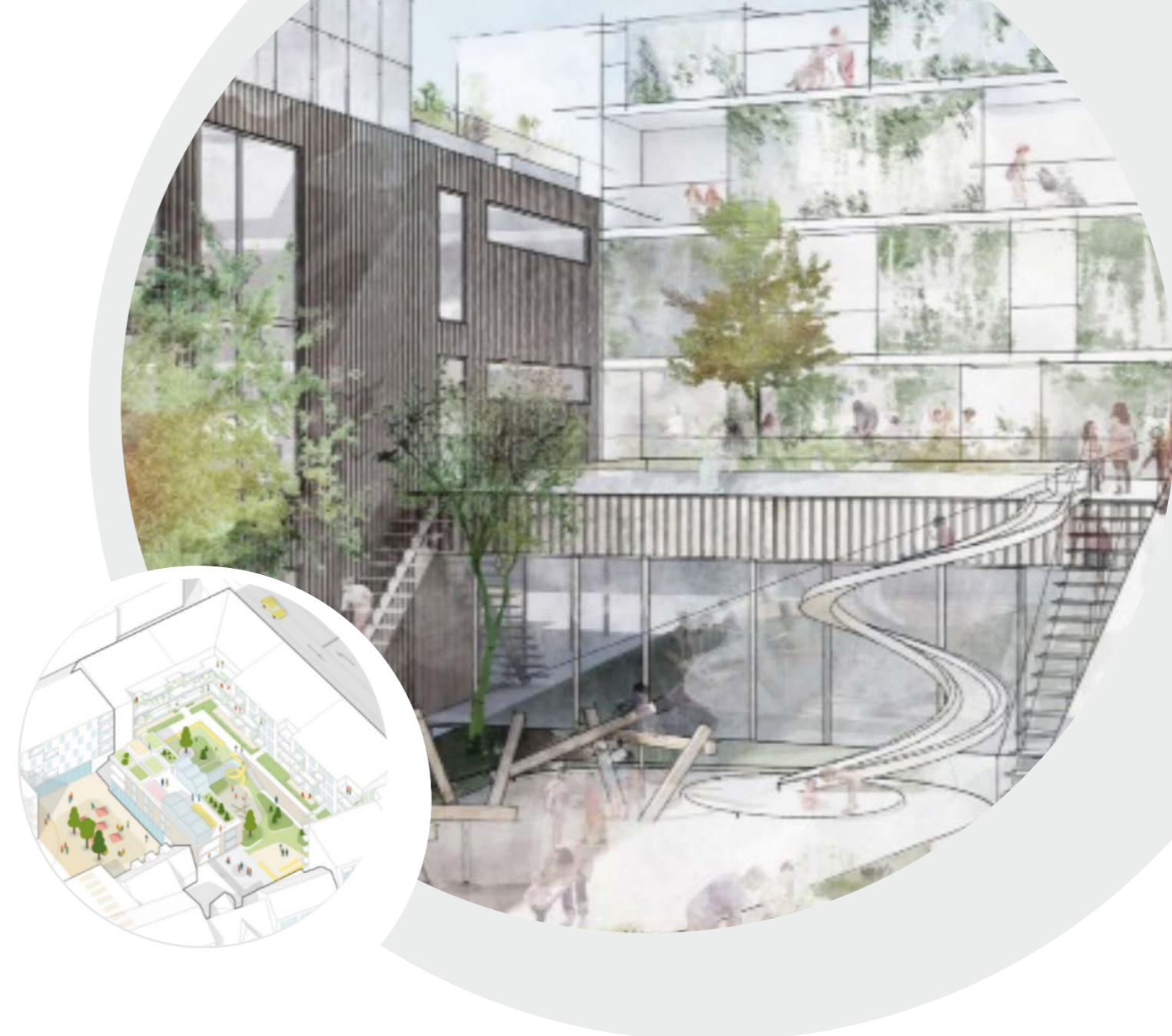
und belebte Sockelzone aufweisen. Neben der Verwaltung (Stadtbüro) werden im Erdgeschoss der sogenannte städtische Jugendtreff und die Gemeinwesenarbeit als weitere Frequenzbringer für die Innenstadt untergebracht werden.

Die Neubauten wurden aber insbesondere als moderne Wohngebäude konzipiert. Neben einer klaren Adressbildung der fünf Wohnhäuser weist der Entwurf des Ensembles eine qualitätsvolle Gestaltung des wohnungsnahen Freiraums auf. Der Innenhof zeichnet sich durch eine großzügige und vielfältige Grünplanung aus und macht Angebote für Rückzug und Erholung. Ein Hofgebäude im Blockinnenbereich dient ebenfalls der Wohnnutzung und wird im Erdgeschoss und auf dem Dach durch Gemeinschaftsbereiche für die gesamte Bewohnerschaft ergänzt. Durch geschosshohe Begrünungen der Innenhoffassaden wird das Konzept gestärkt und wertet die Freibereiche der privaten Wohnungen zusätzlich auf. Die ungenutzten Flächen der Flachdächer werden extensiv begrünt.

Die energiesparenden Gebäude nach KfW-Effizienzhaus-Standard 55 leisten mit einem modernen Regenwassermanagement, Vertikalbegrünung, Urban-Gardening, Dachbegrünungen und einer Photovoltaikanlage einen wichtigen Beitrag für den Umbau zur klimagerechten Stadt.

Grundlage des aktuellen Bebauungskonzepts ist der Bebauungsplan der Stadt Rüsselsheim am Main für ein Gebiet, das sich von der Frankfurter Straße bis zum Europaplatz und vom Friedens- bis zum Löwenplatz erstreckt. Der Bebauungsplan wiederum fußt auf dem Siegerentwurf eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs aus dem Jahr 2018.

Das Projekt wird von der gewobau als Bauherrin errichtet und verbleibt nach Fertigstellung im Bestand der gewobau.



Eckdaten:
78 WE, Stadtbüro der Stadt Rüsselsheim am Main, Räume für den städtischen Jugendtreff und die Gemeinwesenarbeit
Grundstücksgröße: 2.737 qm
Wohnfläche: 5.454 qm
Tiefgarage mit 42 KFZ- Stellplätzen, davon 6 mit E-Ladestationen und 3 rollstuhlgerechte KFZ- Stellplätze sowie 182 Fahrradunterstellplätze.

Fertigstellung:
2022

Architektur:
raumwerk, Frankfurt am Main

Bauherrschaft:
gewobau Rüsselsheim

Standort:
Ecke Frankfurter Straße / Friedensplatz
65428 Rüsselsheim am Main

Bildnachweis:
Foto S. 22
© LIQUID Kommunikationsdesign
Perspektiven S. 23
© raumwerk Frankfurt am Main

RÜSSELSHEIM AM MAIN

Die Stadt Rüsselsheim am Main und die kommunale gewobau haben aktuell im Zuge von Innenentwicklungen sehr unterschiedliche Wohnbau-Projekte realisiert. „Wohnen am Verna-Park“, „Nachbarschafts- und Familienzentrum NFZ“ und „Wohnen am Friedensplatz“ sind entweder reine Wohnungsbauvorhaben oder gemischt genutzte Bauten, die jeweils auf städtebauliche bzw. hochbauliche Wettbewerbsverfahren zurückgehen. Im Zuge der Vorhaben wurde die Chance genutzt, neue Bewohnergruppen aus der gesamten Rhein-Main Region für das Wohnen in der Innenstadt (Verna-Park und Friedensplatz) zu gewinnen. Nicht zuletzt die Qualität der Architektur und die damit verbundene „Innenstadtreparatur“ überzeugen nun auch neue Investoren von den Standortvorteilen Rüsselsheims.

Beim NFZ wurde mit der bereits ansässigen Kirche kooperiert und ein attraktives Angebot für alle Altersgruppen geschaffen. Insbesondere die neuen günstigen Seniorenwohnungen bedienen ein stark nachgefragtes Wohnungsegment.

Auch das Projekt in der südlichen Innenstadt „Vier Höfe – ein Quartier, das verbindet“ mit über 400 Wohnungen, geht auf ein Wettbewerbsverfahren zurück. Das künftige Quartier am Ostpark mit vielfältigen Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen wird voraussichtlich von mehreren Wohnungsbaugesellschaften in räumlichen Abschnitten realisiert, die nun gemeinsam die Qualitäten des Siegerentwurfs umsetzen können.



”

UDO BAUSCH, OBERBÜRGERMEISTER DER STADT RÜSSELSHEIM AM MAIN

Rüsselsheim am Main ist ein Wirtschafts-, Forschungs- und Entwicklungsstandort mit Zukunft. Zudem ist die Stadt zunehmend ein beliebter Wohnstandort. Die gewobau übernimmt eine besondere Verantwortung, indem sie attraktive neue Gebäude für bezahlbares Wohnen und kombinierte Wohnformen mit sozialen Nutzungen wie für ein Nachbarschafts- und Familienzentrum entwickelt.

Das Projekt „Wohnen am Verna-Park“ ist für mich ein Stück „Innenstadtreparatur“. Die Bebauung ist in ihrer Kleinteiligkeit ungewöhnlich für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und wurde im Aufsichtsrat – dessen Vorsitzender ich bin – sehr differenziert diskutiert. In dieser Lage hat die Stadt ein Vorkaufsrecht und wir prüfen sehr genau, was in der Nachbarschaft passiert. Durch dieses Projekt und die Karstadt-Neubebauung ist Rüsselsheim für Investoren sehr attraktiv geworden.



”

TAREK AL-WAZIR, HESSISCHER MINISTER FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN

Ein Wohngebiet ist mehr als eine Ansammlung von Häusern. Dazu gehören auch Grünflächen, Kindergärten, Sportplätze. Sonst schafft man sich die sozialen Probleme der Zukunft. Rüsselsheim hat die Herausforderung angenommen, Aspekte wie Nachhaltigkeit und Baukultur schon bei der Planung mitzudenken. Hessen fördert nicht nur den Bau von Wohnungen mit erheblichen Summen, sondern auch die Gestaltung ganzer Quartiere. Aus der Städtebauförderung fließen jährlich über 100 Mio. Euro an hessische Städte und Gemeinden.



”

BRIGITTE HOLZ, PRÄSIDENTIN DER AKH

Qualität schafft Akzeptanz für Veränderung. Die Wohnanlage am Verna Park überzeugt durch eine angemessene Dichte, eine gute Vernetzung mit der Umgebung und eine Materialwahl bei Gebäuden und Freiflächen, die aus der Nachbarschaft abgeleitet wurden. Alt und Neu fügen sich hervorragend zusammen, ohne die jeweilige Entstehungszeit zu verleugnen. Ein attraktiver Wohnungsmix aus Kleinwohnungen für Einzelpersonen und Studierende, barrierefreie Wohnungen Familienwohnungen sowie Wohnungen für Wohngemeinschaften fördern die soziale Durchmischung. Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung. Ein Projekt wie dieses zeigt, wie Nachverdichtung gelingen kann. Das Projekt ist Ergebnis eines eingeladenen Architektenwettbewerbs.



”

DR. AXEL TAUSENDPFUND, VORSTAND DES VDW SÜDWEST

Die Mitglieder des VdW südwest sind Partner ihrer Kommunen. Sie stehen für bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung, für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung und für ein langfristiges soziales Engagement. Die gewobau hier in Rüsselsheim zeigt dies eindrucksvoll – und all dies darüber hinaus mit preisgekrönter Architektur. Diesen Weg auch in Zukunft zu beschreiten, dazu haben sich zahlreiche unserer Mitglieder im Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft eindrucksvoll bekannt.



”

TORSTEN REGENSTEIN, GESCHÄFTSFÜHRER UND THOMAS STEININGER, PROKURIST DER GEWOBAU RÜSSELSHEIM

Beim Nachbarschafts- und Familienzentrum hatten wir in der Planungsphase einen so intensiven Austausch mit den späteren Nutzern wie bei keinem anderen Projekt, alle Beteiligten haben hier Lebensenergie hineingesteckt. Das hat sich gelohnt. Wir haben den städtebaulich prominenten Platz der Kirche bewahrt und einen kommunikativen Eingangs- und Freibereich für das gesamte Gebäudeensemble geschaffen.

Das Nachbarschafts- und Familienzentrum ist eine Non-Profit Unternehmung. Weder die gewobau noch die Kirche verdienen Geld an dem Projekt. Entscheidend ist der soziale Ertrag für die gesamte Siedlung.

Beim Projekt „Wohnen am Verna-Park“ war es der gewobau – und auch der Stadt Rüsselsheim am Main – wichtig, qualitätsvollen Wohnungsbau zu schaffen, der auch andere Bewohnergruppen anzieht, die bisher nicht unbedingt in der Innenstadt nach Wohnraum gesucht haben.

Neben der Nominierung für den internationalen Fritz-Höger-Preis für Backstein-Architektur 2020 hat das Projekt 2021 eine Auszeichnung im Rahmen des Deutschen Architekturpreis errungen. Wir freuen uns sehr, denn wir als gewobau-Team engagieren uns mit unseren Architekten und vielen Kooperationspartnern mit viel Herzblut für unsere Projekte. Bei der Wettbewerbsauslobung war es Teil der Aufgabenstellung, eine „Matrix“ für die zukünftige Entwicklung des gewachsenen Quartiers „Geiersbühl“ zu finden, die die Basis für weitere mögliche Entwicklungen kleinteiliger Parzellen an dieser Stelle liefert.



KONZEPTVERGABE

TECHNISCHE INNOVATIONEN

ENERGIEEFFIZIENZ

ANGEBOTSVIELFALT

NACHHALTIGKEIT

PRIVATWIRTSCHAFTLICHE
QUARTIERSENTWICKLUNG

BETEILIGUNG

MINIMIERUNG FLÄCHENVERBRAUCH

FRIEDRICHSDORF



DIE ÖKOSIEDLUNG „FRANK UND FRIEDA“

In Friedrichsdorf im Taunus entsteht eine ambitionierte Quartiersentwicklung. In dem Quartier leben Bewohnerinnen und Bewohner aus allen Altersgruppen im Eigentum sowie in Mietwohnungen. Mit der „Ökosiedlung“ wird Friedrichsdorf nicht nur ein in vielfältiger Hinsicht attraktives Wohnquartier ergänzt, auch die gesamte Stadt erfährt dadurch eine Aufwertung. Ökologisches Herzstück des Quartiers ist der so genannte Eisspeicher, der mit Hilfe von Wärmepumpen für umweltfreundliche Wärme sorgt.

Am Rand der Kernstadt entsteht bis 2024 in zwei Bauabschnitten auf 70.000 qm ehemals kommunaler Fläche ein neues Wohnquartier mit einer ökologisch nachhaltigen und sozialen Orientierung. Der erste Bauabschnitt ist nahezu fertiggestellt.

Das Zentrum von Friedrichsdorf, bestehend aus der historischen Hugenottenstraße mit dem neu gestalteten Landgrafenplatz, dem Taunus-Carré und dem Houillier-Platz, liegt in fußläufiger Entfernung. Hier sind vielfältige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomische Angebote vorzufinden.

ZIELSETZUNGEN UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Wohnquartier zeichnet sich durch einen generationenübergreifenden Ansatz, soziale Vielfalt und einen möglichst geringen ökologischen Fußabdruck sowie eine gute Energiebilanz aus. Ein breites Spektrum an Wohnformen spricht Menschen aller Altersgruppen, mit unterschiedlichen Haushaltseinkommen und Lebensstilen an.

In Ketten-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern mit 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen entstehen insgesamt ca. 350 Wohneinheiten für ca. 700 Menschen, überwiegend im Eigentum.

Von den fertiggestellten 54 Seniorenwohnungen sind 25 öffentlich gefördert und 33 Mietwohnungen für den freien Mietermarkt vorgesehen. Auch ein Wohnturm aus Holz wird an der Spitze des Quartiers realisiert, in dem 15 Eigentumswohnungen entstehen. Alle Wohnungen sind barrierearm und über Aufzüge erreichbar.

Im Zentrum des Quartiers wird ein attraktiver Park als grüne Mitte angelegt. Bereits im ersten Bauabschnitt wurde am Quartierseingang der zentrale Platz mit Begegnungsmöglichkeiten und einer Ladenfläche realisiert, in der ein Bäcker einen kleinen Teil der Versorgung abdeckt. Darüber hinaus gibt es hier einen Nachbarschaftstreff und eine Kindertagesstätte.



BEGRÜNUNG

Der alte Baumbestand wurde, wo immer es möglich war, im gesamten Quartier erhalten. Grünflächen und Außenanlagen der Häuser werden struktur- und artenreich angelegt. Die Dachflächen werden mit Moosen und Sedum bepflanzt, wenn sie nicht mit Solarkollektoren oder Photovoltaikmodulen belegt sind.

Bei der Gestaltung des Wohnumfelds wurde darüber hinaus besonderer Wert auf den Umgang mit Niederschlagswasser und auf eine geringe Flächenversiegelung gelegt. Durch eine relativ dichte, urbane Bebauung wurde die versiegelte Fläche pro Einwohner geringgehalten. Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung sowie Maßnahmen des Artenschutzes erfolgen sowohl im Wohnquartier selbst als auch im unmittelbaren Umfeld. Dadurch kann auch eine Vernetzung mit den umliegenden Waldflächen und Obstbaumwiesen hergestellt werden.

MOBILITÄT

Ein wichtiger Baustein des ökologischen Konzepts ist die Elektromobilität. Das Mobilitätskonzept sieht zwei E-Fahrzeuge und vier E-Bikes als Sharing-Angebot im Quartier vor. Legt man den aktuellen deutschen Strommix zugrunde, sparen die beiden E-Pkw bei einer Laufleistung von 200.000 km im Vergleich mit ähnlich großen Benzinern (VW Polo) rund 27 Prozent CO₂ ein, was etwa 12,8 Tonnen CO₂ entspricht. In Teilen des Quartiers fahren zwischen den Häusern keine Autos.

Die Tiefgaragen sind mit zwei Stellplätzen für jede Wohneinheit gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf

bemessen. Jeweils ein Stellplatz ist dabei mit einer Elektroladestation ausgestattet.

Von der Haltestelle „Friedrichsdorf Ökosiedlung“ fährt die Buslinie 54 in Richtung Bad Homburg v. d. Höhe über Friedrichsdorf Bahnhof sowie Friedrichsdorf Innenstadt werktags stündlich (in der Hauptverkehrszeit halbstündlich). Am Wochenende fährt der Bus die o.g. Ziele alle 90 Minuten ab der Haltestelle „Friedrichsdorf Ökosiedlung“ an. Nach 19 Uhr gibt es keine Fahrten. Sonntags fährt die Linie 54 erst um kurz vor 13 Uhr in o.g. Richtung. Der Friedrichsdorfer Bahnhof wird über diese Linie direkt in 6 Minuten und das Ortszentrum inkl. Einkaufsmöglichkeiten insbesondere zum Taunus-Carré in 3-8 Minuten erreicht. Das Mittelzentrum Bad Homburg v. d. H. wird direkt in 30 Minuten erreicht.

Zusätzlich wird die Haltestelle durch die städtische Nachtbuslinie n35 in den Nächten von Freitag auf Samstag, Samstag auf Sonntag sowie vor Feiertagen angebunden. Die Linie dient an den o.g. Tagen alle Stadtteile von Friedrichsdorf an. Die Ankunfts- bzw. Abfahrtszeiten an der Haltestelle „Friedrichsdorf Ökosiedlung“ sind 2.07 Uhr, 3.07 Uhr und 4.07 Uhr.

Die Bahn-Haltestellen Friedrichsdorf und Köppern sind mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof Frankfurt beträgt von dort 30 Minuten. Mit dem E-Bike ist man in weniger als 20 Minuten in Bad Homburg oder auf der Saalburg.





PROJEKTENTWICKLUNG IM KONZEPTVERFAHREN

Anstoß für die Projektentwicklung gab die hohe Nachfrage nach Wohnraum sowohl von Zuziehenden als auch von Einheimischen. Die Stadt Friedrichsdorf entschloss sich daher, eine Konzeptvergabe als mehrstufiges Verhandlungsverfahren durchzuführen, um unterschiedliche Lösungsvorschläge von Planungsbüros bzw. Investoren zu erhalten.

Die Grundidee eines Verhandlungsverfahrens ist das schrittweise Erarbeiten von Lösungen, die in Verhandlungsgesprächen zwischen der Stadt und den potenziellen Investoren auf der Grundlage einer städtebaulichen Aufgabenstellung, von Zielen und Kriterien entwickelt werden. Vertragspartner kann ein Investor oder eine Bietergemeinschaft werden. Dabei können die unterschiedlichen Planungs- und Bauaufgaben mit verschiedenen Projektpartnern im Sinne von Bietergemeinschaften oder Arbeitsgemeinschaften realisiert werden. Die Verfahrenssteuerung übernahm in Friedrichsdorf ein externer Dienstleister.

GENERATIONENGERECHTES WOHNEN

Die Wohnungen für Seniorinnen und Senioren sind auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten. Sie sind altersgerecht und haben eine Größe von durchschnittlich etwa 50 Quadratmetern. Betreuungs- und Dienstleistungsangebote ergänzen das Konzept. Knapp die Hälfte der Wohnungen wurden vom Land Hessen mit zwei Millionen Euro und zusätzlich von der Stadt mit 250.000 Euro gefördert und an Friedrichsdorfer Seniorinnen und Senioren mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben. Die Miete für diese 25 Wohnungen soll rund 7 Euro pro Quadratmeter betragen. Die Stadt erhält für 20 Jahre das Belegungsrecht. In Friedrichsdorf gibt es viele ältere Menschen, die aus ihren zu groß gewordenen Domizilen ausziehen möchten und kleinere Wohnungen im Quartier Frank und Frieda nachfragen.

KOMMUNIKATION UND NETZWERKE

Dass die Ökosiedlung nicht nur eine gute Energiebilanz aufweist, sondern auch ein Wohngebiet für Jung und Alt ist, ist das Ergebnis eines aufwändigen Bürgerbeteiligungsprozesses. Um die Kommunikation nicht nur durch räumliche und bauliche Gestaltungselemente zu fördern, wurde für das Quartier eine Quartiers-App entwickelt, die als soziales Netzwerk fungiert und den unkomplizierten Austausch in der Bewohnerschaft erleichtert.



Die Lösungsvorschläge der Bietenden hatten dabei die Ziele und Anforderungen der Stadt - ein Quartier mit besonderen architektonischen, städtebaulichen, sozialen und ökologischen Qualitäten - zu berücksichtigen. Mit dem gewählten Verfahren sollten auch Planungsqualität und eine zügige Umsetzung garantiert werden.

Konkreter Gegenstand der Konzeptvergabe war der Verkauf von 70.000 qm kommunaler Fläche für Wohnzwecke zu einem Mindestverkaufspreis. Zentrale Bestandteile waren neben der Realisierung der Ökosiedlung der Bau einer Kindertagesstätte, die Einbindung des Quartiers in die Grünraumstruktur, der Rückbau der auf dem Areal vorhandenen Sportanlagen sowie die Verlegung einer Schießanlage. Das im Gebiet befindliche Feuerwehrgerätehaus war ebenfalls in die Planungen einzubeziehen.

Zur Ausarbeitung der Anforderungen wurde 2011 eine Kommission unter Beteiligung der Verwaltung, der Parteien, verschiedener Vereine und Verbände sowie von Bürgerinnen und Bürger gegründet. Die Kommission formulierte Ziele und verbindliche Kriterien zur Entwicklung

eines Wohngebietes und legte den Bewertungsrahmen für die eingereichten Konzepte fest.

Die Kriterien umfassen sowohl planerisch-funktionelle, ökologische und soziokulturelle Punkte, als auch ökonomische Aspekte und Fragen der Prozessqualität. Es sollte eine Siedlung von hoher ökologischer Qualität unter Ausnutzung energiesparender Bauweisen und Nutzung erneuerbarer Energien entstehen, mit vielfältigem Charakter, verschiedenen Wohntypen vom Einzelhaus bis zum Geschosswohnungsbau und ansprechenden Freiflächen. Kinderbetreuung soll ebenso berücksichtigt werden wie die Integration älterer Bewohnerinnen und Bewohner.

Von insgesamt zwölf Bewerbungen blieben bis kurz vor Vertragsabschluss vier Angebote mit Lösungskonzepten und Vertragsentwürfen übrig. 2015 wurde FRANK mit der Umsetzung beauftragt. Nach der Verabschiedung des Bauungsplans im Oktober 2016 konnten die Erschließungsarbeiten beginnen. Im Herbst 2017 wurden die ersten Eigentumswohnungen und Häuser vermarktet.

Eckdaten:

Grundstücksfläche 70.000 qm,
350 WE,
1.100 qm Gewerbeflächen

Investor:

FRANK, Hamburg &
Hofheim am Taunus

Zeitplan:

Teilnahmewettbewerb
2013/2014, Konzeptvergabe
(Mindestverkaufspreis) als
mehrstufiges Verhandlungs-
verfahren 2014 bis 2015,
Bebauungsplan 2016

Standort:

Plantation/Petterweiler, Holzweg
61381 Friedrichsdorf

Fertigstellung:

Fertigstellung 2024

Bildnachweis:

Foto S. 28
© Torsten Reitz,
Ingenieurkammer Hessen
Lageplan S. 28,
Perspektiven S. 29, S. 30 und S. 32
© FRANK, www.frank.de
Fotos S. 29, S. 30/31 unten
und S. 33
© LIQUID Kommunikationsdesign

Architektur:

FRANK
Baufrosche Kassel,
MOW Architekten Frankfurt,
Turkali Architekten Frankfurt

Weitere Informationen und Hinweise:

www.friedrichsdorf.de
[http://stadt25-friedrichsdorf.de/
projekte/oekosiedlung](http://stadt25-friedrichsdorf.de/projekte/oekosiedlung)
<http://www.frankundfrieda.de/>
[https://sdg21.eu/db/oekosied-
lung-friedrichsdorf](https://sdg21.eu/db/oekosiedlung-friedrichsdorf)

Projektbeteiligte:

FRANK
die Freien Ingenieure,
Wärmepumpen-Hersteller:
Viessmann

DER EISSPEICHER - TEIL EINES INNOVATIVEN ENERGIEKONZEPTS

Ökologisch-technisches Herzstück der Friedrichsdorfer Ökosiedlung ist die zentrale Energieversorgung und ein Nahwärmenetz. Intelligent kombiniert, liefern ein Eisspeicher, eine Großwärmepumpe, ein Blockheizkraftwerk, ein moderner Gasbrennwertkessel sowie Solarabsorber und PVT-Systeme (Photovoltaik-(Solar)Thermie-Systeme) den Bewohnern zuverlässig, effizient und bedarfsgerecht Wärme zum Heizen und für Warmwasser.

Zentrales Element des ökologischen Konzepts ist ein unterirdischer Eisspeicher mit einem Volumen von 1.200 Kubikmetern. Durch dieses Fassungsvermögen ist der Eisspeicher in Friedrichsdorf einer der größten seiner Art in Deutschland.

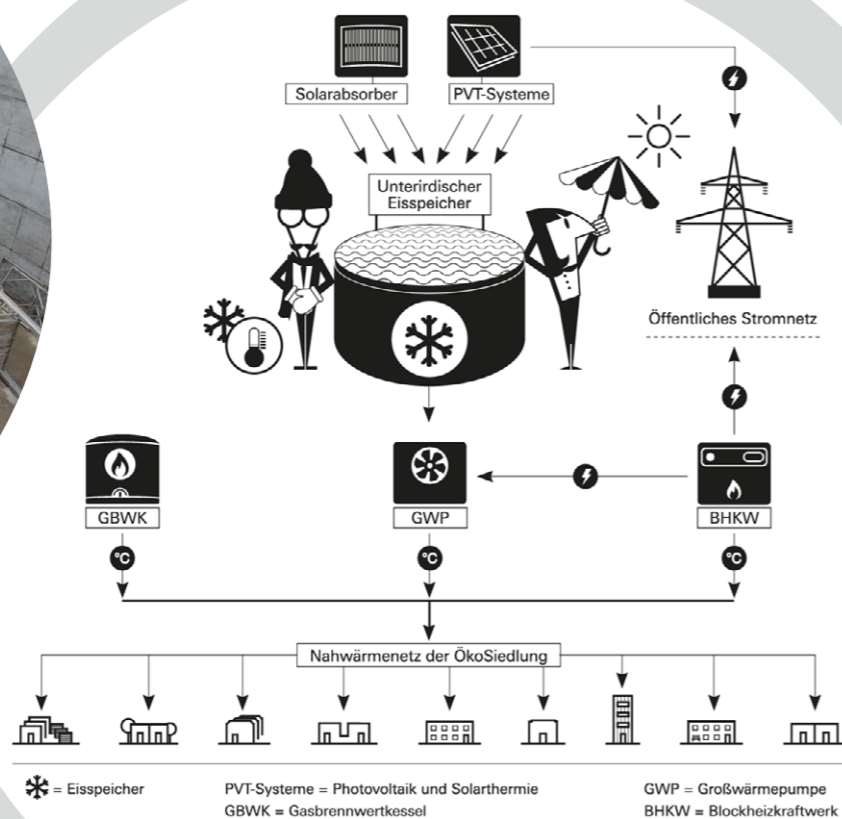
FUNKTIONSWEISE DES EISSPEICHERS

Ein Eisspeicher besteht aus einer Zisterne, die komplett unter der Erdoberfläche vergraben wird. Die Zisterne selbst ist meist aus Beton und nicht isoliert. Im Inneren der Zisterne befinden sich große Spiralen aus Leitungen, in denen eine frostsichere Flüssigkeit (Sole) zirkuliert. Diese

Spiralen teilen sich in einen Entzugswärmetauscher und einen Regenerationswärmetauscher auf. Sind alle Leitungen sowie Ab- und Zuflüsse installiert, wird die Zisterne mit Wasser gefüllt.

Die Funktionsweise ist einfach: Im Winter wird dem Wasser über die Wärmetauscher, die im Eisspeicher verlegt sind und mit Hilfe zweier Großwärmepumpen (Sole-Wasser-Wärmepumpen) Energie entzogen und in ein Nahwärmenetz eingespeist. Gefriert das Wasser, entsteht sogar noch mehr Energie, die sogenannte Kristallisationsenergie, die ebenfalls abgeführt und für die Warmwasser- und Heizungsversorgung genutzt wird. Während die Bewohnerinnen und Bewohner also ihre Häuser und Wohnungen heizen, friert der Eisspeicher durch die Abkühlung langsam zu. Damit die Zisterne keine Schäden nimmt, sind die Leitungen so verlegt, dass die Vereisung von innen nach außen erfolgt.

Im Frühjahr und Sommer benötigen die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers dann wieder weniger Wärme und der Eisspeicher taut langsam auf. Durch die fehlende Isolierung um den Betonbehälter erwärmt sich der Eis-



speicher durch das umgebende Erdreich und beschleunigt so das Auftauen des Eiswassers. Neben der Erdwärme verstärken auch andere Umwelteinflüsse wie ein warmer Regen oder Sonneneinstrahlungen diesen Regenerationsprozess. Um diesen Prozess zu beschleunigen, führt der Regenerationswärmetauscher dem Speicher Wärme aus solarthermischen Modulen zu. Diese sogenannten Solar-Luftabsorber nutzen sowohl die Energie aus der Umgebungsluft als auch die der Sonnenstrahlung, um den Eisspeicher mit Wärme zu beliefern und den Regenerationsprozess zu beschleunigen.

Zu Beginn der Heizperiode ist der Eisspeicher wieder aufgetaut und die Phase der Wärmeentnahme beginnt aufs Neue. Während der Heizperiode beliefern die erwähnten Solar-Luftabsorber statt des Eisspeichers die Wärmepumpe.

Wie ein Akku gibt der Eisspeicher also Energie ab und wird mit Sonnenenergie und Umgebungswärme aus dem Erdreich wieder aufgeladen.

Zur Absicherung von Spitzenlasten und Ergänzung des Energiemix werden außerdem zwei Blockheizkraftwerke, zwei Gasbrennwertkessel sowie moderne PVT-Systeme (Photovoltaik und Solarthermie) intelligent miteinander vernetzt.

DIE VORTEILE DES GEWÄHLTEN ENERGIEKONZEPTS

Der Eisspeicher deckt 37 Prozent des gesamten Wärmebedarfs der über 350 Wohneinheiten ab. Nach der Inbetriebnahme in 2022 werden dadurch jährlich rund 207 Tonnen CO₂ eingespart.

Das Energiekonzept des Neubauquartiers bietet aber noch weitere Vorteile. Die Leitungsverluste im Nahwärmenetz werden durch eine besonders gute Dämmung und ein Temperaturniveau von 54 Grad reduziert. Die in der Ökosiedlung eingesetzten Blockheizkraftwerke besitzen einen herausragenden Gesamtwirkungsgrad von 91 bis 95 Prozent. Kohlekraftwerke kommen dagegen nur auf 50 Prozent, der Rest der Wärme entweicht in die Atmosphäre.

Photovoltaikmodule und die Blockheizkraftwerke versorgen die Wärmepumpe mit Elektrizität. Dabei wird aber deutlich mehr Strom produziert, als die Wärmepumpe benötigt, etwa 72.660 Megawattstunden jährlich. Diese überschüssige Menge wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Eine Eisspeicherheizung verbindet somit die Stärken konventioneller Wärmequellen miteinander.

„Das Besondere an einem Eisspeicher ist aber nicht der sich wiederholende Prozess aus Energieabgabe und Regeneration des Energielieferanten, sondern die Nutzung der sogenannten Kristallisationsenergie. Anders ausgedrückt liefert der Eis-Energiespeicher auch dann Energie, wenn das Wasser zu Eis gefriert. Denn beim Wechsel des Aggregatzustands (Phasenwechsel) wird die dieselbe Energiemenge freigesetzt, die benötigt wird, um einen Liter Wasser von 0 auf 80 Grad Celsius zu erwärmen. In der Praxis bedeutet das, dass ein Eisspeicher mit einem Volumen von zehn Kubikmetern die gleiche Energiemenge liefert, wie die Verbrennung von 110 Litern Heizöl.“ (Viessmann)

FRIEDRICHSDORF

Bisher wird der Wohnungsbestand in Friedrichsdorf von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, der Anteil von Mehrfamilienhäusern ist noch vergleichsweise niedrig. In Friedrichsdorf wird sich aber das Bevölkerungswachstum bis ins Jahr 2030 fortsetzen, wobei die Stadt im Vergleich zu Landkreis und Land deutlich „älter“ ist und gleichzeitig fehlt Wohnraum für jüngere Familien. All diese Faktoren und die Lage in der boomenden Metropolregion FrankfurtRheinMain wirken sich deutlich auf den Wohnungsmarkt und die Wohnraumversorgung aus. Entlastung versprechen u.a. das Quartier „Hoher Weg - Süd“ auf der Fläche eines ehemaligen Schulstandorts und die Ökosiedlung Frank und Frieda am Stadtrand. Beide Quartiere sind in der Umsetzung und bieten ein differenziertes Angebot an Wohnformen in Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern.

Was bedeutet eigentlich Ökosiedlung?

Diese Frage stellte sich gleich zu Beginn der konzeptionellen Überlegungen. Heute kann sie damit beantwortet werden, dass die Siedlung nicht nur ein innovatives Energiekonzept, den Eisspeicher, aufweist, der Energiepreise etwa in Höhe des Fernwärmepreises in der Region Frankfurt garantiert, auch die Wasserwirtschaft spielt in Form von groß dimensionierten Rückhaltesystemen eine wichtige Rolle. Zahlreiche Bäume blieben erhalten, die Gründächer in der Siedlung weisen eine besonders hohe Überdeckung von 60 cm und mehr auf und aus den Wasserhähnen kommt maximal 45 Grad warmes Wasser. Trotz zahlreicher naturräumlicher Maßnahmen flächensparender Bauweise und einer hohen Dichte von 50 WE pro Hektar konnte der naturräumliche Ausgleich jedoch nicht allein innerhalb der Siedlung geschaffen werden, auch außerhalb Friedrichsdorfs wurden Ökopunkte hinzugekauft.

Fotos: © LIQUID Kommunikationsdesign

LEA. Die LandesEnergieAgentur übernimmt zentrale Aufgaben bei der Umsetzung der Energiewende und des Klimaschutzes. Der Schwerpunkt der LEA-Aktivitäten richtet sich an hessische Kommunen: Die LEA bietet vielfältige Unterstützung bei Strategien und Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Energieeffizienz, zur Energieeinsparung und Ausbau erneuerbarer Energien. www.lea-hessen.de



”

HORST BURGHARDT, BÜRGERMEISTER DER STADT FRIEDRICHSDORF

Seit dem Entschluss im Jahr 2011, eine Ökosiedlung in Friedrichsdorf zu realisieren, ist sehr intensive Vorarbeit von allen Beteiligten geleistet worden. Ein Erfolgsfaktor war insbesondere die breite Bürgerbeteiligung, die über etwa zweieinhalb Jahre stattfand. Nicht zuletzt darauf ist es zurückzuführen, dass die Ökosiedlung heute ein breites Spektrum an Wohnraum zur Miete und im Eigentum, an Preissegmenten, an Wohnformen und an Wohnungsgrößen für unterschiedlichste Zielgruppen und Haushalte anbietet.

Neben den ökologischen Aspekten war uns von Anfang an wichtig, dass jungen und alten Menschen sowie Menschen mit Kindern Kommunikationsmöglichkeiten geboten werden. Dies soll durch eine Kindertagesstätte, einen Nachbarnschaftstreff, betreutes Wohnen und einen Park sowie einem großen Platz in der Mitte der Siedlung erreicht werden.



”

TAREK AL-WAZIR, HESSISCHER MINISTER FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN

Flächensparende und innovative Projekte wie die Ökosiedlung Friedrichsdorf sollten zur Nachahmung anregen. Nicht nur das Ergebnis ist beispielhaft, sondern auch der vorgelagerte Prozess über eine Konzeptvergabe. Beeindruckend ist außerdem das Heizkonzept, das unterschiedliche Technologien intelligent kombiniert - bis hin zu einem unterirdischen Eisspeicher. Diese vorbildliche Praxis unterstützen Land und Allianz ausdrücklich. So fördern wir im Landesprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ Kommunen die Ausarbeitung derartiger nachhaltiger und innovativer Konzepte und auch die anschließende Realisierung der entsprechenden Infrastruktur.



”

THOMAS HORN, VERBANDSDIREKTOR DES REGIONALVERBANDS FRANKFURTRHEINMAIN

Im Verbandsgebiet der Region FrankfurtRheinMain sind von den 2010 im Regionalen Flächennutzungsplan enthaltenen Baulandreserven von insgesamt 2.350 Hektar heute noch 1.600 Hektar frei. Warum? Die häufigste Ursache sind die Kosten und Folgekosten für die Infrastruktur. Daher sind Unterstützung bei der Flächenaktivierung und ein Förderangebot wichtig. Besonders positiv hervorzuheben ist der Große Frankfurter Bogen, ein erfolgreiches Instrumentarium, um planungswillige Kommunen mit großer finanzieller Hebelwirkung bei Ihren Wohnbauaktivitäten zu unterstützen.



”

INGOLF KLUGE, PRÄSIDENT DER INGENIEURKAMMER HESSEN

Künftig müssen noch mehr solcher Modellprojekte zur Ressourcenschonung im städtischen wie im ländlichen Raum realisiert werden.

Ingenieure sind Garanten, um die Wirtschaftlichkeit interdisziplinärer Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Barrierefreiheit und somit letztlich der angestrebten Nachhaltigkeit zu gewährleisten.

Die Leistungen der Ingenieure sind im Gegensatz zu denen der Stadtplanung und der Architektenschaft oft nicht sichtbar, aber immer ein unverzichtbarer Baustein für innovative Lösungen und innovative Technik in Quartiersentwicklung und Wohnungsbau.



”

GERALD LIPKA, GESCHÄFTSFÜHRER DES BFW, LANDESVERBAND HESSEN/RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND E.V.

Die Ökosiedlung in Friedrichsdorf wurde von einem privaten Bauträger realisiert und beweist, dass sich hohe Qualität und Innovation im Wohnungsbau und Wirtschaftlichkeit nicht ausschließen. Sie zeigt beispielhaft wie private Bauträger und Projektentwickler auch ohne enge regulative Vorgaben Verantwortung übernehmen, energetisch zukunftsweisend bauen und dabei soziale wie ökologische Aspekte optimal miteinander kombinieren.



”

MICHAEL HENNINGER, GESCHÄFTSFÜHRER FRANK

Die Stadt Friedrichsdorf ist ein Partner, der immer an Innovationen interessiert war und konstruktiv mitgearbeitet hat. Wir wollten einen Leuchtturm in der Region bauen und das ist uns gelungen.

INNENSTADTTRANSFORMATION

UMBAUPOTENZIAL

SONDERIMMOBILIEN

STADTREPARATUR

ÖFFENTLICHER RAUM

WOHNEN IM ZENTRUM

VIELFALT

KOMMUNIKATION

KLIMASCHUTZ

LOKALE INVESTOREN

IMAGEWANDEL

OFFENBACH AM MAIN



TRANSFORMATION DES TOYS'R'US-KOMPLEXES

Im Herzen der Stadt wird ein dominanter Gebäudekomplex aus den 1970er Jahren in Teilen umgebaut, saniert und um Wohnungen und eine Kita-Erweiterung ergänzt. Durch den Abriss eines Gebäudesegments werden historische Wegeverbindungen und öffentliche Räume wieder sichtbar und können neu gestaltet werden.

CITY OFFENBACH

Der Offenbacher „Masterplan 2030“ (Beschluss 2016) formuliert Leitlinien für die Stadtentwicklung. Verschiedene Schlüsselprojekte wurden inzwischen angegangen. Mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren 2008 und einem breiten Beteiligungsprozess 2009 wurden bereits Konzepte und Maßnahmen formuliert, um die Innenstadt und den Einzelhandel aufzuwerten und eine höhere Nutzungsmischung zu erreichen. Im aktuellen „Zukunftskonzept Innenstadt“ (Beschluss 2020) geht es um strategische Weichenstellungen und konzeptionelle Antworten auf die messbar rückläufige Attraktivität als Einkaufsstandort.

Das Angebot, das Erscheinungsbild und die Wertschätzung der Innenstadt durch die Bürger hat in den vergangenen Jahren nachgelassen. Dies steht im Kontrast zur ansonsten positiven Wahrnehmung und Entwicklung Offenbachs als „kreative und spannende Stadt voller Möglichkeiten“ (vgl. Zukunftskonzept Innenstadt 2020).

DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT

Drei städtebaulich lang erwartete Projekte werden den bislang unwirtschaftlichen Eindruck der Offenbacher Innenstadt rund um den Marktplatz schrittweise vergessen lassen. Mit

dem geplanten Umbau des Marktplatzes durch die Stadt sowie der von privater Hand begonnen Umgestaltung des City-Centers und des ehemaligen Toys'R'Us-Areals sollen im Herzen der Stadt verkehrliche und architektonische Sünden vergangener Jahrzehnte wieder gut gemacht werden.

In die Jahre gekommene Betonfassaden, leerstehende Büro- und Ladenflächen, beschädigtes Pflaster und die Reste der einstigen Fußgängerebene über dem Marktplatz weichen einem neuen freundlicheren Gesicht am zentralen Eingang zur Fußgängerzone und zum Wilhelmsplatz. Der Marktplatz ist mit seinem Umsteigepunkt auf Busse und S-Bahnen der meistfrequentierte Ort der Innenstadt und deren Visitenkarte. Der westliche Neubau des ehemaligen Toys'R'Us Areals wird diesen Platz entscheidend mitprägen.

In dem sechsgeschossigen City-Center, ebenfalls ein Bauwerk der siebziger Jahre, sind derzeit ein Schnellrestaurant und eine Spielhalle zu finden. Zukünftig wird das Haus ab dem 2. OG ein 3* Hotel beherbergen. Sowohl das Toys'R'Us-Gebäude als auch das City-Center gehören der WasE Firmengruppe aus Offenbach, die in der Nachbarschaft bereits von 2014 bis 2016 das Projekt „Wohnen am spitzen Eck“ mit 68 Wohnungen verwirklichte.

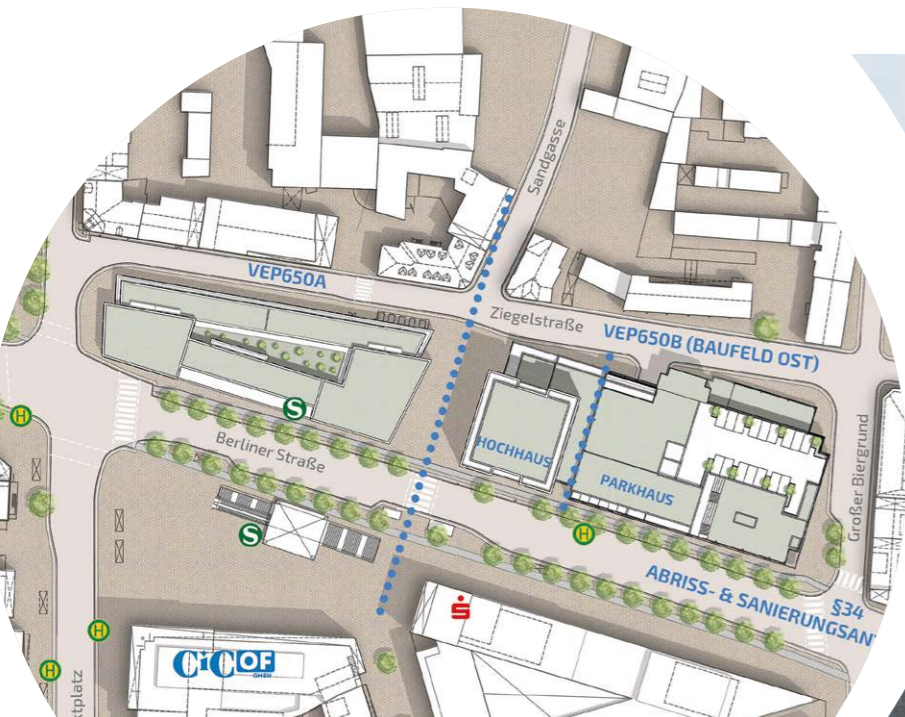
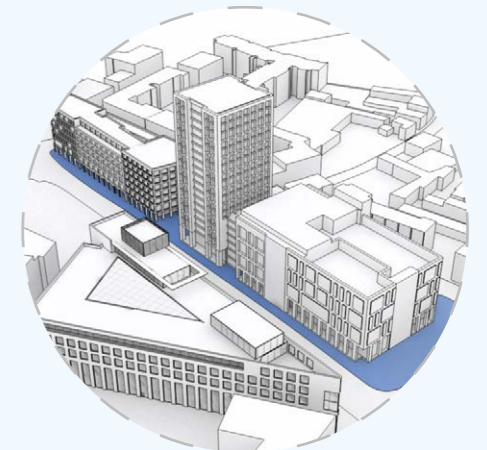
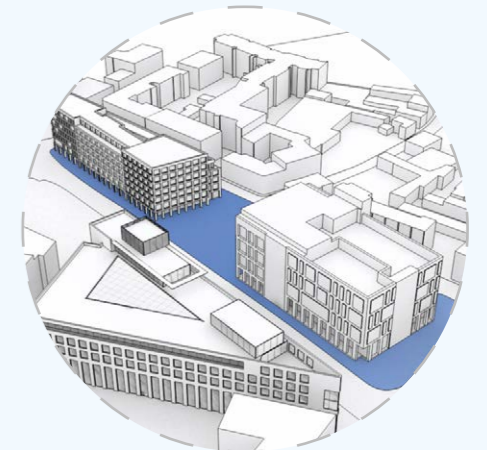
In prägnanter Lage am Marktplatz hat das neue Ensemble an Stelle des Toys'R'Us differenzierten Anforderungen zu genügen: Verkehrs- und Umweltaspekte, städtebauliche Vorgaben sowie die Wirtschaftlichkeit müssen berücksichtigt werden. Das Toys'R'Us-Gebäude wurde einst im Erbbaurecht errichtet. Das Grundstück, auf dem es steht, erwarb die WasE GmbH 2016 von der Stadt. Damals beschlossen die Stadtverordneten, für das Neubauprojekt

einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das städtebaulich so wichtige Vorhaben war dann 2018 ins Stocken geraten, unter anderem aufgrund der Pleite des Ankermieters Toys'R'Us. Die ursprüngliche Planung des Frankfurter Büros Christof Mäckler Architekten, die einem kompletten Abriss vorsahen, waren damit hinfällig. Mit dem früheren Frankfurter Planungsdezernenten Martin Wentz (Wentz&Co GmbH) und dem Büro Tchoban Voss kam schließlich wieder Bewegung in die Planungen, die nun nur einen Teilabriss und weniger Änderungen am S-Bahn-Halt vorschlugen, da sonst ein Planfeststellungsverfahren erforderlich gewesen wäre.

Jetzt wird der bestehende Treppenaufgang genutzt und überbaut. Das öffentliche Wegerecht auf der Privatfläche soll vertraglich sichergestellt werden.

Im Zuge des Projektes wird die historische Verbindung zwischen Sandgasse im Norden und dem Salzgässchen südlich des Gebäudes wiederhergestellt. In dieser neuen Lücke soll ein Platz mit Gastronomie-Angeboten einen neuen öffentlichen Raum für Passanten bieten. Belebte Erdgeschosszonen sind an dieser Stelle von entscheidender Bedeutung. Stadträumlich entsteht damit die Achse vom Marktplatz Richtung Main neu. Der Teilabriss wurde verzögert, da sich Fledermäuse im langjährigen Leerstand einquartiert hatten. Sie konnten gemeinsam mit Fachleuten in Ersatzquartiere in der Nachbarschaft umgesiedelt werden.

Im Februar 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung Offenbach den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650A „Wohn- und Geschäftshaus Berliner Straße“ für den Westteil beschlossen. In einen weiteren Schritt wird nun der Bebauungsplan Nr. 650B für das Hochhaus erarbeitet.





PLANUNG

DIE ARCHITEKTUR

Grundlage für die Planung der WasE Firmengruppe ist ein Entwurf vom Architekturbüro Tchoban Voss. Die ursprünglich geplanten Arkaden des vorherigen Entwurfs behält der jetzige Entwurf bei. Die Gebäudekante springt nun 3,65 Meter von der Schlossstraße zurück und öffnet eine Blickachse vom Marktplatz in Richtung Ziegelstraße. Die Fassadengestaltung mit unterschiedlichen Fensterformaten folgt der Idee der Gliederung in Einzelhäusern und nimmt dem gesamten Gebäude die Wucht.

Das enorme Volumen des Bestandsgebäudes weicht also einem neuen Komplex aus verschiedenen Kubaturen. Alle Gebäudeteile werden begrünt.

Die bestehende Kita wird durch einen Neubau auf dem Dach auf vier Gruppen erweitert.

Der große westliche Teil des Parkhauses sowie die dazugehörigen Verkaufsflächen werden abgerissen. An dieser Stelle werden Wohnungen, Büros, Gastronomie und Einzelhandelsflächen realisiert. Bei den Wohnungen handelt es sich um 160 Eigentumswohnungen und 40 Einheiten für temporäres Wohnen für Studierende.

Später soll östlich noch ein 19-geschossiges Hochhaus entstehen.

MOBILITÄT

Der östliche Teil des Parkhauses wird kernsaniert und bietet künftig 650 Fahrrad- und 365 Pkw-Stellplätze, wovon 245 Fahrradstellplätze und 191 PKW-Stellplätze öffentlich sein werden. Das Parkhaus wird der Bewohnerschaft des Areals und Besucherinnen und Besuchern der Innenstadt zur Verfügung stehen.

Der S-Bahn-Halt „Marktplatz“ als zentraler Umsteigeplatz des Offenbacher Bussystems befindet sich unmittelbar am Gebäude mit seinen zahlreichen PKW- und Fahrrad-Stellplätzen. Der beliebte Mainuferradweg ist nur 300 m entfernt. Fußläufig sind alle Einrichtungen der Innenstadt sowie der Markt auf dem Wilhelmplatz unmittelbar erreichbar.



BESTAND



Eckdaten:

Grundstücksgröße 7.100 qm
Ca. 160 WE,
40 Einheiten für temporäres
Wohnen, 365 Parkplätze,
650 Fahrradstellplätze

Fertigstellung:

Abschnittsweise 2023 und 2025

Architektur:

Tchoban Voss, Berlin und WENTZ
& CO. GMBH,
Prof. Dr. Martin Wentz,
Frankfurt am Main

Bauherrschaft:

WasE Firmengruppe

Standort:

Zwischen Berliner Straße und
Ziegelstraße,
63071 Offenbach am Main

Bildnachweis:

Lageplan S. 38,
Perspektiven S. 39 und
S. 41 sowie Foto S. 41 Mitte
© WasE Firmengruppe
Fotos S. 38/39 und S. 40/41
jeweils unten sowie S. 42

© LIQUID Kommunikationsdesign

Foto S. 40

© HA Hessen Agentur

Zeichnung S. 42 und Fotos S. 43

© urbanista, Johanna Springer

Weitere Informationen:

https://www.offenbach.de/leben-in-of/planen-bauen-wohnen/aktuelle_projekte_stadtentwicklung/marktplatz-umbau/index.php

POST-SHOPPING CITY

Das Zukunftskonzept Innenstadt baut auf der These auf, dass eine Innenstadt künftig nicht mehr allein durch den Handel geprägt sein wird bzw. nur durch diesen funktioniert.

Ausgehend von dieser These beauftragten die Stadt Offenbach und der IHK-nahe Verein „Offenbach Offensiv e.V.“ im Sommer 2018 das Büro urbanista, Hamburg, mit der Entwicklung eines Konzepts für die Offenbacher Innenstadt. Gut zwei Jahre später, im Juni 2020, beschloss der Magistrat dessen Umsetzung.

Gefragt war ein konzeptioneller Befreiungsschlag in Kombination mit einer Bandbreite an Ideen von Werkzeugen, mit welchen dieser gelingen soll. Herkömmliche Ansätze für einen Einzelhandelsmix schienen nicht mehr adäquat zu sein.

Das „Innenstadtversprechen“, so die Planer, fächert sich in fünf Ebenen auf – Handel und Versorgung, Arbeit, Teilhabe und Repräsentation, Kultur und Gemeinschaftlichkeit, Wohnen –, die im Idealfall in etwa gleichem Umfang das Programm einer Innenstadt prägen. Vielerorts, und in Offenbach im Besonderen, hat sich im Laufe des vergangenen Jahrhunderts dieses Gleichgewicht völlig verschoben: zugunsten einer längst nicht mehr tragfähigen Monokultur von Handel und Dienstleistung.

Folgerichtig schlägt das „Zukunftskonzept Innenstadt“ eine ganze Reihe von Maßnahmen vor, die zum Teil zwar auch Experimente mit alternativen Handelskonzepten anregen, vor allem aber ganz andere Nutzungen stärken sollen. Entwickelt haben die Planer die Projekte in mehreren Workshops gemeinsam mit Vertretern der beiden Auftraggeber, der Stadt und des Vereins Offenbach Offensiv e.V.,



sowie anderen Akteuren der Innenstadt, z.B., Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern, Händlerinnen und Händlern, Kulturschaffenden etc. Bei allen Projektideen wurde darauf geachtet, dass sie jeweils mehrere Ebenen des „Innenstadtversprechens“ abbilden, also auf hybriden Programmen aufbauen. Das soll nicht nur zu einer dichteren städtischen Mischung führen, sondern auch gewährleisten, dass sie sich hybrid, von mehreren Schultern getragen, finanzieren lassen. In einer Stadt mit chronisch knappen Finanzen ist dies unabdingbar, wenn all diese Ideen nicht nur Träume bleiben sollen.

Die im Konzept skizzierten Projekte reichen von Sofortmaßnahmen wie einem neuen Feste-Programm für die Innenstadt, dessen ursprünglich bereits für 2021 geplanter Start Pandemie-bedingt verschoben werden musste, über die sukzessive Schaffung eines „Grünen Bandes“ quer durch die City, ein „Dachsteiger“ genanntes Programm zur Aktivierung öffentlicher Dachnutzungen, die „Testraum-Allee“, ein Stipendium für Jungunternehmer, die ihre Geschäftsideen in einem Ladenlokal in bester Lage sowohl stationär

als auch digital testen können und ihre Erfahrungen in Seminaren mit anderen Händlern teilen sollen, bis hin zu langfristigeren Vorhaben wie dem „Kaufhaus Kosmopolis“, einer Mischung aus Kaufhaus für regionale Produkte, Streetfoodmarkt und Kulturtreffpunkt, oder der „Station Mitte“, einer Neuausrichtung der Stadtbibliothek als Wissenshaus und Kulturzentrum nach dem Vorbild aktueller skandinavischer Bibliotheken. Zur „Station Mitte“ wird die Stadt eine Machbarkeitsstudie durchführen, die Offenbach Offensiv e.V. finanziell unterstützt.

Hinsichtlich des Wohnens in der Innenstadt stellen die Planer fest, dass „die Wohnfunktion in Offenbachs Citybereich nur schwach ausgeprägt ist, zu schwach, um ein eigenständiges Wohnquartier mit Identität auszubilden. Die hohe Fluktuation der Bevölkerung erschwert die Ausbildung stabiler sozialer Strukturen. Die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere strahlen kaum in die Innenstadt aus.“ (Quelle: Offen denken. Zukunftskonzept Innenstadt 2020)

Hier wird das „Lückenfüller-Programm“ vorgeschlagen, die kreative Aneignung von Restflächen wie Nischen, Höfe, Baulücken oder Parkplätze u.a. Mit diesem Programm könnten spannende Wohnprojekte wie Mikrohäuser, aber auch Pocket Parks u.a. verwirklicht werden. (Quelle: Bauwelt 26 / 2020)



OFFENBACH AM MAIN

Offenbach erwartet einen weiteren Bevölkerungszuwachs. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist hoch und steigt weiter, da die Mieten für Wohnungen, gemessen an der relativ geringen Entfernung zur Frankfurter Innenstadt und dem S-Bahn-Anschluss, als günstig gelten. Zahlreiche Wohnungsbauprojekte, die im Rahmen der Innenentwicklung und Konversion, z.B. des Hafens, angestoßen wurden, verändern die Stadt seit rund zehn Jahren stark und bieten nun zeitgemäßes Wohnen in zentralen Lagen.

Aktuell wird der dominante Toys'R'Us-Gebäudekomplex aus den 1970er Jahren in Teilen abgerissen, umgebaut und um Wohnungen sowie eine Kita-Erweiterung ergänzt. Auch Büros, Gastronomie und Einzelhandelsflächen sind geplant. Das Vorhaben ist Teil eines Konzepts für die Innenstadt, das die Stadt Offenbach und der IHK-nahe Verein „Offenbach Offensiv“ im Sommer 2018 in Auftrag gegeben hatten.



PAUL-GERHARD WEISS, DEZERNENT DER STADT OFFENBACH AM MAIN

Offenbach hat sich in den vergangenen Jahren zu einem sehr attraktiven Wohnstandort in RheinMain entwickelt. Die Investitionen in den Wohnungsbau sind auch in der Innenstadt in den letzten Jahren stark gestiegen. Durch den Wandel der Innenstädte leben in früheren Leerständen und ungenutztem Büroraum heute Menschen, und - bedingt durch den Online-Handel, wird das Wohnen künftig eine noch wichtigere Rolle spielen. Dabei muss auch bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Mit dem Zukunftskonzept Innenstadt will Offenbach auch neue Kultur- und Freizeitangebote etablieren. Vieles ist davon abhängig, dass auch die privaten Eigentümer offen sind für neue Nutzungen. Mit einer Agentur Mitte soll diese Bereitschaft gefördert werden. Außerdem wird in die Aufwertung von Straßen und Plätzen, aktuell zum Beispiel am Marktplatz investiert.



TAREK AL-WAZIR, HESSISCHER MINISTER FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN

Innenstädte unterliegen derzeit einem Strukturwandel, der mutig gestaltet werden will. Offenbach hat früh erkannt, dass Innenstädte in Zukunft nicht mehr so stark durch den Handel geprägt sein werden, und daraus die richtigen Schlüsse gezogen. Innenstädte sollen künftig wieder Orte der Begegnung und der Kommunikation sein - also das, was sie einmal waren! Das ist eine große Aufgabe, bei der das Land die Kommunen unterstützt.



STEPHAN GIESELER, DIREKTOR DES HESSISCHEN STÄDTETAGS

In Offenbach herrscht seit mehr als fünf Jahren Aufbruchsstimmung, die bereits ausstrahlt, beispielsweise was die Innenstadt betrifft. Langfristig ist eine gemischt genutzte Innenstadt robuster gegenüber Veränderungen. Die soziale Infrastruktur muss aber für die Kommunen in der Innenstadt finanzierbar sein. Stadtentwicklung wie auch kreative Innenstadtkonzepte verlangen in zweierlei Hinsicht nach gemeinschaftlichen Prozessen. Sämtliche Fachplanungen müssen wieder stärker aufeinander abgestimmt werden und es geht nur gemeinsam mit der Bürgerschaft bzw. den Innenstadtkräften. Stadtentwicklung ist keine alleinige kommunale Aufgabe.



MARKUS WEINBRENNER, HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER DER IHK OFFENBACH AM MAIN

Die positive Wahrnehmung und Entwicklung Offenbachs als kreative und spannende Stadt voller Möglichkeiten setzt eine strategische Flächenplanung voraus. Mit dem Masterplan Offenbach und dem daraus abgeleiteten Innenstadtkonzept wurde diese Grundlage gelegt. Die Innenstadt muss sich neu erfinden. Wohnraum spielt dabei eine wichtige Rolle. Daneben sind Einkaufsmöglichkeiten, gastronomisches Angebot, aber auch Kultur zentrale Nutzungen, um die Innenstädte und Ortszentren lebendig und attraktiv für die gesamte Stadtgesellschaft zu machen. Die Innenstadt braucht Anziehungspunkte, ein Besuch sollte spannend sein, damit rückt das Innenstadterlebnis in den Vordergrund.



MICHAEL DIETRICH, GESCHÄFTSFÜHRER DER WasE Firmengruppe

Als Offenbacher Unternehmen gestalten wir den Umbau der Innenstadt, derzeit an mehreren Standorten. Zum Beispiel mit den Projekten „Wohnen am spitzen Eck“, „Toys'R'Us-Komplex und „City-Center“.

ERSATZBAU

DIALOG

GÜNSTIGE MIETEN

MOBILITÄT

GEMEINSCHAFT

BARRIEREFREIHEIT

ENGAGIERTE GENOSSENSCHAFT

SERVICEANGEBOTE

GRÜNER INNENHOF

INNENENTWICKLUNG

LANGEN



ANNA-SOFIEN-HÖFE

Inklusion und Gemeinschaft nicht nur als gesellschaftliches, sondern auch als infrastrukturelles Thema - innovative und nachhaltige Mobilität für Alle

GENOSSENSCHAFTLICHE PRINZIPIEN: SELBSTVERWALTUNG, SELBSTVERANTWORTUNG UND SELBSTHILFE

Notwendige Investitionen in Instandsetzung und Modernisierung stellen Traditions-genossenschaften, Wohnungsbau-gesellschaften und andere Bestandhalter aktuell vor große Herausforderungen. So investiert die Baugenossenschaft Langen eG in den nächsten gut 10 Jahren rund 80 Millionen Euro in die bauliche und energetische Sanierung ihres Bestands, nicht nur um die Umwelt zu entlasten und Heizkosten zu sparen, sondern auch, um ihren Mietern mehr Komfort zu bieten. Hinzu kommen Investitionskosten für Neubauten, denn bei vielen Beständen aus den Nachkriegsjahren stellt sich die Frage, ob sie noch zu erhalten sind oder Ersatzneubauten die ökonomisch und ökologisch sinnvollere Alternative darstellen.

Bei neun Mehrfamilienhäusern aus den 1950er Jahren im nördlichen Stadtgebiet von Langen erwies sich eine umfassende Modernisierung aufgrund erheblicher Mängel als nicht finanzierbar. Gemeinsam mit dem Büro Dörfer Grohnmeier Architekten wurde ein Entwurf für eine komplette Neuplanung erarbeitet. Parallel dazu wurde auch ein Konzept zur Unterstützung der Bestandsmieter beim erforderlichen Umzug wie auch bei der Neuvermietung nach Fertigstellung der Baumaßnahme entwickelt. Während eines Termins vor Ort im Juni 2019 wurde die Mieterschaft über die Pläne informiert und es wurden ihnen Ersatzwohnungen im Bestand der Genossenschaft zugesichert. Bereits damals gab einige Interessenten, die nach Fertigstellung der Neubauten wieder zurück in das Quartier ziehen wollten.

Anschließend konnte begonnen werden, das rund 10.000 qm große Grundstück auf Basis des bereits vorliegenden, stadträumlichen und architektonischen Entwurfs, der sich deutlich von der bisherigen räumlichen Gestalt der Siedlung unterscheidet, neu zu bebauen. Anstelle der neun Vorgängerbauten, die in fünf geordneten Ost-West-Reihen quer zur Anna- und Sofienstraße standen, folgt die neue Bebauung dem Straßenverlauf. Innerhalb des Baublocks sorgt eine weitere Gebäudezeile dafür, dass drei langgestreckte, begrünte Innenhöfe entstehen. Für diese Höfe wurde bereits eine differenzierte Freiraumplanung mit Rückzugsbereichen, Treffpunkten, Hochbeeten für gärtnerisch Interessierte u.v.m. erarbeitet.

Eine städtebauliche Akzentuierung erfährt das Ensemble durch ein Punkthaus an der Nordostecke. Hier werden neben Wohnungen, die an die besonderen Bedürfnisse von Menschen im Rollstuhl angepasst sind, auch ein Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse sowie zwei Gästewohnungen geschaffen, die allen Mieterinnen und Mietern der Baugenossenschaft zur Verfügung stehen.

GANZHEITLICHER ANSATZ: EIN QUARTIER FÜR ALLE

Die baulichen Standards der Vorgängerbauten aus den 1950er Jahren, die allein dem Wohnen dienten, wurden kaum noch den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht. Es ist zu erwarten, dass der Anteil der Rentnerinnen und Rentner, die auf Sozialhilfe angewiesen sind, um ein Vielfaches ansteigen wird. Fachleute sprechen in dem Zusammenhang von der „grauen Wohnungsnot“. Der Bedarf an bezahlbaren, barrierefreien Wohnungen ist also groß - das Nachrüsten eines Aufzugs im Bestand oft nicht möglich und wenn doch, dann kostentreibend. Umso wichtiger ist der bedarfsgerechte Neubau.

DIE WOHNGEBÄUDE

Die neuen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen der Baugenossenschaft Langen werden nach heutigen sozialen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Maßstäben errichtet und durch eine gemeinschaftsbildende Infrastruktur ergänzt.

Die Wohngebäude haben kein Kellergeschoss. Alle größeren Wohnungen verfügen jedoch über einen ca. sechs Quadratmeter großen Abstellraum. In allen Wohnungen sind Waschmaschinenanschlüsse vorgesehen. Im Erdgeschoss sind familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnungen mit eigenen kleinen Gärten untergebracht. Alle anderen Wohnungen verfügen über Balkone.

Das neue Quartier berücksichtigt zudem die unterschiedlichsten Möglichkeiten, Barrieren abzubauen und Menschen mit eingeschränkter Mobilität und Unterstützungsbedarf die gleichen Chancen eines selbstbestimmten Lebens zu geben wie allen anderen auch.



1.Preis beim „hessischen Preis für Innovation und gemeinsinn im Wohnungsbau“ 2020/21

Mit dem Bau der 154 Wohnungen in den neuen Anna-Sofien-Höfen leistet die Baugenossenschaft Langen hierzu einen wichtigen Beitrag, erneuert dabei einen guten Teil ihres Wohnungsbestands und schafft neben 46 zusätzlichen Wohneinheiten ein ganz neues, modernes und integratives Quartier im bestehenden Stadtgebiet von Langen. Sämtliche geplanten Maßnahmen und Angebote werden sich jedoch nicht auf die Miethöhe auswirken. Die Kaltmieten werden bei deutlich unter 9 Euro/qm beginnen.

BAUWEISE

Umgesetzt wird das Projekt in serieller Bauweise von einem Aschaffener Bauunternehmen. Vorgefertigte konstruktive Bauteile werden auf der Baustelle zusammengefügt, was den Bau enorm beschleunigt, dem klassischen Wohnungsbau jedoch in der Qualität in nichts nachsteht.

MOBILITÄTSZENTRALE IM QUARTIER

Die Idee im neuen Quartier der Anna-Sofien-Höfe eine integrierte Mobilitätszentrale einzurichten, in der E-Mobile, Rollatoren und Rollstühle ausprobiert und ausgeliehen werden können, war auch Anlass für die Bewerbung um den 2. Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn. Zeitgleich mit der Bewerbung weitete sich die Perspektive der beteiligten Akteure und rückte weitere soziale Themen in den Fokus.

Die vollelektrischen Sharing-Fahrzeuge stehen nicht weit entfernt vor dem blauen Wohnhochhaus der Baugenossenschaft in der Feldbergstraße 35 und sind buchbar über die mobileeee-App. An gleicher Stelle wurde zudem eine Lastenrad-Station errichtet. Beide Sharing-Angebote bieten Mobilitätsalternativen und entlasten gleichzeitig den Bedarf an Stellplätzen. Auch für das eigene E-Fahrzeug oder E-Bike werden Ladepunkte installiert.





KOOPERATIONSPARTNER „HALTESTELLE“ ALS ZENTRALE ANLAUFSTELLE FÜR SENIORINNEN UND SENIOREN

Herzstück des Quartiers wird ein Punkthaus an der Ecke Sofien- und Westendstraße sein. In die Räumlichkeiten des Erdgeschosses wird das „Begegnungszentrum Haltestelle“ einziehen und damit sein bisheriges Angebot ausweiten. Der gemeinnützige Verein hatte sich 2017 zum Ziel gesetzt, Menschen den Zugang zu neuer Mobilität zu erleichtern – im Besonderen zu E-Mobilen. Seit der Gründung hat sich die Zusammenarbeit zwischen der „Haltestelle“ und der Baugenossenschaft Langen kontinuierlich weiterentwickelt.

Baugenossenschaft und „Haltestelle“ verfolgen das Ziel, Mobilitätszentrale, Café, Veranstaltungsort sowie Service- und Pflegestützpunkt zu bündeln und damit nicht zuletzt auch für das erweiterte Quartier als Begegnungszentrum eine wichtige Rolle zu übernehmen. Auch Kooperationen mit städtischen Einrichtungen wie der Musik- oder Volkshochschule sind in Planung.

Durch ein Netzwerk von festen Ansprechpersonen der „Haltestelle“ und der Baugenossenschaft Langen und zusammen mit den Mieterinnen und Mietern sowie weiteren Ehrenamtlichen sollen niedrigschwellige Angebote geschaffen werden, welche soziale Quartiersarbeit und gemeinsame Aktivitäten von Beginn an fördern. Zudem sollen im Bereich des „Betreuten Wohnens zu Hause“ neben der professionellen ambulanten Pflege auch Hilfen im Haushalt, Gesprächs- und Gruppenangebote sowie psychosozialer Beistand vermittelt werden.

Geplant ist, zwei Pflegefachkräfte im Stadtteil zu verankern und so der Pflege ein persönliches Gesicht zu verleihen. Da gerade Menschen mit Pflegebedarf häufig von Mobilitätseinschränkungen betroffen sind, können durch die Nähe der Pflege zur Mobilitätszentrale ganz neue Form der Aktivierung angeregt und organisiert werden. So können beispielsweise Ehrenamtliche oder Nachbarn Menschen mit Demenz oder körperlichen Einschränkungen einladen, ge-

meinsam auf dem Dreiradtandem zu fahren, um ihre Nachbarschaft zu erkunden. Das Projekt soll dazu beitragen, die Schwere von Einschränkungen besser zu akzeptieren und wieder Spaß an dem zu gewinnen, was noch möglich ist, wie etwa gemeinsam mit anderen etwas zu unternehmen und mobil den eigenen Interessen zu folgen.

LEBENDIG, NACHHALTIG, DURCHDACHT

Um von Anfang an die Identität und den Zusammenhalt im Quartier zu stärken, plant der Vorstand der Baugenossenschaft zeitnah zum Bezug der Anna-Sofien-Höfe eine fachlich moderierte Zukunftswerkstatt. Auch wenn es bereits einige Ideen von Seiten der Initiatoren gibt, möchten diese die Mietergemeinschaft, den Förderverein „Haltestelle“, das Sozialmanagement und weitere Akteursgruppen einbeziehen und dazu einzuladen, selbst aktiv zu werden. Bei der weiteren Planung und Verstetigung von Nachbarschaftsprojekten helfen neben informellen Treffen im Begegnungszentrum oder Café zudem digitale Haustafeln in den Hauseingängen, die die altbekannten „Schwarzen Bretter“ ersetzen. Über ein großes Touchdisplay können alle Bewohner dezentral über Neuigkeiten, Handwerkertermine, Fahrpläne und andere relevante Themen informiert werden wie auch untereinander Informationen austauschen und teilen. So besteht beispielsweise die Möglichkeit, eigene Nachbarschaftsfeste im neuen Quartier zu organisieren, unabhängig von den Treffen der Mieterschaft und den Festen, zu denen das Sozialmanagement der Baugenossenschaft regelmäßig einlädt. Auch soll es weitere regelmäßige Angebote im Bildungs-, Freizeit- und Sportbereich geben, die beispielsweise in Kooperation mit der Volks- und Musikschule oder der Arbeiterwohlfahrt inklusiv für alle Langener Bürgerinnen und Bürger angeboten werden. Zu den offerierten Schulungsangeboten wird auch das geplante Fahr- und Verkehrssicherheitstraining der Mobilitätszentrale „Haltestelle“ gehören. Neben der

Beratung zu Mobilitätsalternativen, die je nach Lebensphase und -situation von Car-Sharing und E-Lastenfahrern bis zu E-Mobilen, multifunktionalen Rollatoren und Rollstühlen reicht, soll generationenübergreifend Älteren wie Jüngeren ein umfassendes Training mit E-Fahrzeugen ermöglicht werden. Das Projekt „E-Mobile im Quartier“ ist ein einzigartiger Ansatz, Inklusion und Gemeinschaft nicht nur als gesellschaftliches, sondern auch als infrastrukturelles Thema zu begreifen – zugunsten innovativer und nachhaltiger Mobilitätsformen.

Die Idee der Genossenschaft als eine freiwillige Vereinigung von Menschen mit gleichen Interessen, die individuelles Engagement und Selbstbewusstsein fördert und soziale, kulturelle und ökonomische Partizipation ermöglicht, findet in den Anna-Sofien-Höfen zeitgemäße Antworten: auf Fragen wie es sich in jedem Alter gut wohnen lässt, wie Nachbarschaftshilfe gelingen kann, welche energetischen Standards zum Klimaschutz und welche neuen Formen der Fortbewegung zur Mobilitätswende und Teilhabe bei Beeinträchtigung beitragen können. Die Traditionsgenossenschaft formuliert in Langen den Anspruch, die Mieterinnen und Mieter über einen langen Zeitraum ihres Lebens zu begleiten.

Eckdaten:	Bildnachweis:
Grundstücksgröße ca. 10.000 qm 154 WE	Fotos S. 48 und S. 50/51 © LIQUID Kommunikationsdesign Luftbild S. 49 © Jonas Schwappach
Fertigstellung: 2022	Foto S. 49 © HA Hessen Agentur GmbH Perspektiven S. 49 und S. 50 sowie Lageplan S. 51 © Dörfer Grohnmeier Architekten Partnerschaft mbB
Architektur: Dörfer Grohnmeier Architekten Partnerschaft mbB, Darmstadt	Weitere Informationen: www.baugenossenschaft-langen.de, https://www.baugenossenschaft-langen.de/de/neubau-anna-sofien-hoefe.html
Bauherrschaft: Baugenossenschaft Langen eG	
Standort: Sofienstraße/Annastraße/ Westendstraße, 63225 Langen	

LANGEN

Als Wohnstandort profitiert Langen von seiner sehr guten Lage mitten im Rhein-Main-Gebiet und rechnet daher mit einem deutlichen Bevölkerungswachstum und einem hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Insofern hat der Wohnungsbau in Langen im Rahmen einer zielgerichteten und nachhaltigen Stadtentwicklung massiv an Fahrt aufgenommen. Die Stadt und die Baugenossenschaft Langen bemühen sich flankierend darum, die Lebensqualität in Langen zu erhöhen, mit familienfreundlicher Infrastruktur, mit Gemeinschaftsflächen und Einrichtungen u.v.m. Die Stadt verfügt zudem über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an sozialem Wohnraum. Ihn gilt es in weiten Teilen durch Verlängerung der Belegungsrechte zu sichern, um auch künftig einkommensschwachen Haushalten das Leben in Langen zu ermöglichen.

Das Projekt Anna-Sofien-Höfe zeigt innovative Wege auf, um lebenswerte Quartiere zu gestalten und das Zusammenleben zu fördern. Es ist in besonderem Maße beispielgebend, wie bedarfsgerechter Wohnungsbau in Hessen entstehen kann. Mehrgenerationenwohnen wird nicht nur als gesellschaftliches, sondern auch als infrastrukturelles Thema betrachtet. Beim Hessischen Preis für Innovation und Gemeininn im Wohnungsbau wurde das Projekt mit einem 1. Preis ausgezeichnet.



PROF. DR. JAN WERNER, BÜRGERMEISTER DER STADT LANGEN

Die Anna-Sofien-Höfe sind in mehrfacher Hinsicht ein vorbildliches Projekt. Maßgeblich beteiligt ist die Stadt Langen mit ihrem Begegnungszentrum Haltestelle, ihrer Sozialstation sowie dem Förderverein „Freundeskreis der Haltestelle“. So ergänzen sich zwei starke Partner beim Bau eines Quartierszentrums und ermöglichen ein neues Modell zum Erhalt der Selbstständigkeit und Mobilität von älteren Menschen mit und ohne Behinderung. Die Bündelung der unterschiedlichen Angebote vermittelt den Bewohnerinnen und Bewohnern der Anna-Sofien-Höfe die Sicherheit, im Alter im vertrauten Umfeld nicht nur wohnen, sondern auch mobil bleiben zu können.



TAREK AL-WAZIR, HESSISCHER MINISTER FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN

In den Anna-Sofien-Höfen findet die auf Engagement und Teilhabe gerichtete Idee der Genossenschaft zeitgemäße Antworten auf Fragen wie altersgerechtes Wohnen, nachbarschaftliche Hilfe und Klimaschutz. Welche energetischen Standards können zum Klimaschutz und welche neuen Formen der Fortbewegung zur Mobilitätswende und Teilhabe bei Beeinträchtigung beitragen? Quartiersentwicklung und Wohnungsbau müssen in einer alternden und vielfältigeren Gesellschaft neuen Lebensentwürfen und dem Bedürfnis nach Nachbarschaft, nach Gemeinschaft und Inklusion gerecht werden.



JÜRGEN EUFINGER, ERSTER VORSITZENDER DER LAG

Die öffentliche Hand muss steuernd eingreifen und dafür sorgen, dass sich kommunale Wohnungsbaugesellschaften verstärkt an den Prinzipien der Gemeinnützigkeit orientieren und zukünftig wieder mehr Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment schaffen. Es hat sich gezeigt, dass der freie Markt das Wohnraumproblem nicht lösen kann. Die LAG Soziale Brennpunkte Hessen e.V. setzt sich für den Abbau prekärer Wohnformen wie Sonder-, Not- und Sammelunterkünfte ein, fordert keine Toleranz gegenüber Vermietern von Problemimmobilien sowie die Einrichtung von Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit in jedem hessischen Landkreis und in jeder kreisfreien Kommune.



JÖRG KLÄRNER, VORSTANDSMITGLIED DER LIGA HESSEN

Wohnen ist ein Menschenrecht! Wir wünschen uns beim Sozialen Wohnungsbau ein starkes Miteinander des Landes Hessen mit den Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen, um Projekte wie die Anna-Sofien-Höfe möglichst zeitnah und flächendeckend im Land zu etablieren – Wohnungen, die bezahlbar und bedarfsgerecht sind mit langen sozialen Mietpreisbindungen.



UWE SEIBEL, LIGA HESSEN

Den Wohlfahrtsverbänden liegen insbesondere die benachteiligten Gruppen am Herzen, die kaum Zugang zum Wohnungsmarkt haben und vielfach diskriminiert werden, wie die Liga in ihrer Studie „Wohnraumbedarf benachteiligter Gruppen“ nachweist. Das sind beispielsweise wohnungslose Menschen, Frauen mit und ohne Kinder in Frauenhäusern, strafentlassene Menschen, Menschen mit körperlichen und psychischen Behinderungen, wohnungslose EU-Bürgerinnen und EU-Bürger und viele mehr.



FABIENNE WEIHRACH, GESCHÄFTSFÜHRERIN DER LAG SOZIALE BRENNPUNKTE HESSEN E.V.

Das Dach über dem Kopf ist für Menschen etwas Existenzielles und entscheidet über Teilhabe an der Gesellschaft. Das neue Quartier der Anna-Sofien-Höfe ist für alle Menschen offen und bietet bezahlbaren Wohnraum. Diese vorbildliche Praxis unterstützen Land und die Allianz für Wohnen u.a. mit dem Hessischen Preis für Innovation und Gemeininn im Wohnungsbau.



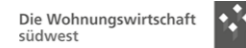
WOLF-BODO FRIERS, VORSTANDSVORSITZENDER DER BAUGENOSSENSCHAFT LANGEN EG

Nur durch eine beständige, offene und konstruktive Kommunikation mit der Mieterschaft und ein Ersatzwohnungsangebot mit hohem Standard bei gleichen Mietpreisen gelang es, 80 Mietparteien innerhalb weniger Monate umzuziehen, um mit dem Abriss der alten Siedlung und dem Bau der Anna-Sofien-Höfe zu beginnen. Die Anna-Sofien-Höfe sind das erste große, zum Teil in serieller Bauweise – und entsprechend zügig – entstehende Projekt der Baugenossenschaft.

ANMERKUNGEN ZUR VERWENDUNG

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weiter-

gabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.



Impressum:

Herausgeber:
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
www.wirtschaft.hessen.de

Redaktion:
Xenia Diehl, Susanne Piesk
HA Hessen Agentur GmbH

Gestaltung und Satz:
Liquid, Frankfurt am Main

Druck:
Hess & Co. GmbH
Borsigstraße 1
63110 Rodgau

Wiesbaden, Dezember 2021

Website:
www.wohnungsbau.hessen.de

