

Gute Beispiele „Nachhaltiges Wohnumfeld“

# Ökosiedlung Friedrichsdorf

Wohngebiet für Jung und Alt



Ökosiedlung Friedrichsdorf, Skizze

In Friedrichsdorf (25.000 Einwohner), das etwa 16 km nördlich von Frankfurt liegt, entsteht am Rand der Kernstadt bis 2024 in zwei Bauabschnitten auf 70.000 qm ehemals kommunaler Fläche ein neues Wohnquartier mit einer klaren, ökologisch nachhaltigen und sozialen Orientierung. Das Zentrum von Friedrichsdorf liegt in fußläufiger Nähe, kurze Wege zum Hauptbahnhof Friedrichsdorf und zum Bahnhof Köppern sorgen für einen guten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Hauptbahnhof Frankfurt ist in etwa 30 Minuten erreichbar. An zentraler Stelle wird eine Ladenfläche entstehen, in der ein Kiosk oder Bäcker einen kleinen Teil der Versorgung abdeckt.

**ÖKO**Siedlung  
Friedrichsdorf

## Zielsetzungen

Das Wohnquartier zeichnet sich durch einen generationenübergreifenden Ansatz, eine soziale Vielfalt und einen möglichst geringen ökologischen Fußabdruck und eine gute Energiebilanz aus. Ein breites Spektrum an Wohnformen wird Menschen aller Altersgruppen, mit unterschiedlichen Haushaltseinkommen und Lebensstilen ansprechen. In Ketten-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern mit 2- bis 5-Zimmerwohnungen entstehen insgesamt ca. 350 Wohneinheiten für 700 Menschen, überwiegend im Eigentum. Von 58 geplanten Seniorenwohnungen sind 25 öffentlich gefördert und 33 Mietwohnungen für den Mietermarkt im Bereich der Eigentumswohnungen vorgesehen. Auch ein Wohnturm aus Holz ist an der Spitze des Quartiers geplant, in dem 15 Eigentumswohnungen unterkommen. Alle Wohnungen werden barrierearm sein und über Aufzüge erreichbar sein.

Im Zentrum des Quartiers wird ein attraktiver Park als grüne Mitte angelegt, am Quartierseingang ein zentraler Platz mit Begegnungsmöglichkeiten gestaltet. Der alte Baumbestand wird im gesamten Quartier, wo immer möglich, erhalten, weitere Grünflächen werden struktur- und artenreich angelegt und durch begrünte Dächer ergänzt. Darüber hinaus wird es einen Nachbarschaftstreff und eine Kindertagesstätte geben. Besonderer Wert wird bei der Ausformung des Wohnumfelds auch auf den Umgang mit Niederschlagswasser und eine geringe Flächenversiegelung gelegt. Der Ausgleich dafür sowie Maßnahmen des Artenschutzes sollen möglichst im Wohnquartier selbst erfolgen und die Vernetzung der umliegenden Waldflächen und Obstbaumwiesen fördern.

## Generationengerechtes Wohnen

Knapp die Hälfte der Seniorenwohnungen wurden vom Land Hessen und der Stadt gefördert und an Friedrichsdorfer Senioren mit einem entsprechenden Wohnberechtigungsschein vergeben. Die Miete für diese 25 Wohnungen soll rund 7 Euro pro Quadratmeter betragen. Die Stadt erhält für 20 Jahre das Belegungsrecht. Die Wohnungen sind altersgerecht und haben eine Größe von durchschnittlich etwa 50 Quadratmeter, Betreuungs- und Dienstleistungsangebote ergänzen das Konzept. In Friedrichsdorf gibt es viele ältere Menschen, die aus ihren zu groß gewordenen Domizilen ausziehen möchten und kleinere Eigentumswohnungen suchen.

## Energie und Mobilität



Zentrales Element des ökologischen Konzepts ist ein Eisspeicher mit einem Volumen von 1.200 Kubikmetern. Im Winter wird dem Wasser im Speicher die benötigte Energie für Raumwärme und Warmwasserbereitung mittels einer Wärmepumpe entzogen. Durch die Abkühlung friert der Speicher langsam zu. Im Sommer taut das Eis durch Wärme aus Solarabsorbern wieder auf, bevor der Kreislauf im Winter von Neuem beginnt. Zur Absicherung von Spitzenlasten und Ergänzung des Energiemix werden außerdem ein Blockheizkraftwerk, ein Gasbrennwertkessel sowie moderne PVT-Systeme (Photovoltaik und Solarthermie) intelligent miteinander vernetzt.

Elektro-Mobilität ist ebenfalls ein Baustein des ökologischen Konzepts. Dazu gehört eine Carsharing-Station mit Lademöglichkeiten für E-Pkw und E-Bikes. In Teilen des Quartiers werden zwischen den Häusern keine Autos fahren.

## Kommunikation und Netzwerke

Um die Kommunikation nicht nur durch räumliche und bauliche Gestaltungselemente zu fördern, wurde für das Quartier auch ein zeitgemäßes Kommunikationsmittel entwickelt. Eine Quartiers-App fungiert als soziales Netzwerk und erleichtert den unkomplizierten Austausch in der Bewohnerschaft. Jede(r) dort Wohnende kann ein Nutzerprofil anlegen und sich mit seinen Nachbarn

vernetzen.

## Projektentwicklung

Anstoß für die Projektentwicklung gab die hohe Nachfrage nach Wohnraum von Zuziehenden und einheimischer Bevölkerung. Die Stadt Friedrichsdorf hatte sich daraufhin entschlossen, eine Konzeptvergabe als mehrstufiges Verhandlungsverfahren durchzuführen, um unterschiedliche Lösungsvorschläge von Planungsbüros bzw. Investoren zu erhalten, die die vielfältigen Ziele der Stadt - ein Quartier mit besonderen architektonischen, städtebaulichen, sozialen und ökologischen Qualitäten - berücksichtigen. Das Verfahren sollte auch dazu beitragen, den Anspruch der Stadt an Planungsqualität und eine zügige Umsetzung zu garantieren.

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 einzu beziehen.

Das Verfahren wurde als mehrstufiges Verhandlungsverfahren konzipiert. 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, 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 oblag einem externen Dienstleister. Die Quartiersentwicklung wurde von einem Bürgerbeteiligungsprozess begleitet.

Mit der ÖkoSiedlung wurde Friedrichsdorf nicht nur um ein in vielfältiger Hinsicht attraktives Quartier ergänzt, auch die gesamte Stadt erfuhr dadurch eine Aufwertung.





Luftbild



Doppelhäuser



Mietwohnungen



Eigentumswohnungen



Doppelhäuser



Gartenstadthäuser

## Zeitplan und Rahmendaten

- 70.000 qm ehemals kommunale Fläche
- Teilnahmewettbewerb 2013/2014
- Konzeptvergabe (Mindestverkaufspreis) als mehrstufiges Verhandlungsverfahren 2014 bis 2015
- Bebauungsplan 2016
- Freimachung und Erschließungsbeginn 2017
- Baubeginn 2017, Hochbau 2018
- Fertigstellung 2024
- Geplantes Investitionsvolumen (zwischenzeitlich) ca. 180 Millionen Euro, weitgehend frei finanziert
- Insgesamt ca. 39.500,00 m<sup>2</sup> Wohn-/Gewerbe-  
flächen an:
- Investor: FRANK, Hamburg & Hofheim am Taunus
- Architekten und Stadtplaner: Baufrösche aus Kassel, FRANK, MOW Architekten, Turkali Architekten

## Ansprechpartner

Magistrat der Stadt Friedrichsdorf  
 Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt  
 Hugenottenstr. 55  
 61381 Friedrichsdorf  
 Tel: 06172 731-1248

[www.friedrichsdorf.de](http://www.friedrichsdorf.de)

<http://stadt25-friedrichsdorf.de/projekte/oekosiedlung>

<http://www.frankundfrieda.de/>

Weitere Informationen und Hinweise:

<https://sdg21.eu/db/oekosiedlung-friedrichsdorf>

Bilder 1-4: © Stadt Friedrichsdorf,  
<http://stadt25-friedrichsdorf.de/projekte/oekosiedlung>

Bilder 5-9: © FRANK, [www.frank.de](http://www.frank.de)