ALLIANZ
FÜR WOHNEN
IN HESSEN

HESSEN



„ALLIANZ VOR ORT“ IM SOMMER 2021 UND 2022

Beispielgebende Projekte im Wohnungsbau



Rüsselsheim am Main
Friedrichsdorf
Offenbach am Main
Langen
Frankfurt am Main
Hanau
Darmstadt
Landkreis Gießen/Grünberg

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	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	• Nachbarschafts- und Familienzentrum in der Böllenseesiedlung	**16**
	• Vier Höfe – Ein Quartier, das verbindet	**20**
	• Wohnquartier am Verna-Park	**22**
	• Wohnungsbau auf dem ehemaligen Karstadt-Areal	**26**
	Botschaften	**28**
FRIEDRICHSDORF	• Die Ökosiedlung „FRANK und FRIEDA"	**32**
	• Der Eisspeicher – Teil eines innovativen Energiekonzepts	**36**
	Botschaften	**38**
OFFENBACH AM MAIN	• Transformation des Toys'R'Us-Komplexes	**42**
	• Post-Shopping City	**46**
	Botschaften	**48**
LANGEN	• Anna-Sofien-Höfe	**52**
	Botschaften	**56**
FRANKFURT AM MAIN	• E-Mobilität für den Klimaschutz – Private Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern und Quartieren	**60**
	• Nachhaltige Wassernutzung in Wohnquartieren und auf privaten Grundstücken	**64**
	Botschaften	**70**
HANAU	• Der Pioneer Park – Klima-Pionier-Quartier	**74**
	• Umbau im Bestand: Neues „Convenience" - Wohnen im ehemaligen Kasino	**78**
	Botschaften	**80**
DARMSTADT	• Bezahlbarer Wohnraum in der Lincoln-Siedlung	**84**
	• Das „PassivhausSozialplus"	**85**
	• Die neue Wohnraumhilfe Darmstadt gGmbH – Bindeglied zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialer Arbeit	**88**
	• Zuhause im Studierendenwerk	**90**
	• Das Wohnheim Lux	**92**
	Botschaften	**94**
LANDKREIS GIESSEN /	• Wohnungsbau und Innenentwicklung auf regionaler Ebene – Die SWS GmbH	**98**
	• ALBIZ – Altbauberatungs- und Informationszentrum des Landkreises Gießen und der Stadt Grünberg	**100**
	Botschaften	**104**



© Oliver Rüther / HMWEVW

TAREK AL-WAZIR

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

VORBEMERKUNG

Wohnen ist mehr denn je eine Frage des gesellschaftlichen Zusammenhalts. 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. 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. All dies wird derzeit erschwert durch eine wirtschaftlich schwierige Lage mit einer hohen Inflation, durch die Folgen der Corona-Pandemie und des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine. Nicht nur die Energiepreise steigen, auch die Lebenshaltungskosten allgemein. Hinzu kommen steigende Baupreise, gestörte Lieferketten und Verfügbarkeiten von Materialien. Zudem ist auch die Baubranche zunehmend vom Fachkräftemangel betroffen.

Wie sich Mieterinnen und Mieter, Hessens Kommunen und Wohnungswirtschaft dennoch diesen Herausforderungen stellen, konnten die Bündnispartner der „Allianz für Wohnen in Hessen" auf den Sommertouren „Allianz vor Ort" im Jahr 2021 und 2022 besichtigen: Gestalterisch anspruchsvolle Wohnprojekte, auch zu bezahlbaren Mietpreisen, Wohnangebote für Studierende, innovative Energiekonzepte, nachhaltige Mobilitätslösungen, Projekte gemeinschaftlichen Wohnens, Nutzung und Umbau vorhandener Bausubstanz für Wohnen, gemeindeübergreifende Trägerstrukturen für den Wohnungsbau, Transformation der Altstadtkerne und der Innenstädte bis hin zu neuen Mischungen von Handel und Wohnen - für all das gibt es in Hessen kreative und vorbildliche Beispiele, von denen Politik und Wohnungswirtschaft auch für den Wohnungsbau in schwierigen Zeiten lernen können.

> „Das 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 können."
>
> Tarek Al-Wazir, Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Besonderer Dank gilt an dieser Stelle den Partnern des Bündnisses „Allianz für Wohnen in Hessen" sowie den Kommunen und Wohnungsunternehmen für die Organisation dieser Tour. In dieser Dokumentation erfahren Sie mehr zu den einzelnen Projekten und zu den Eindrücken der Beteiligten.

„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 Rahmensetzungen 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 der Allianz hat sich das Bündnis u.a. auf die Initiative „Allianz vor Ort“ verständigt. Besonders wichtig ist es dem Land und den Bündnispartnern, hierbei Chancen und Risiken im Wohnungsbau praxisnah und „aus erster Hand“ zu erfahren. Mit dieser Initiative sollen vor allem die Fragestellungen und Anliegen der Bündnispartner und der Kommunen deutlich gemacht 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 der Allianz für Wohnen in Hessen dabei auf günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung nachhaltiger Quartiere und die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.

„ALLIANZ VOR ORT“ 2021

Im Sommer 2021 besuchte die „Allianz vor Ort“ auf Vorschlag der jeweils beteiligten Bündnispartner vier hessische Kommunen, in denen mehrere Projektbeispiele Gegenstand von Rundgängen und Diskussionen waren. Dies waren die Städte Rüsselsheim am Main, Friedrichsdorf, Offenbach am Main und Langen.

DIE „VOR-ORT-TERMINE“

Bei den besuchten Projekten handelte es sich um realisierte oder um im Bau befindliche Wohnungs- und Städtebauprojekte, deren thematische Schwerpunkte von anspruchsvollem Wohnungsbau im Innenbereich, über energetisch nachhaltige Quartierskonzepte und genossenschaftliches Wohnen mit unterstützendem Netzwerk bis hin zu innovativer Innenstadtentwicklung mit mehr Wohnen reichten (siehe Infokasten).



Rüsselsheim am Main (18. August 2021)

- Nachbarschafts- und Familienzentrum in der Böllenseesiedlung
- Vier Höfe – Ein Quartier, das verbindet
- Wohnquartier am Verna-Park
- Wohnungsbau auf dem ehemaligen Karstadt-Areal

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

Friedrichsdorf (19. August 2021)

- Die Ökosiedlung „FRANK und FRIEDA"
- Der Eisspeicher – Teil eines innovativen Energiekonzepts

- 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)



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 Wohnqualität erreicht werden kann.

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

FRIEDRICHSDORF

In der Ökosiedlung Friedrichsdorf entstehen 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 Konzeptvergaben von der Stadt vergeben.

OFFENBACH AM MAIN

In Offenbach wurde die Baustelle des ehemaligen Toys'R'Us-Areals besichtigt, ein dominanter Gebäudekomplex aus den 1970er Jahren, der nun in Teilen abgerissen, umgebaut und um Wohnungen sowie eine Kindertagesstätten-Erweiterung ergänzt wird. 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.

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 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 Bewohner*innen und Nachbarn kooperiert: In einem Punkthaus werden die Mobilitätszentrale des städtischen Begegnungszentrums „Haltestelle" und ihres Fördervereins, ferner ein Veranstaltungsraum und ein Pflegestützpunkt untergebracht.

„ALLIANZ VOR ORT" 2022

Im Sommer 2022 besuchte die „Allianz vor Ort" wiederum auf Vorschlag der jeweils beteiligten Bündnispartner vier weitere hessische Kommunen, in denen mehrere Projektbeispiele Gegenstand von Rundgängen und Diskussionen waren. Dies waren die Städte Frankfurt am Main mit dem Stadtteil Riedberg, Hanau, die Wissenschaftsstadt Darmstadt und Grünberg.

DIE „VOR-ORT-TERMINE"

Bei den besuchten Projekten handelte es sich um realisierte oder im Bau befindliche Wohnungsbauprojekte oder auch um innovative Träger- und Beratungsstrukturen, deren thematische Schwerpunkte von Elektromobilität in Mehrfamilienhäusern und über Wassermanagement auf privaten Grundstücken, über Wohnangebote im umgebauten Bestand, bezahlbares Wohnen im Passivhaus oder Studierendenwohnen bis hin zur fachgerechten Modernisierung von (Fachwerk)Altbauten reichten (siehe Infokasten).



Frankfurt am Main (23. August 2022)

- E-Mobilität für den Klimaschutz – Private Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern und Quartieren
- Nachhaltige Wassernutzung in Wohnquartieren und auf privaten Grundstücken

- Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.
- Verband Wohneigentum Hessen e.V.

Hanau (29. August 2022)

- Der Pioneer Park – Klima-Pionier-Quartier
- Umbau im Bestand: Neues „Convenience" – Wohnen im ehemaligen Kasino

- Verband baugewerblicher Unternehmer Hessen e.V.
- Hessischer Handwerkstag

Darmstadt (30. August 2022)

- Bezahlbarer Wohnraum in der Lincoln-Siedlung
- Das „PassivhausSozialplus"
- Die neue Wohnraumhilfe Darmstadt gGmbH – Bindeglied zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialer Arbeit
- Zuhause im Studierendenwerk
- Das Wohnheim Lux

- Deutscher Mieterbund /Landesverband Hessen
- Institut Wohnen und Umwelt (IWU)
- Studierendenwerke in Hessen

Landkreis Gießen / Grünberg (02. September 2022)

- Wohnungsbau und Innenentwicklung auf regionaler Ebene - Die SWS GmbH
- ALBIZ – Altbauberatungs- und Informationszentrum des Landkreises Gießen und der Stadt Grünberg

- Hessischer Städte- und Gemeindebund
- Hessischer Landkreistag

FRANKFURT AM MAIN

In Frankfurt am Main war die nachhaltige und qualitätvolle Infrastrukturentwicklung im Bestand Schwerpunkt der „Allianz vor Ort". So wurde im Stadtteil Riedberg, der in den vergangenen beiden Jahrzehnten entstand, die beispielhafte Nachrüstung von Ladeinfrastruktur für E-Autos in der Tiefgarage eines Mehrfamilienhauses vorgestellt.

Zeitgleich mit dem Bau der ersten Wohngebäude im neuen Stadtteil entstand auch der Bonifatiuspark als zentrale Grünanlage, wo bereits damals die Integration der Regenwasserrückhaltung und die Durchleitung des gesammelten Oberflächenwassers aus dem umliegenden Gebiet bedacht wurde. Neben Maßnahmen auf bzw. in öffentlichen Grünflächen widmete sich der Besuch vor Ort auch dem ressourcenschonende Umgang mit Wasser und der Bewirtschaftung von Grün- und Freiflächen auf Privatgrundstücken.











HANAU

In Hanau schreitet die Entwicklung der ehemaligen Pioneer Kaserne voran. Auf der historisch bedeutsamen Gesamtanlage entsteht die derzeit größte Quartiersentwicklung der Region mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten für bis zu 5.000 Bewohner*innen. Hier wird beispielhaft deutlich, welche Chancen im Umbau von Bestandsgebäuden liegen.

Das Projekt „Convenience"-Wohnen im ehemaligen Kasino wird hochwertige Wohnungen sowie Betreuungs- und Serviceangebote realisieren. Benachbart entstehen, ebenfalls in denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, ein Hotel und ein Gesundheits- und Wellnesszentrum, das dem gesamten Pioneer Park zur Verfügung stehen wird.

DARMSTADT

Die Projekte in Darmstadt in der ehemaligen Lincoln-Kaserne - jetzt ein zukunftsweisendes neues Wohnquartier für rund 5.000 Menschen - stehen beispielhaft für sozial gerechten und gleichzeitig innovativen Wohnungsbau, insbesondere für Bevölkerungsgruppen mit niedrigeren Einkommen, zu denen auch Studierende zählen. So bietet das PassivhausSozialplus nicht nur eine nachhaltige Energieversorgung, sondern vor allem bezahlbaren Wohnraum an, insbesondere was Miete und Nebenkosten angeht. Die Neue Wohnraumhilfe, die mit ihrem innovativen Arbeitskonzept derartige soziale Wohn- und Bauprojekte in und um Darmstadt realisiert, war Bauherr und das Institut Wohnen und Umwelt begleitet das Projekt wissenschaftlich.

Dass auch studentisches Wohnen zeitgemäß und nachhaltig sein kann, beweist das 2021 fertig gestellte Wohnheim Lux für etwa 340 Studierende unweit des Campus Lichtwiese am Hochschul-Stadion.

GRÜNBERG

Vor einigen Jahren wurde die Gesellschaft für sozialen Wonungsbau und Strukturförderung (SWS GmbH) als Instrument für eine aktive Wohnungspolitik und für die Koordination, Beratung und Begleitung der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Gießen gegründet. Ihre Aufgabe ist die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots für alle Zielgruppen, vor allem jedoch für Familien, Senior*innen und Alleinstehende. Die Landkreiskommunen werden von der SWS beim Thema Wohnraumversorgung passgenau unterstützt. Mit dem interkommunalen Zusammenschluss in der SWS gelang zudem ein gemeinsames Vorgehen in der Region. Von der SWS unterstützt wird auch der Umbau des vermutlich ältesten Hauses in der Grünberger Altstadt zu einem Altbauberatungs- und Informationszentrum (ALBIZ) der Stadt Grünberg und des Landkreises. Hier liegt der Fokus auf der Beratung von Eigentümer*innen historischer Gebäude zu allen Themen rund um Umbau, Finanzierung und Förderung. So sollen leerstehende oder untergenutzte Gebäude in den Ortskernen für einen Umbau mobilisiert werden. Bereits die anstehende Sanierung des alten Fachwerkgebäudes in Grünberg wird mit Baustellenführungen für die Öffentlichkeit erfahrbar sein.

Die Termine der „Allianz vor Ort" bestanden 2021 wie 2022 aus jeweils zwei Programmpunkten:
Zunächst fand ein nicht-öffentliches Gespräch zwischen Staatsminister Tarek Al-Wazir bzw. Staatssekretär Jens Deutschendorf und den jeweiligen Bündnispartnern statt. Daran schlossen sich ein oder mehrere Projektbesichtigungen vor Ort an. Dieser Teil des Programms war offen für alle anderen Bündnispartner, für Projektbeteiligte, eingeladene Akteure aus der jeweiligen Kommune, Wohnungsbauunternehmen u.a. Zwischen beiden Programmteilen fand ein Pressetermin statt.



„ALLIANZ VOR ORT" 2021 UND 2022 - FAZIT

Die Projektbesichtigungen waren für alle Beteiligten sehr aufschlussreich. Die Erkenntnisse können folgendermaßen zusammengefasst werden:

Wirtschaftlich und bezahlbar?

- Der Konflikt zwischen Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit kann aufgelöst werden: Nachhaltiges, technisch innovatives Bauen und bezahlbare Angebote im Wohnungsbau schließen sich nicht aus und müssen zusammengedacht werden, auch von öffentlichen oder quasi öffentlichen Bauherren.

- Auch kann eine rein privatwirtschaftliche Projektentwicklung für ein neues Wohnquartier 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.

- Fragen der Mobilität und sich wandelnde Formen des Zusammenlebens werden allerdings noch viel zu wenig bei der wirtschaftlichen Betrachtung von Wohnungsbau- und Quartiersprojekten berücksichtigt.

Der Bestand – die „graue Energie"

- Bei der Umnutzung des Bestands spielen neben der grundsätzlichen Eignung vorhandener Bausubstanz für Wohnen eine Reihe von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Fragen sowie der Brand- oder Schallschutz eine wichtige Rolle. Historische Bauten, aber auch kreativ umgenutzte jüngere Bestandsbauten bieten jedoch ganz besondere Raumeindrücke und oftmals handwerkliche Qualitäten, die sie unverwechselbar machen.

- Die Transformation von 1970er-Jahre-Sonderbauten in den Zentren größerer wie kleinerer Städte, z.B. Kaufhäuser, Shopping-Galerien, Parkhäuser ist für eine künftige Innenstadtentwicklung besonders wichtig sind, bei passgenauer Planung gleichzeitig aber auch eine wirtschaftlich beherrschbare Chance.

- Der Erhalt und die Wiedernutzung von prägender Bausubstanz für Wohnen unterstützt nicht nur die (Wieder)Belebung kleiner Stadt- und Ortszentren, sondern entlastet auch angespannte Wohnungsmärkte in größeren Städten.





Innenentwicklung und Wohnumfeld

- Eine verdichtete Innenentwicklung ist auch in zentralen Lagen mittelgroßer Städte anzustreben. Wichtig für eine hohe Wohnqualität und Akzeptanz sind dabei besonders eine attraktive Architektur und Freiraumgestaltung. Diese fußen am besten auf wettbewerblichen Verfahren.

- Der Aufwand, Bestandsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre, z.B. mit typischen Zeilenbauten, durch Umbau und Sanierung auf den neuesten Stand zu bringen, rechnet sich u.U. nicht. Ersatzbauten bieten bei geschickter städtebaulicher Anordnung die Chance für mehr Wohneinheiten und ein attraktiveres Wohnumfeld.

- Nachbarschaftszentren sind wichtige Bausteine im Quartier, sie können Bestandssiedlungen in architektonischer Hinsicht, im Hinblick auf die Wohnumfeldqualität, bezogen auf Quartiersangebote und das soziale Miteinander aufwerten.



Infrastruktur und Organisationsstruktur

- Eine qualitätvolle Infrastruktur – sozial, technisch, grün, blau und digital – ist eine unabdingbare Voraussetzung für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Insbesondere grüne, blaue und technische Infrastruktur kann im Rahmen der Quartiersentwicklung einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz leisten.

- Eine vorbildliche konstruktive Kooperation unterschiedlicher Partner, z.B. Stadt, Kirche und Wohnungsbaugesellschaft, macht 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.

Bildnachweis:
Coverbild, Fotos Seite 6 bis 13
© LIQUID Kommunikationsdesign

INNENENTWICKLUNG

WETTBEWERBE ZUR QUALITÄTSSICHERUNG

BAUKULTUR

SOZIALE INFRASTRUKTUR

QUARTIERSAUFWERTUNG

ENGAGIERTE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

GRÜN

NEUE BEWOHNERGRUPPEN

RÜSSELSHEIM AM MAIN







NACHBARSCHAFTS- UND FAMILIENZENTRUM IN DER BÖLLENSEESIEDLUNG

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 Alzeyer Straße / An der Berggewann ist das Quartier durch großflächigen Einzelhandel stark gewerblich 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 Einfachstwohnungen 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 Bushäuschen 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 - HERZSTÜCK DES QUARTIERS

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

Fertigstellung:
2020

Architektur:
raum z Architekten, Frankfurt am Main

Bauherrschaft:
gewobau Rüsselsheim

Standort:
Böllenseeplatz 14,
65428 Rüsselsheim am Main

Bildnachweis:
Fotos S. 16/17 unten
© LIQUID Kommunikationsdesign
Fotos Seite 16 oben, 17 oben und 19 oben
© HA Hessen Agentur

Weitere Informationen:
https://www.gewobau-online.de/unternehmen/gewobau-aktuell/700-schluessel-uebergabe-fuer-das-nachbarschafts-und-familienzentrum.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.







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.

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.

Eckdaten:
Grundstücksgröße
ca. 46.000 qm
ca. 400 bis 440 WE

Entscheidung des Wettbewerbs:
2018

Architektur:
A-Z Architekten in
Arbeitsgemeinschaft mit
Die Landschaftsarchitekten.
Bittkau-Bartfelder PartG mbB
beide Wiesbaden

Bauherrschaft:
Nassauische Heimstätte, gewobau Rüsselsheim,
Gemeinnützige Baugenossenschaft Rüsselsheim
(Letter of Intent in Vorbereitung)

Standort:
Adam-Opel-Straße /
Großsporthalle
65428 Rüsselsheim am Main

Bildnachweis:
Lageplan S. 20 und
Perspektiven S. 21
© Die Landschaftsarchitekten.
Bittkau-Bartfelder PartG mbB /
A-Z Architekten BDA, Wiesbaden
Foto S. 20
© LIQUID Kommunikationsdesign

Weitere Informationen:
https://www.akh.de/baukultur/vorbildliche-bauten

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.

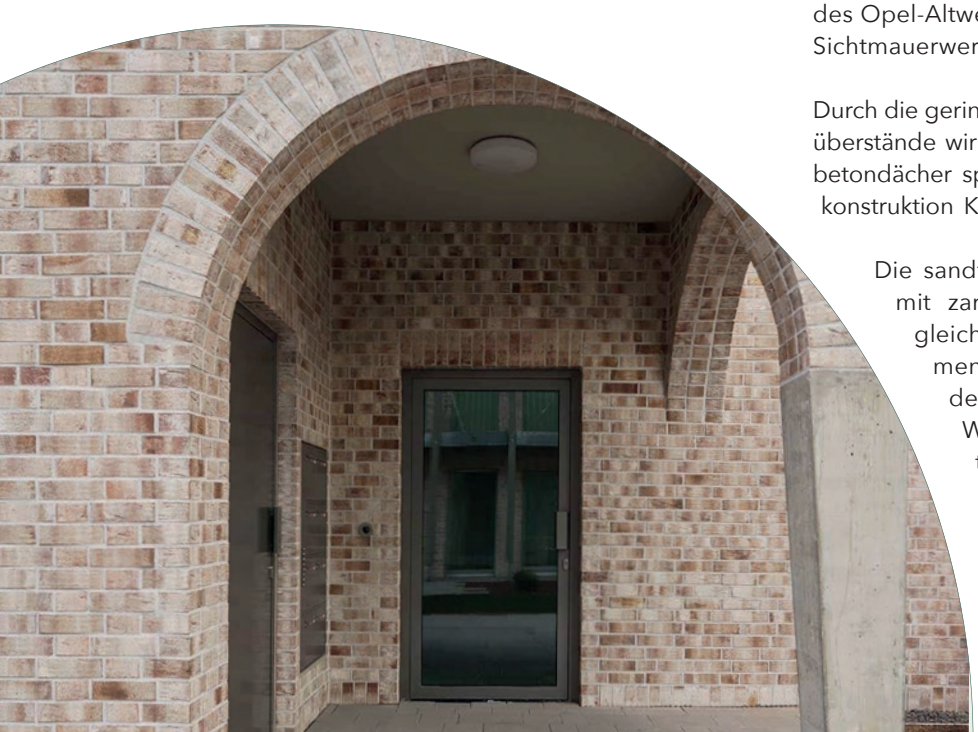
DAS QUARTIER

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 Werkssiedlung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Autobauers Opel entstand, wurde dabei nachverdichtet, ohne seinen ursprünglichen Charakter zu verlieren.

DIE ARCHITEKTUR

Geschlossene, hell geschlämmte 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 Wohlfühlqualität 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

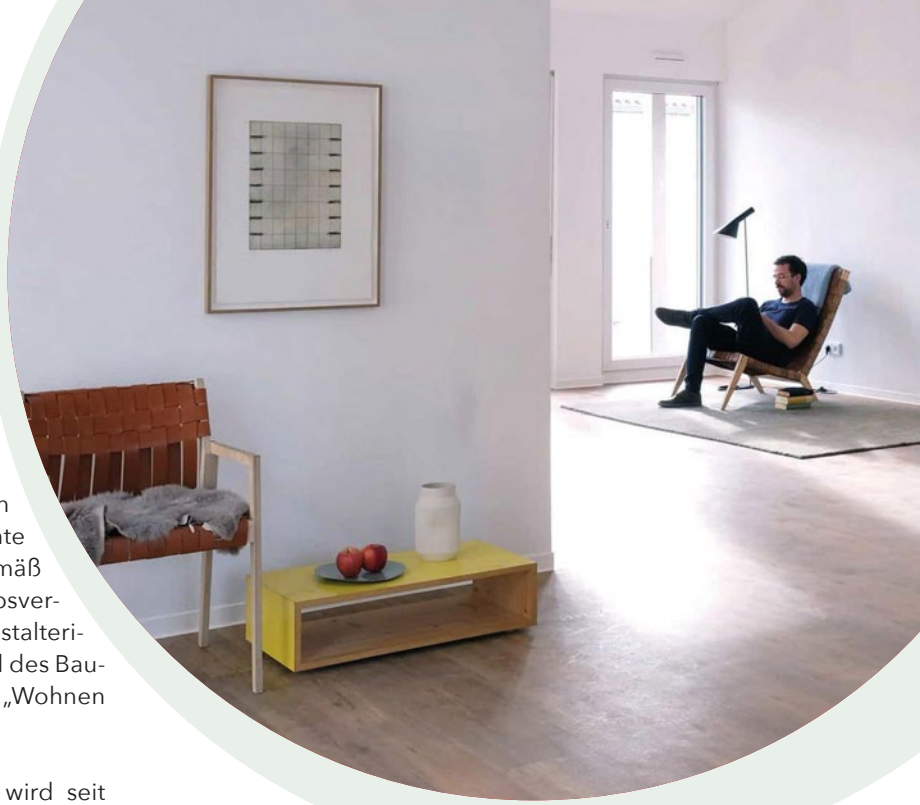
Unter der Siedlung ist eine durchgängige Tiefgarage eingelassen. Eine der Hauptfahrradrouten des Regionalparks verläuft entlang der südlichen Mainseite. Sie verbindet den Horlachegraben mit dem Mainufer und führt weiter in Richtung Raunheim. Ein weiterer Ausbau ist geplant.

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-





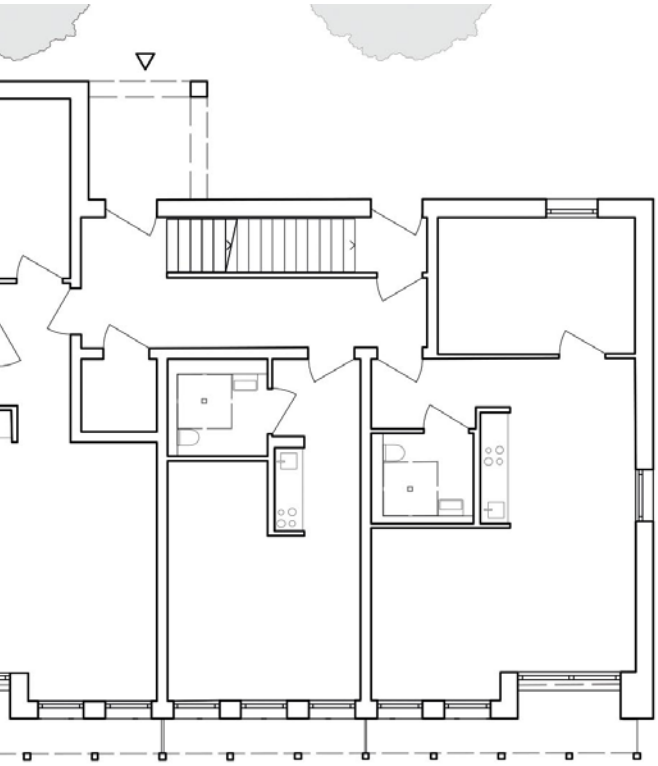


nete Backstein-Kunst mit Kreativität, Qualität und Innovation".

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, Taunusstr. 11 und Waldstr. 30, 65428 Rüsselsheim am Main

Bildnachweis:
Fotos S. 22 und S. 25
© Sebastian Schels
Foto S. 23
© HA Hessen Agentur
Foto S. 24
© LIQUID Kommunikationsdesign
Lageplan S. 23 und Grundriss S. 25
© 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

WOHNUNGSBAU AUF DEM EHEMALIGEN KARSTADT-AREAL

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 Friedenplatzes 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. 26
© LIQUID Kommunikationsdesign
Perspektiven S. 27
© 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 Wohnungssegment.



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.







Foto Udo Bausch: © Frank Möllenberg,
Übrige Bilder Seite 28: © LIQUID Kommunikationsdesign

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 kleinteiligen 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 um 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 „Friedrichsdor 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-Haltepunkte 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 Bebauungsplans 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

Zeitplan:
Teilnahmewettbewerb 2013/2014, Konzeptvergabe (Mindestverkaufspreis) als mehrstufiges Verhandlungsverfahren 2014 bis 2015, Bebauungsplan 2016

Fertigstellung:
Fertigstellung 2024

Architektur:
FRANK
Baufrösche Kassel,
MOW Architekten Frankfurt,
Turkali Architekten Frankfurt

Landschaftsarchitektur:
GTL Landschaftsarchitekten, Kassel

Projektbeteiligte:
FRANK
die Freien Ingenieure,
Wärmepumpen-Hersteller:
Viessmann

Investor:
FRANK, Hamburg &
Hofheim am Taunus

Standort:
Plantation/Petterweiler, Holzweg
61381 Friedrichsdorf

Bildnachweis:
Foto S. 32
© Torsten Reitz,
Ingenieurkammer Hessen
Lageplan S. 32,
Perspektiven S. 33, S. 34 und S. 36
© FRANK, www.frank.de
Fotos S. 33, S. 34/35 unten
und S. 37
© LIQUID Kommunikationsdesign

Weitere Informationen und Hinweise:
www.friedrichsdorf.de
http://stadt25-friedrichsdorf.de/projekte/oekosiedlung
http://www.frankundfrieda.de/
https://sdg21.eu/db/oekosiedlung-friedrichsdorf

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.

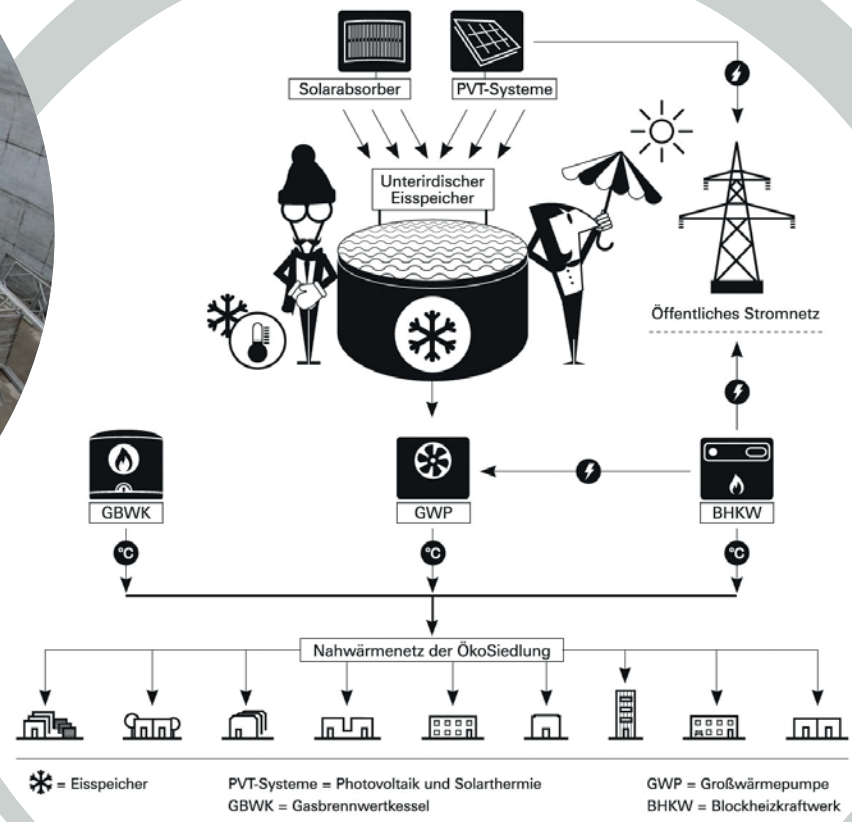
FUNKTIONSWEISE DES EISSPEICHERS

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 Nachbarschaftstreff, 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 bespielhaft 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 Gebäudesegmentes 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 unwirtlichen 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.

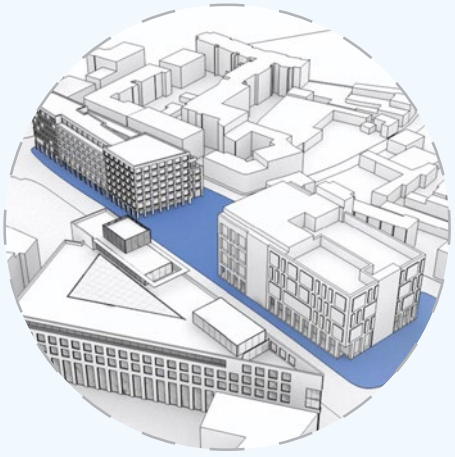
Im Zuge des Projektes wird die historische Verbindung zwischen Sandgasse im Norden und dem Salzgässchen südlich des Gebäudes wiederhergestellt. In dieser neuen Lücke soll ein Platz mit Gastronomie-Angeboten einen neuen öffentlichen Raum für Passanten bieten. Belebte Erdgeschosszonen sind an dieser Stelle 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.

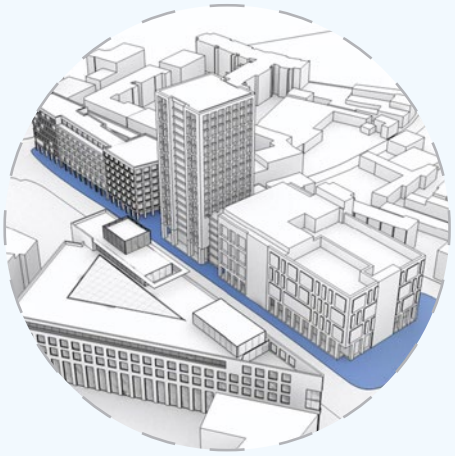
Im Februar 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung Offenbach den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 650A „Wohn- und Geschäftshaus Berliner Straße" für den Westteil beschlossen. In einen weiteren Schritt wird nun der Bebauungsplan Nr. 650B für das Hochhaus erarbeitet.















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 Wilhelmsplatz unmittelbar erreichbar.





PLANUNG



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. 42,
Perspektiven S. 43 und S. 45 sowie Foto S. 45 Mitte
© WasE Firmengruppe
Fotos S. 42/43 und S. 44/45 jeweils unten sowie S. 46
© LIQUID Kommunikationsdesign
Foto S. 44
© HA Hessen Agentur
Zeichnung Seite 43 und 46,
Fotos Seite 47
© 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.











Fotos: © LIQUID Kommunikationsdesign

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 Innenstadtakteuren. 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 Traditionsgenossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften und andere Bestandshalter 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 Aschaffenburger 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, gemeinsam 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-Lastenfahrrädern 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:
Grundstücksgröße
ca. 10.000 qm
154 WE

Fertigstellung:
2022

Architektur:
Dörfer Grohnmeier Architekten Partnerschaft mbB, Darmstadt

Bauherrschaft:
Baugenossenschaft Langen eG

Standort:
Sofienstraße/Annastraße/ Westendstraße, 63225 Langen

Bildnachweis:
Fotos S. 52 und S. 54/55
© LIQUID Kommunikationsdesign
Luftbild S. 53
© Jonas Schwappach
Foto S. 53
© HA Hessen Agentur GmbH
Perspektiven S. 53 und S. 54 sowie Lageplan S. 55
© Dörfer Grohnmeier Architekten Partnerschaft mbB

Weitere Informationen:
www.baugenossenschaft-langen.de, https://www.baugenossenschaft-langen.de/de/neubau-anna-sofien-hoefe.html

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 Gemeinsinn im Wohnungsbau wurde das Projekt mit einem 1. Preis ausgezeichnet.















Foto Wolf-Bodo Friers: © Baugenossenschaft Langen eG,
Übrige Bilder Seite 56: © LIQUID Kommunikationsdesign

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.

FABIENNE WEIHRAUCH, 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 Gemeinsinn im Wohnungsbau.

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.

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.

QUARTIERSINFRASTRUKTUR

NACHRÜSTUNG BESTANDSQUARTIERE

E-MOBILITÄT

LADESÄULEN FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

KLIMASCHUTZ UND -ANPASSUNG

WASSERMANAGEMENT

GRÜNFLÄCHEN



FRANKFURT AM MAIN



E-MOBILITÄT FÜR DEN KLIMASCHUTZ – PRIVATE LADEINFRASTRUKTUR IN MEHRFAMILIENHÄUSERN UND QUARTIEREN

Die Ampel-Koalition will bis 2030 rund 15 Millionen vollelektrische Pkw in den Verkehr bringen. Um das zu erreichen, muss nicht nur der Ausbau der öffentlichen, sondern auch der Ausbau der privaten Ladeinfrastruktur beschleunigt werden, damit Fahrzeuge auch zu Hause geladen werden können. Bis zum Jahr 2030 soll zudem eine Million Ladepunkte zur Verfügung stehen. Bei Neubauten und umfassenden Renovierungen muss das Thema Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge künftig berücksichtigt werden – so fordert es der Gesetzgeber.

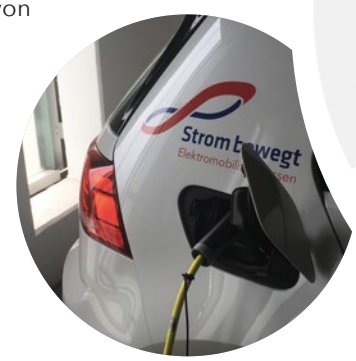
Der bisherige Fokus liegt zum einen auf der Implementierung von Ladeinfrastruktur in selbst genutztem Wohneigentum, wo es vor allem die Hauseigentümer*innen mit Garage oder Carport sind, die ihr E-Auto an der eigenen Wallbox aufladen können.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der öffentlichen Ladeinfrastruktur: Die Zahl der öffentlichen Ladesäulen für Elektroautos steigt. So gibt es in Hessen rund 2.800 öffentliche Ladepunkte (Stand: August 2021).

Der Großteil der Ladevorgänge wird aber am Arbeitsplatz oder zu Hause durchgeführt. So geht die Nationale Plattform Zukunft der Mobilität (NPM) davon aus, dass in den ersten Jahren 85 Prozent der Ladevorgänge im privaten Umfeld und nur 15 Prozent im öffentlichen Raum stattfinden. Für den Ausbau der Elektromobilität ist es folglich ebenso wichtig, den Ausbau der Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern und in bestehenden Wohnquartieren voranzubringen.

Die Zahl der Elektroautos steigt zwar stetig an, doch die Ladeinfrastruktur, insbesondere in urbanen Räumen, entwickelt sich nicht in gleichem Maße. Wie der ADAC in einer Umfrage bei Hausverwaltungen und Unternehmen der Wohnungswirtschaft ermittelte, verfügen nur vier Prozent der größeren Wohnanlagen über Stromanschlüsse an Stellplätzen.

Während der Einbau von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in größeren Wohnanlagen und Neubauten jedoch zunehmend zum Standard wird, ist die Nachrüstung von Ladestationen im Bestand der Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und von Quartieren mit einer Reihe von technischen wie rechtlichen Herausforderungen und u.U. mit hohen Kosten verbunden.



Mehr als zwei Drittel aller Gebäude in Deutschland sind älter als 40 Jahre (Quelle: Umweltbundesamt, Hintergrundbericht Wohnen und Sanieren, 2019) und somit nicht für die gleichzeitige E-Betankung mehrerer Fahrzeuge ausgelegt. Jedes Gebäude weist zudem unterschiedliche Voraussetzungen auf, z.B. im Hinblick auf die Strecken, die für die Verlegung der Kabel nötig sind, im Hinblick auf das Alter der Elektroinstallation und die vorhandene Anschlussleistung oder im Hinblick auf die Notwendigkeit, ein intelligentes Lastmanagement vorzusehen.

Die Immobilienwirtschaft steht somit vor der Herausforderung, entsprechende Ladeinfrastruktur in bestehende Objekte zu integrieren – eine Aufgabe, die zunächst mit Mehraufwand verbunden ist, sich aber mittelfristig bis langfristig auszahlen wird. Teilweise ist für Kauf- und Mietinteressenten eine E-Lade-Möglichkeit bereits heute zur Voraussetzung geworden.

Die Europäische Union hat den Umstieg auf Elektromobilität für die Immobilienwirtschaft bereits gesetzlich vorgezeichnet: Die EU-Richtlinie 2018/844 etwa schreibt bei Neubauten und umfassenden Renovierungen von Gebäuden verbindliche Quoten für Ladepunkte vor. Je nachdem, um welchen Gebäudetyp es sich handelt, gelten für Stellplätze in Tiefgaragen und Außenbereichen abweichende Regelungen.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Einbau von Ladesäulen sind im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und im Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) geregelt.







Eigentümergemeinschaften (WEG):

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung von Wohneigentum ab 1.12.2020 (WEMoG) haben Eigentümer*innen bei zugewiesenen Parkplätzen erstmals einen Anspruch auf den Einbau einer selbst finanzierten Lademöglichkeit (Wallbox). Die WEG muss die entsprechende Baumaßnahme dem Grunde nach gestatten, wenn sie umsetzbar ist.

Grundsätzlich ist jedoch bei Eigentümergemeinschaften immer ein Mehrheitsbeschluss erforderlich. Die Gemeinschaft entscheidet über die quantitative und die qualitative Art der Ausführung, was aus dem Gesetz folgt: „Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.“ (§ 20 Abs. 2, S. 2 WEG). Für diesen Beschluss ist lediglich eine einfache Mehrheit erforderlich.

Das Gesetz sieht vor, dass der oder die Nutzer*innen (bzw. die WEG bei Beschluss über die gemeinschaftliche Errichtung) sowohl den Bau als auch die sämtlichen Folgekosten (Betriebskosten, Wartungs-, Reparatur- und Unterhaltungskosten, Stromkosten inklusive Ablesung und Zählertausch, ggf. erhöhte Versicherungsprämien, Abrechnungskosten usw.) zahlt bzw. zahlen und dass auch nur ihm bzw. ihnen die Nutzungen zustehen.

Bei späterer Aufrüstung der Ladeinfrastruktur (z.B. bei nachträglichem Einbau eines Lastmanagements) müssen sich alle Nutzer*innen an den Kosten beteiligen – auch diejenigen, die im ersten Schritt lediglich eine Wallbox als gestattete Maßnahme errichtet hatten. WEGs müssen die Wallbox beim Netzbetreiber anmelden.

Mieter*innen:

Mit Inkrafttreten des WEMoG ab 1.12.2020 haben auch Mieter*innen bei zugewiesenen Parkplätzen erstmals einen Anspruch auf den Einbau einer selbst finanzierten Lademöglichkeit. Für Mieter*innen wurden Änderungen im BGB vorgenommen (§ 554 Abs. 1 S. 1 BGB).

Auch hier ist geregelt, dass der oder die Nutzer*innen sowohl den Bau als auch die sämtlichen Folgekosten (Betriebskosten, Wartungs-, Reparatur- und Unterhaltungskosten, Stromkosten inklusive Ablesung und Zählertausch, ggf. erhöhte Versicherungsprämien, Abrechnungskosten usw.) zahlt bzw. zahlen und dass auch nur ihm bzw. ihnen die Nutzungen zustehen.

Die Vermieterin oder der Vermieter kann sich an den Kosten für die Installation beteiligen, wenn sie oder er die Ladevorrichtung als Wertsteigerung für das Mietobjekt betrachtet, sie oder er muss es aber nicht. Genauso gut kann sie oder er die Kosten allein tragen.

Abrechnung:

Für WEG’s wie für Mietparteien gilt: Zur Begleichung der Stromkosten sind verschiedene Abrechnungsmodelle denkbar: Es besteht die Möglichkeit, die Wallbox an den Stromzähler der Wohnung der jeweiligen Eigentümer*in bzw. Mieter*in anzuschließen. Dann kann zum Hausstromtarif abgerechnet werden. Verfügt die Wallbox jedoch über einen eigenen Stromzähler, stellt der Energieversorger eine Rechnung.



ZWEI UNTERSCHIEDLICHE LÖSUNGSANSÄTZE IN WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN IN RIEDBERG:

Direkt am Bonifatiuspark, im Prozessionsweg 3 bis 21, wurden etwa ab 2010 zehn Punkthäuser errichtet. In den repräsentativen Stadtvillen entstanden rund 120 Wohneinheiten mit Terrassen, Balkonen bzw. Loggien und teilweise mit Blick auf die Frankfurter Skyline. Die Stellplätze wurden jeweils in Tiefgaragen bereitgestellt, die durch die Hanglage der Gebäude ebenerdig über den Prozessionsweg erschlossen werden. Damals war E-Mobilität noch kaum nachgefragt und die Tiefgaragenplätze wiesen – wie damals üblich – keine Ladeinfrastruktur auf.

Mit der Zunahme der Zulassungen von Hybrid- und Elektroautos in den vergangenen Jahren steigerte sich auch die Nachfrage nach der Bereitstellung einer Ladeinfrastruktur an jedem Stellplatz bei optionalem Wallboxanschluss in den Mehrfamilienhäusern. Die Stadthäuser Nr. 3 und 5 sowie die Stadthäuser Nr. 7, 9 und 11 sind Beispiele, die diese Herausforderungen gemeistert haben und die sich durch unterschiedliche technische Herangehensweisen auszeichnen.

Gute Planung ist essenziell bei der Realisierung einer optimalen Ladelösung, die die Energie- und Mobilitätsanforderungen in Immobilien zuverlässig erfüllt.

Eine nachhaltige Ladeinfrastruktur muss deshalb die wachsende Bedeutung der Elektromobilität und die technischen Entwicklungen der Zukunft berücksichtigen. Flexibel skalierbare und herstellerunabhängige Lösungen sind unerlässlich und ersparen spätere, womöglich sogar wesentlich höhere Änderungskosten.

Da die E-Mobilität und insbesondere der Ausbau der dafür erforderlichen Ladeinfrastruktur für viele Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Verwaltungen Neuland sind, bringt dies zahlreiche Fragen und Herausforderungen mit sich. Viele Details sind zu beachten, bevor das erste E-Auto im Haus geladen werden kann. Gleichzeitig spielt das Vorhandensein einer Ladestation für viele Mieter heute eine wichtige Rolle – die Ladeinfrastruktur wirkt sich somit immer stärker auch auf den Wert der Immobilie aus. Junge und solvente Mieter suchen immer häufiger Mietwohnungen mit einer privaten Lademöglichkeit.

Eine fundierte Vorbereitung ist somit unverzichtbar und berührt mehrere Themenfelder, z.B. Verträge und Regularien, Infrastruktur, DIN-Normen, Netzanschluss, Lastmanagement, Installation, Abrechnung u.a.

In der Regel stellen sich folgende Fragen:

- Wie viele Stellplätze sollen elektrifiziert werden?
- Sind zukünftige (Funktions-)Erweiterungen der Ladeinfrastruktur vorgesehen?
- Wie viele Stellplätze sollen bereits zukunftssicher mit Leitungsinfrastruktur vorbereitet werden?
- Welche Ladeleistungen werden benötigt?
- Reicht der vorhandene Netzanschluss zum Laden?
- Wird ein Lade- und Energiemanagement benötigt?
- Wie können die Ladelösung betrieben und die Ladevorgänge abgerechnet werden?
- Welche Serviceleistungen werden benötigt?
- Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Im Folgenden werden zwei Projekte in Frankfurt-Riedberg vorgestellt, die diese Herausforderungen gemeistert haben.









Mehrfamilienhäuser Prozessionsweg 3 und 5

Größe der WEG: 22 WE, 22 Stellplätze

Umfang des Projekts:

Einrichtung von Ladeinfrastruktur an jedem Stellplatz bei optionalem Wallboxanschluss. Das Investitionsvolumen für die technische Infrastruktur bis zu jedem Ladeplatz betrug rund 31.000 Euro brutto. Hinzu kommen die Kosten für die Wallboxen, die bei rund 1.300 Euro brutto pro Wallbox liegen.

Pro voll ausgestattetem Ladeplatz sind Kosten von rund 2.700 Euro brutto entstanden.

Zeitliche Dauer vom Konzept bis zum Abschluss: Juli 2021 – März 2022

Status: Die Anlage ist betriebsbereit, aber derzeit nicht in Betrieb, da die ersten E-Autos erst verspätet zum Jahresende geliefert werden.

Mehrfamilienhäuser Prozessionsweg 7, 9 und 11

Größe der WEG: 37 WE, 40 Stellplätze

Umfang des Projekts:

Einrichtung von Ladeinfrastruktur an jedem Stellplatz bei optionalem Wallboxanschluss.

Anderer Anbieter als bei Projekt 1 oben. Besonderheit hierbei: Es wurde ein hochwertiges Stromschienensystem verwendet, keine Verkabelung.

Das Investitionsvolumen für die technische Infrastruktur bis zu jedem Ladeplatz betrug rund 95.000 Euro brutto. Hinzu kommen die Kosten für die Wallboxen, die bei rund 1.000 Euro brutto pro Wallbox liegen.

Pro voll ausgestattetem Ladeplatz sind Kosten von rund 3.400 Euro brutto entstanden.

Zeitliche Dauer vom Konzept bis zum Abschluss: Januar 2021 – April 2022

BEIDE PROJEKTE HABEN SICH MIT FOLGENDEN HERAUSFORDERUNGEN UND SCHWIERIGKEITEN AUSEINANDERGESETZT:

- Keine Erfahrung der Immobilienverwaltung mit den Ladekonzepterstellern
- Unsichere Entscheidung, wer wirklich preiswert arbeitet
- Zusammenspiel von Zeitdruck durch Wallboxwünsche und Planungszeit
- Umfassende Beschlussformulierungen notwendig
- Zuletzt Termindruck in der Fertigstellung wegen auslaufender KfW-Kredite
- Findung eines Stromanbieters und Erfüllung von dessen Voraussetzungen
- Welche Fragen zu Brandschutz und Versicherung gibt es?

Bildnachweis:
Fotos Seite 60 und 61 oben rechts:
© Hessen Agentur
Grafik Seite 60: © TheMobilityHouse
Luftbild Seite 62-63: © Jonas Schwappach
alle übrigen Fotos:
© LIQUID Kommunikationsdesign

NACHHALTIGE WASSERNUTZUNG IN WOHN-QUARTIEREN UND AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGE BONIFATIUSPARK RIEDBERG

Zeitgleich mit dem Bau der ersten Wohngebäude entstand der Bonifatiuspark als die zentrale Grünanlage mit unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsbereichen im neuen Stadtteil Riedberg, der durch seine Hanglage gekennzeichnet ist. Der Höhenunterschied von bis zu 20 Meter innerhalb des Parks wird durch eine prägnante Treppenanlage überwunden und durch die Straße „Zur Kalbacher Höhe" in zwei Hälften geteilt.

Um den steilen Hang im östlichen Teil zieht sich eine 755 Meter lange Promenade, die durch eine bis zu 4,7 Meter hohe Mauer aus Kalk- und Sandstein gestützt wird. Im westlichen Teil wurde u.a. die Bonifatiusquelle neu in Szene gesetzt. Die natürliche Quelle ist seit 2004 eine Station auf dem Pilgerweg der „Bonifatius-Route", welche von Mainz nach Fulda führt.

An die Gestaltung des Parks wurden seinerzeit hohe Anforderungen gestellt, zum Beispiel die Integration der Regenwasserrückhaltung am Hang und die Durchleitung des gesammelten Oberflächenwassers des umliegenden Gebiets.

Für die Gestaltung verantwortlich zeichnet das Berliner Büro b+m+s (Bernhard, Müggenburg und Sattler), das seinerzeit aus einem internationalen Wettbewerb für die Freiraumplanung des neuen Bonifatiusparks als Sieger hervorging.

PRIVATE GRUNDSTÜCKE

Neben der Regenwasserrückhaltung auf bzw. in öffentlichen Grünflächen gewinnt auch der ressourcenschonende Umgang mit Wasser auf Privatgrundstücken und im Hausgarten zunehmend an Bedeutung. Hausgärten spielen eine wichtige Rolle im direkten Umfeld ums Haus, in der Siedlung und für den gesamten Wohnort. Gärten zu erhalten und auszuweiten, ist wichtig.

Private Gärten in Deutschland haben ein großes Potenzial bei Schutz und Förderung der Artenvielfalt. In Zeiten des Artensterbens bieten artenreiche Gärten einen zunehmend wichtigen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Dieser Lebensraum ist vor allem in von Bebauung geprägten und teils von Monokulturen beherrschten Landschaften von entscheidender Bedeutung für den Erhalt der Artenvielfalt.

Hausgärten dienen zusammen mit Parks – wie dem Bonifatiuspark und dem Kätcheslachpark in Frankfurt-Riedberg – als grüne Lungen in der Stadt, die das Kleinklima abkühlen und Lärm mindern. Ihre Gehölze wirken als Windbremse und Feinstaubfilter.

Gärten bieten Rückzugsmöglichkeiten und Freiraum für uns Menschen. Im Garten hat alles seine Zeit. Er dient als Ausgleich und Gegenpol zu Stress und Hektik – und trägt so zur Lebensqualität von Jung und Alt bei.

In Deutschland verfügen etwa 36 Millionen Menschen über einen Garten. (Quelle: Bundesamt für Naturschutz). Die Fläche der Gärten in Deutschland beträgt etwa vier Prozent der gesamten Landesfläche. Die rund 17 Mio. Privatgärten nehmen mit rund 1,4 Mio. Hektar in etwa dieselbe Fläche ein, die hierzulande alle Naturschutzgebiete zusammen ausmachen. Aufgrund ihrer Vielfältigkeit und Verteilung besonders im städtischen Raum dienen sie als Verbindungen für Grüne Bänder in der Region. (Quelle: Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, IÖW, gemeinnützig)

Um die Fläche der Gärten zu vermehren, sie zu erhalten und zu bewirtschaften, braucht es Wasser. Doch ein anderer, „neuer" Umgang mit der nun knappen Ressource Wasser will gelernt sein. Heute ist eine durchdachte und nachhaltige Verwendung auch im privaten Bereich wichtig. Aber nicht nur Verbraucher können etwas tun. Auch Gemeinden und Städte, Industrie, (Land-)Wirtschaft und Politik: Wenn es um das Wassersparen geht, müssen alle an einem Strang ziehen. Der Verband Wohneigentum versucht, seinen Beitrag mit Verbraucherinformationen und seiner Position zum nachhaltigen Umgang mit Wasser im Garten zu leisten. Und der Verband erwartet von Großwasserverbrauchern, dass sie aktiv werden.





„Allgemein wird unter Nachhaltigkeit das Bestreben verstanden, die Bedürfnisse in der Gegenwart zu befriedigen und dabei zu gewährleisten, dass auch die Befriedigung der Bedürfnisse künftiger Generationen sichergestellt ist. Nachhaltigkeit ergibt sich aus dem Zusammenspiel von sozialer, ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit. Gartenbau und Landwirtschaft ist dann nachhaltig, wenn sich durch sie der Bestand an Ressourcen nach Menge und Qualität nicht verringert.“ UNO-Konferenz für Umwelt und Entwicklung (UNCED) in Rio de Janeiro 1992, Aktionsplan Agenda 21.





FORDERUNGEN DES VERBANDS WOHNEIGENTUM AN DIE POLITIK

1. Nationale Wasserstrategie verabschieden
Längst überfällig ist ein Beschluss der Nationalen Wasserstrategie, der hält, was der aktuelle Entwurf verspricht: nämlich erstmals alle relevanten Elemente zusammenzufassen, damit in Zukunft Trinkwasser nachhaltig genutzt wird und alle anderen Wassernutzungen und der Schutz der Ökosysteme gesichert sind. Die Wasserentnahme aller Großverbraucher ist öffentlich zugänglich zu machen.

2. Regenwasser-Rückhaltung fördern
Regenwasser ist eine Ressource, die kostenlos genutzt werden kann. Das Ziel ist, Regenwasser im Garten zu halten, zu nutzen und vor Ort versickern zu lassen, wenn es zu viel ist.

- Lösungen zur Regenwasser-Rückhaltung in Form von Zisternen und Dachbegrünungen sowie Sickermulden/Versickerung auf privaten Grundstücken sollten nicht nur kommunal, sondern auch von der Bundesregierung gefördert werden.
- Die Anlage von Auffang-, Speicher- und Versickerungsflächen (Schwammstadt) im öffentlichen Raum ist zu fördern. Dies hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima, trägt zur Grundwasserneubildung bei und beugt negativen Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen vor.

3. Grundwasser schonen
Im Sinne des Weltwasserberichts 2022 der Vereinten Nationen gilt es, Grundwasser zu schützen. Eine lokale Nutzung von Grundwasser für den Hausgarten ist im Wesentlichen nur da sinnvoll, wo nur so viel entnommen wird, wie sich natürlich regeneriert. Dafür ist eine Überwachung der Grundwasserstände wichtig. Eine Verunreinigung des Grundwassers z.B. durch Rückstände von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unbedingt zu verhindern.

4. Wassernutzung lenken
- Bei Regelungen zur Wassernutzung sind die Folgen weitsichtig zu berücksichtigen und alle Nutzer*innen in der Gesellschaft zum Sparen anzuhalten, nicht nur die Verbraucher*innen.
- Vorschriften zum Umgang mit Wasser im privaten Bereich sollten nur das letzte Mittel der Wahl sein. So entsteht etwa bei verpflichtenden Gartenwasserzählern die Problematik, dass die hierbei erreichte Einsparung der Abwassergebühren ungewollt dazu beiträgt, dass verstärkt Trinkwasser zur Gartenbewässerung eingesetzt wird.
- Weiterhin hält es der Verband für wichtig, dass eine Neuversiegelung von Flächen auf ein notwendiges Maß minimiert wird. Anreize zum nachhaltigen Umgang mit Wasser sind für Menschen wichtig, die neu bauen oder schon Wohneigentum haben: zum Beispiel, um bestehende Versiegelungen durch an den Standort angepasste und vielfältige Bepflanzungen zu ersetzen, Dächer zu begrünen und um für Wege und Parkplatzflächen versickerungsfähige Materialien zu nutzen. Was von der Politik gefordert wird, sollte gefördert werden.

5. Vielfältige Gestaltung in Gärten fördern
Artenreiche Gärten mit möglichst wenig versiegelten Flächen und durchgehendem Bewuchs der Böden fördert indirekt eine sparsame, nachhaltige Wassernutzung im Garten. Die Gestaltung von Privatgärten sollte daher stärker in den Fokus einer Politik zum Schutz der biologischen Vielfalt genommen werden. Das Anlegen von Schotterflächen anstelle von Pflanzungen muss verboten sein. Gleichzeitig sind Lösungsansätze und Beratung für Privatpersonen anzubieten.









10-PUNKTE-PLAN „NACHHALTIGE WASSERNUTZUNG IM HAUSGARTEN"

1. Fördern Sie die Wasserhaltekraft Ihres Bodens
Maßnahmen wie das Erhöhen des Humusgehalts z.B. durch eine jährliche Kompostgabe helfen dabei. Auch ein bodendeckender und dichter Pflanzenbestand, Mulchen, Gründüngung, Hacken sowie natürliche Bodenzuschlagstoffe wie Perlite und Gesteinsmehl verbessern die naturgemäß schlechtere Wasserhaltekraft leichter Böden. Das Schottern von möglichen Gartenflächen zerstört hingegen Bodenstruktur und Wasserhaltekraft.

2. Verwenden Sie an den Standort angepasste Pflanzen
Wählen Sie standortgerechte Pflanzen, die über einen längeren Zeitraum ohne zusätzliche Bewässerung zurechtkommen. Verzichten Sie auf Pflanzen mit einem hohen Wasserbedarf wie Rhododendron, Hortensien und Thuja. Wählen Sie stattdessen trockenheitsverträgliche Pflanzen wie Felsenbirne, Kornelkirsche, Feldahorn, Wildrosen, Tafeltrauben und spezielle Staudenpflanzungen, die nicht dauerhaft am „Tropf" hängen müssen.

3. Gezielte Gestaltung senkt den Wasserbedarf im Garten
Kombinieren Sie Pflanzen in Bereichen, die ähnliche Wasseransprüche haben. Die Lösung des Wasserproblems im Garten liegt aber nicht allein in der Verwendung von trockenheitsverträglichen Pflanzen. Denn: Auch wenn Bäume viel Wasser brauchen, sind sie wichtig im Garten! Durch ihre Verdunstung und Beschattung kühlen Großgehölze und Kletterpflanzen das Kleinklima ab und senken so den Wasserbedarf der gesamten Lebensgemeinschaft im Garten.

4. Wässern Sie effizient
Bringen Sie das Wasser gezielt an die Wurzeln. Verzichten Sie wo es geht auf Wassersprenger, weil dabei zu viel Wasser verdunstet und nicht von den Pflanzen genutzt werden kann. Gießen Sie nur nach Bedarf: nicht permanent, nicht täglich, je nach Bodenverhältnissen etwa alle 4-5 Tage und dann durchdringend, circa 15-20 l/qm. So erziehen Sie die Pflanzen dazu, dem Wasser folgend tiefer in den Boden zu wurzeln.

5. Trinkwasser ist knapp. Nutzen Sie Regenwasser
Regenwasser ist das beste Gießwasser. Es braucht nicht aufbereitet zu werden, ist kalkfrei und dazu noch kostenlos – eine Ressource, die vom Himmel fällt. Wassertonnen sind die einfachste Lösung. Zisternen eignen sich zur Speicherung größerer Wassermengen über einen längeren Zeitraum und können zum Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen beitragen. Fragen Sie nach Förderungen in Ihrer Kommune.

6. Zuviel Regenwasser? Auf dem eigenen Grundstück versickern und verdunsten lassen
Beseitigen Sie möglichst viele versiegelte Flächen auf Ihrem Grundstück. Verwenden Sie stattdessen wasserdurchlässige Beläge wie Fugenpflaster und Rasengittersteine. Das verhindert, dass kostbares Regenwasser ungenutzt in die Kanalisation gelangt. Bei ausreichend durchlässigen Böden sollte sämtliches Dachwasser direkt vor Ort über Sickermulden wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Auch Dachbegrünungen oder ein Teich im Garten können kostbares Regenwasser im Garten zurückhalten.

7. Gartenwasserzähler sind keine Lösung
Wer einen Gartenwasserzähler nutzt, spart sich die Abwassergebühren. Doch dieser finanzielle Anreiz fördert, mit Trinkwasser im Garten allzu sorglos umzugehen. Gießen Sie möglichst mit Regenwasser.

8. Setzen Sie Prioritäten
Stimmen Sie sich mittelfristig auf einen Wandel im Garten ein. Während Sie auf wasserintensive Kulturen im Bereich Obst oder Gemüse wie Erdbeeren, Kohlgewächse oder Knollensellerie nicht verzichten möchten, akzeptieren Sie vielleicht, dass Ihre Regenwasserrückhaltung nicht auch noch für eine sattgrüne und gepflegte Rasenfläche ausreicht. Die Alternative kann ein Kräuterrasen sein.

9. Lernen Sie mehr über die natürlichen Vorgänge im Garten
Beobachten Sie in Hitzeperioden genau: Welche Blätter schlappen und brauchen nun eine gute Portion Wasser? Stellen Sie Regenmesser im Garten auf und beobachten aufmerksam den Wetterbericht. Wenn es bald Regen gibt, braucht es keine zusätzliche Wassergabe. Bei geringen Regenmengen kann es sinnvoll sein, direkt im Anschluss zu wässern. Schauen Sie nach, ab welcher Tiefe auch bei Trockenheit ihr Gartenboden noch feucht ist.

10. Ob im Garten oder im Haus: Bewusstsein schärfen

Machen Sie mit beim Thema Wassersparen. Ob es die Sparspülung im WC ist oder die Dusche statt Badewanne – überall lässt sich Wasser sparen. Jedes Produkt, das wir konsumieren, hat eine Wasserbilanz. Dabei wird Wasser oft in Gebieten verbraucht oder verschmutzt, die stark unter Wassermangel leiden. Allein schon die Frage: „Brauche ich es wirklich?" hilft, sich bewusst für oder gegen ein Produkt zu entscheiden. Im Bereich Obst und Gemüse hat die Ernte aus dem eigenen Garten oder aus der Region die beste Energie- und Wasserbilanz.



Siehe auch:
https://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/veroeffentlichungen/gruenes-glueck-vor-der-tuer.html





Bildnachweis:
Fotos Seite 64, 65 oben:
© LIQUID Kommunikationsdesign
Foto Seite 65 unten und 66:
© Verband Wohneigentum
Luftbild Seite 67: © Jonas Schwappach
alle übrigen Fotos: © Hessen Agentur

FRANKFURT AM MAIN - RIEDBERG

Im Nordwesten von Frankfurt am Main entstand in den letzten rund 25 Jahren der neue moderne Stadtteil Riedberg mit einer Gesamtfläche von 267 Hektar und Wohnungen bzw. Häusern in verschiedenen Größen und Preislagen. Riedberg war eines der größten städtebaulichen Entwicklungsprojekte in Deutschland. Heute wohnen nicht nur rund 14.000 Menschen hier, der Stadtteil beherbergt auch den Uni-Campus Riedberg mit 8.000 Studierenden, weist etwa 3.000 Arbeitsplätze auf und bietet 52 Hektar Parkanlagen, Grünzüge und integrierte Landschaftsflächen.

Anfang bis Mitte der 1990er Jahre war die Situation – wie heute – auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Frankfurt am Main angespannt. Um den enormen Wohnungsbedarf, der damals allein durch eine städtische Innenentwicklung nicht zu decken war, zu befriedigen und schnellstmöglich neues Bauland zur Verfügung zu stellen, bot sich das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme an. Dieses Instrument erlaubt den Gemeinden, aktiv und zügig Bauland bereitzustellen und entwicklungsbedingte Wertsteigerungen zum Bau der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur zu verwenden.








Sebastian Karrer: © The Mobility House
Übrige Bilder Seite 70: © LIQUID Kommunikationsdesign

STEFAN MAJER, STADTRAT, VERKEHRSDEZERNENT DER STADT FRANKFURT AM MAIN

Der Riedberg war als großes Neubauprojekt zu Beginn der 2000er Jahre in vielerlei Hinsicht Wegbereiter für klimafreundliche Maßnahmen in Wohngebieten, u.a. wurden für öffentliche Bauvorhaben wie Schulen Vorgaben zum Passivhausstandard gemacht, bei der Freiraumgestaltung Schwammstadtkonzepte mit Rigolen vorgesehen u.v.m.

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

Die Rahmenbedingungen für bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum müssen beständig verbessert werden, vor allem in Bestandsquartieren besteht Handlungsbedarf. Dazu zählt u.a. der Ausbau des Ladenetzes für Elektrofahrzeuge in Wohngebieten und die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur in Tiefgaragen von Mehrfamilienhäusern.

WERNER MERKEL, VORSTANDSVORSITZENDER DES VERBANDS DER IMMOBILIENVERWALTER HESSEN (VDIVH)

Die Eigentümergemeinschaften und Verwalter in Hessen treiben die Mobilitätswende engagiert voran, benötigen dabei jedoch die Unterstützung von Bund, Land und Kommunen. Der Ausbau der Gebäude-Netzinfrastruktur, die Brandschutz-Ertüchtigung von Tiefgaragen sowie die Erweiterungen des Hausanschlusses führen zu Kosten, die die Wohnungseigentümergemeinschaften allein nicht stemmen können. Aber gemeinsam können wir die Herausforderungen bewältigen.

MICHAEL SCHREIBER, VORSITZENDER DES VERBANDS WOHNEIGENTUM HESSEN E.V. (VWE)

Um dem Klimawandel zu begegnen, muss ein Umdenken auch beim Thema Wassermanagement und bei gärtnerischen Maßnahmen erfolgen. Gerade in den privaten Gärten liegt noch viel Potenzial. Der VWE wird mit Verbraucherinformationen und einer Position zum nachhaltigen Umgang mit Wasser im Garten dazu beitragen. Aber nicht nur Verbraucher können etwas tun. Auch Gemeinden und Städte, Industrie, (Land)Wirtschaft und Politik sind gefordert.

SEBASTIAN KARRER, LEITER KEY ACCOUNT MANAGEMENT & INSIDE SALES, THE MOBILITY HOUSE

Als erfahrener Anbieter von Ladelösungen haben wir das Projekt technisch so geschickt umgesetzt, dass nur sehr sparsam in den Baubestand eingegriffen werden musste, die Kosten überschaubar blieben und trotzdem ein skalierbares und damit zukunftssicheres Ergebnis erzielt wurde.

THOMAS LAHL, INITIATOR UND MANAGER DES E-MOBILITY-PROJEKTS IM PROZESSIONSWEG

Nur mit Überzeugung aller Mitglieder der WEG und mit Engagement aller Beteiligten lassen sich zukunftsweisende technische Lösungen für eine nachhaltige Mobilität im Bestand umsetzen.

KONVERSION

QUARTIERSENTWICKLUNG

DENKMALSCHUTZ

UMNUTZUNG

GRAUE ENERGIE

RESSOURCENSCHONUNG

SERVICEWOHNEN



HANAU



DER PIONEER PARK – KLIMA-PIONIER-QUARTIER

Die ehemalige Pioneer-Kaserne liegt östlich der Hanauer Innenstadt, am Rande der naturnahen Auelandschaft Bulau, ein Landschaftsraum mit europaweitem Schutzstatus. Durch die Wiesen und Wälder der Bulau fließt die Kinzig, so dass der Pioneer Park mit einem besonders reizvollen Schutz- und Naherholungsgebiet aufwarten kann. Im Süden wird das Gelände durch die Aschaffenburger Straße (B8) begrenzt. Parallel zur östlich liegenden B43a verlaufen die Bahngleise in Richtung der Städtekette des Kinzigtales.

Der Pioneer Park Hanau ist das größte Wohnbauprojekt im Rhein-Main-Gebiet. Die LEG Hessen-Hanau GmbH entwickelt auf der rund 50 Hektar großen Fläche ein neues Quartier. Rund 1.700 Wohneinheiten für rund 5.000 Bewohnerinnen und Bewohner in Form von Einzel- und Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie innovative Kettenbungalows sind geplant bzw. in der Realisierung. Die Stadt Hanau setzt bei der Umsetzung v.a. auf die Kooperation mit einer Reihe von Bauträgern bzw. agiert auch die oben genannte LEG mit städtischer Beteiligung als Bauträgerin und Bestandshalterin.

Im Jahr 2015 hatte die Stadt Hanau über die BAUprojekt Hanau GmbH gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA von ihrem Erstzugriffsrecht Gebrauch gemacht und das Kasernenareal erworben. Die folgende europaweite Ausschreibung für einen Konversionspartner gewannen zwei Gesellschaften der DSK | BIG Gruppe. Die städtische BAUprojekt Hanau GmbH gründet 2016 mit den Unternehmen der DSK | BIG Gruppe eine Projektgesellschaft, die LEG Hessen-Hanau GmbH.

Das Architekturbüro Albert Speer + Partner (AS+P) setzte sich im Sommer 2017 bei der Mehrfachbeauftragung mit seinem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Pioneer Park durch. Die Erschließungsarbeiten begannen 2018 zeitgleich mit den ersten Vermarktungen.

Bei der Entwicklung des Pioneer Parks schreiben sich die Stadt Hanau und die LEG Hessen-Hanau GmbH die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit auf die Fahnen.

Die soziale Dimension ist gekennzeichnet durch:
- ein heterogenes Quartier für Singles, Paare und Familien, unabhängig von Alter und Einkommen, z.T. barrierefrei
- eine städtebauliche Durchmischung mit vielfältigen Wohnformen zur Miete und im Eigentum
- Nutzungsmischung mit Gewerbe und sozialen Einrichtungen.

Die ökologische Dimension ist gekennzeichnet durch:
- ein komplettes Infrastruktur- und Versorgungsangebot aus einer Hand
- klimafreundliche Erzeugung von Strom und Wärme zentral im Quartier, u. a. durch einen Eisspeicher als verlustarmer Langzeitwärmespeicher
- hoher Anteil an Grünflächen, Realisierung ohne Neuversiegelung von Flächen
- Steigerung umweltfreundlicher Mobilität: Das E-Mobilitätskonzept reduziert Schall- und Luftemissionen.

Die ökonomische Dimension ist gekennzeichnet durch:
- ein innovatives Finanzierungskonzept im Bereich Triangle Housing, welches für 370 Wohnungen bezahlbare Eigentumsbildung für Selbstnutzende bieten soll. Diese wurden zu Kaufpreisen ab ca. 2.000 Euro/qm in 17 Bestandsgebäuden der Pioneer-Kaserne vermarktet. Die Wohnungen sind zwischen 60 qm und 130 qm groß. Das Konzept sieht vor, dass









die Bewohner monatlich nicht mehr zahlen müssen als für eine vergleichbare Mietwohnung, damit sich auch „Normalverdiener" Eigentum leisten können. Die Sparkasse Hanau stellte ein Sonderkontingent an Finanzierungsmitteln zur Verfügung, das sich durch eine Zinsbindung von 10 bis 15 Jahren und einen entsprechenden Tilgungsanteil auszeichnete. So konnten diese Wohnungen vergleichsweise günstig finanziert werden, Eigenkapital der Käuferinnen und Käufer war nicht zwangsläufig notwendig. Der Vertrieb der Wohnungen und die Beratung erfolgte über die Sparkasse Hanau.

Das Entwicklungsziel des Pioneer Parks ist die Schaffung von vielfältigen Wohnformen für alle Altersgruppen und Lebensabschnitte. Diese große Bandbreite sowie eine Mischung aus Eigentums- und Mietobjekten mit großer Preisspanne machen das neue Wohnquartier für eine vielfältige Bewohnerschaft attraktiv. Eine sechs- bis achtzügige Kita sowie eine Grundschule im Osten des Pioneer Parks bilden wichtige Begegnungsstätten im Quartier.

Das Grünflächenkonzept von Götte Landschaftsarchitekten aus Frankfurt am Main umfasst rund 10 Hektar Fläche für Spiel und Erholung. Die bereits bestehenden Flächen und Baumbestände werden entsprechend der städtebaulichen Fächerstruktur ergänzt, verknüpft und mit dem Landschaftsraum Bulau großräumig verbunden. Breite und einladende Fußwege bilden ein komfortables Angebot für Spaziergänge aller Altersgruppen – vielfach räumlich getrennt vom Autoverkehr.

Mobilität

Der Pioneer Park ist einerseits über die Buslinie 6 an die Innenstadt und den Hauptbahnhof (mit Fern- und Regionalzügen) angebunden. Der Regionalbahnhalt „Wolfgang" mit stündlicher Anbindung an den Frankfurter Hauptbahnhof ist in weniger als 1 km Entfernung sehr gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Im südöstlichen Teil grenzt die B8 an den Pioneer Park, die zu den Autobahnanschlüssen Richtung Frankfurt am Main und Hanauer Kreuz führt.

Im Pioneer Park entsteht darüber hinaus ein innovatives Elektromobilitäts-Angebot: Elektro-Fahrerinnen und -Fahrer tanken lokal erzeugten Ökostrom. Dafür werden 25 Prozent der Stellplätze von den Stadtwerken Hanau schon vorab für die Nachrüstung von Wandladestationen (Wallboxen) vorbereitet. Mobilitätsstationen und Sharing-Angebote ergänzen das Angebot. Diese bieten bis zu 70 E-Autos, E-Fahrräder und E-Lastenräder. Zielsetzung ist es, den Betrieb des jeweiligen Sharing-Fahrzeuges günstiger zu gestalten als die Nutzung eines vergleichbaren Zweitwagens mit Verbrennungsmotor. Lieferverkehre werden durch zwei große Paketbox-Anlagen am Quartierseingang reduziert. Diese stehen exklusiv für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung.

Versorgung (technische Infrastruktur)

Der Pioneer Park gilt als Leuchtturmprojekt für ein innovatives und klimafreundliches Quartiersangebot, welches CO_2-neutral von der eigens gegründeten „PioneerWerk Hanau GmbH" bereitgestellt und betrieben wird. Die technische Versorgung umfasst

- Wärme und Strom (BHKW, Wärmepumpen, Eis-Energiespeicher, Photovoltaik)
- Breitbandinternet (Highspeed-Breitband mit bis zu 1.000 Mbit/s)
- Smarthome (individuelle Visualisierung des Energieverbrauchs in der Wohnung u. a.)
- Mobilität (Wallbox-Anschlüsse, Sharing-Angebote, Mobilitätsstationen)

Bildnachweis:
Plan Seite 74: © Stadtplanungsamt Hanau
Fotos Seite 74, 75:
© LIQUID Kommunikationsdesign
Luftaufnahme Seite 75: © Dennis Möbus

STADTUMBAU IN HANAU

Das Fördergebiet „Klima-Pionier-Quartier“ wurde 2016 in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau in Hessen“ (heute „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“) aufgenommen und mit 2.334.000 Euro unterstützt. Große Teile des Gebiets waren versiegelt. Durch Entsiegelungen und Wiederbegrünung wird ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet. Große Potenziale bietet eine bessere naturräumliche Verflechtung mit dem Landschaftsraum Bulau, der sich im Norden des Fördergebiets befindet. Die Entwicklung des Pioneer Parks bietet Chancen, den Naturraum in die Stadt hineinzuführen.

Zudem bietet die Gesamtentwicklung Entwicklungsimpulse für den gesamten Hanauer Südosten.

BAUZEITLICHE ASPEKTE UND DENKMALPFLEGE

Die Kasernenanlage mit der markanten halbkreisförmigen Struktur wurde unter der Leitung des Generalleutnants Hans von Donat in den 1930er Jahren geplant. Bedingt durch die Nähe zu dem wichtigen Verschiebebahnhof Hanau Hbf und den Dunlop-Werken wurde auch die Kasernenanlage während des Zweiten Weltkriegs bombardiert. Am 15. April 1945 besetzte die US-Army das Gelände. Die Instandsetzung und der Wiederaufbau erfolgten auf dem vorhandenen Quartiersgrundriss. Zusammen mit den außerhalb liegenden Übungsplätzen in der Bulau und am Main war die Pioneer-Kaserne für die Amerikaner über 50 Jahre lang ein wichtiger Standort.

Die Pioneer-Kaserne steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz: „Als aussagekräftiges Zeugnis nationalsozialistischer Architektur wird sie als Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen eingestuft“, so die Denkmaltopografie. Besonders bemerkenswert sind die fächerförmige Grundstruktur und die Gebäude der „10 Brüder“ rechts und links des Eingangs, die im „Heimatstil“ errichtet wurden. Die Pioneer-Kaserne zeigt im Gegensatz zu preußischen Kasernenanlagen eine aufgelockerte Bauweise und folgt den Planungsgrundsätzen der 20er Jahre, die Licht, Luft und Sonne für alle Wohnbauten und Arbeitsplätze sicherten und denen der Grünbezug als wesentliches Planungskriterium zugrunde lag. Die Wurzeln des „Heimatstils“ sind im „Deutschen Werkbund“ zu finden, der 1907 gegründet wurde. Die Gartenstadt Hellerau steht als Beispiel für den Heimatstil der Anfangsphase, die Wohnhäuser in der Riederwaldsiedlung in Frankfurt am Main für die frühen 1920er Jahre.

Das Kasino und die Mannschaftsgebäude der Pioneer-Kaserne an der Aschaffenburger Straße wurden als besonders erhaltenswert eingestuft. Die Gebäude weisen die typischen Elemente des Heimatstils auf, die von den Nationalsozialisten übernommen wurden. Dies sind z. B. die hohen Satteldächer mit durchlaufenden Schleppgauben, die Ausbildung der Erker, Hauseingänge und Fenster, die Verwendung regionaler Baumaterialien, Mauerwerksbauten, verputzte Lochfassaden, grauer Naturstein für die Sockelzonen, Schiefer (oder Schieferimitate) als Dachdeckung und besondere Türfassungen.





NEUE NUTZUNGEN FÜR DAS DENKMAL-GESCHÜTZTE ENSEMBLE

Die Projektgruppe Kuffler+Henkel+Keck investiert in ein Ensemble von drei denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Pioneer-Kaserne. Die parallel angeordneten höheren Gebäudezeilen, die das Areal prägen, werden „10 Brüder" genannt, wovon zwei zum Projekt gehören. Zusätzlich kommt das prägnante ehemalige Kasino-Gebäude (s. u.) hinzu, in welchem zu Zeiten der US-Streitkräfte bis zu 6.000 Essen täglich ausgegeben wurden.

Im Gebäude „Bruder 1" entsteht mit dem Chariseum „ein Ort für Gesundheit, Lifestyle und Schönheit". Auf fünf Etagen können vielfältige Gesundheitsdienstleistungen in Anspruch genommen werden. Von der hausärztlichen Versorgung des Pioneer Parks bis zu überregional renommierten Fachärztinnen und -ärzten reicht das Spektrum. Ergänzend kommen zwei psychotherapeutische Praxen, eine Praxis für Logopädie, ein Optiker, ein Hörgeräteakustiker und eine Apotheke hinzu. Ein großzügiger Empfangsbereich mit Concierge runden das Konzept ab. Ein großer Wellnessbereich mit Sauna, Massage und „einem der besten Hamams Europas" wird einen weiteren Anziehungspunkt bieten.

In direkter Nachbarschaft im Gebäude „Bruder 2" entsteht ein Hotel mit etwa 122 Zimmern. Besucher*innen des Gesundheitszentrums, die nicht in Hanau wohnen, haben mit dem Hotel eine komfortable Übernachtungsmöglichkeit. Auch für Geschäftsreisende in der Metropolregion FrankfurtRheinMain dürfte das Haus ein attraktives Angebot bilden.





UMBAU IM BESTAND: NEUES „CONVENIENCE" – WOHNEN IM EHEMALIGEN KASINO

Das Kasino ist das aufwändigste historische Gebäude der früheren US-Kaserne. Der Baukörper ist in eine zentrale Halle und zwei Flügelbauten gegliedert. Der Mittelbau, die Kasinohalle, zeichnet sich durch große Fenster, vorliegende Pfeiler und eine große Geschosshöhe aus. Das Innere ist ebenso eindrucksvoll gestaltet: Das Kreuzgewölbe ruht auf einer Doppelreihe massiver Pfeiler, die Übergänge zu den Nebenräumen in den Seitenflügeln nehmen die Gewölbeform auf. Über dem Kreuzgewölbe spannt sich eine interessante Holzkonstruktion mit einer Spannweite von 19,20 Meter und einer Höhe von 7,00 Meter.

Zukünftig wird das Gebäude hochwertigen Wohnraum für 31 Haushalte mit vielfältigen Betreuungsangeboten aufweisen. Die Wohnungen werden eher im gehobenen Segment angesiedelt sein und runden das breite Wohnungsangebot für alle Einkommensgruppen im Pioneer Park mit einem besonderen Angebot ab. „3 STORIES" ist der Name des Projektes, das sich als Wohnkonzept mit inkludierten sowie zusätzlich buchbaren Services präsentiert. Der Bezug des Gebäudes ist für den Sommer 2023 vorgesehen.

Zunächst wurde das Gebäude entkernt, so dass nur die denkmalgeschützte Fassade erhalten blieb und nun restauriert wird. Mit Glasfaser-Anbindung, Wärmeschutzverglasung, Fußbodenheizung/-kühlung etc. wird das Gebäude nach den neuesten Standards ausgestattet. Es unterliegt mit „Platin" der höchsten DGNB Zertifizierung für nachhaltiges Bauen. Dies bedeutet, dass neben den ökologischen Kriterien (Energieeffizenzhaus 55) dem Benutzungskomfort eine große Beachtung beigemessen wird. Thermische, raumakustische und lichttechnische Simulationen während der Planungsphase führen zu einem außergewöhnlichen und zukunftsweisenden Standard.

Neben der Lobby mit Lounge- und Arbeitsbereichen wird es ein gastronomisches Angebot geben. Optional steht der Concierge-Service, der an Wochentagen stets erreichbar sein wird, um sich als zentraler Ansprechpartner um die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner zu kümmern, zur Verfügung. Sicherheit wird ebenfalls großgeschrieben: Tägliche Kontrollgänge, ein Notrufkonzept und eine Kameraüberwachung sind Teil des Service-Paketes. Die barrierefrei zugänglichen Wohnungen sind bereits mit Küchen, LED-Grundbeleuchtung und hochwertigen Bädern ausgestattet. Auf Wunsch können sie möbliert bezogen werden. Besonderer Wert wurde auch auf den Schallschutz und die Raumakustik gelegt. Die gemeinsam genutzten Aufenthaltsbereiche sind durch ein speziell entwickeltes Leit-, Licht, Farb-, Akustik-, Geruchs- und Sicherheitskonzept gekennzeichnet, welches sich in das Gesamtkonzept der Innenarchitektur einbettet.

Den Mieter*innen stehen weitere zusätzlich buchbare Serviceleistungen wie Medikamentenlieferung, Botengänge, Pflegedienstleistungen oder Einkaufs- und Entsorgungsdienste zur Verfügung.

Das Ensemble ist in das Grün- und Freiraumkonzept des Quartiers eingebettet und bietet seinen Bewohner*innen Sitz- und Verweilmöglichkeiten.



INVESTOREN

Die Projektgruppe Kuffler+Henkel+Keck hat an exponierter Stelle drei denkmalgeschützte Gebäude erworben und realisiert hier drei miteinander verknüpfte Projekte: das CHARISEUM – Zentrum für Gesundheit, Schönheit und Lifestyle, ein Drei-Sterne-Superior-Hotel sowie die oben beschriebenen 31 serviceorientierten Mietwohnungen „3 STORIES" (vgl. Text).

Unter Kuffler+Henkel+Keck haben sich drei Familien zusammengeschlossen, die mit ihren jeweiligen Unternehmen langjährige Erfahrungen als Dienstleistende in der Gesundheitsbranche und in der Immobilienprojektentwicklung haben. Bei ihrem Engagement im Pioneer Park ist die Gesellschaft Investorin, Ideengeberin, Vermarkterin und Entwicklerin zugleich.

Denkmalgeschützte Gebäude:	3
Vorherige Nutzungen:	Kasino, Wohngebäude
Investitionssumme:	40 Mio. Euro









Bildnachweis:
Luftaufnahme Seite 76: © Dennis Möbus
Fotos Seite 76, 77, 78, 79:
© LIQUID Kommunikationsdesign
Visualisierung Seite 79:
© Projektgruppe Kuffler+Henkel+Keck

HANAU











Die Brüder-Grimm-Stadt Hanau ist mit rund 100.000 Einwohner*innen die sechstgrößte Stadt in Hessen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte sich Hanau (Hanau Garnison) zu einem der größten US-amerikanischen Militärstützpunkte Europas mit rund 30.000 Soldaten, Familienmitgliedern und zivilen Angestellten in den 70er und 80er Jahren. Die US-Streitkräfte hatten die militärischen Anlagen der Deutschen Wehrmacht übernommen, modernisiert und über die Jahre erweitert.

In den 1990er Jahren wurden in Hanau im Zuge der Reduzierung der in Deutschland stationierten US-Streitkräfte erstmals Kasernen an die Bundesrepublik zurückgegeben. 2008 zog das US-Militär nach 63 Jahren Präsenz komplett aus Hanau ab. Damit erlangte die Stadt die Planungshoheit für weitere 340 Hektar ehemaliger Militärliegenschaften zurück.

Die Konversion dieser Areale sorgte in den vergangenen zehn Jahren für einen großen Entwicklungsschub mit mehr als 1.000 zusätzlichen Wohneinheiten. Flankierend wurden Einkaufsgelegenheiten, Schulen und Kitas als soziale Infrastruktur geschaffen sowie durch die Neu-Ansiedlung von Unternehmen rund 1.300 Arbeitsplätze. Auch ein neues Gefahrenabwehrzentrum sowie ein Naturreservat für Przewalski-Urwildpferde gehen auf die Konversion zurück. Inzwischen sind rund 250 Hektar Konversionsflächen einer neuen Nutzung zugeführt. Aktuell entstehen auf der ehemaligen Pioneer-Kaserne im Stadtteil Wolfgang 1.700 weitere Wohneinheiten.

Parallel zur Konversion dazu lief das bundesweit beachtete Projekt des „Wettbewerblichen Dialogs" für die Hanauer Innenstadt, die im Zweiten Weltkrieg nahezu vollständig zerstört wurde. Damit startete ebenfalls 2008 ein umfassender städtebaulicher Entwicklungsprozess. Im Mittelpunkt stand die nun als gelungen zu bezeichnende Aufwertung der Hanauer Innenstadt.

Im Rahmen von „Zukunft Hanau" begann in 2019 ein Zukunftsdialog mit der Bürgerschaft, der seitdem kontinuierlich fortgeführt wird. Neben der Stadtentwicklung werden zu Themenfeldern wie Digitalisierung, Demografischer Wandel, Gesundheit oder auch Ungleichheit Ideen und Maßnahmen entwickelt und zu konkreten Vorhaben verdichtet. (https://zukunft-hanau.de/)

Bild Stefan Füll: © HHT
Übrige Bilder Seite 80: © LIQUID Kommunikationsdesign

THOMAS MORLOCK, STADTRAT, VERKEHRS- UND ORDNUNGSDEZERNENT DER STADT HANAU

Die vielen erfolgreich umgesetzten Konversionsprojekte der Brüder-Grimm-Stadt Hanau haben dafür gesorgt, dass die Stadt heute auf einen profunden Erfahrungsschatz zurückgreifen kann, wenn es um Bauen im Bestand geht. Dabei galt und gilt es immer, die vorhandenen Bestandsgebäude, soweit es ihre Bausubstanz zulässt, nach zeitgemäßen und nachhaltigen Standards zu sanieren.

JENS DEUTSCHENDORF, STAATSSEKRETÄR IM HESSISCHEN MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN

Historische Bauten, auch wie hier in Hanau auf weitläufigen Militärflächen, bieten eine besondere Atmosphäre und weisen im Detail oftmals eine hohe handwerkliche Qualität auf. Ihr Umbau erfordert viel Sachverstand und Fachkunde.

THOMAS REIMANN, VIZEPRÄSIDENT DES VERBANDS BAUGEWERBLICHER UNTERNEHMER HESSEN

Zwei wesentliche Vorteile der Revitalisierung von Bestandsgebäuden gegenüber dem Neubau sind der Wegfall der Erdbauarbeiten für die Baugrube und der Erhalt der Substanz spart Ressourcen, z.B. Steine, Beton und Stahl. Schon deswegen sollte in Zukunft solchen Bauvorhaben mit weniger Bürokratie begegnet werden, um schnelle Verfahren zu ermöglichen.

STEFAN FÜLL, PRÄSIDENT DES HESSISCHEN HANDWERKSTAGS

Ohne qualifizierte Handwerkerinnen und Handwerker sind Neu- und Umbauten, Sanierungen nicht umsetzbar. Das Handwerk baut gern mit daran, neuen Wohnraum zu schaffen und das Land fit für die Zukunft zu machen, wird aber von fehlenden Fach- und Nachwuchskräften ausgebremst. Wir brauchen eine höhere Wertschätzung von Handwerksberufen. Nur mit dem Potenzial des Handwerks können schließlich Bauprojekte wie der Hanauer Pioneer Park umgesetzt werden.

ALFONS KECK, PROJEKTGRUPPE KUFFLER-HENKEL-KECK

Wichtige Themen wie Revitalisierung, Nachhaltiges Bauen und Denkmalschutz sind durchaus vereinbar. Der Umbau des ehemaligen Kasinos der Pioneer Kaserne zu Wohnen durch die Projektgruppe Kuffler-Henkel-Keck beweist dies.

BEZAHLBARE WOHNQUALITÄT

STUDENTISCHES WOHNEN

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

NACHHALTIGES BAUEN

ENERGIEEFFIZIENZ

ANPASSUNG IM BESTAND

PASSIVHAUS

SENKUNG NEBENKOSTEN



WISSEN-SCHAFTSSTADT DARMSTADT





BEZAHLBARER WOHNRAUM IN DER LINCOLN-SIEDLUNG

Die Lincoln-Siedlung liegt am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt Darmstadts westlich der Heidelberger Straße und ist hervorragend an die Innenstadt angeschlossen. 1954 wurde mit dem Bau der „Lincoln Family Housing" begonnen. Es entstanden Wohngebäude und soziale Einrichtungen für die US-Soldaten und ihre Angehörigen, insgesamt 33 Gebäudezeilen mit 588 Wohnungen, Schulen, Turnhallen und Kindergärten. Die Lincoln-Siedlung war damit die größte Housing Area der US-Streitkräfte in Darmstadt.

Sie ist heute eines der größten Projekte in der Quartiersentwicklung der jüngeren Darmstädter Geschichte. Das 244.000 m² große Konversionsareal soll sich in den kommenden Jahren in ein modernes urbanes Quartier mit Wohnraum für rund 5.000 Menschen verwandeln.
Hierbei wird eine sozial ausgewogene Struktur angestrebt, für Menschen aller Alters- und Einkommensklassen. Das räumlich differenziert gestaltete Quartier zeichnet sich durch eine klare räumliche und funktionale Mitte aus. Neben zahlreichen geförderten Wohnungen, z.B. im Bestand der bauverein AG Darmstadt und im Passivhaus SozialPlus, sind in der Lincoln-Siedlung auf drei Grundstücken gemeinschaftliche Wohnprojekte entstanden: das Haus der Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG, der umgebaute Bestandsbau des HeinerSyndikats und der Verein Zusammenhaus e.V. in einem Gebäude der bauverein AG. Zur Vergabe der Grundstücke wurde ein Bewerbungsverfahren durchgeführt.Das Verfahren wie auch die Vergabekriterien sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt worden.





DAS „PASSIVHAUSSOZIALPLUS“



Die anhaltende Krisensituation durch den Ukraine-Krieg, die Lieferkettenprobleme infolge der Corona-Pandemie und die enormen Kostensteigerungen bei Bau- und Energieprodukten wirken sich massiv auf den bezahlbaren Wohnungsbau aus. Fast zwei Drittel der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland müssen Neubauprojekte zurückstellen, fast ein Viertel sieht sich gezwungen, den geplanten Bau neuer Mehrfamilienhäuser komplett aufzugeben. Ähnlich dramatisch ist die Lage bei Modernisierungsprojekten: Mehr als zwei Drittel der Wohnungsunternehmen müssen den klimaschonenden und altersgerechten Umbau ihrer Wohnungen auf Eis legen, rund 13 Prozent müssen ihn ganz aufgeben. Das zeigt eine aktuelle, bundesweite Umfrage unter den im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW organisierten Unternehmen. Hinzu kommt die dadurch mit verursachte Inflation von derzeit ca. acht Prozent (Stand: Juli 2022). Infolgedessen steigen Mieten wie Nebenkosten, die es vielen Bürger*innen erschweren, eine bezahlbare Wohnung in unseren Städten zu finden oder zu behalten. Die Nebenkosten werden zunehmend zu einer „zweiten Miete“ und erreichen vor dem Hintergrund steigender Preise für fossile Energien Größenordnungen, die für viele Mieter*innen nicht mehr tragbar sind.



Sozialwohnungen wiederum befinden sich oft in Gebäuden mit schlechtem energetischen Zustand. Dies belastet auch die Kommunen, die den Empfänger*innen die Wohnnebenkosten zahlen.

Vor diesem Hintergrund kommt Beispielen wie dem Modellprojekt „PassivhausSozialPlus“, welches die Neue Wohnraumhilfe gGmbH gemeinsam mit der Stadt Darmstadt, dem Hessischen Wirtschaftsministerium und weiteren Partnern in Darmstadt nach einem zehn Jahre alten Forschungskonzept des Architekturbüros faktor10 GmbH Darmstadt zu niedrigen Nebenkosten umsetzt, eine besondere Signalwirkung zu. Das Besondere des Forschungskonzeptes waren die wohnungsweise individuell ermittelten Trinkwasser- und Haushaltsstrombudgets ohne Komfortverlust, in Verbindung mit einem visualisierten Ressourcenmonitoring.

Das PassivhausSozialPlus in der Lincoln-Siedlung besteht aus zwei nebeneinander stehenden Gebäuden. Ein Drittel des Bestandsgebäudes aus den 1950er Jahren wurde hierfür abgerissen und auf der frei werdenden Fläche ein barrierefreier Neubau errichtet. Mit der Planung wurde die faktor10 GmbH beauftragt.

Die verbleibenden zwei Drittel des Bestands wurden umgebaut, aufgestockt und bis auf den Passivhausstandard (im Bestand) ertüchtigt. Auch eine Grauwasseranlage wurden realisiert. Durch den Nichtabriss des Bestands konnten ca. 1.500 Tonnen klimaschädliches CO_2 eingespart werden. Der Neubau wurde im Passivhausstandard und







Erste Eindrücke aus der im März 2022 durchgeführten und noch nicht abschließend ausgewerteten Mieterbefragung deuten auf eine gute Akzeptanz der pauschalen Abrechnung hin. Außerdem besteht großes Interesse an den in allen Wohnungen vorhandenen Displays, die den Wasser- und Stromverbrauch anzeigen.

als KfW40plus Gebäude errichtet.

Der sanierte Bestand weist nach Umbau und Sanierung 22 Sozialwohnungen unterschiedlicher Größe auf. Der Neubau (grün) beherbergt 20 barrierefreie Sozialwohnungen, sechs dieser Wohnungen sind zusätzlich rollstuhlgerecht ausgestattet. Die 42 Wohnungen wurden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert.

Zielsetzung des Projekts war die Schaffung von - auch unter Klimaschutzaspekten - vorbildlichen Wohnungen mit deutlich reduzierten Nebenkosten, indem technische Neuerungen, eine ökologische Bauweise und eine alternative Abrechnungsorganisation genutzt werden. Dies wurde parallel sowohl bei der energetischen Sanierung als auch im Neubau umgesetzt.

Somit entstand mit dem ersten PassivhausSozialPlus eines der zur Zeit klimaunschädlichsten Wohnungsbauprojekte und eines mit den niedrigsten Nebenkosten im sozialen Wohnungsbau.

Ziel war eine Reduktion der Nebenkosten auf ca. 2,50 Euro/m² inkl. Haushaltsstrom, WLAN etc. (für Einpersonenhaushalte), die pauschal angesetzt und dann nicht mehr abgerechnet werden. Die derzeitige Nebenkostenpauschale für das Jahr 2022 liegt bei ca. 2,70 Euro/m² für Einpersonenhaushalte.

Die Energiegenossenschaft Darmstadt (EG-DA) betreibt auf den Dächern der Gebäude der Neue Wohnraumhilfe eine Bürgersolaranlage, die die EG-DA selbst finanziert hat. Der PV-Strom soll prioritär direkt durch die Bewohner*innen im Gebäude verbraucht werden - im Sinne eines Mieterstrommodells. Weiterhin liefert die EG-DA den Reststrom in Kooperation mit den Bürgerwerken Heidelberg.

ECKDATEN PASSIVHAUSSOZIALPLUS

Bauweise: Passivhausstandard mit Energie-plus-Option

Baubeginn: Juni 2018

Architektur: faktor10 Gesellschaft für Siedlungs- und Hochbauplanung mbH, Darmstadt

Fertigstellung: Ende 2019

Wohneinheiten: 42, verteilt auf ein Bestandsgebäude und einen Neubau

Wohnfläche: ca. 3.200 m², zusätzlich gibt es Gemeinschaftsräume

Belegung: sanierter Altbau Sommer 2019, Neubau Januar 2020, Belegung durch die Stadt Darmstadt und die Neue Wohnraumhilfe gGmbH

Gesamtkosten: ca. 10 Mio. Euro, gefördert durch das Land Hessen und die Stadt Darmstadt sowie ein Eigenkapitaldarlehen der Neuen Wohnraumhilfe

Miethöhe: ca. 6,50 Euro/m², inkl. Küche (samt Großgeräte), Beleuchtung der Wohnung

Nebenkosten 2022: durchschnittlich 3,43 Euro/m² über alle Haushaltsgrößen, inkl. Haushaltsstrom, WLAN etc.

Weitere Infos: www.passivhaussozialplus.de, https://www.dga-partner.de/passivhaus-sozialplus/





Bildnachweis:
Luftbild Seite 85: © Nikolaus Heiss
Fotos Seite 86 oben: © faktor10
Fotos Seite 84 unten , 85 oben: © Hessen Agentur
alle übrigen Fotos: LIQUID Kommunikationsdesign

Marc Großklos vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Ingenieur der Energie- und Umweltschutztechnik und Mitglied des wissenschaftlichen Projektteams, zu den Ergebnissen des wissenschaftlichen Begleitteams:

- *Die gemessenen Wärmeverbräuche für die Beheizung der Gebäude sind unter realen Rahmenbedingungen sehr niedrig (zwischen 17,6 und 24,1 kWh/(m²*a)).*
- *Die Haushaltsstromverbräuche liegen um 51 % unter dem deutschen Durchschnitt, beim Trinkwasser liegt der Verbrauch um 42 % unter dem Durchschnitt.*
- *Die PV-Stromerzeugung lag mit 25 kWh/(m²*a) über den Planungswerten und der solare Deckungsgrad für die Stromversorgung erreicht ca. 40 %.*
- *Die Baukosten in den Kostengruppen 300 und 400 lagen beim Bestandsgebäude bei 1.485 Euro/(m² Wfl.), beim Neubau waren es 1.763 Euro/ (m² Wfl.) – der Neubau lag damit trotz höchstem energetischem Standard und guter technischer Ausstattung innerhalb des Bereiches der üblichen Kosten für Gebäude, die nur den gesetzlichen Mindeststandard einhalten!*

Passivhaus
ist der Standard für Gebäude mit einem Heizenergiebedarf von max. 15 kWh/m² im Jahr, vergleichbar mit ca. 1,5 l Heizöl/m² im Jahr. Dieser hohe Standard ermöglicht eine sehr gute Wohnbehaglichkeit, verbunden mit ständig frischer vorerwärmter Luft (in den Wintermonaten), erzeugt durch eine Wohnungslüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. So können die Fenster im Winter geschlossen bleiben, ohne dass sich die Luftqualität verschlechtert. Man kann aber auch im Winter mal kurzfristig ein Fenster öffnen, wenn der Bedarf nach kühler frischer Luft vorhanden ist.

Sozial
bedeutet 42 Sozialwohnungen für Bürger*innen, die sich wegen ihres niedrigen Einkommens selbst nicht oder nur sehr schwer mit Wohnraum versorgen können und in diesem Projekt eine Wohnung zu einem Mietpreis von 6,50 Euro/m² je Monat erhalten. Die Wohnungen sind mit Wandschränken, Küchen (mit Geräten bester Effizienzklassen), LED-Beleuchtung in allen Räumen usw. ausgestattet. In Kombination mit einem Budgetierungsverfahren von Wasser und Strom werden die monatlichen Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten) pauschaliert mit 2,70 Euro/m² (Einpersonenhaushalt) bis 4,44 Euro/m² (Haushalt mit neun Personen), d.h. durchschnittlich 3,43 Euro/m² inkl. Haushaltsstrom (ca. 0,60 Euro/m²) im Monat des Jahres 2022 über alle Wohnungsgrößen hinweg (Vorjahr 2,97 Euro/m²) erhoben. Somit liegen die Miet- und Nebenkosten (entspricht einer pauschalen Warmmiete inkl. Haushaltsstrom und WLAN) im Monat bei ca. 9,20 Euro/m² bis 10,94 Euro/m² und eine Jahresabrechnung der Nebenkosten ist nicht mehr erforderlich.

Plus
sagt aus, dass das Gebäude über den niedrigen Energiebedarf für Heizung, Warmwasser sowie Allgemein- und Wohnungsstrom verfügt und dem KfW Effizienzhaus 40-Plus-Standard entspricht. Um diesen Standard zu erreichen, muss unter anderem eine Stromerzeugungsanlage (Photovoltaik) mit vorgegebener Mindestkapazität und ein Stromspeicher im Gebäude implementiert werden. Plus heißt aber auch, dass zusätzlich zu üblichen Trinkwassereinspartechniken wie Wasserspararmaturen, entsprechenden Duschköpfen, Wasser sparenden Geschirrspülern und Waschmaschinen auch eine Grauwasseranlage eingebaut wurde, die den durchschnittlichen Trinkwasserbedarf pro Person um bis zu 40% reduzieren hilft.

DIE NEUE WOHNRAUMHILFE DARMSTADT GGMBH – BINDEGLIED ZWISCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND SOZIALER ARBEIT

30-JÄHRIGES JUBILÄUM
9. JUNI 2022

In der Deutschland existiert kein Grundrecht auf eine Wohnung. Viele sozial benachteiligte Menschen haben aber kaum oder keine Chancen, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Damit die Lebensverhältnisse dieser Menschen nachhaltig verbessert werden können, muss zunächst die Grundversorgung mit Nahrung, Kleidung und Unterkunft gesichert sein. Nur dann können sozialpädagogische Hilfen greifen und den Betroffenen Wege zum eigenständigen Leben eröffnet werden. Die Hauptaufgabe der Neuen Wohnraumhilfe besteht darin, einen Teil jener notwendigen Grundversorgung zu leisten.

Das Arbeitskonzept der Neuen Wohnraumhilfe ist beispielhaft. Als gemeinnütziges soziales Unternehmen arbeitet sie seit 30 Jahren wirtschaftlich und lösungsorientiert an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialarbeit.

Soziale Ziele der kooperierenden Organisationen, aber auch betriebswirtschaftliche Erfordernisse der Wohnungswirtschaft werden gleichermaßen beachtet. Dabei bietet sie Unternehmen der kommunalen und freien Wohnungswirtschaft Unterstützung bei Problemen mit Mieter*innen und engagiert sich bei der Beschaffung und Erhaltung von Wohnraum für sozial benachteiligte Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt erschwerten Bedingungen unterliegen.

Tätigkeitsfelder

1. Wohnraumversorgung
2. Soziale Mieterberatung
3. Betreutes Wohnen
4. Kooperation Asyl
5. Soziale Wohn- und Bauprojekte

1. Wohnraumversorgung für Mieter*innen

Seit 1991 organisiert die Neue Wohnraumhilfe Wohnraum für Klient*innen der Sozialarbeit und Menschen, die „ohne Dach über dem Kopf" leben und begleitet sie bei Bedarf in dieser oft schwierigen, neuen Lebensphase. Die Neue Wohnraumhilfe verwaltet mehr als 400 Wohnungen in Südhessen. Eigentümer*innen sind Baugesellschaften, Baugenossenschaften, Privateigentümer*innen sowie die Neue Wohnraumhilfe selbst.

2. Soziale Mieter*innenberatung

Die soziale Mieter*innenberatung ist eine soziale Dienstleistung an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialarbeit und arbeitet im Auftrag von Baugenossenschaften, Baugesellschaften und Wohnungseigentümern. Sie versteht sich als aufsuchende Sozialarbeit bei Mietschulden, Mietstreitigkeiten und in „besonderen Fällen". Ziel ist es gemeinsam mit Mieter*innen und Auftraggebern daran zu arbeiten, das Vertragsverhältnis zu sichern und den Wohnraum dauerhaft zu erhalten.

Auftraggeber sind u.a.
Kreis Groß-Gerau
Baugenossenschaft Ried
Gewobau Rüsselsheim
bauverein AG Darmstadt
Baugenossenschaft Viernheim
Baugenossenschaft Birkenau
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen

3. Ambulantes Betreutes Wohnen

Im Bereich Betreutes Wohnen unterstützt die Neue Wohnraumhilfe zum einen nach § 113 SGB IX Menschen mit einer Alkoholabhängigkeit und substituierte Menschen, die bereit sind, sich ernsthaft mit ihrem Suchtproblem auseinanderzusetzen, in ihrer eigenen Wohnung oder in betreuten Wohngemeinschaften. In der Regel umfasst die Betreuung wöchentlich zwei bis fünf Stunden mit persönlichen ein bis zwei Kontakten.

Darüber hinaus unterstützt die Neue Wohnraumhilfe im Bereich Betreutes Wohnen nach §§ 67-69 SGB XII Menschen, deren Lebensverhältnisse mit besonderen sozialen Schwierigkeiten verbunden sind. Sie bietet eine bedarfsorientierte, persönliche Beratung und Unterstützung bei der Bewältigung alltäglicher Anforderungen bzw. wenn die Teilnahme am Leben in der Gesellschaft gefährdet oder nicht mehr möglich ist, z.B. bei Problemen im Wohnumfeld, in der Familie, am Arbeitsplatz oder bei finanziellen Schwierigkeiten. Abhängig vom Einzelfall sind für die Betreuungen ein bis vier Stunden pro Woche für einen Zeitraum von 6 Monaten bis maximal 2 Jahre vorgesehen.

Die Finanzierung wird jeweils vom LWV Hessen übernommen.





4. Kooperation Asyl

Die Kooperation Asyl GbR ist ein Zusammenschluss von Horizont e.V. aus Dieburg und der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH. Im Auftrag der Stadt Darmstadt betreibt die Neue Wohnraumhilfe in Darmstadt das größte Erstwohnhaus (Gemeinschaftsunterkunft) für Asylsuchende und Flüchtlinge und bietet eine migrationsspezifische Beratung der Bewohner*innen.

5. Soziale Wohn- und Bauprojekte (Auswahl)

Neben dem PassivhausSozialPlus hat die Neue Wohnraumhilfe weitere Wohn- und Bauprojekte initiiert:

Wohnhof Kranichstein, DA

In Kooperation zwischen der bauverein AG als Investor, der Nassauischen Heimstätte GmbH als Planer, der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH als Generalmieter (NWH), der Stadt Darmstadt und dem Land Hessen als Co-Finanzierungspartner wurde 2007 in der Elisabeth-Selbert-Straße 26 in Darmstadt eine Wohnanlage mit 46 Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und Büroräumen für die Geschäftsstelle der Neuen Wohnraumhilfe realisiert.

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Darmstadt erfolgte die Erstvermietung an Kinderreiche, Alleinerziehende, Senioren, Behinderte und Alleinstehende. Der Wohnraum ist preisgünstig und damit finanzierbar. Häufige Nachfragen nach freiem Wohnraum in K6 zeigten bereits 2012, dass diese Art von Wohnen sehr begehrt ist und nicht ausreichend im Stadtgebiet zur Verfügung steht.

Durch eine bewohnernahe Verwaltung und die Unterstützung bei vielen kleineren haustechnischen, alltäglichen Problemen können die Hausmeister*innen schnell reagieren.

Nordbahnhof, DA

In Kooperation mit der Nassauischen Heimstätte konnten 1996 insgesamt 12 Wohnungen (neun 1-Zimmer-Wohnungen und drei 2-Zimmer-Wohnungen) sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Loggia als Ort der Begegnung für die Bewohner*innen gebaut werden. Die Neue Wohnraumhilfe gGmbH agierte als Bauherrin und begleitet als Objekteigentümerin die Mietverhältnisse vor Ort.

Projekt Fritz-Dächert-Weg / Brunnenweg, DA

Die Neue Wohnraumhilfe hat aktuell 33 Wohnungen im Fritz-Dächert-Weg und 12 Wohnungen im Brunnenweg angemietet und diese in Eigenregie an ihre Klient*innen weitervermietet. Hierzu schließt die Neue Wohnraumhilfe eigene Untermietverträge mit ihren Klient*innen ab. Die gesamten Verwaltungsaufgaben sowie die Begleitung der Mietverhältnisse wird durch die Neue Wohnraumhilfe erledigt.

Projekt Feldbergstraße, DA

Durch eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH und der bauverein AG kann seit April 2016 in der Feldbergstraße ein Vor-Ort-Büro mit festen Sprechstundenzeiten angeboten werden. In den beiden Mehrfamilienhäusern des Objektes in der Feldbergstraße befinden sich insgesamt 28 Wohneinheiten, wobei sechs dieser Wohneinheiten direkt durch die Neue Wohnraumhilfe an- und weitervermietet werden.

Projekt Pfungstadt

Seit Januar 2010 besteht eine Kooperation zwischen der Stadt Pfungstadt (Fachbereich Familie, Soziales und Chancengleichheit) und der Neuen Wohnraumhilfe. Ziel dieser Zusammenarbeit ist es, Pfungstädter Bürger*innen mittels aufsuchender Sozialarbeit bei Wohn- und Mietproblemen sowie allgemeinen sozialen Schwierigkeiten zu unterstützen und dadurch drohendem Wohnungsverlust präventiv zu begegnen. Darüber hinaus besucht die Wohnraumhilfe Menschen in den Pfungstädter Obdachlosenunterkünften, um diesen zu helfen, so schnell wie möglich wieder eigenen Wohnraum zu finden oder sonstige adäquate Hilfen zu erhalten.

Bildnachweis:
Foto Seite 89 oben und unten rechts:
© Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Foto Seite 89 oben links:
© LIQUID Kommunikationsdesign



ZUHAUSE IM STUDIERENDENWERK

Nach dem hessischen Studierendenwerksgesetz haben die Studierendenwerke die Aufgabe, die Studierenden wirtschaftlich, sozial, gesundheitlich, sportlich und kulturell zu fördern. So ist das Studierendenwerk Darmstadt der zentrale soziale Partner für die Studierenden in Darmstadt und Dieburg. Es fördert in diesem Sinn das soziale Leben der Studierenden, deren Gesundheit, stärkt die familiäre Studierfähigkeit und richtet seine Angebote an dem Bedarf der Studierenden aus. Die Internationalität der Hochschulen wird als Leitstern gesehen, Unterschiedlichkeit und Vielfalt als Chance begriffen.

Auf dem Weg vom orientierenden Studienanfang über eine gelingende Studienzeit bis zum erfolgreichen Studienabschluss bietet das Studierendenwerk Darmstadt die notwendige soziale Infrastruktur aus einer Hand. Dazu gehören die an einer gesunden Ernährung orientierte Hochschulgastronomie mit den Leitideen Vitalität und Genuss sowie ein Zuhause bietende Wohnanlagen mit sozial angemessenen Preisen ebenso wie professionelle unterstützende Beratungsangebote zur Bewältigung herausfordernder Lebenssituationen und das Angebot einer passgenauen Studienfinanzierung mit dem Schwerpunkt BAföG.

Das Studierendenwerk pflegt einen offenen Dialog mit den Vertretungen der Studierendenschaft und allen interessierten Studierenden. Interaktive Feedbackverfahren unterstützen diese Ausrichtung. Die vielfältigen Kulturen, welche die Studierenden in das Studierendenwerk hineintragen, sind dabei Motivation und Aufgabe. Angebote und Strukturen werden im Hinblick auf ihre Eignung zur Sicherung des Studienerfolges der internationalen Studierenden und zur Bereicherung der interkulturellen Kompetenzen aller Akteure geprüft.

Auch engagiert sich das Studierendenwerk für die Entlastung von studierenden jungen Familien. Das Angebot reicht von Eltern-Kind-Räumen und kostenlosen Essen für Kinder in der Hochschulgastronomie über unterschiedliche Betreuungsformen und Wohnangebote für Familien und Alleinerziehende bis zu vielfältigen Informations- und Beratungsangeboten für Studierende mit Kindern. Die Kooperation mit studentischen Elterninitiativen liegt uns dabei sehr am Herzen. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf oder Studium ist ein Markenzeichen des Studierendenwerks.

Die Ziele des Studierendenwerks

Das Studierendenwerk nimmt seine gesamtgesellschaftliche Verantwortung wahr, indem es sich regelmäßig überprüfbare Ziele in der **Balance zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Aspekten** setzt und Prozesse und Strukturen durchgängig an den **Prinzipien der Nachhaltigkeit und des Gemeinwohls** orientiert. Entsprechende Instrumente, z.B. aus dem Qualitätsmanagement, helfen, die dafür notwendigen Daten und Kennzahlen zu erfassen, aufzubereiten und das Unternehmen zu steuern.

Moderne, langfristige Personalentwicklung, von Offenheit und Fairness geprägte Führung, Stärkung von Eigenverantwortung, gesundheitsfördernde Arbeitsbedingungen, ein moderner Arbeitszeit-Rahmen und eine Atmosphäre der Wertschätzung gehören ebenso dazu. Mitarbeiter*innen werden unterstützt, ihre Ideen zur Verbesserung von Angeboten, Strukturen und Abläufen einzubringen. Die so entwickelten Impulse und Vorschläge werden sorgfältig ausgewertet und fließen in den Regelkreis der ständigen Entwicklung ein.

Ziel ist auch ein „buntes" Studierendenwerk im Sinne eines erfolgreichen und leistungsfähigen Hauses der Vielfalt. Unterschiede der Persönlichkeiten und Profile, des Alters, der Herkunft, des Geschlechts und der Religion werden durch Personalpolitik, Zusammenarbeit und Führungsstil bewusst gefördert und genutzt.

Kooperation mit den Studierenden

Das Studierendenwerk soll gemeinschaftlich mit den Studierenden gestaltet werden. Ihre Ideen und Vorschläge fließen in den Regelkreis der ständigen Entwicklung ein. Gemeinsam werden neue Modelle der Partizipation entwickelt und erprobt. Studierende werden darin unterstützt, während des Studiums berufliche wie private Netzwerke zu entwickeln. Auch werden Netzwerke zur gemeinsamen Weiterentwicklung, zur Schaffung von Synergien und zur gemeinsamen Zielverfolgung genutzt. Wichtige Partner hierbei sind die Technische Universität Darmstadt, die Hochschule Darmstadt, die hessischen und deutschen Studenten- und Studierendenwerke, die Wissenschaftsstadt Darmstadt sowie nachhaltig wirtschaftende Lieferanten und Dienstleister.




studierendenwerk
darmstadt
LuX







DAS WOHNHEIM LUX

Als Ersatz für einen nicht mehr zeitgemäßen Altbau entstand 2021 an der Nieder-Ramstädter Straße ein modernes Wohnheim für Studierende.

Der Gebäudekomplex mit vier, in Teilen drei Geschossen fügt sich in die bestehende Bebauung des Quartiers ein. Im Süden des Wohnheims stehen einzelne Villen, im Norden finden sich höhere Gebäude. In Anlehnung an die umgebende Bebauung sind die Wohnriegel überwiegend mit heller Putzfassade, aber auch teilweise mit dunklem Klinker gestaltet.

Der Komplex umfasst vier von Grünflächen umgebene Wohnriegel mit Wohnraum für insgesamt etwa 340 Studierende, etwa 100 mehr als im Altbau. Fast ebenso viele Stellplätze für Fahrräder wurden bereitgestellt.

Der Hauptzugang erfolgt von der Nieder-Ramstädter Straße und erschließt laubengangartig die vier Gebäuderiegel.

Die Einzelapartments verfügen jeweils über ein eigenes Bad und eine kleine Küche. Die möblierten Einzelzimmer gruppieren sich zu 2er- und 3er-Wohngemeinschaften mit gemeinsamem Duschbad und Küche.

Auch rollstuhlgerechte Zimmer sind vorhanden. Darüber hinaus stehen den Studierenden Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsräume mit WLAN, ein Boule-Spielfeld und eine Gemeinschaftsterrasse zur Verfügung, das Hochschulstadion mit Freibad, die Mensa „Lichtwiese" und eine Straßenbahnhaltestelle sind fußläufig erreichbar.

Das Wohnheim unterliegt dem Wohnraumförderungsgesetz. Somit darf das maßgebende jährliche Einkommen der Mieter*innen nach §5 HWoFG den Betrag von 16.351,00 € nicht überschreiten.





ECKDATEN WOHNHEIM LUX

Anzahl der Gebäude: 4 Möblierte Zimmer in 2er-, 3er-Wohngemeinschaften, Einzelapartments, Duschbad und Küche (Herd mit Induktionskochfeld), Internetzugang

Einzelzimmer:
Grundmiete Ø 236,26 Euro,
Nebenkostenpauschale (inkl. Strom)
Ø 125,58 Euro, ca. 20 qm bis 28 qm

Anzahl der Zimmer: 320

Einzelapartments:
Grundmiete Ø 305,12 Euro, Nebenkostenpauschale (inkl. Strom) Ø 162,18 Euro,
ca. 26 qm bis 29 qm

Anzahl der Einzelapartments: 22

Architektur LPH 1-4: Gerald Trautmann, Darmstadt

Architektur LPH 5: EISELE STANIEK+ architekten + ingenieure, Darmstadt

Generalunternehmer: OBG Rhein-Neckar GmbH & Co. KG, Mannheim

Fertigstellung: 2021

Weitere Informationen: https://studierendenwerkdarmstadt.de/wohnservice/wohnheime/wohnheim-lux/

Bildnachweis:
Seiten 90, 91 oben: © Studierendenwerk Darmstadt
Fotos Seite 91 Mitte und 92 unten rechts: © LIQUID Kommunikationsdesitn
Fotos Seiten 91 unten, 92 unten links, 93: © Bettina Staniek, EISELE STANIEK+ architekten + ingenieure





WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT

Darmstadt ist ein attraktiver und nachgefragter Wohnstandort. Durch die Konversion militärischerer Flächen im Darmstädter Süden sowie durch zahlreiche Projekte und Verdichtungen im Bestand konnte in den letzten Jahren ein bedarfsgerechtes zusätzliches Wohnraumangebot realisiert werden.

In der Lincolnsiedlung wird mit innovativen, sozial gemischten Wohnkonzepten eine adäquate Antwort auf den demographischen Wandel und veränderte Wohnbedürfnisse gegeben. Aber auch die Erprobung neuartiger quartiersbezogener Verkehrskonzepte sowie die Berücksichtigung der Interessen der Bewohner*innen hinsichtlich der sozialen Vernetzung waren Teil des Quartierskonzepts. Die ehemalige US-Wohnsiedlung wird derzeit von der BVD New Living GmbH & Co. KG, einer Tochter der stadteigenen bauverein AG, entwickelt.

Die langfristige Umnutzung der brachliegenden Konversionsflächen im Süden der Stadt wurde in einem interaktiven Lern- und Beteiligungsprozess mit der Stadtgesellschaft entwickelt.

Dass auch studentisches Wohnen zeitgemäß, bezahlbar und nachhaltig sein kann, beweisen Bauvorhaben des Studierendenwerks unweit des Campus Lichtwiese. Das Quartier nahe dem Darmstädter Hochschulstadion und dem Campus Lichtwiese ist seit Jahrzehnten geprägt von studentischen Wohnanlagen.



Bild Christa Ambrosius: © Studierendenwerk Kassel
Übrige Bilder Seite 94: © LIQUID Kommunikationsdesign

JOCHEN PARTSCH, OBERBÜRGERMEISTER DER WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT

Darmstadt hat die sich aus dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte ergebenden Chancen erkannt und genutzt sowie eine anspruchsvolle Innenentwicklung mit innovativen Ansätzen angestoßen. Die Neue Wohnraumhilfe ist dabei eine wichtige und verlässliche Partnerin und unterstützt unser erklärtes Ziel, bei Neubauten mindestens 25 Prozent der Wohnungen für Bezieherinnen und Bezieher niedriger Einkommen und 20 Prozent für Familien mit mittlerem Einkommen bereitzustellen.

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

Ziel der Landesregierung ist es, dass jede und jeder in Hessen eine angemessene Wohnung zu einem bezahlbaren Preis finden kann. Und auch klimafreundliches Wohnen muss keine Frage des Geldbeutels sein. Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit sind im Wohnungsbau durchaus miteinander vereinbar. Innovative Konzepte machen dies möglich.

DR. MONIKA MEYER, GESCHÄFTSFÜHRERIN DES INSTITUTS WOHNEN UND UMWELT (IWU)

Das Modellprojekt PassivhausSozialPlus ist ein voller Erfolg, der in Darmstadt von der bauverein AG wiederholt wird und dringend weitere Verbreitung finden sollte. Die Baukosten konnten durch eine engagierte Planung und Überwachung der Realisierung, auch bei klimaschonender Bauweise, unter die marktüblichen Baukosten gesenkt werden. Für die öffentliche Hand vereinfacht und verringert sich die Zahlung der Kosten für Wohnen und Heizen.

CHRISTA AMBROSIUS, GESCHÄFTSFÜHRERIN DES STUDIERENDENWERKS KASSEL UND SPRECHERIN DER ARBEITSGEMEINSCHAFT HESSISCHER STUDIERENDENWERKE

Die Studierendenwerke brauchen Planbarkeit, attraktive freie Flächen und finanzielle Hilfen für ökologisches Bauen. Land, Kommunen und Studierendenwerke in Hessen müssen gemeinsam Lösungen für sozialverträgliches, nachhaltiges Wohnen entwickeln.

WOLFGANG RETTICH, GESCHÄFTSFÜHRER DES STUDIERENDENWERKS DARMSTADT

Zimmerknappheit und hohe Mietpreise belasten Studierende mehr denn je, aber mit Unterstützung des Landes können wir in Darmstadt neue Wohnheimplätze und mehr Wohnqualität anbieten. Auch unser Betreuungskonzept ‚Zuhause im Studierendenwerk' trägt dazu bei.

GERT REEH, ERSTER VORSITZENDER DES DEUTSCHEN MIETERBUNDS - LANDESVERBAND HESSEN

Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz gehören zwingend zusammen: nur, wenn günstiger Wohnraum auch wenig Energie benötigt, ist er wirklich bezahlbar. Eine zweite Miete aufgrund zu teurer Energiekosten kann sich niemand mehr leisten.

WOHNRAUMVERSORGUNG

LÄNDLICHER RAUM

INTERKOMMUNALE KOOPERATION

REGIONALE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

ORTSKERNENTWICKLUNG

BAUKULTUR

UMGANG MIT HISTORISCHER BAUSUBSTANZ

BERATUNG VON BAUHERRN

LERNBAUSTELLE



LANDKREIS GIESSEN / GRÜNBERG



WOHNUNGSBAU UND INNENENTWICKLUNG AUF REGIONALER EBENE - DIE SWS GMBH



Auf der Grundlage eines Wohnraumversorgungskonzepts wurde im Juli 2017 auch die Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau und Strukturförderung für den Landkreis Gießen (SWS GmbH) als Instrument für eine aktive Wohnungspolitik und für die Koordination, Beratung und Begleitung der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Gießen initiiert. Ihre Aufgabe ist die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots für alle Zielgruppen, vor allem jedoch für Familien, Senior*innen und Alleinstehende und damit die individuelle Unterstützung der Kommunen bei diesem Thema. Mit dem interkommunalen Zusammenschluss in der SWS gelingt ein gemeinsames Vorgehen in der Region.

IM LANDKREIS GIESSEN SCHAFFEN KREIS UND KOMMUNEN GEMEINSAM BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Mit Ausnahme der Stadt Gießen sind nun alle Kreiskommunen Mitglieder in der SWS GmbH. Das Land Hessen gewährt für die vom Landkreis Gießen angestoßene interkommunale Zusammenarbeit Zuschüsse: Für fünf Jahre und mehrere Projektphasen wurden insgesamt 100.000 Euro bewilligt. Der Landkreis verwaltet diese Mittel gemäß eines Gesellschafterbeschlusses. Sie kommen als Förderung in gleicher Höhe dem geförderten Wohnungsbau in den Kommunen zugute. Die Stadt Gießen deckt die Versorgung mit geförderten Wohnungen über die städtische Wohnbau GmbH ab. Durch das Engagement des Landkreises wird nicht nur dem Bedarf in den Gemeinden Rechnung getragen, sondern es wird auch der Wohnraumdruck auf das Ballungszentrum Gießen reduziert.



BISHERIGE BILANZ IM SOZIALEN MIETWOHNUNGSBAU

- Die Gesellschaft hat bisher 176 Wohneinheiten nach der Richtlinie zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus dem Kreisausschuss des Landkreises Gießen zur Förderung empfohlen. Weitere 130 Wohneinheiten sind derzeit in Planung.
- Auch beim Umbau von historischer oder erhaltenswerter Bausubstanz zu bezahlbarem Wohnraum hat die SWS GmbH mittlerweile eine Reihe von Vorhaben ermöglicht. Mit Hilfe der Revitalisierungsrichtlinie entstanden bisher in 27 Projekten 46 Wohneinheiten (Stand 02.08.2022), viele davon in alten Gebäuden, die prägend für die Ortskerne sind.
- Allein im Jahr 2018 wurden durch die Richtlinie Vorhaben mit etwas mehr als insgesamt 2 Millionen Euro gefördert. Darunter sind Wohnbauprojekte wie das in der Licher Jahnstraße mit 20 Wohneinheiten sowie das der AWO Lollar (Holzmühler Weg) und der Baugenossenschaft Busecker Tal (Auf der Riedstruth) mit jeweils 24 Wohneinheiten die größten Vorhaben.
- In den Jahren 2020 bis 2022 wurden durch die Richtlinie zur Förderung sozialen Mietwohnungsbaus Vorhaben mit 54 Wohnungen und mit mehr als 1,5 Millionen Euro gefördert.
- Weitere 130 Wohneinheiten in Bauherrschaft von Genossenschaften, privaten Investoren und Kommunen sind in der Planung.





WOHNRAUM IN HISTORISCHER BAUSUBSTANZ IN DEN ORTSKERNEN

Grundlage der Förderung der Innenentwicklung ist die im Jahr 2019 beschlossene Richtlinie zur Revitalisierung der Ortskerne, die der Schaffung von Wohnraum durch den Umbau und die Neunutzung historischer Bausubstanz dient.

So wird nicht nur Wohnraum neu geschaffen, sondern es werden auch drohender Leerstand abgewendet und Ortskerne belebt. Eine Förderung kann jedermann beantragen – vorausgesetzt, die Gesamtkosten des Vorhabens betragen mindestens 25.000 Euro. Der Landkreis gewährt bis zu 30 Prozent der förderfähigen Investitionskosten, maximal 75.000 Euro.

Das erste Projekt war ein Vorhaben in Nieder-Bessingen, wo private Investoren vier Wohneinheiten mit insgesamt 184 Quadratmetern Wohnfläche in einem historischen Fachwerkgebäude schufen.

Antragstellung und Information laufen über die Wohnraumförderstelle des Fachdienstes Bauaufsicht beim Landkreis (E-Mail: wohnbaufoerderung@lkgi.de).

LEERSTANDSMANAGEMENT

Als weitere Aufgabe hat die SWS GmbH die Unterstützung der Mitgliedskommunen beim Aufbau eines Leerstandsmanagements und Potenzialflächenkatasters in Angriff genommen. Damit möchte die SWS GmbH gemeinsam mit den Kommunen einen Überblick über Flächenpotenziale gewinnen, um Bedarfe vor Ort mit diesen möglichen Bauflächen zusammenzuführen.



Bildnachweis:
Seite 98/99:
© LIQUID Kommunikationsdesign
Foto Seite 99 unten: © Stadt Grünberg







ALBIZ – ALTBAUBERATUNGS- UND INFORMATIONS-ZENTRUM DES LANDKREISES GIESSEN UND DER STADT GRÜNBERG

Das Altbauberatungs- und Informationszentrum des Landkreises Gießen und der Stadt Grünberg (kurz: ALBIZ) in der Barfüßergasse 5 wird als Anlaufstelle eingerichtet, bei der Bauherr*innen umfassende Hilfe für die fachgerechte Modernisierung von alten Häusern finden werden.

Wertvolle Fachwerkhäuser und historische Gebäude prägen bis heute die Ortsbilder, drohen aber dem Verfall preisgegeben zu werden, weil eine Sanierung zu Wohnzwecken zu komplex erscheint. Das Angebot des ALBIZ soll hier Abhilfe schaffen: Ein vielseitiges Beratungsangebot zu rechtlichen, technischen und finanziellen Fragen möchte Käufer*innen, Kaufinteressierte und Eigentümer*innen historischer Gebäude ermutigen, eine Sanierung ihrer Immobilie anzugehen. Denn modernes, komfortables Wohnen ist im Altbau möglich und auch finanzierbar, sofern fachkundig und mit den richtigen Partnern geplant wird.

Die Idee für das ALBIZ entstand durch die Arbeit des Denkmalbeirats des Landkreises Gießen, um Lust auf Altbau zu machen und wieder Leben in historische Gebäude zu bringen. In Trägerschaft des Landkreises Gießen entsteht das ALBIZ nun unter Führung des ALBIZ-Fördervereins, begleitet vom Denkmalbeirat und der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Liegenschaft gehört der Stadt Grünberg und bietet ideale Voraussetzungen. Das Beratungszentrum entsteht in einem der ältesten Häuser der Fachwerkstadt aus dem Jahr 1444/45. Das lange leerstehende Gebäude in der Barfüßergasse wird demnächst nach anspruchsvollen denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert, wobei Baustellenführungen auch zum Programm des ALBIZ gehören werden. Neben einem Büro für Beratungsgespräche und Räumlichkeiten für Ausstellungen oder Vorträge ist auch eine dauerhafte Schaubaustelle geplant. Ratsuchenden wird damit die Gelegenheit gegeben, „hinter die Fassade" zu schauen und zu „begreifen", was sonst unter Putz und Farbe verborgen ist.

Neben Ausstellungen und Vorträgen zu Methoden, Materialien, Wandaufbauten, Bauphysik und Alternativen in der Sanierung werden Hilfestellungen zu energetischer Sanierung, Finanzierung, Barrierefreiheit, Fördermittel u.a. gegeben.



Ziele und Aufgaben des ALBIZ sind:

- Bewusstsein für den Wert alter Häuser schaffen
- Kommunen beraten beim Umgang mit ihren Altortslagen und historischen Liegenschaften
- Alte Häuser modernen Wohnansprüchen anpassen
- Bei Fragen des Kaufs, Verkaufs und erforderlicher Genehmigungen unterstützen
- Ortstermine mit Behörden vermitteln und immer dann zur Seite stehen, wenn Hilfe gebraucht wird
- Helfen, sich zu orientieren, Kosten einzuschätzen und im richtigen Moment professionelle Hilfe heranzuziehen
- Verträgliche Möglichkeiten der energetischen Ertüchtigung und Barrierearmut aufzeigen
- Menschen, die das Besondere suchen, ein neues – altes – Zuhause geben
- Ein Forum bilden für Altbaufreunde und Kontakte zu Gleichgesinnten vermitteln

Das ALBIZ übernimmt jedoch nicht die Aufgaben von Architekt*innen oder Handwerksbetrieben.

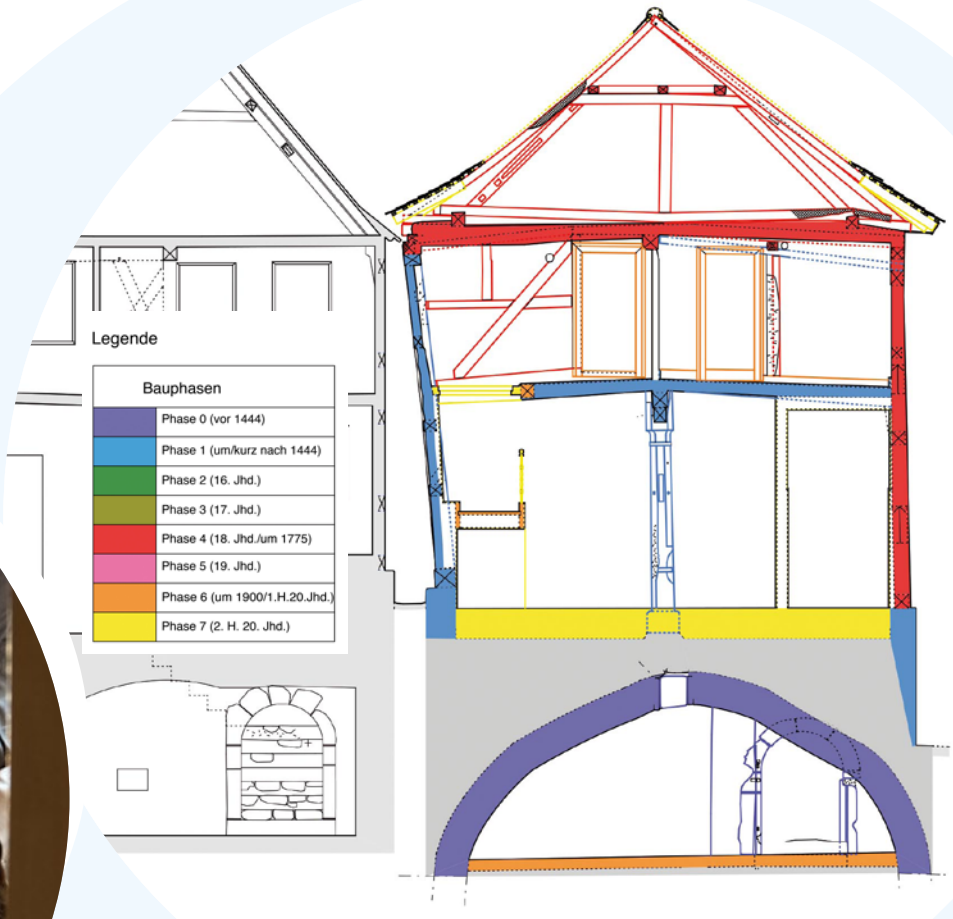
https://albiz-gruenberg.de

EINES DER ÄLTESTEN HÄUSER GRÜNBERGS

Beim Gebäude Barfüßergasse 5 handelt es sich um ein giebelständiges zweigeschossiges verputztes Fachwerkwohnhaus mit linksseitiger Scheune am platzartig erweiterten Teil der Barfüßergasse. Wie das Nachbargebäude Nr. 3 ist das mit einem Teilwalmdach versehene Haus mit einem Kellersockel ausgestattet, der dem Geländeanstieg entsprechend an Höhe abnimmt. Es ist ebenfalls im Obergeschoss, zur Straße hin, verschindelt und zeigt wiederum einen walmartigen Übergang zwischen Erd- und Obergeschoss. Laut einer dendrochronologischen Analyse stammen die ältesten Hölzer des aus drei Bauphasen bestehenden Hauses aus dem Jahre 1444. Nach diversen Umbauten und Umnutzungen war in den 1980er Jahren eine Druckerei in den Gebäuden Barfüßergasse 1,3 und 5 ansässig.

Einschließlich des seitlichen Treppenaufgangs, der zur hochgelegenen Eingangstür führt, ist das Gebäude wegen seines hohen Alters aus geschichtlichen sowie aus städtebaulichen Gründen ein Kulturdenkmal.











Ursprünglich als Hallenhaus konzipiert, bietet das Erdgeschoss beste Voraussetzungen für kleinere Veranstaltungen, z.B. Vorträge über Fachwerkbau im Gießener Land, fachgerechte Dämmung alter Häuser oder den Umgang mit Gebäudeschäden. Das Erdgeschoss wird barrierefrei erschlossen.

Der fast archaische Zustand des Obergeschosses ist prädestiniert für Schau- und Ausstellungsräume: Auch nach erfolgter Instandsetzung soll die Baugeschichte des Hauses erkennbar bleiben – ebenso wie fachgerecht durchgeführte Reparaturen an Fachwerkhölzern oder der Aufbau von Böden und Gefachen.





Das ALBIZ wird eine öffentliche Einrichtung zu allen Themen rund um den Altbau für interessierte Bauherr*innen und Bürger*innen sein.

Es wird begleitet durch ehrenamtliche Mitglieder des Fördervereins „Altbau Beratungs- und Informationszentrum" (ALBIZ) und durch Mitarbeiter*innen der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie weiteren Institutionen des Denkmalschutzes.

TRÄGERSCHAFT

Der Landkreis Gießen hat die Trägerschaft für das ALBIZ übernommen. Er wird dabei von der SWS GmbH und dem Förderverein ALBIZ unterstützt. Eigentümerin der Liegenschaft bleibt die Stadt Grünberg.

Für die Instandsetzung des Gebäudes wurden vom Land Hessen Mittel aus der Städtebauförderung bewilligt, auch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen trägt wie die Deutsche Stiftung Denkmalschutz mit Fördermitteln zur Realisierung bei. Dennoch bedarf es zusätzlicher Mittel, um die Instandsetzungskosten und den laufenden Betrieb des ALBIZ sicherzustellen und ein beispielhaftes CO_2-Monitoring (siehe Infokasten) durchzuführen und anschaulich aufzubereiten.

Geplantes Pilotprojekt zum Monitoring des CO_2-Fußabdrucks

Das ALBIZ steht beispielhaft für viele Bestandsgebäude in Stadt- und Ortszentren. Exemplarisch soll es – neben dem Beratungsangebot – dazu dienen, anhand der bereits verbauten „grauen Energie" eine Ökobilanz zu erstellen. Damit soll gezeigt werden, wie sich Bestandsanierung ge-genüber einem vergleichbaren Neubau darstellt.

Die Bundesstiftung Baukultur spricht in diesem Zusammenhang auch von der „goldenen Energie", die neben dem materiellen Nutzen des bestehenden Baumaterials die Atmosphäre, den städtebaulichen Kontext und die (unbezahlbare) individuelle Geschichte des Bestandgebäudes berücksichtigt.

Die „Neue Leipzig-Charta" 2020 – als Leitdokument der Nationalen Stadtentwicklungspolitik – betont angesichts der aktuellen Herausforderungen die „transformative Kraft" der Städte und wirbt für das Management und die Umnutzung des Bestands.

Der Umbau und die Sanierung des ALBIZ bietet die Gelegenheit zu einem Monitoring der Ener-giebilanz bzw. des CO_2-Fußabdrucks und dient der Transparenz gegenüber primärenergieintensiven Neubauvorhaben. Für den Umbau im Bestand spricht:

- Nutzung der grauen Energie (Energiemenge für Rohstoffgewinnung, Produktion, Verpackung und Transport der Baustoffe)
- keine Neuversiegelung von Flächen
- weniger neue Baumaterialien
- weniger Transport
- Wiedernutzung von Bauteilen (ggf. an anderer Stelle)
- integrierte Lage, kürzere Wege

Bauherr*innen denkmalgeschützter Gebäude oder Ensembles übernehmen besondere Verantwortung, höhere Kosten und einen intensiven Abstimmungsaufwand zur Bewahrung des historischen Erbes. Gleichzeitig stellt die (Wieder-)Nutzung des Bestandes eine große Ressource mit niedrigem CO_2-Fußabdruck dar.

Beratung und Fördermöglichkeiten sowie zusätzliche Steuererleichterungen stellen daher einen wichtigen Baustein zum Fortschritt der Klimawende im Gebäudebestand und dem Erhalt von Stadt- und Ortszentren dar.









Bildnachweis:
Karte Seite 100:
© Amt für Bodenmanagement Marburg
Fotos Seite 100 Mitte, 102 oben links und Mitte sowie kleines Foto unten links:
© Thomas Jungherr, Architekt
Querschnitt Seite 101:
© Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Gießen
Ansichten und Längsschnitt Seite 103:
© Thomas Jungherr, Architekt
Foto Seite 98 unten sowie alle Fotos mit Personen Seite 100-102:
© LIQUID Kommunikationsdesign

LANDKREIS GIESSEN / GRÜNBERG









In den 18 Städten und Gemeinden des Landkreises Gießen leben rund 273.000 Menschen. Durch die Justus-Liebig-Universität und die Technische Hochschule Mittelhessen in Gießen weisen Stadt und Landkreis einen hohen Anteil und Zuzug junger Menschen auf, gleichzeitig sind Teilräume, vor allem im Nordosten des Kreisgebietes, von (geringer) Abwanderung betroffen. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum ist jedoch knapp. Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept geht von einem weiter steigenden Bedarf von rund 3.000 WE bis 2040 aus, bundesweite Trends wie Stadt-Umland-Wanderungen, elementare Bedeutung energetischer Sanierungen im Bestand, Rückgang der Sozialwohnungsbestände und anhaltende Nachfrage nach Wohneigentum sind auch hier ablesbar. Auch bezahlbare, kleine und barrierefreie Wohnungen stellt „der Markt" nicht ohne weiteres bereit, so dass geförderter Wohnraum im Landkreis weiterhin ein Thema bleibt. Zur fortlaufenden Wohnungsmarktbeobachtung wurde zudem ein Wohnungsmarktmonitoring etabliert.

Grünberg mit 14.000 Einwohner*innen liegt im Osten des Landkreises und weist in seiner Altstadt, die sich durch ein weitgehend geschlossenes Stadtbild auszeichnet, einen umfangreichen Bestand wertvoller Fachwerkhäuser auf. Wegen bestehender Leerstände in der Altstadt wurden in der Kernstadt in der Vergangenheit neue Baugebiete zunächst zurückgestellt.

Stattdessen wird – auch zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, insbesondere kleinere Wohnungsgrößen - die Sanierung des (historischen) Gebäudebestands und die Belebung der Altstadt verfolgt. So erhalten beispielsweise Familien beim Erwerb von Gebäuden, die in der Kernstadt vor mehr als 60 Jahren und in den Stadtteilen vor mehr als 45 Jahren errichtet wurden und, wenn dieses Haus eigenen Wohnzwecken dient, einen Zuschuss für jedes minderjährige Kind.

Bilder Seite 104: © LIQUID Kommunikationsdesign

ANITA SCHNEIDER, LANDRÄTIN DES LANDKREISES GIESSEN

Für die Zukunftsfähigkeit unserer Region ist es von elementarer Bedeutung ausreichend bezahlbaren, bedarfsgerechten und barrierefreien Wohnraum zu bieten. Gerade im Bereich der Ein- und Zwei-Personenhaushalte fehlt derartiger Wohnraum. Bezogen auf den Landkreis ohne die Stadt Gießen sind das nahezu 8.000 Wohnungen.
Mit der SWS GmbH kümmern wir uns vor allem um den Neubau und mit dem ALBIZ möchten wir den Blick auf den Altbestand lenken und Interessierten Impulse und Finanzierungshilfen geben, um diesen fachgerecht zu sanieren.

JENS DEUTSCHENDORF, STAATSSEKRETÄR IM HESSISCHEN MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN

Der Kreis Gießen hat verstanden, dass die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum eine Aufgabe ist, die nicht jede Kommune allein lösen kann: Das gemeinsame Vorgehen von Landkreis und Kommunen im Rahmen der SWS GmBH und mit dem ALBIZ schafft Synergien und hat sich mit Blick auf die bisher geschaffenen Wohneinheiten gelohnt.

JOHANNES HEGER, GESCHÄFTSFÜHRER DES HESSISCHEN STÄDTE- UND GEMEINDEBUNDES

Für die kreisangehörigen Kommunen ist die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum nicht nur im großstädtischen Bereich eine wichtige Zukunftsfrage zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Hessen. Dabei spielt die Erhaltung von Ortszentren und attraktiven Wohnlagen eine wichtige Rolle. Die Bemühungen einzelner Gemeinden und Städte sind mehr als sinnvoll, aber die Koordinierung entsprechender Aktivitäten unterstützt diese Vorhaben und bündelt den kommunalen Wohnungsbau in den Regionen.

LORENZ WOBBE, REFERATSLEITER WIRTSCHAFT, UMWELT UND VERKEHR IM HESSISCHEN LANDKREISTAG

Fachwerkhäuser und Hofreiten sind oft verkannte Schätze, die es zu heben gilt. Es muss möglich sein, eine zeitgemäße Weiternutzung von diesen und anderen Bestandsgebäuden zu gewährleisten, ohne das historische Erbe zu gefährden. Überdacht werden müssen aber die Vereinfachung von Planungsverfahren, die Anpassung von Vorgaben für die Innenverdichtung und eine Reihe von Denkmalschutzregelungen sowie eine Entbürokratisierung von Förderverfahren.

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 Weitergabe 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 2022

Website:
www.wohnungsbau.hessen.de

