

## ZUSAMMEN GEBAUT

– Kooperative Konzepte und Projekte – Wettbewerb der Landesinitiative Baukultur in Hessen-

### **Projekt: BAUGRUPPE OSTEND**

#### **Innovationsgehalt**

Baugruppenprojekte gibt es seit längerer Zeit als erfolgreiche Modelle. In Freiburg, Tübingen aber auch Hamburg und Berlin ist diese Bauform bereits sehr etabliert.

In Frankfurt gibt es einige Projekte, allerdings erst wenige im innerstädtischen Bereich. Gerade dort bieten aber die Baugruppenprojekte eine gute Alternative zum Wohnen am Stadtrand, besonders für Familien und ältere Menschen. Ein Problem sind die sehr hohen Grundstückspreise in den innerstädtischen Lagen, bzw. die sich als schwierig erweisende Suche nach bebaubaren Grundstücken.

Die Baugruppenprojekt Ostend vereinigt in ihrem Projekt einige Ansätze, die, vor allem in ihrer Kombination in Frankfurt noch eher selten sind:

- Innerstädtische Nachverdichtung (Bauen in 2. Reihe)
- privat initiiertes Baugruppenprojekt
- Mehrgenerationenwohnhaus (Familien, Paare und Alleinstehende im Alter von 0-84 Jahren)
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich

#### **Art und Umfang der Kooperation**

##### **Kooperative Lösung von Herausforderungen**

Das Baugruppenprojekt Ostend geht auf eine private Initiative des Architektenehepaares Berghof/Baltabol zurück, das sich seit längerem für dieses Grundstück interessierte. Erst durch die Bereitschaft des Liegenschaftamtes der Stadt Frankfurt und der Zustimmung der Stadtverordneten, dieses Grundstück an die Baugruppe Ostend zu vergeben, wurde dieses Projekt möglich.

Der Erbpachtzins entspricht dem normalen Erbpachtzins der Stadt Frankfurt, der sich nach dem Bodenrichtwert bemisst und in dieser Lage relativ hoch liegt. Es wird von Seiten der Stadt eine Ermäßigung von 20% für jedes Kinder unter 18 Jahren gewährt.

Das Stadtplanungsamt unterstützt das Projekt ideell, kann jedoch nach derzeitig bestehenden Förderrichtlinien seitens der Stadt, das Projekt finanziell nicht unterstützen. D.h. eine über die Kinderermäßigung bei der Erbpacht hinausgehende weitere Förderung, für z.B. Baugruppenprojekt, Passivhausstandard, Generationenwohnhaus oder Bauen in zweiter Reihe, gibt es nicht.

Zwischen den Baugruppenmitgliedern und den Architekten und Moderatoren finden regelmäßige Treffen statt. Mit den städtischen Ämtern werden nach Bedarf Termine vereinbart.

## **Einbindung in den städtebaulichen und sozialen Kontext**

### **Impulswirkung**

Das südliche Ostend ist ein Viertel mit einer sehr gemischten Bewohnerstruktur. Viele Menschen mit Migrationshintergrund leben hier, aber auch junge Familien aus der sog. Mittelschicht. Diese ziehen oft spätestens mit der Geburt des zweiten Kindes in das Einfamilienhaus am Stadtrand. Mit diesem Projekt soll eine Option geschaffen werden, innerstädtisch und kinderfreundlich zu wohnen, um auch den Mittelstand im Viertel zu halten, damit eine sozial stabile Mischung erhalten bleibt.

Drei Familien und ein Seniorenehepaar, die in das neue Haus ziehen werden, leben schon seit längerem im Ostend und setzen sich zum Teil mit viel Engagement für ihr Viertel ein.

Angemessene Wohnmöglichkeiten für Familien mit Kindern im innerstädtischen Bereich sind auch ein Beitrag gegen Zersiedelung und für eine Reduzierung der täglichen Autofahrten (zur Arbeit, zur Schule zum Sportverein, etc). Die meisten Wege hier können zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV erledigt werden.

### **Verbesserung der bestehenden Situation**

Das Grundstück liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet und besteht aus zwei Flurstücken. Im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen wurden vor ca. 10 Jahren auf dem einen der beiden Flurstücke die Hintergebäude der Liegenschaft - Hanauer Landstr. 16 und 16a - abgerissen. Dort befand sich seit dem eine nicht zugängliche, ca. 3 Meter tiefe, zugewucherte Baugrube. Auf dem zweiten Flurstück stand bis dato eine kleinere, nicht mehr genutzte Lagerhalle, die langsam dem Verfall preisgegeben war. Auf dem Hof wurden von der Stadt Frankfurt, als Zwischennutzung, PKW-Stellplätze vermietet. Beide Flurstücke waren optional als Schulerweiterungsgelände durch das Stadtschulamt vorgehalten worden. Durch den jetzt geplanten Neubau wird eine seit ca. 10 Jahren bestehende Brachfläche wieder sinnvollgenutzt

Die vorhandene Tiefgarage wurde aus ökonomischen und ökologischen Erwägungen erhalten und in das Neubauvorhaben integriert.

### **Erfüllung des funktionalen, gestalterischen und des ökologischen Anspruchs**

#### **Beitrag zur zeitgenössischen Baukultur**

Das Wohnhaus schließt an die Brandwand eines bestehenden Hauses an und orientiert sich der Höhe nach etwa an diesem. Der gewählte relativ kompakte Baukörper zeigt folgende Vorteile auf: Durch die geringe GRZ bleibt eine große Grünfläche erhalten – ein wichtiger Aspekt in diesem vom Verkehr umtosten Teil der Stadt.

Es bestand der Wunsch von Seiten der Baugruppe ein Passivhaus zu bauen.

Ein kompakter Baukörper mit wenigen Vor- und Rücksprüngen ist energetisch gesehen günstiger und gewährleistet eine optimale Energieeinsparung.

Bei den Wohnungsgrundrissen wurde, bei aller Individualität, Wert auf eine hohe Flexibilität gelegt.

Die Wohnung einer Großfamilie lässt sich z.B. später in zwei Wohnungen unterteilen. Ein junges Ehepaar hat die Möglichkeit noch ein Appartement an die Wohnung anzuschließen, wenn es Kinder bekommt. Im Erdgeschoss befindet sich ein 1-Zimmer-Appartement im Gemeinschaftsbesitz, in dem z.B. eine Altenpflegerin oder ein Au-Pair-Mädchen wohnen könnten.

Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erschließen.

Das Haus sollte ursprünglich als Pilotprojekt eine Betonfertigteilsandwich-Fassade in Passivhausstandard erhalten, und damit ein neues Fassadensystem für den Passivhausbau erschließen. Es gab eine intensive Zusammenarbeit mit den entsprechenden Betonherstellern, die ihr System extra für dieses Bauvorhaben als passivhaustauglich zertifizieren ließen. Leider sieht es, wegen der enorm gestiegenen Baukosten z.Z. danach aus, dass dieses Fassadensystem aufgrund des hohen Stahlpreises, nicht zum Zuge kommen wird, sondern das Projekt, relativ konventionell, in Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt werden wird.

Das Gebäude ist, bis auf den Passivhausstandard, einfach geplant und sollte kostengünstig erstellt werden. Allerdings entstehen durch das Bauen in zweiter Reihe hohe Mehrkosten. So benötigt das Gebäude z.B. ein Sicherheitstreppenhaus, da es keine ausreichende Zufahrt für den Hubrettungswagen gibt. Die Gründung im dicht bebauten Gebiet ist aufwendig und teuer. Wegen eines, unter dem Grundstück verlaufenden, S-Bahn Tunnels muss vor Baubeginn ein teures Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden.