

STÄDTEBAULICHES UND ARCHITEKTONISCHES KONZEPT FÜR EINE SIEDLUNG DER 1920ER JAHRE
FRIEDRICH-LIST-STRASSE RIEDERWALD-SIEDLUNG – FRANKFURT AM MAIN

Lage	Friedrich-List-Straße 51–81 / 54–82, Frankfurt am Main
Architekt	Christoph Mäckler Architekten
Bauherr	ABG FRANKFURT HOLDING
Bauzeit	2013–2016
Größe	BGF: 18.891 m ² / BRI: 49.695 m ³ / WF: 9.954 m ²
Nutzung	150 Wohnungen in 3 Zeilen Ost + 3 Zeilen West Mix von 2–5 Zimmer-Wohnungen à 50–95 m ²
Ziele	<ul style="list-style-type: none">• Energetische Sanierung der Außenbauteile• Sanierung bzw. Erneuerung der Gebäudetechnik sowie Einbau einer Lüftungstechnischen Anlage• Grundrissliche Verbesserung und Differenzierung der Wohnungen• Städtebauliche und funktionale Neuordnung

Ziele und Kooperation

Der Frankfurter Stadtteil Riederwald entstand zwischen 1910 und 1928 als Arbeitersiedlung, die bis heute in ihrer ursprünglichen Form weitgehend unverändert erhalten geblieben ist. Ziel der Sanierung von sechs Wohnzeilen mit insgesamt 150 Wohneinheiten in der Friedrich-List-Straße ist es, die charakteristischen Defizite der Siedlung aufzulösen und ein modernes, attraktives Stadtquartier zu formen. Gezielte Umbaumaßnahmen in den Häusern, die Neustrukturierungen der Wohnungsgrundrisse, identitätsstiftende architektonische und städtebauliche Maßnahmen und eine energetische Ertüchtigung steigern sowohl die Attraktivität der einzelnen Wohnungen und als auch des ganzen Quartiers. Alle Maßnahmen wurden in enger Zusammenarbeit mit der städtischen ABG FRANKFURT HOLDING und einem Forschungsteam des Instituts für Stadtbaukunst der TU Dortmund entwickelt.

Städtebau und Architektur

Der heutige Zustand weist die Defizite einer charakteristischen Siedlung der 30er-Jahre auf. Das bauzeitliche Gartenkonzept ist zerstört und der große Abstand der Zeilen von der Straße lässt keinen Straßenraum entstehen. Die ungenutzten Freiflächen vor und hinter den Häusern, die in der Entstehungszeit der Selbstversorgung dienten, werden durch unterschiedliche architektonische Elemente zu ansprechenden und individuell nutzbaren Räumen umgestaltet, die der städtebaulichen Logik eines öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichs entsprechen. Straßen-, Platz- und Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität bilden die stadträumliche Grundstruktur des neuen Quartiers. Anbauten vor die bestehenden Zeilen dienen der Erweiterung der kleinen Wohnungen und tragen zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften der Außenwand bei.

Neben den städtebaulichen Veränderungen im Umfeld steht vor allem eine Aufwertung der Häuser selbst im Fokus der Planungen. Dies gelingt zunächst durch Zusammenlegung von mehreren Wohneinheiten. Dabei entstehen verschiedene, unterschiedlich strukturierte Wohnungen mit 2–5 Zimmern und Größen, die zwischen 50 und 95 qm liegen. Sämtliche Wohnungen wird ein Freiraum in Form eines Gartens, einer Terrasse oder eines Balkons zugeordnet. Jedes Haus erhält so einen individuellen Charakter, der es den Bewohnern ermöglicht, sich mit ihrem Haus zu identifizieren. Die Enden der Zeile sind wie bisher durch je zwei Anbauten erweitert und bilden mit der Zeile auf der gegenüberliegenden Straßenseite die städtebauliche Figur. Insgesamt wird der Anteil der gewünschten 3-Zimmerwohnungen deutlich erhöht.

Bezahlbarkeit von Wohnraum

Durch immense Sparpotentiale für den Energieverbrauch, statt 900 Euro fallen etwa für eine 50 qm-Wohnung im Jahr nur noch Kosten von rund 200 Euro an, gelingt es, die Kosten für den Wohnraum trotz gleichzeitiger Wohnwertverbesserung niedrig zu halten. Bei einer zumindest teilweisen Weitergabe der Erlöse aus der Einspeisevergütung der Blockheizkraftwerke an die Mieter können die Kosten noch weiter gesenkt werden.

STÄDTEBAULICHES UND ARCHITEKTONISCHES KONZEPT FÜR EINE SIEDLUNG DER 1920ER JAHRE
FRIEDRICH-LIST-STRASSE RIEDERWALDSIEDLUNG – FRANKFURT AM MAIN

Mietentwicklung im Vergleich zum Bestand

Die neue Miete liegt bei ca. 9,80 pro qm Kaltmiete. Die Steigerung der Kaltmiete im Vergleich zur Bestandsmiete liegt in starker Abhängigkeit zur Ausstattung der unsanierten Wohnungen. So hatten die Altwohnungen beispielsweise keine zentrale Beheizung, teilweise keine vollständigen Bäder und keine Außenbereiche. Diese großen Unterschiede in der Ausstattung sowie sehr unterschiedliche Mietverhältnisse lassen keinen direkten Vergleich der Mietentwicklung zwischen Bestand und sanierten Wohnungen zu. Durch die Sanierung wurde auch die Ausstattung der Wohnungen auf Neubauniveau angehoben und jeder Wohnung ein Außenbereich zugeordnet.

Umgang mit Ressourcen in Planung und Umsetzung

Die Maßnahmen, die sowohl die energetische Sanierung der Außenbauteile als auch der Erneuerung der Gebäudetechnik umfasst, wird nachhaltig durchgeführt. Entsprechend der Vorgaben der EnEv 2009 bzw. darüber hinaus werden die bestehenden Außenbauteile ertüchtigt. Dabei wird bewusst auf den Einsatz von Verbundbaustoffen wie beim WDVS zugunsten einer dauerhaften Konstruktion verzichtet. Die Sanierung der Außenwände erfolgt durch die Vormauerung einer zweiten Außenmauer aus porosierten und mit Perlit gefüllten Mauersteinen. Die neu zu errichteten Anbauten werden in einer massiven, einschaligen Mauerwerkskonstruktion ausgeführt. Durch die Sanierung einer Zeile werden laut den Bedarfsrechnungen ca. 60.000 kg CO² weniger emittiert (im Vergleich zum Bestandsgebäude, Energieträger Gas). Hinzu kommt bei einer Langzeitbetrachtung die Einsparung einer erneuten CO²-Emission bei Herstellung neuer Dämmstoffe für eine erneute Sanierungsmaßnahme. Für die Wärmeerzeugung ist am Ende eines jeden Blocks im Kellergeschoss ein gasbetriebenes kleines Blockheizkraftwerk vorgesehen. Alle Anlagen werden zu einem virtuellen Kraftwerk zusammengeschlossen und geben den erzeugten Strom in das öffentliche Stromnetz ab.

Berücksichtigung demografischer Entwicklungen und sozialer Aspekte

Ziel des Modellprojekts Friedrich-List-Straße ist es, mit der Modernisierung neue, sozialverträgliche Grundrisse zu schaffen, die unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden. Dadurch werden langjährige Mieter an das Viertel gebunden, aber auch der Zuzug neuer Mieter ermöglicht. Wohnungen, die für heutige Ansprüche zu klein sind, werden vergrößert, um die Siedlung auch für junge Familien wieder attraktiv zu machen. Nur so gelingt der dauerhafte Erhalt der ehemaligen Arbeitersiedlung.

Bestandsanalyse, Prozess, Interaktion mit dem Quartier und seinen Bewohnern

Die Sanierungsmaßnahmen greifen direkt in den Lebensalltag der Bewohner ein. Aus diesem Grund ist eine aktive und umfassende Information der Bewohner wesentlicher Bestandteil eines jeden Sanierungsvorhabens. Grundlegend für diesen Informationsprozess ist ein ausreichend großer zeitlicher Vorlauf, für die Bewohner verständlich aufbereitete Informationen sowie der Einsatz von besonders geschulten Mitarbeitern.

Eine Bestandsanalyse im Rahmen des Forschungsvorhabens der TU Dortmund hat ergeben, dass der Zustand der Gebäude, aber auch die zu geringe Wohnungsgröße das Quartier für eine Vermietung vor allem für junge Familien unattraktiv machen. Der Bedarf von 3–4 Zimmerwohnungen und Großwohnungen wurde nicht gedeckt, während es gleichzeitig zu viele 2-Zimmerwohnungen gab. Ziel der Sanierungsmaßnahmen musste es also sein, nicht nur den Wohnwert zu verbessern, sondern auch die Wohnfläche wesentlich zu steigern.

Bereits im Vorfeld wurden schriftliche, direkt an die Mieter adressierte ausführliche Informationen zur Baumaßnahme versandt. Im Rahmen einer Erstinformationsveranstaltung vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme wurde das Sanierungskonzept unter Anwesenheit aller Sanierungsverantwortlichen vorgestellt, so dass die Möglichkeit für Rückfragen und Diskussion gegeben war. In gesonderten, vom jeweiligen Bauabschnitt abhängigen Mieterinformationsveranstaltungen wurden ausführlich alle organisatorischen Einzelheiten zu Bauablauf, Zeitplan und Umquartierungsmaßnahmen erläutert. In einem Service-Center der ABG FRANKFURT HOLDING bestand zudem die Möglichkeit Fragen, Reklamationen, Beschwerden oder auch Anregungen direkt einzubringen.

STÄDTEBAULICHES UND ARCHITEKTONISCHES KONZEPT FÜR EINE SIEDLUNG DER 1920ER JAHRE FRIEDRICH-LIST-STRASSE RIEDERWALDSIEDLUNG – FRANKFURT AM MAIN

Regelmäßige Präsenz direkter Ansprech-partner vor Ort und Hausbesuche bei den einzelnen Wohnparteien haben ermöglicht, auf die individuellen Bedürfnisse der einzelnen Mietparteien einzugehen, die Umzugsmaßnahmen zu steuern (siehe Umzugsmanagement) und die Bauvorbereitung und -abwicklung wesentlich zu erleichtern.

Umzugsmanagement

Mit großem zeitlichen Vorlauf wurde mit jedem Mieter persönlich über den ganz individuellen jeweiligen Wohnraumbedarf gesprochen. Die Belange der einzelnen Mieter in Bezug auf Lage, Größe und Ausstattung wurden berücksichtigt und die Kosten für Umzug und Nebenarbeiten seitens der ABG FRANKFURT HOLDING übernommen. Nach Fertigstellung des 2. BA konnte festgestellt werden, dass viele Bestandsmieter aus den anderen, noch nicht sanierten Bauabschnitten, in die neusanierten Wohnungen umgezogen sind. Neben dem Zuzug vieler junger Familien, sind viele Altm Mieter wieder in ihre sanierten, nun größeren Wohnungen zurückgezogen.

Aussagen zu Stellplätzen / Mobilitätskonzept

Neben dem direkten Wohnumfeld bestimmt die Erreichbarkeit eines Wohnortes dessen Attraktivität am meisten. Zugleich nehmen Umweltbewusstsein und eine kritische Distanz gegenüber dem Individualverkehr in der Bevölkerung zu. Das Mobilitätskonzept trägt den unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung. Für den Zuwachs an Wohnungen wurden für alle 6 Zeilen zusätzliche Stellplätze nachgewiesen. In Kooperation mit dem Carsharing-Unternehmen book-n-drive bietet die ABG FRANKFURT HOLDING zudem für alle Mieter Fahrzeuge an festen Standorten im Quartier an. Diese Integration von Wohnen und Carsharing entlastet das Wohnumfeld und schafft einen hohen Wohnwert innerhalb der Siedlung. In Vernetzung mit dem fußläufigen, gut erreichbaren ÖPNV werden die unterschiedlichen Mobilitätsangebote zu einem umfassenden Gesamtkonzept.

Erläuterung zu Fördermitteln

Das Projekt Friedrich-List-Straße ist ein Pilotprojekt des Instituts für Stadtbaukunst der TU Dortmund und wird im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) gefördert.