

# Frankfurt**ba**ut

Aktuelle Planungs- und Bauvorhaben



**INNENSTADT**  
GOETHE 34 // Opernquartier

**UMWELT UND ENERGIE**  
Wohnturm setzt neue Maßstäbe  
in puncto Nachhaltigkeit

**KITAS**  
Hochbauamt arbeitet mit Hochdruck  
am Kita-Bau

# Neuer Look, neuer Name

Bürgermeister Olaf Cunitz stellt die Neuerungen vor

Bislang kennen Sie **Frankfurt**ba**ut** noch nicht. Schließlich ist die vorliegende Publikation die erste Ausgabe unserer neuen städtischen Zeitung zum aktuellen Bau- und Planungsgeschehen in Frankfurt am Main. Ich freue mich sehr, dass Sie diese Neuerscheinung jetzt in den Händen halten und sich umfassend über Themen und Projekte aus dem Bau- und Immobiliensektor informieren können. Unsere bisherige Kooperation mit dem Verlag der Zeitung „planen + bauen“ führen wir nicht weiter fort.

Neu an **Frankfurt**ba**ut** ist nicht nur der Titel – wir haben eine lange Reihe von Neuerungen im Heft eingeführt. Wir hielten die Zeit für gekommen, auch Gestaltung und Struktur zu ändern. Erstmals fungiert das Dezernat Planen und Bauen als Herausgeber. Das wird bereits auf der Titelseite durch das städtische Logo für jedermann ersichtlich. Hierbei geht es darum, den Absender „Stadt Frankfurt am Main“ klarer herauszustellen und nicht, eine exklusive Publikation des Planungsdezernats zu etablieren. Vielmehr wird selbstverständlich auch weiterhin über Projekte anderer städtischer Einrichtungen und privater Dritter berichtet.

Die neue Zeitung soll lesefreundlich sein: klar in ihrem Aufbau und informativ hinsichtlich der unterschiedlichen Themen. Wir haben ein Layout geschaffen, mit dem sich die neuinszenierten Rubriken auch visuell besser und einfacher unterscheiden. Die städtischen Einrichtungen werden stärker eingebunden und tragen mit Inhalten auch redaktionell zum Gelingen der Zeitung bei. Die Themenvielfalt möchten wir etwas vergrößern; wir möchten vielseitiger, interessanter, spannender werden.

Des Weiteren haben wir die Auflage auf nunmehr 215000 Exemplare erhöht. Zirka 205000 Exemplare werden an die Frankfurter Haushalte verteilt und zirka 10000 Exemplare in verschiedenen Behörden und Ämtern der Stadt Frankfurt am Main ausgelegt. So sollte sichergestellt sein, dass alle Frankfurter ein Exemplar von **Frankfurt**ba**ut** erreicht. Wie bislang erscheint die kostenfreie Zeitung zweimal im Jahr. Unterstützt werden wir dabei vom Verlag MoellerFeuerstein, der zuständig ist für Redaktion, Satz und Gestaltung sowie für Produktion und Verteilung der Zeitung.

Trotz all dieser Neuerungen bleibt unser Anliegen, Ihnen das Planungs- und Baugeschehen in Frankfurt nahezubringen. Auf zwei inhaltliche Schwerpunkte möchte ich etwas näher eingehen. Uns liegt in erster Linie das Thema Wohnen und Wohnungsbau am Herzen, das sich in vielfältiger Weise auch in der vorliegenden Ausgabe wiederfindet. Schließlich handelt es sich dabei um unser zentrales städtebauliches Handlungsfeld. Wir unternehmen vielfältige Anstrengungen, um das enorm wichtige Anliegen der Wohnraumversorgung zu verbessern. Eines unserer vordringlichsten Ziele ist, allen Bevölkerungsschichten in der Stadt ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Denn durch den anhaltend starken Einwohnerzuwachs, der zugleich die hohe Attraktivität unserer Stadt belegt, steigt der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum stetig. Dennoch gilt nicht das Motto „Bauen um jeden Preis“, sondern das Wachstum braucht Qualität und eine nachhaltige Strategie, in der sich zum Beispiel auch die Belange des Klimaschutzes oder des Wirtschaftsstandortes wiederfinden.

Der zweite Schwerpunkt sind die Stadtteile, die wir als Rubrik bei der Hefteinteilung ganz an den Anfang gestellt haben: Denn sie stellen ebenfalls ein wichtiges Zukunftsthema dar. Es gibt nämlich

nicht nur einen Trend in die Stadt, sondern auch in die Stadtteile. Ich hatte in anderen Zusammenhängen bereits von einer „Renaissance“ und einer „Wiederentdeckung“ der Stadtteile gesprochen. Ich bin der festen Überzeugung, dass wir diesen Trend nutzen, verstärken und die Stadtteile wieder stärker in unseren Fokus nehmen sollten.

Denn vor Ort im Stadtteil manifestieren sich sämtliche Strategien qualitätsvoller Innenentwicklung und Verdichtung. Dort müssen sie zu einem erkennbaren Gewinn an Lebensqualität führen, um breite Akzeptanz zu finden. Dabei stellt die Nachbarschaft eine komplexe Mischung dar, in der die verschiedenen Elemente des Alltagslebens im menschlichen Maßstab erlebt werden: öffentliche und private Räume, Wohnen und Arbeiten, Einkaufen und Freizeit – das alles ist in räumlicher Nähe organisiert. Die Bewohner begegnen sich im Alltag in der Nachbarschaft und im Stadtteil. Diese typischen Orte der Begegnung sind bedeutsam für die Lebensqualität. Sie machen das „Zuhause“ aus und schaffen eine örtliche Identität. Diese Zusammenhänge sind leicht zu zerstören und nur schwer zu entwickeln.

Für wachsende Teile der Bevölkerung wird der Stadtteil zudem selbst wieder zur Ressource, um den Alltag überhaupt bewältigen zu können: Zum Beispiel durch nachbarschaftliche Hilfe, selbstorganisierte Kinderbetreuung, den Ersatz von Erwerbseinkommen durch Selbsthilfe. Vieles spricht daher dafür, die Stadtteilperspektive künftig wieder stärker in der strategischen Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Und daher liegt auch ein besonderer Fokus auf den Stadtteilen.

Bei der grundsätzlichen Schwerpunktsetzung wird es auch bleiben. In vielen Details wird es sicherlich auch im Rahmen der Erarbeitung der kommenden Ausgaben Veränderungen geben. Ich hoffe, Ihnen sagen diese Neuerungen zu und wünsche Ihnen eine interessante und gewinnbringende Lektüre der ersten Ausgabe von **Frankfurt**ba**ut!**

**Olaf Cunitz**  
Bürgermeister und Planungsdezernent  
der Stadt Frankfurt am Main



Bürgermeister und Planungsdezernent  
Olaf Cunitz

Planungsdezernat

# In dieser Ausgabe

## // STADTTEILE

### BAHNHOFSVIERTEL

Stadtumbau im Bahnhofsviertel 4

### BERGEN-ENKHEIM

Fachgerechte Wiederherstellung der Schelmenburg 5

### BOCKENHEIM

147 Mietwohnungen entstehen in den Rebstock-Höfen 6

Living Leo wird ein KfW-55-Effizienzhaus 6

Das Patio – Gewerbeflächenpläne werden zu Wohnungen 6

### BORNHEIM

Neues Wohnen in „Bernem“ 7

Alleentunnel bleibt ein Plan und ist gestoppt 7

### BONAMES

Hofreite – Römerkastelle wird zu Doppelhäusern 8

### ESCHERSHEIM

Bunker weicht Wohnungen 8

### GALLUS

Wohnturm setzt neue Maßstäbe in puncto Nachhaltigkeit 9

123 Smiles-Wohnungen 10

Route der Industriekultur Rhein-Main 11

### ALTSTADT

DomRömer-Quartier: Vermarktung der Neubauten läuft 12

### INNENSTADT

Das „Bockenheimer Bollwerk“ 12

GOETHE 34 in Form des Ursprungsgebäudes 13

Sanierung des Turms der Jugend-Kultur-Kirche St. Peter 13

Das maro im neuen „Opernquartier“ 14

Fleming's Deluxe Hotel wird erweitert 15

### NIEDERRAD

Spatenstich für Wohnungen 16

### OBERRAD

De-Neuville-Doppelhaushälften 16

### OSTEND

Das Mayfarth-Quartier 17

### PREUNGESHEIM

Apfel-Carré für gemischte Bewohnerstrukturen 17

### KALBACH/RIEDBERG

Loft-Feeling 18

Drei Haustypen mit Musik 19

230 Wohnungen projektiert 20

Neue Grünfläche mit Themenspielplatz 20

Riedberg 2.0 21

### SACHSENHAUSEN

Bürokomplex wird zum Wohnturm mit Kita 22

## // LEBEN IN FRANKFURT

Tag des offenen Denkmals 22

Hohe Nachfrage nach denkmalgeschützten Wohnobjekten 23

Tag der Architektur 23

Hochbauamt arbeitet mit Hochdruck am Kita-Bau 24

Der Wohnungsmarkt ist „leergefegt“ 26

Hilfe – ich werde modernisiert! 27

367 Wohnungen für Berechtigte 27

Potenziale für bis zu 6000 Wohnungen 28

## // UMWELT UND ENERGIE

Wann Sanierung Sinn macht 29

## // STADTVERWALTUNG

Neue Schnittstellen-Formate für die Stadtgrundkarte 30

Baulücken suchen und finden 30

Zwei Amtsleiter sagen Servus 31

## IMPRESSUM AUSGABE 1/2014

### Herausgeber

Der Magistrat der  
Stadt Frankfurt am Main  
Dezernat Planen und Bauen  
Bürgermeister Olaf Cunitz  
Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main

### Redaktionelle Leitung

Mark Gellert  
Marianne Glamser  
Carla Jacobson-Gah  
Telefon: 069/212-35591  
069/212-30858  
oeffentlichkeitsarbeit.amt61@  
stadt-frankfurt.de

### Verlag, Redaktion, Anzeigen

MoellerFeuerstein GmbH  
Wilhelm-Leuschner-Straße 70  
60329 Frankfurt am Main  
Telefon: 069/299 209-16  
zeitung@frankfurt-baut.de  
www.frankfurt-baut.de

### Druck

apm alpha print medien AG  
Kleyerstraße 3  
64295 Darmstadt  
**Frankfurt**ba**ut** ist kostenlos  
und erscheint zweimal im Jahr  
Auflage: 215000

# Stadtumbau im Bahnhofsviertel

## Bund-Länder-Städtebauförderung in Frankfurt

Das Programm „Stadtumbau in Hessen – Frankfurt am Main Bahnhofsviertel“ ist Bestandteil der Bund-Länder-Städtebauförderung „Stadtumbau West“. Ziel dieses Stadterneuerungsprozesses ist die Revitalisierung des Bahnhofsviertels als lebendiges Wohn- und Geschäftsquartier



MoellerFeuerstein

Bronzeskulptur in Form eines Tieres am Kirchturm

und die städtebauliche Aufwertung des Stadteingangs zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt. Das Bahnhofsviertel erlebte bis kurz nach der Jahrtausendwende einen starken Bevölkerungsrückgang. Außerdem nahm die lokale Nachfrage nach Büro- und Geschäftsräumen im Quartier ab. Dies führte zu einem starken Leerstand und der Gefahr der Verwahrlosung dieser wichtigen innerstädtischen Stadterweiterung der Gründerzeit. Als Reaktion auf diese Entwicklung wurde im Jahr 2005 ein städtisches Förderprogramm zur Modernisierung von Wohnraum und zur Umwandlung von Büro- in Wohnraum durch die Stadtverordneten beschlossen. Dieses hat einen Umfang von 20 Millionen Euro. Parallel wurde ein Rahmenplan zur Weiterentwicklung des Bahnhofsviertels erarbeitet, der die Grundlage für

die Bewerbung im Programm Stadtumbau in Hessen bildete. Die Aufnahme in das Programm erfolgte ebenfalls im Jahr 2005. Die Maßnahmen des Stadtumbauprogramms zielen hauptsächlich auf die Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Wohnen im Viertel durch Wohnumfeldmaßnahmen, die Umgestaltung von Straßen und Plätzen sowie die Verbesserung des Images durch Informationen und Veranstaltungen.

## Kunst am Turm der Weißfrauen Diakoniekirche

Der freistehende Turm in der Gutleutstraße 20 wurde 1956 von Architekt Werner Neumann als Glockenturm der Weißfrauenkirche errichtet. Nachdem der ursprünglich geplante Abriss des stark erneuerungsbedürftigen Turms verworfen wurde, konnte er in den Jahren 2011 und 2012 saniert werden. Quasi als Abschluss der Turmsanierung sollte durch eine künstlerische Intervention am Turm eine zeitgenössische Auseinandersetzung mit dem Ort und dem öffentlich-kulturellen Charakter der heutigen Weißfrauen Diakoniekirche stattfinden. Der Turm behält seine Funktion als Glockenturm und ist zudem Zeichen für einen Ort, an dem soziale und kulturelle Arbeit aufeinandertreffen. Das vielfältige diakonische Angebot von WESER5 wird hier gepaart mit der künstlerischen, spirituellen und sozial-kulturellen Auseinandersetzung mit aktuellen gesellschaftlichen Phänomenen. Ein „Kunst am Turm“-Wettbewerb, der im Jahr 2012 gemeinsam von Stadtplanungsamt und Diakonischem Werk durchgeführt wurde, sollte die Möglichkeiten eines angemessenen künstlerischen Ausdrucks ausloten, mit dem der Turm als Wahrzeichen und Teil dieses besonderen Standorts wirken kann. Gewonnen hat den Wett-

bewerb die Künstlerin Andrea Büttner mit ihrer Arbeit „Grid“.

## Zusammenarbeit von Diakonischem Werk und Stadtplanungsamt geht weiter

Das Projekt ist Bestandteil umfangreicher Maßnahmen des Diakonischen Werks für Frankfurt an diesem Standort in Zusammenarbeit und mit Unterstützung des Stadtplanungsamtes. Hierzu zählen die Aufwertung der Freifläche ebenso wie die Aufwertung und

Modernisierung des Tagestreffs im ehemaligen Gemeindesaal der Kirche und der sozial betreuten Wohnungen und Notunterkünfte in der Weserstraße 3 und 5. Die Freifläche wird in diesem Jahr auch vor der Kirche zusammen mit dem Gehweg umgestaltet und aufgewertet. Die Umsetzung der künstlerischen Umgestaltung des Turms sowie der Freifläche wurde durch Fördermittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung ermöglicht.



Der Turm der Weißfrauen Diakoniekirche von Osten aufgenommen. Die „Kunst am freistehenden Turm in der Gutleutstraße 20“ des Stegerentwurfes von Andrea Büttner sind im Einzelnen: Gitter aus Lärchenholz, Einbau eines Turmzimmers, vier Bronzeskulpturen an der Ostfassade und am Gitter sowie ein farbiges Dach.

MoellerFeuerstein



**Frankfurt**ba**ut wirkt**  
 Wer seine Produkte oder Dienstleistungen allen Frankfurter Bürgern präsentieren möchte, ist mit seiner Insertion in Frankfurt**ba**ut genau im richtigen Medium. Frankfurt**ba**ut ist mit 215.000 Exemplaren die auflagenstärkste Zeitung der Stadtverwaltung Frankfurt.

Ansprechpartner Anzeigenannahme:  
 MoellerFeuerstein GmbH  
 Jürgen Feuerstein  
 Wilhelm-Leuschner-Straße 70  
 60329 Frankfurt am Main  
 Tel. 069 / 299 209-16  
 zeitung@frankfurt-baut.de  
 www.frankfurt-baut.de

**Hier könnte Ihre Anzeige stehen**

# Fachgerechte Wiederherstellung der Schelmenburg

Wasser flutet den Graben – Die Burg erhält ihr namensgebendes Element zurück



Könnten die alten Mauern der Schelmenburg sprechen, würden sie lange Geschichten erzählen. Das Wasserschloßchen ist das denkmalgeschützte Wahrzeichen der Bergen-Enkheimer und wurde auf den Ruinen seiner mittelalterlichen Vorgängerbauten um 1700 errichtet. Mehrere Jahrhunderte lang war die Burg Stammsitz des Adelsgeschlechts Schelme von Bergen, von dem heute nur das barocke Wasserschloßchen erhalten ist. Eine zweibogige Steinbrücke, die über einen ringförmigen Wassergraben führt, leitet Be-

sucher in das Gebäude. Öffentliche Einrichtungen nutzen es, so beispielsweise auch das einmal jährlich stattfindende Schelmenspiel: ein mittelalterliches Laientheater auf einer Freiluftbühne. Aus der ursprünglich geplanten statischen Überprüfung der Fassade und der Brücke des in die Jahre gekommenen Gebäudes, entwickelte sich eine komplette Außensanierung. Wasser griff im Laufe der Jahre das Brückenfundament und das Mauerwerk an. Die Fassade zeigte ebenfalls Spuren der feuchten Umgebung:

Rissbildungen in den Eingangsgeschossen, teilweiser Verlust des Putzes sowie Bewuchs aus Algen, Moosen und Wasserpflanzen. Für die Sanierung der Burg wurde 2012 das Wasser aus dem Graben abgelassen, die Brücke zum Teil neu errichtet und ein neues Farbkonzept erstellt, alles unter der Leitung des Hochbauamtes zusammen mit dem „studio baukultur“. Die gelbockerfarbene renovierungsbedürftige Fassade wandelten die Restauratoren in einen dezenten Mineralfarbanstrich. Auch die Sandstein-

Fenstergewände, die Sprossfenster und die Traufgesimse präsentieren sich frisch saniert im neuen Farbgegend. Das reich profilierte Eingangportal in rotem Sandstein wurde sorgsam und denkmalschutzgerecht überarbeitet. Nach dem die denkmalgerechte Sanierung abgeschlossen ist, steigt der Wasserspiegel wieder rund um die Schelmenburg.

**Hinweis:** Die Schelmenburg im neuen Glanz kann am Tag der Architektur, am 28. und 29. Juni besichtigt werden.

Ihre Stellenanzeige können Sie schon **ab 289 Euro** zzgl. MwSt. mit einer Laufzeit von 2 Monaten buchen.

Nutzen Sie unseren Online-Service und erstellen Sie Ihre Anzeige in wenigen Schritten.

**Personal  
 gesucht?**

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



Immobilien  
**Jobagent**

Jetzt gleich  
**Stellenanzeige**  
 buchen und von  
**Fachkräften** der  
**Immobilienbranche**  
 gefunden werden!

# Rebstock-Höfe

147 Mietwohnungen werden im Südwesten Bockenheims gebaut



13 370 Quadratmeter Wohnfläche

Seit 2002 entstehen auf dem ehemaligen Rebstockgelände Miet- und Eigentumswohnungen. Bis zu 4500 Menschen finden nach Abschluss aller Bautätigkeiten

und -Projekte hier ein neues Zuhause. Der Rebstockpark gehört ebenfalls zu dem gleichnamigen Viertel und liegt in direkter Nähe. Der New Yorker Architekt Peter Eisenman beteiligte sich an der Entwicklung des grünen Stadtteils Frankfurts mit Alleen, Obsthainen, Spielflächen, Liegewiesen und einem See. Die Gestaltung trägt seine Handschrift: die Faltung. Das sind mehrfach gebrochene Fluchtlinien, die die

Monotonie der streng rechteckigen Sichtachsen und Baukörper vertreiben und dadurch bei den Betrachtern Langeweile erst gar nicht aufkommen lassen.

Diese architektonische Leitlinie greifen auch die Rebstockhöfe der LBBW Immobilien GmbH auf, in die die neuen Mieter spätestens Anfang 2016 einziehen. Dies spiegelt sich beispielsweise in der Fassade wider, die von großzügigen Balkonen unterbrochen werden. Zur Auswahl stehen Zwei- bis Fünfstückwohnungen für Familien und Singles. Das Haus erfüllt die Anforderungen an Energiestandards und Nachhaltigkeit und es

hat das DGNB-Vorzertifikat Silber erhalten. Die 220 Parkplätze gehen zwei Stockwerke in die Tiefe. Mit Bezug der Rebstockhöfe erhält der langersehnte Einzelhandel Einzug in das Viertel: Lebensmitteleinzelhändler sowie eine Apotheke, ein Frisör und eine Bäckerei, die auch sonntags geöffnet haben wird. Wer denkt, der Name Rebstock käme von Weinreben, liegt falsch. Pate der Namensgebung waren die geschichtlichen Wurzeln des Areals. Das einstige Hofgut Rebstock der Patrizierfamilie Rebstock stand hier, bevor der erste Flughafen Frankfurts sein Quartier auf dem Gelände fand.

## Living Leo wird ein KfW-55-Effizienzhaus

Der Verkauf der Wohnungen hat bereits begonnen, die Bagger sollen im dritten Quartal 2014 rollen, der Einzug in die neuen Wohnungen ist für das vierte Quartal 2016 geplant; das sind die wichtigsten Daten des neuen Wohnprojektes „Living Leo“ des Bauträgers formart.

Im Rebstockviertel werden zwischen Leonardo-da-Vinci-Allee im Süden, der Parsevalstraße im Osten sowie zwei neuen Wohnstraßen im Westen und Norden 167 Wohneinheiten gebaut.

Aufgeteilt in zwei Bauabschnitte wird es einen Wohnungsmix aus Zwei- bis Fünfstückwoh-

nungen mit einer Wohnfläche von insgesamt fast 15000 Quadratmetern geben. Die Riegelbebauung wird sieben Geschosse plus je ein Staffelgeschoss aufweisen, die beiden Solitäre fünf Geschosse plus je ein Staffelgeschoss. Ein Teil der durchgesteckten Wohnungen sind zur Innenhofanlage ausgerichtet. Alle Wohnungen erhalten Balkone oder Terrassen. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit 169 Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Die Gebäude erfüllen den KfW-55-Effizienzstandard, womit alle Wohnungen förderfähig sind.

**Beispiel für ein KfW-55-Effizienzhaus** Wer ein neues KfW-55-Effizienzhaus bauen oder kaufen möchte, kann von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) einen Tilgungszuschuss bis zu 2500 Euro erhalten. Das heißt, dass der Kreditnehmer 2500 Euro weniger zurückzahlen muss. Um den KfW-Effizienzhaus-Standard 55 zu erreichen, sind zum Beispiel folgende Maßnahmen Teil eines energieeffizienten Gesamtkonzepts:

- Holzpellet- bzw. Biomasseheizung oder Wärmepumpe
- Solaranlage für Trinkwassererwärmung
- Außenwanddämmung
- Dachdämmung und neue Fenster mit Dreifachverglasung und Spezialrahmen

Quelle: KfW



Bürgermeister Olaf Cunitz und Stefan Messemer (in der Mitte) mit Mitarbeitern des Hauses Bouwfonds bei der Verkündung des Grundstücksverkaufs an Bouwfonds.

## Das Patio in Bockenheim

Aus Plänen für Gewerbe werden Wohnungen

Die Bouwfonds Immobilienentwicklung wird an der Lise-Meitner-Straße in Frankfurt-Bockenheim auf einem Areal, das etwa 36 Tennisplätzen entspricht, 287 Wohnungen bauen. „Wir freuen uns, neben unserem Projekt Central & Park im Europaviertel, wo derzeit die letzten Bauabschnitte realisiert werden, uns mit dem neuen Bauvorhaben weiter in Frankfurt engagieren zu können“, freut sich Stefan Messemer, Niederlassungsleiter von Bouwfonds Frankfurt. „Der Bouwfonds Immobilienentwicklung bin ich für ihr Engagement sehr dankbar. Denn an dieser Stelle war lange Zeit eine höhere bauliche Ausnutzung für gewerbliche Nutzungen angedacht. Daher freut es mich umso mehr, dass hier nun schon bald 287 zusätzliche Wohnungen entstehen, die den Druck auf den Wohnungsmarkt etwas

reduzieren werden“, so Bürgermeister Olaf Cunitz.

Auf dem Areal entstehen zwei Baukörper. Beide zeichnen sich durch einen grünen Innenhof aus, was auch die Namensgebung „Patio“ erklärt, nämlich: Innenhof. Zugleich ist die Bebauung aufgelockert. Hier sind vier- und achtgeschossige Gebäude mit Gebäudeeinschnitten und Aussparungen über zwei Stockwerke geplant. Das schafft interessante Öffnungen in den Gebäuden, dadurch wird das Grün des Innenhofs nach außen fortgesetzt. Auf verschiedenen Etagen entstehen dabei Erker und Dachterrassen mit viel Grün. Zusätzlich wird die Fassade so strukturiert, dass die Wohnkörper visuell in einzelne Gebäude geteilt werden. Das hat zur Folge, dass aus jedem Treppenhaus ein Unikat wird und die Gebäudefront auflockert.

# Neues Wohnen in „Bernem“



BIS Bau- und Installationsservice GmbH

Die Bornheimer Höfe für alle Generationen

Für den Alteingesessenen heißt Bornheim „Bernem“ und wird das „lustige Dorf“ genannt. Lustig, weil es hier schon früher Gasthöfe mit Apfelweinausschank und Tanzböden gab. Die traditionellen Apfelweinkneipen gibt es nach wie vor und verteilen sich vor, hinter und entlang der Berger Straße, die hier auch „Bernemer Zeil“ genannt wird. Schon diese Bezeichnung sagt

viel über den Stadtteil aus: authentisch lebendig, gewachsen, nicht durchgestylt und offen für alle Generationen. In Bornheim Mitte, rund ums Uhrtürmchen und auf der Berger Straße, ist mittwochs und samstags Wochenmarkt, der mit seinem vielfältigen Angebot und seinem in- und ausländischen Warenangebot längst zu einem beliebten Treffpunkt geworden ist.

## Der Bau des „Alleentunnels“ ist nicht mehr beabsichtigt, die Planungsarbeiten hierzu sind gestoppt

Mit dem „Alleentunnel“ sollte die BAB A 66 von der Anschlussstelle Frankfurt-Miquelallee mit der BAB A 661 im Frankfurter Osten verbunden werden. Die Stadt Frankfurt am Main stand diesem Vorhaben zunehmend kritisch gegenüber. Schließlich ist es gelungen, auch das Land Hessen von der ablehnenden Haltung zu überzeugen. Im Februar dieses Jahres stimmte nun auch der Bund zu, „die Planung für das Projekt einzustellen und nicht mehr weiterzuverfolgen“. Bürgermeister und Planungsdezernent Olaf Cunitz und Verkehrsdezernent Stefan Majer

sehen sich bestätigt: „Das ist die richtige Entscheidung gegen ein unsinniges Projekt, was Unsummen von anderorts dringender benötigten Infrastrukturmitteln für ein von Stadtpolitik und Bevölkerung längst nicht mehr gewolltes Projekt gebunden hätte.“ Die Stadt gewinnt planerische Handlungsfreiheit mit dem Aus des Alleentunnels und kann die weitere Planung für das Ernst-May-Viertel fortsetzen. Damit eröffnet sich eine große städtebauliche Chance, die Platz für mehrere Tausend Wohnungen bieten könnte, da der Alleentunnel Geschichte ist.

Im Herzen dieses Frankfurter Stadtteils, zwischen der Rendeler Straße und Alt-Bornheim, baut die BIS Projektentwicklung die so genannten Bornheimer Höfe. Ruhig gelegen, 50 Meter zur Berger Straße und wenige 100 Meter zum Günthersburgpark.

### Ein Ensemble bestehend aus fünf Wohnhäusern

Ein hufeisenförmiger Gebäudekomplex begrenzt die Bornheimer Höfe zur ruhigen Einbahnstraße Alt-Bornheim. Hier befinden sich 19 Wohnungen, die über drei Eingänge zugänglich sind. Die ebenerdigen Gärten der Erdgeschosswohnungen, die Balkone und Terrassen sind

nach Westen ausgerichtet. Der Gebäudekomplex im Innenhof besteht aus drei Wohnhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen, Souterrain und Dachgeschoss mit Penthousewohnungen. Die Erdgeschossseinheiten sind Maisonetten mit Südgärten. Die Gebäude haben eigene Aufzugverbindungen direkt in die Tiefgarage. Ein weiteres Mehrfamilienhaus schließt an die bestehende Häuserzeile an und begrenzt die Bornheimer Höfe zur Rendeler Straße. In dem fünfstöckigen Gebäude mit Dachgeschoss und Aufzug befinden sich neun Wohnungen und ein Laden. Ein Spielplatz für Kleinkinder liegt in einem abgegrenzten Bereich im Osten des Areals.

BORNHEIM

## Bornheimer Höfe

60% bereits verkauft



TAGE DER OFFENEN TÜR  
MITTWOCHS & DONNERSTAGS  
17 - 19 UHR  
in der Rendeler Str. 32

- 62 Wohnungen ab 50 bis 158 qm
- KfW-Effizienzklasse 70
- Aufzüge mit Tiefgaragenzugang
- Gartenwohnungen nach Süden
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster
- hochwertige Badausstattung

069 201673 30  
www.bornheimer-hoefe.de

**BIS**  
PROJEKTENTWICKLUNG

## Hofreite Bonames

Aus ehemaliger Raststätte der Römer werden moderne Doppelhäuser

Inmitten des alten Ortskerns von Frankfurt-Bonames entstehen derzeit zwei Doppelhäuser der Hermann Immobilien GmbH.

Das Bauprojekt „Hofreite Bonames“ ist ein gelungenes Beispiel für die Integration alten Mauerwerks in ein neues Wohngebäude. Das Grundstück diente den alten Römern als Raststätte auf ihren Reisen von der Saalburg in die Stadt. Aufgrund dieser Historie des Grundstücks und der architektonischen Planung hat das Bauprojekt eine herausragende Bedeutung. Im Boden des Grundstücks befindet sich noch altes Gemäuer aus der

damaligen Zeit, das – wie die Stadtmauer auch – unter Denkmalschutz steht. Das Bauvorhaben selbst erhält und integriert die noch erhaltenen Bestände der historischen Stadtmauer in einem der Häuser.

Erschlossen wird das Grundstück über die Homburger Landstraße 655. Die Doppelhäuser betten sich in die umliegende Bebauung ein. Neben der sich integrierenden Architektur und der hochwertigen Ausstattung verfügen die Häuser jeweils über fünf Zimmer mit einer Gesamtwohnfläche zwischen 140 und 157 Quadratmetern.

Große Fensterflächen, Fußbo-



Hausbau mit integrierter Stadtmauer

Hermann Immobilien

denheizung, Parkettböden, Bad mit Wanne und Dusche sind nur einige Merkmale, die die neuen Doppelhäuser von der Ausstattung der ehemaligen Römer-Raststätte unterscheiden. Im vorderen Bereich der Einfahrt auf das Areal befinden sich die jeweiligen Stellplätze, die mit so

genannten Carports versehen werden.

Mit dem Bau der Häuser wurde bereits begonnen. Eine Fertigstellung ist für Sommer 2014 vorgesehen. Die Hermann Immobilien GmbH übernimmt die Beratung und den Verkauf der Häuser.



Wohnungen auf dem ehemaligen Bunkergelände

Ten Brinke Wohnungsbau

## Bunker weicht Wohnungen

Im Stadtteil Eschersheim, nahe des Weißen Steins, stand der größte Frankfurter Hochbunker. Der Koloss aus Stahl und Beton hatte Wände, die an manchen Stellen bis zu 1,5 Meter stark waren und Menschen vor Luftangriffen schützte. Viele Jahre danach nutzten unter anderem der hiesige Schützenverein und der Sportverein das Gebäude als Trainingsstätte, bevor der Bunker im vergangenen Jahr versteigert wurde. Den Zuschlag

erhielt der niederländische Konzern Ten Brinke Wohnungsbau. Viele Anwohner fragten sich, was nun mit dem Bauwerk passieren sollte. Die Antwort auf diese Frage lautete: der Bunker soll Wohnungen weichen und abgerissen werden.

Besonders die massiven Konstruktionen des Gebäudes riefen bei vielen Anwohnern Fragen nach dem Baulärm hervor. Doch die Stadt und auch der neue Eigentümer bemühten sich, die

Belastung so gering wie möglich zu halten. Gemeinsam mit dem Bauantrag für die neuen Eigentumswohnungen erstellte das Unternehmen zusätzlich eine Schallimmissionsprognose das heißt eine Annahme darüber, wie viel Lärm zu erwarten ist.

### Abrissarbeiten des größten Frankfurter Hochbunkers

Im Februar starteten die Abrissarbeiten des Eschersheimer Kolosses. Um die Lärmbelastung

für die Anwohner so gering wie möglich zu halten, trugen die Bauarbeiter das Mauerwerk Stück für Stück ab. Eine Wand nach der anderen bearbeiteten sie mit Spezialwerkzeug. Die Zange, die die Arbeiter verwendeten, arbeitete besonders lärm- und erschütterungsarm und so wurde der Bunker zum größten Teil scheinchenweise abgetragen.

### Jetzt wird gebaut

Auf dem Areal von 2500 Quadratmetern, die der Bunker freimachte, entstehen Eigentumswohnungen. In Abstimmungen mit dem städtischen Planungsamt baut Ten Brinke 42 Eigentumswohnungen mit insgesamt vier Stockwerken. Die beiden neuen Wohnkomplexe fügen sich optisch in die Umgebung im Wörth ein. Im Innenhof entstehen für die neuen „Nachbarn“ Gärten, in der Tiefgarage unter dem Gebäude finden sie Platz für ihre Autos. Die Wohnungen sind zwischen 70 und zirka 210 Quadratmeter groß. So kann aus bedrückender Geschichte Wohnraum werden.



# Wohnturm setzt neue Maßstäbe *in puncto* Nachhaltigkeit

Ein 60 Meter hoher Wohnturm entsteht im Europaviertel am Eingang des Boulevard West mit einem ambitionierten Umweltkonzept. 100 Prozent der Energie, die die künftigen Bewohner zum Heizen und Lüften ihrer 144 Wohnungen auf insgesamt 19 Etagen brauchen, liefert die „größte Abwasserwärmepumpe der Welt“. Grünes Wohnen ermöglichen darüber hinaus weitere umweltschonende Technologien wie beispielsweise eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, energierückführende Aufzüge und eine Regenwassernutzung zum Wässern der Pflanzen. Das Haus

wird im so genannten KfW-55-Standard ausgeführt und ist das erste Wohnhochhaus, das diesen Standard erfüllt. Das Gebäudeensemble setzt damit für das gesamte Europaviertel Maßstäbe in puncto Nachhaltigkeit. Bevor der erste Spatenstich erfolgte arbeiteten bei der Projektentwicklung über 100 Personen mit, denn für die Architektur, die Ausstattung und den Service hängt die Messlatte ebenfalls hoch.

Das Gebäudeensemble mit acht Townhouses von Wilma Wohnen Süd, trägt den Namen AXIS. Es greift die spannenden Blickachsen auf, die die Bewohner

beim Blick aus dem Fenster oder ihren Balkonen, Loggien und Dachterrassen sehen: das Panorama von Taunus, Odenwald, Europaviertel oder der Frankfurter Skyline. Die ersten neuen Eigentümer ziehen Ende 2015 ein. Der neue Wohnturm bietet seinen Bewohnern einen hohen Standard in der Ausstattung und ein umfassendes Service-Angebot wie zum Beispiel einen Concierge-Service und eine AXIS-App als virtuellen Briefkasten, King-Size-Parkplätze in der Tiefgarage auf Wunsch mit persönlicher E-Car-Tankstelle und hauseigenem Hundewaschplatz.



Gute Aussichten im Wohnturm  
AXIS

Wilma Wohnen Süd

GALLUS

STARK GEPLANT. STARK VOR ORT.



Schüßler-Plan



Berlin, Düsseldorf, **Frankfurt am Main**,  
Dortmund, Dresden, Erfurt, Halle an der Saale, Hamburg, Karlsruhe, Köln, Leipzig, München,  
Neustrelitz, Nürnberg, Potsdam, Stuttgart, Khartoum, Riga, Ventspils, Warschau  
[www.schuessler-plan.de](http://www.schuessler-plan.de)

# 123 Smiles-Wohnungen *im Gallus*



Unternehmensgruppe Elsesser

Urban Living im Gallus

„Wohn Dich Wohl“ ist das Motto dieses neuen Bauabschnitts in den Adlerquartieren im Gallus. In benachbarten Bauabschnitten, in denen Mietwohnungen untergebracht werden, können die Wohnungen bald bezogen werden. Der Start von Smiles beginnt diesen Sommer. Der aus

Aschaffenburg stammende Bauherr Realconcept, der ein Teil der Unternehmensgruppe Elsesser ist und schon in der dritten Generation Häuser baut, hat sein Wohnungsprojekt auf den Namen Smiles getauft. Die 123 Ein- bis Vierzimmer-Eigentumswohnungen werden

zwischen 31 und 133 Quadratmeter groß sein. In der hauseigenen Tiefgarage gibt es für jede Wohnung einen Pkw-Parkplatz. Daneben werden auch noch mindestens 200 Fahrrad-Abstellplätze entstehen, was auch ein Grund für den Bauherrn war, für die Vermarktung der Immobilie ein Fahrrad als wichtigen Werbeträger einzusetzen. Im ersten Bauabschnitt wird eine KiTa eingerichtet, von der alle Bewohner des Adlerquartiers profitieren können. Smiles setzt sich aus zwei winkelförmigen Wohnhäusern zusammen, die von oben wie ein an zwei Seiten offenes Rechteck aussehen. Der dadurch entstehende Innenhof dient den hier Lebenden, neben dem kleinen Park vor der Haustür, als grüne Lunge und sozialer Mittelpunkt.

Nahezu alle Wohnungen sind mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet, die den Blick ins jeweilige Grün freigeben.

## Gallus war und ist urbanes Leben

Die Unterzeile „Urban Living“ unterstreicht die zentrale Lage des Gallus und die sich daraus ergebenden Vorteile für die zukünftigen Bewohner.

Das Gallus war schon immer ein buntes Quartier, das sich aus Wohnen und Arbeiten zusammengesetzt hat. Die über 100 Jahre alte Hellerhof-Siedlung schrieb Architekturgeschichte, die Adlerwerke Industrie-geschichte.

Heute ist im Gallus mit „Kleyer 90“ der größte und wichtigste Netzknoten in Kontinentaleuropa Zuhause.

## Central & Park – die Erfolgsstory

Seit 2012 entstehen 277 Wohnungen – verteilt auf 20 Häuser – in Central & Park. Viele Wohnungen sind bereits bezogen. Die letzten 5 Häuser mit 80 Wohnungen sind im Verkauf und werden ab Herbst 2014 gebaut.

Sichern Sie sich jetzt eine der letzten Kaufchancen – die Nachfrage ist enorm. Rufen Sie unter 069 / 21979865 an und reservieren Sie sich Ihre Traumwohnung.

EBA, 49 kWh, Fernwärme, 2016, Energieeffizienzklasse A

## Musterwohnung anschauen!

Besuchen Sie uns im Europaviertel. Überzeugen Sie sich von der gebauten Realität und schauen Sie sich unsere Musterwohnung an. Noch haben Sie die Chance, hier eine eigene Wohnung zu kaufen.

Patio  
CITY-FRANKFURT

**In Kürze:** Projektstart Patio in Frankfurt-Bockenheim. Lassen Sie sich schon jetzt als Kaufinteressent vormerken unter: 069/219798-65

## Central & Park

Frankfurt



Central&Park – bewohnt und beliebt!



Modell: Feuerstein

Die Adlerwerke im Gallus

# Route der Industriekultur Rhein-Main

## Sechs Sehenswürdigkeiten im Gallus

Wichtige industriekulturelle Meilensteine und Bauwerke zwischen Miltenberg am Main bis Bingen am Rhein umfasst die Route. Insgesamt 130 Stationen liegen in Frankfurt. Sechs der industriekulturellen Sehenswürdigkeiten befinden sich im Gallus. Als lebendige Zeugnisse des produzierenden Gewerbes aus der Vergangenheit stehen sie inmitten von Verlagen, Werbe- und Media-Agenturen, Restaurants, lokalem Einzelhandel und Bars.

Unter den Denkmälern sind die Hellerhof-Siedlung, die Adlerwerke, der Frankfurter Hauptbahnhof, das Eisenbahndenkmal, der Wasserturm der Deutschen Bahn und die Technische Sammlung Hochhut in der Hattersheimer Straße 2-6. Jeder Besucher kann auf seine eigene Entdeckungsreise gehen: von großen dampfbetriebenen Stationärmotoren über ein

Hochrad zu Beginn des Fahrzeugbaus bis hin zu verschiedenen Motorenmodellen. Die Technische Sammlung Hochhut hat das, was das Herz von Motor-Fans begehrt. Herausragende Exponate der Sammlung sind zum einen ein Bergmann von 1898 und zum anderen ein Patent-Motorwagen Nummer 1 von 1886. Der Bergmann ist wahrscheinlich das zweitälteste in Deutschland zugelassene Auto. Ebenfalls zu bewundern bekommt der Besucher eine seltene „Zweizylinder-Imme“ von 1954 sowie einen russischen Schnellbootmotor mit 42 Zylindern.

Getreu dem Motto von Fritz Hochhut „Motoren müssen laufen“, ist ein Großteil der Motoren voll funktionsfähig. Die Adlerwerke aus der Nachbarschaft stellen übrigens insgesamt etwa 210 000 Automobile her.

Eigentumswohnungen  
in Frankfurt

# WOHN DICH WOHL

smiles  
URBAN LIVING

Ein Projekt der

REALCONCEPT

## HIGHLIGHTS

- In-Viertel Gallus – modernes Wohnen in urbanem Stadtteil mit gewachsenen Strukturen
- Zentral gelegen und doch ruhig neben Quartierspark
- Durchdachte Grundrisse in hellen Wohnungen von 31 m<sup>2</sup> bis 133 m<sup>2</sup>
- Junge Architektur mit bodentiefen Fenstern, teilweise Skyline-Blick
- Hochwertige Bauausführung mit Aufzug, Parkettboden und Fußbodenheizung
- Kindertagesstätte in der Nachbarschaft
- Ausgewiesene Fahrrad-Abstellplätze in TG, Keller und Außenanlage
- Sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis, auch als Kapitalanlage
- Baufertigstellung 2015

## OBJEKTDRESSE UND KONTAKT

Schwalbacher Straße /  
Ecke Weilburger Straße  
60326 Frankfurt

Herr Siegfried H. Koch  
Tel. 0151 64606252  
info@smiles-frankfurt.de

Weitere Informationen  
unter:

[www.smiles-frankfurt.de](http://www.smiles-frankfurt.de)





D. Neumann, Denkmalamt

Blick auf die Stadtmauern während der Ausgrabung. Beide Mauern sind durch eine deutliche Baunaht getrennt, rechts die mittelalterliche Mauer des 15. Jahrhunderts mit Strebe Pfeilern, links die Mauer des 17. Jahrhunderts.

## Das „Bockenheimer Bollwerk“

Baustelle am Opernplatz fördert alte Stadtbefestigung zu Tage

Wo heute ein Luxus-Hotel gebaut wird, stand früher das „Bockenheimer Bollwerk“, das ein Teil der Sternbastion war und wo auch die mittelalterliche Wassergrabenmauer verlief. Der alte Frankfurter Stadtplan weist mit dem Anlagenring eine auffallende Zick-Zack-Linie auf. Damit dokumentiert sich eine frühneuzeitliche Befestigungsanlage. Sie umschließt das Stadterweiterungsgebiet um eine mittelalterliche Stadtbefestigung aus dem 14./15. Jahrhundert. Durch die weiterentwickelte Waffentechnik nach Einführung des Schwarzpulvers wurde ein verändertes Verteidigungssystem notwendig. Die Stadt beauftragte 1628 den Festungsbaumeister Johann Wilhelm Dilich, eine bastionäre Befestigung in der Art der Sternschanzen zu planen. Bei den jetzigen Grabungen konnte die mittelalterliche Mauer in einer Breite von 1,80 Meter auf einer Länge von rund

120 Metern erfasst werden. Sie verlief parallel zur Hochstraße und wurde auf einer Länge von rund 80 Metern durch den Aufbau der „Kurtinenmauer“ auf der Feldseite auf das Doppelte ihrer Breite erweitert. Die Mauer des 17. Jahrhunderts zweigte nach Nordwesten ab und bildete das so genannte Bockenheimer Bollwerk. Diese Sternbastion konnte mit der gesamten Flanke auf einer Strecke von rund 40 Metern verfolgt werden, ehe die Mauer durch einen weiteren Knick in die Face (Außenseite des Wehrs) übergang, die noch zu einem kleinen Abschnitt in der Baugrube fassbar war. Die Mauern bestanden aus Bruchsteinmauerwerk, das mit Mörtel vergossen wurde, dadurch entstand ein widerstandsfähiger Mauerverbund. Unter der mittelalterlichen Mauer lag ein leiterartig verblatteter Buchenholzrost, unter der jüngeren Mauer ein Kiefernholzrost, der mit Eichenpfählen fixiert war.

## DomRömer-Quartier

Vermarktung der Neubauten läuft

Mit dem Verkauf von 53 Neubau-Eigentumswohnungen hat der erste Teil der Vermarktung begonnen. Der Verkauf der Gewerbeflächen und Rekonstruktionen folgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Viele Menschen können sich vorstellen, dass sie in einem der neuen Altstadt Häuser leben. Die Nachfrage übersteigt sehr deutlich das Angebot. 53 Wohnungen stehen gegenüber rund tausend Interessensbekundungen. Leben in einem Altstadt Haus bedeutet, dass die eigene Wohnung einen einzigartigen Zuschnitt hat. Denn jede der 53 Einheiten ist unterschiedlich gestaltet. Keinen Grundriss gibt es ein zweites Mal. Warum ist das so? Ganz einfach: Die Häuser entstehen auf Parzellen, deren Größen sich an ihren historischen Vorbildern orientieren. In der früheren Altstadt waren alle Häuser unterschiedlich, und so wird es auch bei den DomRömer-Häusern sein. In den Erdgeschossen werden sich die Eingänge zu den Wohnungen befinden; aber auch die kleinen Geschäfte und Gastronomiebetriebe befinden sich hier. Darüber wird gewohnt. Auf einer Ebene oder auf mehreren. In den Dachgeschosswohnungen wird es Schrägen und Giebel geben, und die haben Einfluss

auf Anordnung und Struktur der Räume. Die Wohnflächen variieren zwischen 35 und 190 Quadratmetern.

Für die Vermarktung und den Verkauf der Wohnungen und Gewerbeflächen sorgt die DomRömer GmbH aus einer Hand. Dadurch wird der reibungslose und zügige Ablauf der Verkaufsgespräche sowie der Planungs- und Bauphase sichergestellt. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass ein lebendiges und gut durchmischtes Viertel für alle entsteht – von der Familie bis zum Single. In einem fairen und transparenten Verkaufsverfahren berät die DomRömer GmbH jeden Kaufinteressenten individuell über die verschiedenen Möglichkeiten des Immobilienerwerbs in der neuen Altstadt.

### Bewerbungen per Telefon oder E-Mail

Bis zum 18. Juli sind Bewerbungen für den Kauf einer Neubauwohnung möglich. Jeder Bewerber darf einen ersten, zweiten und dritten Wunsch äußern, aber höchstens einmal kaufen. Sollten mehrere Personen Interesse an einer Wohnung bekunden, dann wird im November dieses Jahres das Los entscheiden.

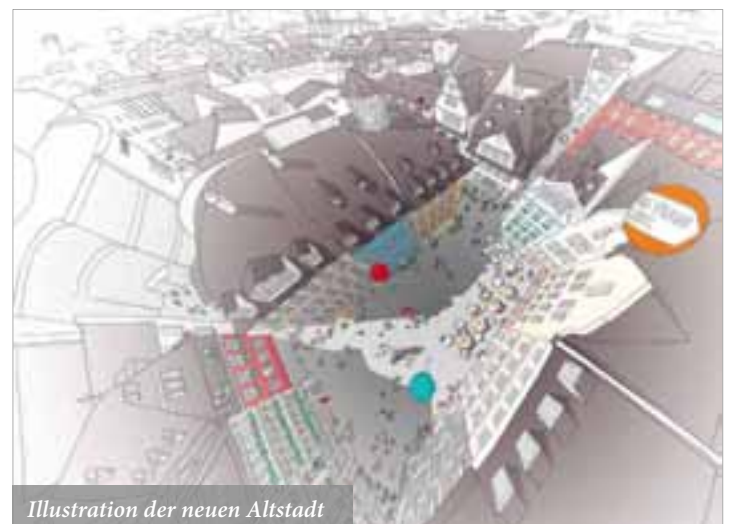


Illustration der neuen Altstadt

## GOETHE 34 greift *Form* des Ursprungsgebäudes auf

Architektur des früheren Gebäudes wird übersetzt in die heutige Zeit



Prof. Christoph Mäckler Architekten

Institut für Stadtgeschichte

Das Gebäude in der Goethestraße 34 begrüßt inmitten eines Gebäudeensembles die Besucher, die von Westen kommen. Aufgrund der Lage des Gebäudes in dem Ensemble nimmt es eine hervorgehobene Position ein. Es bildet den Platzabschluss zum Opernplatz, wird von diesem kommend wahrgenommen und akzentuiert den Zugang zu Freßgass' und Goethestraße. Aktuell ist in der Goethestraße 34 Baustelle, doch ab Spätsommer 2014 steht das alte Gebäude in neuen Kleidern. Nach Abschluss der

Bauarbeiten sollen 3500 Quadratmeter Fläche zur Verfügung stehen, die im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss für hochwertigen Einzelhandel und in den oberen Etagen für Büroflächen vorgesehen sind.

### GOETHE 34 bekommt das Türmchen zurück

Der Entwurf von Professor Mäckler Architekten des neuen Büro- und Geschäftshauses ist geprägt von seinen historischen Wurzeln. Der Baukörper greift die Form des Ursprungsgebäu-

des aus dem 19. Jahrhundert auf. Die helle Natursteinfassade orientiert sich am Erscheinungsbild des ehemaligen 50er-Jahre Gebäudes.

Während des zweiten Weltkriegs wurde der gründerzeitliche Bau zerstört. Er besaß einen markanten Eckturm, der den Stadteingang besonders machte. Sein Nachfolger in den 50er-Jahren – errichtet als gestalterisch zurückhaltendes Büro- und Geschäftshaus mit leicht auskragendem Flachdach – nahm seine Stelle ein. Jetzt saniert der Eigentümer das Gebäude und erweitert es im Sinne seiner historischen Situation nach Westen. Das revitalisierte Gebäude gliedert sich in verschiedene Baukörper: einem sechsgeschossigen Hauptbau mit vorspringendem Flachdach entlang der Freßgass' sowie einem fünfgeschossigen Baukörper mit Dachterrasse und Arkade entlang der Goethestraße. Der Gebäudeteil

mit den sechs Etagen nimmt die vorhandenen Gebäudefluchten auf und rundet sie ab. Die abgerundete überbaute Stirnseite des Gebäudes symbolisiert das „alte Ecktürmchen“. Der Anbau wird eine Fläche von zirka 90 Quadratmetern überbauen, die Teil der Fußgängerzone ist und bisher zum Abstellen von Fahrradständer genutzt wurde. Als Ersatz werden neue Fahrradständer am nördlichen Rand des Gehwegs aufgestellt.

Das Projekt nutzt die Chance, die bestehende städtebauliche Situation zu verbessern und fasst den ehemaligen Stadteingang klarer. Der historische Stadtgrundriss wird im Sinne einer Stadtreparatur wieder hergestellt. Die Wiederherstellung historischer Raumkanten ist ein städtebauliches Ziel, das, je nach gegebener Situation, auch bei anderen Projekten verfolgt wird, wie beispielsweise bei der Neubebauung des DomRömer-Areals.

## Über 1,8 Tonnen Kirchturmspitze in 76 Meter Höhe entfernt

Die Jugend-Kultur-Kirche St. Peter erhält einen neuen alten Turm

Seit Anfang des 19. Jahrhunderts besitzt die Stadt die Kirche St. Peter und sieben weitere Sakralbauten und verantwortet deren Instandhaltung. Die 1891 errichtete Donationskirche St. Peter wandelte sich mit den 2007 abgeschlossenen Umbauarbeiten zu einer Jugend-Kultur-Kirche. Sie bietet 14- bis 25-Jährigen unter dem Motto „Junge Kirche für junge Menschen“ eine Begegnungsstätte mit einem umfassenden Angebot zu Kultur und Glauben. Die Umbauarbeiten schlossen damals die Außenfassade des Turms und des Kirchenschiffs aus. Substanzschäden zeigten sich in den Folgejahren und erforderten



Hochbauamt, Robert Sommer

Teile des Kirchturms in luftiger Höhe

weitere Sanierungsmaßnahmen. Um die Gefahr von Steinschlag und einer Verkehrsgefährdung zu verhindern, kontrollierten Spezial-Kletterer in regelmä-

ßigen Abständen den Turm. Das machte eine Sanierung unausweichlich, die aber nur möglich ist, wenn die gesamte Turmspitze abgebaut, restauriert und wieder montiert wird. Das bedeutet: schweres Gerät, detaillierte Planung und Arbeiten in luftiger Höhe. Am 17. März dieses Jahres kam der 68 Meter hohe und 66 Tonnen schwere Lkw-Kran. Um die Kirchturmspitze zu erreichen, bekam der Kran zusätzlich eine knapp 20 Meter lange Gitterspitze. Die große Herausforderung bei den Arbeiten: vier übereinander sitzende, jeweils nahezu kugelförmige Sandsteine, die mittels Stahllanker und Stahklammern

untereinander fixiert sind. Die Verbindungsstücke müssen in zirka 76 Metern Höhe manuell gelöst werden, während die Steine bereits an dem Kran hängen. Der unterste Stein wiegt mit seinen 1,8 Tonnen fast soviel wie ein kleiner Elefant. Die stählerne Turmspitze, ein Stahlkreuz mit darunter angebrachter Zierblume ist mit einem Gewicht von 200 Kilogramm verhältnismäßig leicht.

Der Wiederaufbau der fertig sanierten Turmspitze mit erneutem Kraneinsatz erfolgt unter der Leitung des Dombaumeisters Robert Sommer vom Frankfurter Hochbauamt voraussichtlich im August.

# Das maro macht den Anfang im neuen „Opernquartier“

## Neuer Blickfang an der Neuen Mainzer Straße

Zentral gelegen und nahezu unentdeckt war bislang das Viertel zwischen der Goethestraße und der Junghofstraße. Mit dem Neubau des Büro- und Geschäftshauses maro an der Neuen Mainzer Straße 74-80/ Ecke Neue Rothofstraße ändert sich das nun. Das Opernquartier bekommt einen neuen Anziehungspunkt. Der wohlklingende Namen des neuen Gebäudes verweist auf seine Lage: Ma für Mainzer und Ro für Rothof. Zurzeit erfolgt der Abriss der beiden Gebäude, in denen früher die BHF-Bank ihren Sitz hatte.

### Alte BHF-Bank-Sitz macht Platz für maro

Künftig wird an dieser Stelle das maro mit zwei Eckgebäuden zu beiden Seiten der Neuen Rothofstraße ein eindrucksvolles Portal formen und zur natürlichen Erweiterung der Goethestraße beitragen. Das Architekturbüro Eike Becker aus Berlin hat für die beiden siebengeschossigen Gebäude eine avantgardistische Architektur entworfen. Vor- und zurückspringende Würfel aus Glas fangen die Blicke der Passanten an der belebten Neuen Mainzer Straße. Das maro

wird nachhaltig gebaut und nach LEED Gold zertifiziert.

### Premium-Büros, Luxus-Geschäfte und Gastronomie mit Skylineblick

Die unteren Etagen bieten eine Alternative zu den kleingeschnittenen Läden in der Parallelstraße, der Goethestraße. Die neuen Gebäude punkten mit großen Schaufensterfronten über zwei Etagen, einer Deckenhöhe von bis zu fünf Metern und großzügigem Zuschnitt für Luxusmarken. Bis zu neun Läden können sich hier den Flaneuren präsentieren.

Ein Anziehungspunkt wird die Gastronomie inklusive Terrasse mit Blick auf das Opernquartier und eine Café-Bar. Von der Dachterrasse lässt sich der Panoramablick auf die Skyline genießen. In den oberen Büroetagen können sich Unternehmen mit einer eigenen Adresse präsentieren. Bis Ende 2015 wollen die Projektentwickler Groß &

Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft und die Fondsgesellschaft Peakside Capital im Joint Venture die Gebäude fertigstellen und damit den Ausgangspunkt für die Erweiterung des Quartiers rund um die Goethestraße setzen.

### Im Opernquartier entsteht ein neuer Rundlauf

Zusammen mit dem Neubau Luginsland wird gleichzeitig ein neuer Rundlauf für Passanten geschaffen: von der Goethestraße über Luginsland, Neue Rothofstraße, Neue Mainzer Straße bis zur Goethestraße. Städtebauliches Ziel ist es, das Quartier zwischen Goethe- und Junghofstraße durchlässiger und für Fußgänger passierbar zu machen.

Insgesamt entsteht mit weiteren Entwicklungen und Revitalisierungen im Opernquartier in wenigen Jahren fast eine Verdopplung des bisherigen Luxus-Shopping-Bereichs.

DomRömer  
Frankfurt

### Ihre neue Adresse in der Frankfurter Altstadt

Mitten im Herzen der Stadt entsteht ein einzigartiges Wohnquartier. Die einmalige Mischung aus historischer Struktur und zeitgenössischer Architektur gewährleistet eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause im DomRömer-Quartier.

- Stadthäuser von 125 m<sup>2</sup> bis 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eigentumswohnungen von 35 m<sup>2</sup> bis 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche

DomRömer GmbH  
T +49 (0) 69.6 53 00 07 50  
F +49 (0) 69.6 53 00 07 44  
vermarktung@domroemer.de  
www.domroemer.de

Innenstädter gesucht!  
• Verkaufsstart ab März 2014  
• Stichtag Annahmeschluss  
Interessenten: 18.07.2014



Der neue Anziehungspunkt im Opernquartier

## Fleming's Deluxe Hotel Frankfurt-City wird um *einen* Neubau erweitert

Gegenüber von dem Eschenheimer Tor liegt das Bayer-Haus. Erbaut von Stephan Blattner steht es heute unter Denkmalschutz und erinnert an die markante Architektur der 50er-Jahre. Wo einst die Mitarbeiter des Bayer-Konzerns arbeiteten, betten heute Gäste aus aller Welt hier ihre Häupter. Trotz Sanierung und Umnutzung des Gebäudes blieben die architektonischen Qualitäten des Nachkriegsbaus erhalten. Nun baut das Fleming's Deluxe Hotel weiter um und an. Der Parkplatz am östlichen Gebäudeteil macht Platz für einen achtgeschossigen Neubau, der in seiner Ausführung dem denkmalgeschützten Bau seinen Respekt zollt und

einige interessante Neuerungen für die Allgemeinheit bereit hält.

### Passieren zwischen Bleichstraße und grünen Wallanlagen erstmals möglich

Der Neubau schmiegt sich an das Hauptgebäude des Hotels, das Bayer-Haus. Ein kleiner Abschnitt auf der östlichen Seite

zum Nachbargrundstück bleibt für einen Durchgang offen. Fußgänger können erstmalig von der Bleichstraße direkt zu den Grünflächen der Wallanlagen gehen. Die bewirtschaftete Hotelterrasse – am Übergang der Passage in die Wallanlagen – ist für jedermann geöffnet. Das Grundstück wird sich zur Wall-

anlage und dem dort befindlichen Rosengarten öffnen. Gäste erreichen die Terrasse über eine Treppenanlage, den Eingang des Rosengartens. Hierdurch entsteht eine Art soziale Kontrolle, die positiv Einfluss nimmt und die Vandalismusschäden am Rosengarten jenseits der Hauptwege verringert. Das war der Grundgedanke der Stadt.

### Erweitertes Angebot für die Hotelgäste im Neubau

Im Neubau entstehen 104 weitere Zimmer und Suiten sowie ein Konferenzzentrum mit Tagungs- und Veranstaltungsräumen. Neben dem schon bestehenden Fleming's Clubrestaurant mit Skyline-Blick in der siebten Etage des Bayer-Hauses, entsteht zusätzlich im Erdgeschoss des Haupthauses eine Brasserie & Wine Bar.



Marek Feuerstein

Bauarbeiten am Fleming's Deluxe Frankfurt-City

## Erstklassige Neubau-Eigentumswohnungen für Kapitalanleger oder als Zweitwohnsitz für Frankfurter



### ISAAC NEWTON PARK Berlin-Adlershof

- ◆ Bestandteil des neuen Wohngebiets »Wohnen am Campus« am Technologiepark Adlershof
- ◆ 108 Eigentumswohnungen mit viel Licht und Naturbezug
- ◆ 2- bis 4½-Zimmer-Wohnungen mit 56 bis 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche



### KURFÜRSTEN-LOGEN Berlin-Wilmersdorf

- ◆ Städtische Architektursprache
- ◆ Nur wenige Schritte vom Boulevard Kurfürstendamm
- ◆ 61 Eigentumswohnungen mit großzügigen Grundrissen
- ◆ Davon 8 Penthäuser



### BROCKESSCHES PALAIS Potsdam

- ◆ Wunderschönes Ensemble um das friderizianische Bürgerpalais in traumhafter Lage am Stadtkanal
- ◆ 85 Eigentumswohnungen und drei Gewerbeeinheiten in Neubauten



[www.baywobau.de/eigentumswohnung-berlin/](http://www.baywobau.de/eigentumswohnung-berlin/)

**Baywobau® Berlin**

Telefon 030/39 88 17 15 ◆ [verkauf@baywobau-berlin.de](mailto:verkauf@baywobau-berlin.de)



# Spatenstich für Wohnungen in Niederrad

Stadt Frankfurt lobt ABG als Schrittmacher des Wandels in der Bürostadt

„Mit dem Bau von Wohnungen kommt der Wandel der Bürostadt Niederrad entscheidend voran. Und Schrittmacher dieser Entwicklung ist die ABG Frankfurt Holding“, unterstrich Oberbürgermeister Peter Feldmann am 30. April beim Spatenstich in der Lyoner Straße. Aufgrund der hohen Büroleerstandsrate in der Bürostadt Niederrad habe sich die Stadt Frankfurt das Ziel gesetzt, aus der bisherigen Struktur als reines Büro- und Gewerbegebiet künftig einen gemischt genutzten, lebendigen Stadtteil zu entwickeln, sagte Planungsdezernent Olaf Cunitz. Es handelt sich um ein Pionierprojekt, das auch überregional Beachtung findet. Zahlreiche der dortigen Gebäude stehen heute allerdings leer.



ABG Frankfurt Holding

Geschäftsführer Gerhard Brand vom Büro Albert Speer & Partner, ABG-Geschäftsführer Frank Junker, Oberbürgermeister Peter Feldmann, Ortsvorsteher Christian Becker, Bürgermeister Olaf Cunitz, Johannes Graf von der Firma Züblin (v.l.n.r.)

Wegen des Wohnungsmangels ist der Standort in den Fokus gerückt. Oberbürgermeister Feldmann, der auch Aufsichtsratsvorsitzender der ABG ist, startete gemeinsam mit Bürgermeister Cunitz und ABG-Chef Frank Junker den

Bau von 134 Wohnungen und einer Kindertagesstätte für bis zu 70 Kinder in der Lyoner Straße. Auf dem ehemaligen Areal des Bahn-Landwirtschaft-Vereins setzten sie zusammen den ersten Spatenstich für das gut 38 Millionen teure Projekt. „Mit dem Bau-

beginn bringen wir den Wandel von der Bürostadt zum Standort des Wohnens voran“, hob Junker hervor. Angesichts der Knappheit an Wohnungen im boomenden Frankfurt, dessen Bevölkerung in den kommenden Jahren weiter wachsen wird, suche sein Unternehmen nach Möglichkeiten, „Nischen zu erschließen“. Der Anfang des Wandlungsprozesses in der Bürostadt ist gemacht. Die ABG Frankfurt Holding will über den Wohnungsbau in der Lyoner Straße hinaus in der Hahnstraße zwei Bürogebäude abreißen lassen. Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sollen 170 Wohnungen, ein Supermarkt, ein Aldi-Markt und eine Drogerie entstehen.

NIEDERRAD

OBERRAD



**Nur noch 1 DHH!**

Unverbindliche Visualisierung

Verkauft

## Frankfurt-Oberrad

[də nœfvil] 25





**Nur noch 1 ETW!**

Unverbindliche Visualisierung

ETW 7

**Neubau-Doppelhaushälfte**

**Highlights**

- Massive Bauweise
- Teilweise bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- Parkettboden + hochw. Fliesen
- Schöner Privatgarten
- Parkplatz am Haus (gegen Aufpreis)

**Preis**

- 6 Zimmer, ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 209 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**499.000 €\***

\*Kaufpreis zzgl. 3,57% Käufer-Maklerprov. inkl. MwSt.

**Jetzt vormerken!**

Neue Bauvorhaben in Kürze:

Neubau-Eigentumswohnungen in

**F-Oberrad · F-Gallus**

**F-Höchst · F-Sachsenhausen**

Weitere aktuelle Angebote in Frankfurt unter [www.hermann-immobilien.de](http://www.hermann-immobilien.de).

**Neubau-Eigentumswohnung**

**Highlights**

- Dachgeschoss-Maisonette-ETW mit Balkon + Loggia im Studio
- Fußbodenheizung
- Parkettboden + hochw. Fliesen
- Aufzug
- PKW-Stellplatz (gegen Aufpreis)

**Preis**

- 3 Zimmer ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Studio (ca. 22 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

**345.000 €\***

\*Kaufpreis zzgl. 3,57% Käufer-Maklerprov. inkl. MwSt.

Kostenfreie Infoline 0800 50 60 70 8 · [www.hermann-immobilien.de](http://www.hermann-immobilien.de)

Hermann Immobilien GmbH · Hauptstr. 47 · 49 · 63486 Bruchköbel · Telefon 06181 9780-0 · [info@hermann-immobilien.de](mailto:info@hermann-immobilien.de)





## Das Mayfarth-Quartier im Ostend

Bis 2016 entstehen Wohnungen, Hotel, Büro- und Gewerbeflächen

Zwischen Hanauer Land-, Weisbach-, Mayfarth- und Hagenstraße sollen bis 2016 auf dem 6500 Quadratmeter großen Areal 74 Wohnungen, ein Hotel und über 7000 Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen gebaut werden. Bauherr ist die über die Stadtgrenzen Frankfurts hinaus bekannte Familie Merz, die bisher eher mit Pharma als mit Immobilien in Verbindung gebracht wird. Der Familie liegt die Weiterentwicklung des Ostends am Herzen. Deshalb möchte sie die Flächen auch nicht verkaufen, sondern im

Eigentum behalten, was eine architektonisch abwechslungsreiche und qualitativ hochwertige Bebauung zur Folge haben wird. Mehrere Häuser mit verschiedenen Nutzungskonzepten, deren Fassaden sich in Aussehen und Materialien unterscheiden, gruppieren sich auf dem Gelände. Das Gelände wird unter anderem für eine Tiefgarage mit 227 Parkplätzen unterkellert.

**Wohnen und Arbeiten im Ostend**  
Die Wohnungsgrößen im Mayfarth-Quartier variieren zwischen 54 und 133 Quadrat-



Die neue Durchwegung

metern. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen eigenen Gartenzugang. Ein zusätzliches kleines Townhouse, das in das Ensemble integriert wird, bietet Wohnraum auf zirka 140 Quadratmetern.

Die Büroflächen verteilen sich auf mehrere Gebäude und sollen sehr flexible Grundrisslösungen erhalten, so dass Flächen schon ab etwa 150 Quadratmeter gemietet werden können.

Das Gebäude entlang der Hanauer Landstraße wird neben Büro- auch Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss auf einer Größe von zirka 1100 Quadratmetern bieten. Darüber zieht ein Hotel mit 159 Gästezimmern ein.

OSTEND

## Das Apfel-Carré in Preungesheim für gemischte Bewohnerstrukturen



Der grüne Innenhof dient auch als Spielplatz

Das neu errichtete Gebäudeensemble Apfel-Carré in Preungesheim bietet Wohnungen zwischen 42 und 118 Quadratmetern. Gut die Hälfte der über 100 Wohnungen erstreckt sich über zwei Etagen, 35 sind barrierefrei. Im Erdgeschoss befinden sich neben Wohnungen Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen, unter anderem für eine Kindertagesstätte des Diakonischen Werks für Kinder bis drei Jahre. Das Apfel-Carré ist von der Architektenkammer Hessen als Vorzeigeprojekt für den Tag

der Architektur 2014 ausgewählt worden. „Im Apfel-Carré kombinieren wir erstmals die verschiedenen Förderwege im Mietwohnungsbau mit dem Ziel, bei günstigen Mieten eine ausgewogene Bewohnerstruktur entstehen zu lassen“, erläutert Peter Schirra, Leiter des Frankfurter Regionalcenters der Nassauischen Heimstätte (NH).

### Verschiedene Förderungen

Ein Förderweg ist das so genannte Mittelstandsprogramm der Stadt Frankfurt, „mit dem

wir vor allem die Menschen erreichen wollen, die zu viel für den sozialen Wohnungsbau verdienen, deren Einkommen für den freien Wohnungsmarkt in Frankfurt aber eigentlich zu knapp ist“, ergänzt Peter Feldmann, Oberbürgermeister und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der NH.

Für 41 Wohnungen kommt die Förderung aus dem Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau (Mittelstandsprogramm). Weitere 20 Wohnungen werden

im sozialen Mietwohnungsbau belegt. Für die verbleibenden 40 Wohnungen ist die „mittelbare Belegung“ vorgesehen: obwohl mit Mitteln für den sozialen Wohnungsbau gefördert, sind sie frei und zur ortsüblichen Miete vermietbar. Zum Ausgleich stellt die NH Sozialwohnungen in anderen Frankfurter Mietobjekten bereit. Durch die differenzierte Nutzung aller Förderwege können sowohl geringverdiener als auch Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen eine Wohnung anmieten.

### Hintergrund:

#### Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH bietet seit 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 700 Mitarbeiter. 2005 erwarb die NH die Anteile des Landes Hessen an der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft Hessen mbH, Kassel. Durch den Zusammenschluss avancierte sie zu einem der führenden deutschen Wohnungsunternehmen mit 61000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden, davon 16000 alleine in Frankfurt.

PREUNGESHEIM

# LADY DI'S LOVE AFFAIR

CREATED BY DIJANA SUSTELO - TEAM BIEN-RIES AG

Eigentumswohnungen auf dem Frankfurter Riedberg:



**NEU!**  
Verkaufsstart am 24.05.2014



Alle zum Verkauf stehenden Wohnungen zu dem Wohnkonzept finden Sie auf unserer Homepage. Keine zusätzliche Käuferprovision!

## 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen

von ca. 45 m<sup>2</sup> bis 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Wohnungen mit eigenem Gartenanteil, Terrasse, Balkon, als Maisonette-Wohnung oder Penthouse-Wohnungen mit Dachterrasse.

Energieeffizienz: Vor Drucklegung lagen noch kein Werte vor. Es gibt noch keinen Energieausweis für dieses Projekt; Baujahr: 2015

## Beratung und Besichtigung:

Mi. bis Fr. von 16.00 - 19.00 Uhr  
Sa. und So. von 12.00 - 18.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung.

BIEN-RIES Verkaufsbüro  
Graf-von-Stauffenberg-Allee  
60438 Frankfurt am Main/ Riedberg

Fon 0 6181/ 906 31-17  
[www.bien-ries.de](http://www.bien-ries.de)

**BIEN-RIES AG**  
DIE WOHLFÜHLGESELLSCHAFT

*Hier fühl' ich mich am zuhausesten.*



## Loft-Feeling am Westflügel im Stadtteil Riedberg



1100 Architect

Split-Level-Architektur am Riedberg

„Das Haus ist die Wohnhülle, um das Leben in allen seinen Facetten zu genießen“, so heißt das Credo von 1100 Architekten aus New York und Frankfurt. Gemeinsam mit der Baugesellschaft Gut Lewitz plant das Architekturbüro elf Eigenheime am Westflügel an der Eugen-Kaufmann-Straße und setzt diesen Anspruch in die Tat um. Die

Häuser sind bereits zu kaufen; Baustart ist in diesem Jahr. Die Architektur bietet den neuen Eigentümern Spielraum, individuelle Wohnbedürfnisse zu realisieren.

### Zwei Doppelhäuser und sieben Kettenhäuser

Die beiden Doppelhäuser haben eine Wohnfläche zwischen 200

und 210 Quadratmetern. Der zweite Haustyp, die sieben Kettenhäuser, grenzen im Westen an die Doppelhäuser. Die Kettenhäuser haben eine Wohnfläche von zirka 180 Quadratmetern.

### Split-Level-Architektur

Das Thema Integration und offenes Wohnerlebnis ist die architektonische Klammer bei beiden Haustypen. Die Funktionsbereiche werden an einem „fließenden“ Wohnraum angeordnet, sodass Familien ein offenes Wohnerlebnis über drei versetzte Ebenen haben. Zeitgleich ermöglicht die so genannte Split-Level-Architektur, neben Bad, Homeoffice, Schlaf-, Spiel- und Ankleidebereichen, Rückzugsbereiche für jeden einzelnen. Jede Ebene hat einen Zugang zu einer anderen Außenfläche, zum Beispiel der Dachterrasse,

dem Freisitz oder der Terrasse mit Garten. Die Architektur der Häuser schafft ein Zusammenspiel von Drinnen und Draußen und Loft-Feeling inmitten des Neubaugebiets. Beide Haustypen verbindet die Verwendung ähnlicher Baumaterialien. Die zurückgesetzten Eingangsbereiche bilden aus den beiden Haustypen eine optische Einheit. Trotz des dichten Nebeneinanders wird mit dieser versetzten Bauweise Privatsphäre für die Hausbewohner möglich. Zusätzlich erhalten die Häuser eine Art Veranda mit Vorgarten. Natürliche Belichtung bringen die zum Teil bodentiefen Fenster im Erdgeschoss. Auf der Häuserrückseite öffnet sich die Fassade durch den Einsatz von einer raumhohen zweigeschossigen Verglasung. Alle Häuser erhalten eine eigene Garage mit Carport und eine Terrasse.



### Moderne Eigentumswohnungen in Frankfurt-Riedberg

2-4,5 Zimmer-Wohnungen | 47 m<sup>2</sup> - 144 m<sup>2</sup> Wfl.  
KP ab € 170.900,-

Baujahr 2015 | Fernwärme | Energiebedarfskennwert  
31,5 kWh/m<sup>2</sup>a Haus 5 | 34,1 kWh/m<sup>2</sup>a Haus 6

Wohnanlage in eleganter Architektur  
Zahlreiche Grundrissvarianten | Bodentiefe Fenster  
Hochwertige Innenausstattung | Loggien | Terrassen  
Wintergärten | Roofgärten | Privatgärten | Tiefgarage  
Keine Käuferprovision

SELECT Immobilien GmbH | (069) 900 20 90  
www.select-immobilien.com



Ein Projekt der  
Münchner Grund Immobilien Bauträger AG  
www.central-living-niedberg.de

# Drei Haustypen mit Musik

Bebop, Swing und Jazz sind jetzt reservierbar

Im Mai vergangenen Jahres startete die öffentliche Erschließung für das siebte und letzte Riedberg-Quartier, den Westflügel. Viele Naturformen flossen bei der Gestaltung des Areals Westflügel ein. Aus der Vogelperspektive erinnern die geschwungenen Straßen an einen Schmetterlingsflügel.

Ist das Quartier fertig, leben dort zirka 3500 Menschen. Ein Qualitätshandbuch mit Gestaltungsregeln sorgt dafür, dass ein architektonisches Gesamtkonzept entsteht. Es stimmt beispielsweise die Farb- und Materialwahl bei den neuen Häusern ab

alle dem Gestaltungsrahmen unterordnen. Unter dem Motto Swingin' Riedberg bebaut die Lechner Group ihr Areal am Westflügel. Die Eigenheime tragen die Namen Bebop, Swing und Jazz. Die architektonische Handschrift der Eigenheime interpretieren die Gestaltungsrichtlinien und greifen das geschwungene Straßennetzwerk auf.

Die Eingangssituation lädt die Bewohner in ihre neuen Häuser ein: wo immer es möglich ist, ist die Sichtfläche frei von Fahrzeugen. Hecken und Designer-Zaun fassen die Grundstücke ein, Briefkasten und Klingel sind

hen aus verschiedenen Materialien. Im Inneren erwarten die Bewohner Grundrisse, die von herkömmlichen abweichen. Einige Räume haben keinen rechten Winkel, sodass sich Wohn- und Raumerlebnis ändert und Möbel anders gestellt werden können.

Wer Geborgenheit und Individualität sucht, wird bei den Häu-

sertypen Bebop, Swing und Jazz fündig. Die Studiohouses Bebop haben eine Wohnfläche von zirka 133 bis 170 Quadratmetern plus Keller. Die Townhouses mit dem Namen Swing hingegen eine Fläche von 156 beziehungsweise 176 Quadratmetern und Keller. Die Cityhomes heißen Jazz; ihre Wohnfläche ist zirka 155 Quadratmeter plus Keller groß.

## Wohnträume verwirklichen: GWH Riedberg 2.0!

WWW.GWH-RIEDBERG.DE

Baubeginn  
ab Sommer  
2014

### Grüner Wohnen am Riedberg geht in die zweite Runde.

In sechs freistehenden Stadt villen, die einen begrünten Innenhof umgeben, entstehen insgesamt 71 repräsentative Eigentumswohnungen in energiesparender Passivhaus-Bauweise\*.

Die Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen werden eine Größe zwischen großzügig geschnittenen 66 m<sup>2</sup> und traumhaften 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten.

#### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Gefragte Lage in Frankfurt mit bester Verkehrsanbindung
- Optimale Nahversorgung und soziale Infrastruktur
- Großzügige Eigentumswohnungen mit attraktiven Grundrissen
- Weiträumige Freiflächen mit viel Grün
- Ökologische und ressourcenschonende Bauweise
- Ausstattung mit Qualitätsprodukten namhafter Markenhersteller
- **Keine Käuferprovision – Sie kaufen direkt vom Eigentümer**

Besuchen Sie uns vor Ort in der Altenhöferallee  
direkt neben dem Gymnasium Riedberg.

**SELECT Immobilien GmbH**  
Telefon 069 9002090

**Öffnungszeiten Vertriebspavillon:**  
Mittwoch bis Freitag 17 – 19 Uhr  
Samstag und Sonntag 12 – 17 Uhr

\*Angaben nach §16a EnEV 2014: Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 33 kWh (m<sup>2</sup>a), Fernwärme, Bj. 2014



Jazz heißen die Cityhomes

und regelt, dass parkende Autos kaum sichtbar sind. So entsteht aus den fünf kleineren Abschnitten verschiedener Bauträger ein großes Ensemble, da diese sich

in Mauerstehlen integriert. Die Komposition gibt so seinen neuen Eigentümern ein Zuhause mit Privatsphäre und Geborgenheit. Die Fassaden der Häuser beste-

# 230 Wohnungen projektiert

Die Bien-Ries AG baut und baut und baut auf dem Riedberg



So könnte der neue Wohn-Essbereich aussehen

Nicht zum ersten Mal baut die Bien-Ries AG aus Hanau auf dem Riedberg. Nachdem kaum noch Grundstücke zu vergeben waren, hat sich die „Manufaktur für urbane Wohnkonzepte“ nun für die Entwicklung eines neuen Wohnprojektes im Bereich des Riedberger Westflügels entschlossen.

Das Projekt entsteht zwischen der Graf-von-Staufenberg-Allee und der Hans-Poelzig-Straße. Auf sechs Häuser verteilt, werden insgesamt rund 230 Wohnungen gebaut.

Mit dem Verkauf des ersten Bauabschnitts, der 72 Wohnungen in Gebäuden mit drei und vier Geschossen umfasst, wurde

im Mai begonnen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 42 und 132 Quadratmetern, die Zimmeranzahl variiert von zwei bis zu fünf Zimmern. Daneben gibt es einige Apartments.

### KfW-70-Standard

Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Loggien. Die Penthouse-Wohnungen haben großzügige Dachterrassen.

Viele Wohnungen erhalten eine wintergartenähnliche Verglasung an den Balkonen. Die Gebäude werden im KfW-70-Standard errichtet. Die Autos sowie der größte Teil der Fahrräder finden Platz in der hauseigenen Tiefgarage.

# Themenspielplatz „Bauernhof“ und neue Grünfläche

Nachdem der Ortsbeirat Kalbach/Riedberg der Entwurfsplanung im Januar zustimmte, sind die Riedberger bald um eine 1,3 Hektar große Grünfläche reicher: den nördlichen Abschluss des so genannten „topographischen Weges“, der sich entlang des östlichen Randes des Quartiers Altkönigblick erstreckt. Der neue Grünzug ist etwa 300 Meter lang und zwischen 30 und 75 Meter breit. Doch bevor die ersten Bagger anrollen, wird es voraussichtlich Herbst, derzeit werden die Arbeiten vorbereitet. Die Projektsteuerung erfolgt durch die HA Stadtentwicklungsgesellschaft im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main.

### Offene Wiesenflächen im Wechsel mit dichter bepflanzten Bereichen

Baumhaine, markante Einzelbäume sowie weitläufige Spiel- und Liegewiesen charakterisieren den künftigen Grünzug. In den Randgebieten gibt es einige „Feldholzinseln“, also kleinere Flächen mit Büschen, Hecken und Bäumen, die den Blick freigeben auf die angrenzenden Fel-

der. Im Nordosten, am Ende des Grünzugs, bildet ein kleiner Hügel mit einem Einzelbaum einen markanten Endpunkt. An den Wegen sind insgesamt drei kleine Sitzplätze angeordnet. Sie eröffnen den Blick über den neuen Grünzug, die angrenzenden Felder und den Kätseschlachpark im Südwesten.

### Ein Themenspielplatz für den Nachwuchs

Kleinkinder, ältere Kinder und Jugendliche können in Zukunft am nördlichen Ende des Grünzugs spielen und toben. Die angebotene Spielwelt widmet sich dem Motto Bauernhof und bietet für jede Altersstufe Bewegungselemente wie einen Klettertrecker, eine Pferdekutsche, Holzhäuser, Wipptiere oder eine Doppelschaukel. Der Spielbereich für ältere Kinder bietet mit einer Kletterlandschaft in der Anmutung eines Getreidefelds und einer Windmühle als Spielturnmühle vielfältige Bewegungsangebote. Eine Rampe sorgt dafür, dass auch behinderte Kinder einen Zugang zu den Spielmöglichkeiten haben.

## Lifestyle am Park



- 1-2-3-4-5-Zimmer-Atelierwohnungen
- Penthouses
- Top-Ausstattung in Top-Lage
- Sofort-Info: 01 71 / 2 76 85 65 und 01 77 / 3 10 10 55**

## Leben und investieren in Frankfurts jüngstem Stadtteil

### Reihenhäuser waren früher

- Kleine Einheiten. Große Ansprüche.
- Perfekte Ensembles. Individuelle Lösungen.

**Alle Angebote erfüllen die Vorgaben der EnEV 2014**



### Swingin Riedberg

Lebe Deinen Rhythmus!

Wohnkonzepte, die „Leben in Harmonie“ neu definieren!

**Sofort-Info:**  
0172 / 6 97 04 04  
0163 / 2 95 96 14



### Top-Ausstattung. Top-Lage.



### BIANCO2

*The Parkside of Life*

- Außergewöhnliche 1-2-3-4-5-Zimmer-Atelierwohnungen
- Dachterrassen oder Wintergarten-Balkone
- Sofort-Info: 0178 / 38 999 55**

KALBACH/RIEDBERG

BIEN-RIES AG

# feelin good

IM RHYTHMUS DER STADT

Eigentumswohnungen auf dem Frankfurter Riedberg:



Alle zum Verkauf stehenden Wohnungen zu dem Wohnkonzept finden Sie auf unserer Homepage. Keine zusätzliche Käuferprovision!

**BIEN-RIES AG**  
DIE WOHLFÜHLGESELLSCHAFT

*Hier fühl' ich mich am zuhausesten.*



## 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen

von ca. 65 m<sup>2</sup> bis 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
ab 246.600,- € bis 741.400,- €.

Wohnungen mit eigenem Gartenanteil,  
Terrasse, Balkon oder Penthouse-  
Wohnungen mit Dachterrasse.

Energieeffizienz: Energiebedarfsausweis mit Endenergie: 54,56 (1. BA),  
57 (2. BA) u. 67 (3. BA) kWh/(m<sup>2</sup>a); Träger: Kraft-Wärme-Kopplung,  
erneuerbar; Bj. 2013 (1. BA), 2014 (2. BA), 2015 (3. BA)

## Beratung und Besichtigung:

Täglich von 12.00 - 19.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung.

**BIEN-RIES Skyline-Lounge**

Zur Kalbacher Höhe 21  
60439 Frankfurt am Main/Riedberg

**Fon 0 6181/ 906 31-17**  
**www.bien-ries.de**



# 71 Eigentumswohnungen verteilen sich auf sechs Stadtvillen

Vor Baubeginn von „Riedberg 2.0“ ist bereits die Hälfte reserviert



GWH Bauprojekte

*Viel Grün zwischen den freistehenden Stadtvillen*

Die Beliebtheit des Neubaugebietes Riedberg Westflügel wächst kontinuierlich: Bereits die Hälfte der Eigentumswoh-

nungen, die die GWH Bauprojekte GmbH am Frankfurter Riedberg erstellt, sind für Käufer vorgemerkt. In diesem zwei-

ten Bauabschnitt entstehen in sechs freistehenden Stadtvillen, die einen begrünten Innenhof umgeben, insgesamt 71 Eigentumswohnungen in moderner Passivhaus-Bauweise und mit einem Tiefgaragenstellplatz pro Wohnung. Die Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen werden zwischen 66 und 140 Quadratmeter Wohnfläche bieten. Ästhetische Architektur, natürliche, schwingende Formen und harmonisch aufeinander abgestimmte Gebäude-Ensembles werden das neue Quartier Westflügel am Frankfurter Riedberg prägen.

Die GWH installiert grundsätzlich Ausstattungen namhafter Markenhersteller. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia,

Terrasse oder Dachterrasse. Nehezu in allen Wohnungen sind Tageslichtbäder und zusätzliche Duschbäder vorhanden. In den Wohn- und Schlafräumen ist Eichenholz-Mosaikparkett verlegt. Zudem sind alle Wohnetagen barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar. Für Sicherheit sorgen die Videosprechanlage, elektrische Rollläden und abschließbare Fenstergriffe im Erdgeschoss. Die GWH Bauprojekte GmbH ist ein Unternehmen der GWH Immobiliengruppe und gehört damit zu den größten Wohnungsunternehmen in Hessen. Sie verwaltet zirka 48 500 Wohnungen. Mit ihrem Projekt „Riedberg 2.0“ führt sie schon zum zweiten Mal ein Neubaugenbauprojekt auf dem Riedberg durch.

## Bürokomplex wird zum Wohnturm mit Kita



willkiesign

Das Bauvorhaben befindet sich in den letzten Zügen

In Frankfurt stehen viele Bürogebäude leer oder zumindest teilweise. Dasselbe Schicksal teilte auch der Büroturm in der Stresemannallee 61 Ecke Tiroler Straße, ehemals bekannt als das Bethmann-Haus. Das 14-stöckige Bürohochhaus hatte in dieser

Nutzungsform keine Zukunft mehr. Die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen und die hohen Leerstandsquoten bei Gewerbeflächen in Frankfurt ließen eine Sanierung unwirtschaftlich erscheinen. Was wird aus dem Turm in guter Lage inmitten von Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Verkehrsanbindung? Ein Studentenwohnheim, ein Ärztezentrum oder Wohnungen waren einige diskutierte Möglichkeiten. Mit dem Eigentümerwechsel des Turms im Mai 2012, dem Antrag auf Umnutzung in Wohnen und dem gestellten Bauantrag, sind die Würfel gefallen: die Umnutzung in Wohnen.

**3100 Quadratmeter Wohnfläche für 45 Wohnungen und 700 Quadratmeter für eine Kita**  
Fertiggestellt wird das Vorhaben von Bien Immobilien noch in diesem Jahr. Voraussichtlich Ende Mai beziehungsweise Anfang Juni, sind die Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen bezugsfertig. In einer Höhe von 44 Metern sind auch Penthouse-

### Elegance

Wohnen mit Flair

bereits 50 % verkauft

**NEUBAU-ERSTBEZUG IN FRANKFURT A.M. - SACHSENHAUSEN**

- exklusive 2- und 3 1/2-Zimmer-Eigentumswohnungen
- repräsentative Penthousewohnungen
- Wohnflächen von 63 bis 148 m<sup>2</sup>
- hochwertige Ausstattung
- elegante Tageslichtbäder
- Aufzug und Tiefgarage
- provisionsfrei

Wir freuen uns auf Sie!  
Tel.: 069 / 60 69-14 84  
[www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de)

**NH | ProjektStadt**  
NH ProjektStadt GmbH  
eine Tochter der Nassauischen Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Wohnungen mit Blick über die Stadt oder auf die Skyline zu haben. Aktuell wird noch an der Fassade, dem Innenausbau der Wohnungen und am Umbau der

Kita gearbeitet. Die Kita hat künftig vier Gruppen, zwei sind für unter Dreijährige und die zwei anderen besuchen Kinder ab drei Jahren.

## Am 14. September zum Tag des offenen Denkmals

Wer sich für denkmalgeschützte Bauten und deren fachgerechte Sanierung interessiert, kann sich bereits den 14. September 2014 vormerken: Am europaweiten Tag des offenen Denkmals bietet sich die Chance, Baudenkmäler zu besichtigen, die meist verschlossen sind. Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz koordiniert das bundesweite Kulturereignis seit über 20 Jahren, um den Blick



Firma IBS

Jugend-Kultur-Kirche St. Peter

auf unser baukulturelles Erbe zu lenken.

**Frankfurt macht mit**  
Sowohl das Denkmalamt als auch das Hochbauamt der Stadt Frankfurt bieten an diesem besonderen Tag eine Reihe von fachkundigen Führungen an. Darunter die Gesamtanlage der Höchster Altstadt und Höchster Westend sowie das Bodendenkmal, Kreuzung Gold-

peppingstraße/Am Lausberg in Preungesheim. Vier Frankfurter Dotationskirchen stehen ebenso auf dem Programm wie Führungen durch die frisch sanierten Altbauten des Historischen Museums und durch den Altbau der Frankfurter Schule für Mode und Bekleidung in Bockenheim. Nähere Infos unter [www.tag-des-offenen-denkmals.de](http://www.tag-des-offenen-denkmals.de) und [www.denkmalamt.stadt-frankfurt.de](http://www.denkmalamt.stadt-frankfurt.de)

# Hohe Nachfrage nach **denkmal-**geschützten *Wohnobjekten*

Auch im Jahre 2013 war die Nachfrage nach Wohnimmobilien ungebrochen. Die Umsätze gingen wegen des begrenzten Angebotes zurück, die Preissteigerungen der vergangenen Jahre hielten in 2013 an. Besonders hoher Nachfrage erfreuten sich Wohnimmobilien in innenstadtnahen Lagen und ungewöhnlichen Qualitätsmerkmalen. Zu diesen besonderen Qualitätsmerkmalen zählen Penthousewohnungen, Stilaltbauten oder Wohnungen mit einem speziellen Serviceangebot. Das Angebot von Penthousewohnungen und Wohnungen mit Dienstleistungsangeboten kann durch Neubaumaßnahmen in einem gewissen Umfang erhöht werden. Dies trifft für die Stilaltbauten allerdings nicht zu. Dieser stark nachgefragte begrenzte



MeiellerFeuerstein

Denkmalgeschützte Gebäude in der Kaiserstraße

Teilmarkt gilt dementsprechend als risikoarm und als eine gute Kapitalanlage.

## Das Plus bei denkmalgeschützten Wohngebäuden

Völlig modernisierte unter Denkmalschutz stehende Im-

mobilien erzielen oft höhere Preise als Neubauten. Die Spitzenpreise liegen zwischen 8000 und 10000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ein Grund hierfür liegt in der Nichtduplizierbarkeit der Immobilie. Die Instandhaltung und Moder-

nisierung von Denkmalobjekten werden durch die Regulierung des Denkmalschutzes oft kostenintensiver, allerdings ermöglicht der Denkmalschutz auch bessere Abschreibungsmöglichkeiten.

## Sanierung unter energetischen Gesichtspunkten schwierig

Eine Unterschutzstellung der Außenfassade erschwert eine Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Objektes. Deswegen kann nur in Ausnahmefällen eine Außendämmung erfolgen. Eine Innendämmung verringert hingegen die Wohnflächen und führt bei nicht sachgerechter Ausführung zu Problemen des Raumklimas, was sich in Feuchtigkeitsschäden und in Schimmelbildung niederschlagen kann.

## Tag der Architektur *am 28. und 29. Juni*



MeiellerFeuerstein

Der neu gestaltete Eingangsbereich des Zoologischen Gartens

Architektur bewegt: unter diesem Motto jährt sich die bundesweite Veranstaltung der Architektenkammer „Tag der Architektur“ zum zwanzigsten Mal. Ziel ist es, Verständnis für Architektur und Baukultur zu fördern. An diesem Tag öffnen Bauten ihre Pforten, die für die

Öffentlichkeit sonst verschlossen sind. Architekten und Bauherren laden Interessierte ein, sie zu ihren Projekten zu befragen und sich Tipps und Erläuterungen aus erster Hand zu holen.

Die Hessische Architekten- und Stadtplanerkammer hat im Rah-

men eines Bewerbungsverfahrens 2014 zahlreiche Beispiele gelungener Alltagsarchitektur ausgewählt. Die Palette, die das Frankfurter Hochbauamt aus dem Bereich öffentlichen Bauens an dem Tag der Architektur ausstellen darf, reicht von errichteten oder erweiterten

Kindertagesstätten aus dem U3-Betreuungsprogramm als Schwerpunktthema über den neu gestalteten Eingangsbereich des Zoologischen Gartens, der historischen Schelmenburg bis zum sanierten Dominikanerkloster.

## Ausstellungen und Diskussionen

Zum Tag der Architektur gehören ein umfangreiches Rahmenprogramm mit Ausstellungen, Besichtigungstouren und Diskussionsrunden. Das Programm steht im Internet unter [www.akh.de/baukultur/Tag-der-Architektur](http://www.akh.de/baukultur/Tag-der-Architektur), die Projekte des städtischen Hochbauamts unter [www.hochbauamt.stadt-frankfurt.de](http://www.hochbauamt.stadt-frankfurt.de).

# Hochbauamt arbeitet mit Hochdruck am Kita-Bau

Die Versorgung Frankfurts mit neuen Kitas für unter Dreijährige läuft mit Hochdruck. „Solange Frankfurt derart schnell wächst, realisieren wir einen neuen Standort nach dem anderen“, meint Dr. Hans Jürgen Pritzl, Leiter des städtischen Hochbauamtes.

Um Abläufe und Verfahren zu standardisieren, Planungsmittel einzusparen und trotzdem den Anforderungen des Raumprogramms des Stadtschulamtes für Kindertagesstätten zu genügen, hatte das Hochbauamt bereits 2008 einen Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Ziel war die Entwicklung eines Baukastensystems für den Kita-Bau im Passivhausstandard. Seit 2009 sind die beiden Planungsbüros Birk Heilmeyer und Frenzel, Stuttgart, sowie raum-z architekten, Darmstadt, aus dem Kreis der damaligen Preisträger vom Hochbauamt beauftragt, Mehrfachplanungen, also Kitas aus einem Zuschnitt an verschiedenen Standorten zu entwickeln. Dies funktioniert naturgemäß am besten auf Grundstücken eines einheitlichen Zuschnittes und ebener Topografie besonders gut. Bei schwierigem Grundstückszuschnitt kommen weitere Entwürfe zum Einsatz,



Kita Am Ulmenrück 8, Frankfurter Berg

Thomas Ott

die aus dem Kreis der anderen Wettbewerbsteilnehmer beauftragt werden. Aber auch bereits bestehende Kindertagesstätten werden mit Erweiterungsbauten zwecks U3-Versorgung „nachgerüstet“. An allen Standorten kommt der Passivhausstandard mit Dreifach-Verglasung, Lüftungsanlage und Lüftungsklappen zur Nachtauskühlung zum Einsatz und spiegelt das Bekenntnis des Magistrats der Stadt Frankfurt zu einem zeitgemäßen energetischen Standard wider.

## Kita Am Ulmenrück 8, Frankfurter Berg

Am Ulmenrück 8 wurde im Dezember 2013 eine neue Kindertagesstätte in Betrieb genommen. Der fast 50 Jahre alte marode Barackenbau auf dem ehemaligen Kasernenstandort war nach einer Untersuchung des Hochbauamtes nicht mehr sanierbar. Hier findet nun ein fünfzügiger Kindergarten mit Kinderkrippe und Horteinrichtung auf zwei Geschossen Platz. Besonderheit und Blickfang ist das nach Süden weit auskragende Dach. Es beschattet die Gruppenräume optimal und sorgt für geschützte Spielbereiche auf dem großen Fluchtbalkon. Gleichzeitig trägt das Dach die Fotovoltaikanlage, die dieses Gebäude zum Pilotprojekt für eine Kindertagesstätte in Plus-Energiebauweise macht. Das Gebäude soll mithilfe der Fotovoltaik so viel Strom erzeugen, dass hierdurch der primärenergetisch bewertete Energieverbrauch für Heizung, Lüftung und Beleuch-

tung ausgeglichen beziehungsweise sogar übertroffen werden kann (es+ Architekten).

## Kita Wacholderweg, Frankfurter Berg

Die Kita am Wacholderweg wird im Juni 2014 fertig gestellt. Die Fassadenplatten, in verschiedenen Grau- und Grüntönen, sorgen für das frische Erscheinungsbild. Die Kita bietet über zwei Geschosse Platz für drei U3- und drei Kindergarten-Gruppen und stellt zusammen mit der Einrichtung „Am Ulmenrück“ die Versorgung in Frankfurts schnell wachsendem Wohngebiet auf der Fläche der ehemaligen Edwardskaserne sicher (raum-z Architekten).

## Kita Zur Waldau 14, Frankfurt-Schwanheim

In Schwanheim/Goldsteinsiedlung ist seit Oktober 2013 eine neue Kita ausschließlich für unter Dreijährige in Betrieb. Der komplett in Holzbauweise errichtete Neubau bietet dank



Kita Niederbornstraße, Eckenheim-Nord

Birk Heilmeyer, Frenzel Arch.



der regelmäßigen Gebäudeeinschnitte kleine und überschaubare Haus- und Hofabschnitte und damit kleinkindgerechte Erfahrungsräume, auch im Außenbereich. Die Holzfassade sorgt für den gelungenen Übergang des Baukörpers zur freien Landschaft am Ortsrand (MGF Architekten).

#### **Kita Zur Obermühle 10, Frankfurt Nieder-Erlenbach**

Dieser zweigeschossige Neubau nimmt maximal 100 Kinder auf: Das Erdgeschoss wird als Kindergarten für Kinder bis zirka drei Jahre genutzt. Außerdem bietet die Kita Platz für eine integrative Gruppe und eine gemischte Gruppe für Kinder von ein bis zehn Jahren. Die Außenwandkonstruktion in Mauerwerk ist an der Straßenseite und an den Schmalseiten mit Lärchenholz verkleidet. An der Südseite öffnet sich eine Pfosten-Riegel-Fassade mit Vollverglasung zum Garten hin. In Nutzung ist diese Kita bereits seit September 2013 (sdks Architekten).

#### **Kita Heinrich-Lübke-Straße 60a, Frankfurt-Praunheim**

Die seit Februar 2014 fertige neue Kita ist komplett auf die Nutzung unter Dreijähriger ausgerichtet, aber so konzipiert, dass die Option einer Umnutzung für ältere Kinder möglich ist. Das heißt, eine bedarfsgerechte spätere bauliche Anpassung musste bereits eingeplant werden. Jede Gruppe hat Zugang zu einem Balkon oder zur

Terrasse. Sowohl die tragende Konstruktion des Gebäudes als auch die Fassadenverkleidung bestehen aus Holz. Auch im Innenbereich sorgt Holz für eine warme kindgerechte Raumatmosphäre (MGF Architekten).

#### **Kita Heddernheim, Heddernheimer Landstraße 2c**

Die neue Kita Heddernheim, ebenfalls im Baukasten-Programm entwickelt, hat als fünfgruppige Variation einen L-förmigen Grundriss erhalten, damit sie sich optimal in das verwinkelte Grundstück einpasst und genügend Fläche



Kita Heinrich-Lübke-Straße 60a, Frankfurt-Praunheim

zum Spielen im Freien erhalten bleibt. Der Neubau ist im November 2013 in Betrieb gegangen (raum-z Architekten).

#### **Kita Niederbornstraße, Frankfurt-Eckenheim-Nord**

In der Niederbornstraße entsteht eine Kita für U3-Kinder in Holzbauweise nach standardisierter Planung (Birk Heilmeyer u. Frenzel Arch.). Der sechszügige Neubau liegt am Rand eines Wohngebietes und geht im August 2014 in Betrieb. Der kompakte Grundriss eignet

sich besonders für Grundstücke, auf denen lineare Bauten nicht genug Platz fänden. Raumprogramm und Planung sind flexibel auf eine sich in Zukunft eventuell ändernde Altersbelegung ausgerichtet (Kindergarten oder Hort). Alle Gruppenbereiche müssen die besonderen Anforderungen zur Betreuung von Kleinkindern erfüllen: Zum Beispiel der sichere Zugang der Kleinkindgruppe nach draußen, unterteilte Gruppenräume für verschiedene Funktionen wie Spielen und Mittagsschlaf, sowie Zugang zu Sanitärflächen innerhalb jeder einzelnen Grup-

pe. Die hochgedämmten Wände und die Holzfassade sind als vorgefertigte Holzbau-Elemente konstruiert.

#### **Kita Dieburger Straße 10a, Frankfurt-Fechenheim**

Aus der gleichen Baureihe entsteht in Fechenheim ein weiterer sechszügiger Neubau (Fertigstellung Juli 2014). Hier konnte das Grundstück einer ehemaligen Schrebergartenanlage als zusätzlicher KT-Standort gewonnen werden. An diesem Standort werden die farblichen Akzente an der Fassade mit einem umlaufenden blaugrünen Sonnenschutz gesetzt.

#### **Kita Kiefernstraße 24a, Frankfurt-Griesheim**

Für Frankfurt-Griesheim entstand an der vorhandenen Kindertagesstätte ein eingeschossiger Anbau für die U3-Betreuung. Im September 2013 in Betrieb genommen, bietet der plastisch wirkende Anbau mit seinem umlaufenden horizontalen Riegel nun zusätzlichen Platz



Kita Heddernheim

für zwei U3-Gruppen zu je zehn Kindern. Oberlichter sorgen für eine spannende Lichtführung und dienen zugleich als Lüftungskappen für die Nachtauskühlung für den PH-Standard. Der Altbau hat zugleich eine Brandschutzsanierung erhalten und bekommt im Sommer 2014 auch einen frischen, zum Neubau passenden Farbanstrich (Bolles+Wilson Architekten).

#### **Kita In den Schafgärten, Frankfurt-Harheim**

Ebenfalls nach standardisiertem Entwurf (Birk Heilmeyer u. Frenzel Arch.) wurde der sechszügige Neubau realisiert, der einen in die Jahre gekommenen Altbau ersetzt und um eine U3-Gruppe erweitert wurde. Im April 2014 konnten die Kinder ihren neuen Standort „in Besitz nehmen“. Die Fassade ist von einer dunkelbraunen Holzverkleidung und umlaufendem Fluchtbalkon geprägt.

#### **Kita Sachsenhäuser Landwehrweg 301a, Frankfurt-Sachsenhausen**

Nach dem gleichen Konzept wächst derzeit eine weitere Kita im Landwehrweg in Sachsenhausen. Der modulare Entwurf in Holzbauweise mit umlaufendem Fluchtbalkon und attraktivem Farbkonzept nimmt je drei Gruppen unter Dreijähriger und drei Gruppen über Dreijähriger auf. Die Fertigstellung erfolgt im Februar 2015.



Kita Kiefernstraße 24a, Frankfurt-Griesheim

# Frankfurter Wohnungsmarkt ist „leergefegt“

Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist weitgehend leergefegt. Das berichtet der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main. Obwohl auch 2013 eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien bestand, ist sowohl bei der Zahl der Verkäufe von Wohnimmobilien als auch beim Immobilienumsatz insgesamt ein Rückgang gegenüber 2012 von rund 20 Prozent feststellbar. Der Grund: Das Angebot an Wohnbaugrundstücken ist äußerst begrenzt. So sind die Wohnbauflächen im Europaviertel fast alle verkauft und auch die Bauflächen auf dem Riedberg werden bis 2015 nahezu vollständig vermarktet sein. Bei den Bestandsobjekten ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer sehr gering, da alternative Anlagemöglichkeiten für die erzielten Kaufpreise nur begrenzt vorhanden sind.

## Frankfurter Wohnimmobilien sind sicher und ein knappes Gut

Der im Jahr 2013 stark gestiegene Aktienkurs hat einige Kapitalanleger beeinflusst, in Wertpapieren zu investieren. Derzeit werden Aktien aber als risikobehaftet eingestuft. Dieses Risiko eines Preisverfalles besteht bei Frankfurter Wohnimmobilien im Allgemeinen nicht. Auch die in den vergangenen Jahren oft gestellte Frage nach einer Immobilienblase kann aufgrund der Marktdaten für 2013 dahingehend beantwortet werden, dass der Frankfurter Wohnimmobilien-

markt sich beruhigt hat und bei den Eigentumswohnungen Preissteigerungen von nur noch rund vier Prozent zu verzeichnen sind. Diese Beruhigung des Marktes gilt allerdings nicht für Spitzenobjekte in Innenstadt- und Main-Nähe. Auch Objekte in einfachen Wohnlagen holen wegen des begrenzten Wohnimmobilienangebotes preislich auf.

2013 wurden nur noch 3650 Eigentumswohnungen gegenüber 4800 Wohneinheiten im Vorjahr verkauft. Bei den Neubauten stiegen die Preise erneut um durchschnittlich vier Prozent auf rund 3700 Euro pro Quadratmeter. Der Anteil der gehandelten

Projekten handelt es sich zumeist um freien oder geförderten Mietwohnungsbau, um studentisches Wohnen oder um altengerechte Wohnformen.

## Die durchschnittlichen Preise für Wohneigentum variieren von Viertel zu Viertel

Für neue Eigentumswohnungen werden im Westend bei einer sehr geringen Anzahl durchschnittlich über 8000 Euro gezahlt, gefolgt von der Frankfurter Innenstadt mit rund 6600 Euro pro Quadratmeter. Im Nordend, Bockenheim und Sachsenhausen liegen die mittleren Kaufpreise zwischen 4200 Euro und 5400 Euro pro

Quadratmeter. Bei den guten Wohnlagen in Frankfurt werden für Eigentumswohnungen in Vorkriegsbauten rund 3500 Euro pro Quadratmeter bezahlt.

Hier fällt vor allem das Westend mit einem Quadratmeterpreis von durchschnittlich 5600 Euro aus dem üblichen Preisgefüge.

## Die „durchschnittliche“ Eigentumswohnung

Im Durchschnitt kostete eine Eigentumswohnung in Frankfurt rund 245000 Euro (Vorjahr 217000 Euro), was bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 81 Quadratmetern einem Kaufpreis von rund 3000 Euro

pro Quadratmeter entspricht. Die teuerste Wohnung erzielte einen Kaufpreis von 2,8 Millionen Euro. Das sind rund 11000 Euro pro Quadratmeter.

Der Umsatz bei verkauften Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) ging sowohl zahlenmäßig als auch im Hinblick auf den Umsatz um über 20 Prozent zurück. Gründe hierfür sind nicht so sehr in der mangelnden Nachfrage zu sehen, sondern vielmehr in der fehlenden Verkaufsbereitschaft.

Die Preissteigerung bei neuen Reihenmittelhäusern betrug rund sechs Prozent. Durchschnittlich wurde für ein neues Reihenmittelhaus 420000 Euro bezahlt. Aufgrund des beschränkten Angebotes an Bauflächen werden zunehmend hochwertige Gebäude angeboten.

## 1,5 Milliarden Euro Umsatz bei Gewerbeimmobilien

Gewerbeimmobilien erzielten einen Umsatz von rund 1,5 Milliarden Euro. Die Verkaufszahlen erreichten das Niveau von 2011. Auffallend sind mehrere Verkäufe von Bürogebäuden, bei denen die Objekte zumindest noch kurzfristig nutzbar gewesen wären, die Kaufpreise aber unterhalb des Bodenwertes lagen. Bei diesen Objekten wird zum Teil von vornherein ein hoher struktureller Leerstand eingepreist oder die wirtschaftliche Nutzung der Immobilie nur noch in einer Umstrukturierung oder einem Abriss gesehen.

### Besondere Immobilienverkäufe 2013

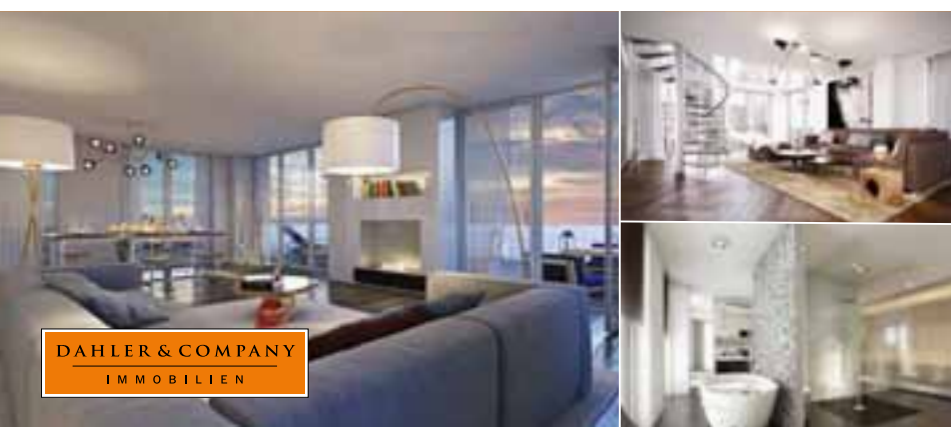
#### Eigenheime

Das Teuerste:	6,7 Millionen Euro
Das Größte:	2032 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
Das Kleinste:	79 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

#### Eigentumswohnungen

Die Teuerste:	10970 Euro pro m <sup>2</sup>
Die Größte:	356 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Die Kleinste:	19 m <sup>2</sup> Wohnfläche

Neubauten am gesamten Eigentumswohnungsmarkt lag mit nur noch rund 1200 Einheiten bei einem Drittel und wird in den kommenden Jahren voraussichtlich wegen des Fehlens geeigneter Baugrundstücke weiter abnehmen. 2013 wurden zahlreiche, unter anderem wegen der Lage, der Nutzungskombination von Wohnen und Gewerbe oder der Umwandlung von Bürogebäuden, schwierige Bauvorhaben in Angriff genommen. Bei diesen



ATICO - WESTEND LIVING Modern, prägnant - einzigartig. Mit dem Projekt „Atico – Westend Living“ entsteht mitten im begehrten, angenehm ruhigen und doch zentral gelegenen Frankfurter Westend ein modernes Wohnhaus mit insgesamt 9 Lofts und bis zu 295 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Offene, lichtdurchflutete Räume und modernstes Design zeichnen dieses außergewöhnliche Projekt aus. Ein freier Blick und Wohnen für den besonderen Geschmack findet sich in diesem Wohnkonzept wieder. KP: EUR 850.000,- bis 2.250.000,- (provisionsfrei)

### BÜRO FRANKFURT/TAUNUS

Große Bockenheimer Straße 43 | 60313 Frankfurt  
Telefon: 069.300 65 00-00 | Telefax: 069.300 65 00-02  
frankfurt@dahlercompany.de

# Hilfe – *ich werde* modernisiert!

Die meisten Dinge im Leben haben zwei Seiten. Die Modernisierung von Wohnungen macht da keine Ausnahme. Einerseits ist es zu begrüßen, wenn Vermieter Wohnungen auf einen moderneren Stand bringen: es steigt die Wohnqualität, und in aller Regel wird auch der Energieverbrauch gesenkt. Andererseits haben die Mieter während der Zeit der Bauarbeiten Schmutz und Lärm zu ertragen und hinterher eine höhere Miete zu zahlen.

## Wann darf der Vermieter modernisieren?

Nach den gesetzlichen Vorschriften darf der Vermieter – nach ordnungsgemäßer vorheriger Ankündigung – Modernisierungen durchführen und die Kosten nach einem festgelegten Schlüssel auf die Miete umlegen. Ob ein Mieter einer Modernisierung widersprechen kann, ist am besten im Einzelfall mit einem Spezialisten zu klären: einem Mietrechtsanwalt, einem Mie-

terverein oder der Mietrechtlichen Beratung beim Amt für Wohnungswesen (Telefon 069 212-34711 oder [mietrechtlicheberatung@stadt-frankfurt.de](mailto:mietrechtlicheberatung@stadt-frankfurt.de).)

## Ist eine Mietminderung bei Modernisierungsmaßnahmen möglich?

Im Mai 2013 änderte sich das Mietrecht. Danach haben die Mieter nun in den ersten drei Monaten der Durchführung einer energetischen Modernisierung kein Recht mehr zur Mietminderung, wenn im Zuge der Arbeiten die Nutzung der Wohnung erschwert oder eingeschränkt wird. Mancher mag das so verstehen, dass der Vermieter bei der Durchführung von Modernisierungsarbeiten auf die berechtigten Interessen der Mieter keine Rücksicht nehmen müsste. So ist es nicht. Vermieter haben nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz die Verpflichtung, die vermieteten Wohnungen in einem Zustand zu erhalten, in dem die Wohn-

nutzung nicht offensichtlich erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt auch im Rahmen einer Modernisierung.

## Welche Beeinträchtigungen müssen Mieter hinnehmen?

Modernisierungsarbeiten dürfen Mieter nicht unnötig belasten. Natürlich lassen sich bei Bauarbeiten oft Beeinträchtigungen der Mieter nicht vermeiden. Arbeiten an der Sanitärinstallation machen es erforderlich, das Wasser zeitweise abzustellen. Entsprechendes gilt für Arbeiten am Stromnetz, an der Heizanlage oder anderen Gewerken. Die Mieter haben jedoch einen Anspruch darauf, dass die Planung dieser Ausfälle oder Abschaltungen die Wohnnutzung nicht unnötig beeinträchtigt. Mieter müssen es nicht hinneh-

men, tage- oder gar wochenlang ohne Wasser, Sanitäreinrichtungen oder Strom, ohne Hausklingel oder Heizung zu wohnen. Gefahrlos das Treppenhaus zu betreten und die Wohnung zu verschließen muss grundsätzlich möglich sein.

## Wer hilft, wenn die Beeinträchtigung überhandnimmt?

Das Amt für Wohnungswesen hilft bei Missachtung. Solchen Auswüchsen kann das Amt für Wohnungswesen im Rahmen der Wohnungsaufsicht wirkungsvoll begegnen. Es kann dem Vermieter eine Anordnung erteilen, derartige Mängel kurzfristig zu beseitigen beziehungsweise die Arbeiten so zu planen und durchzuführen, dass nur noch für die Mieter zumutbare Beeinträchtigungen entstehen.

Mieter, die im Rahmen von Modernisierungsarbeiten unnötigen Belastungen ausgesetzt sind, können sich an das Amt für Wohnungswesen, Abteilung Wohnraumerhaltung, Adickesallee 67-69, 60322 Frankfurt am Main, Telefon 069 212-31431 oder per E-Mail [wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de](mailto:wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de) wenden.

# 367 Wohnungen für Berechtigte gesichert

Die Stadt beteiligt sich am Förderprogramm des Landes Hessen

*Mit Belegrechten sichert die Stadt Frankfurt vorhandenen Wohnraum mit einer Preisbindung und bezuschusst diese Mieten. Die Maßnahme hat das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, für diejenigen, die sich die teuren Wohnungsmieten nicht leisten können. Frankfurt startete für seine Bürger ein Pilotprojekt und beteiligt sich zusätzlich an dem neuen Landesprogramm.*

Seit diesem Jahr wird erstmals durch eine Landesförderung Geld aus dem Landeshaushalt eingesetzt, um Belegungsrechte an bestehendem Wohnraum zu erwerben. Damit wird eine För-

dermiete erreicht, die entweder zehn Prozent oder einen Euro/Quadratmeter unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Die Wohnungsunternehmen ABG Frankfurt Holding und Nassauische Heimstätte stellen 367 Wohnungen, deren Sozialbindungen 2013 und 2014 ausgelaufen sind oder auslaufen werden, für das Programm zur Verfügung. Sie verzichten auf die Möglichkeit, diese Wohnungen auf dem freien Mietmarkt anzubieten und haben dafür bereits Mittel aus der Landesförderung erhalten. Die Sozialbindungen können so um zehn Jahre verlängert werden. Das

vergleichsweise hochpreisige Mietniveau in Frankfurt führt dabei allerdings zu Fördermieten, die für sozialwohnungsrechtliche Wohnungssuchende immer noch kaum finanzierbar sind.

Deshalb beteiligt sich die Stadt, die mit ihrem eigenen Programm bereits seit 2007 den Erwerb von Belegungsrechten fördert, zusätzlich finanziell an der Förderung des Landes. Dafür war eine Ausnahme von den „Frankfurter Richtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ notwendig. Dieser stimmte der Magistrat bereits im Dezember

2013 zu. „Wir erreichen so bei Wiedervermietung eine Fördermiete von fünf Euro und begrenzen Mieterhöhungen auf Steigerungen nach dem Verbraucherpreisindex. Die finanzielle Beteiligung am Landesprogramm ist für uns selbstverständlich, denn so können wir für viele Menschen in unserer Stadt bezahlbare Wohnungen sichern“, so Bürgermeister Olaf Cunitz.

Mit dem stadt eigenen Programm konnten in den vergangenen Jahren bereits über 900 Belegungsrechte für Wohnungen in fast allen Stadtteilen Frankfurts erworben werden.

# Potenziale für bis zu 6000 zusätzliche Wohnungen

Magistrat beschließt umfassende Vorlage zur Wohnbaulandentwicklung

Der Magistrat der Stadt Frankfurt hat im Januar eine umfassende Vorlage zur Wohnbaulandentwicklung beschlossen. Dieser wurde am 22. Mai von der Stadtverordnetenversammlung zugestimmt. Parallel dazu läuft die Aufstellung von 14 neuen Bebauungsplänen. Hinzu kommt die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens für das Hildensfeld. „Insgesamt werden damit 15 zusätzliche Wohnungsbaupotenziale mit hoher Priorität entwickelt, die Flächen für bis zu 6000 Wohneinheiten ermöglichen“, sagt Bürgermeister und Planungsdezernent Olaf Cunitz. „Das entspricht vom Umfang einmal dem kompletten Neubaugebiet Riedberg und ist eine bedeutende Offensive für die Wohnbaulandentwicklung. Der Vorteil der Entwicklung einer Vielzahl von verschiedenen Wohngebieten gegenüber einer einzigen großen Fläche liegt darin, dass im Falle von Verzögerungen im Bebauungsplanverfahren nicht das ganze Vorhaben stoppt.“

## Frankfurt arbeitet intensiv an der Wohnraumversorgung

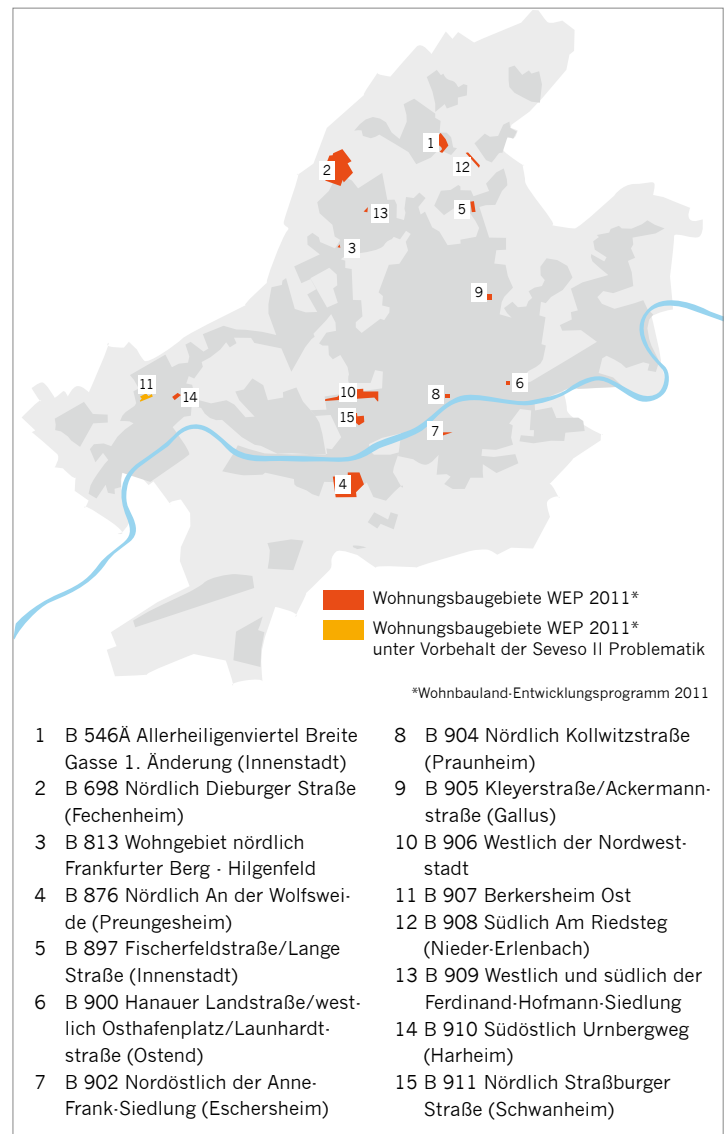
Neben den 15 Wohnungsbaupotenzialen befinden sich zusätzlich zahlreiche Flächen, wie zum Beispiel der Niederurseler Hang, das Europaviertel oder das ehemalige Henninger Areal in der konkreten Entwicklung und Bebauung. Auch für die ehemalige Bürostadt Niederrad, das neue Lyoner Viertel, und das Areal südlich der Rödelsheimer Landstraße gibt es weit fortgeschrittene Bebauungsplanverfahren. Mit dem Ernst-May-Viertel, das durch die Teileinhausung der Autobahn A661 entstehen soll, existiert darüber hinaus noch

eine langfristige Planung mit einem Wohnungspotenzial für bis zu 10000 Menschen.

Noch vor wenigen Jahren war der Umfang unvorstellbar, in dem in Frankfurt jährlich neue Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt und Neubauwohnungen errichtet werden. „Trotz dieser Rekordbautätigkeit kann der Wohnungsbedarf durch den anhaltenden Bevölkerungszuwachs nicht vollständig gedeckt werden – mit der Folge eines angespannten Wohnungsmarktes“, sagt Bürgermeister Cunitz. „Um dem erwarteten weiteren Einwohnerwachstum angemessen begegnen zu können, entwickeln wir im Sinne einer langfristigen Siedlungsentwicklung geeignete Gebiete für den Wohnungsbau und stellen unter Berücksichtigung ökologischer und insbesondere klimatischer Erfordernisse ausreichend Wohnbauland zur Verfügung. Denn Wachstum braucht auch Qualität und muss mit einer nachhaltigen Strategie der Stadtentwicklung unterlegt sein.“

## Gesamtkonzept reicht über Wohnbaulandentwicklung hinaus

Das Gesamtkonzept setzt sich des Weiteren aus folgenden Komponenten zusammen: Der geförderte Wohnungsbau wird im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen durch das Einfordern von 30 Prozent der ermöglichten Bruttogeschossfläche durch städtebauliche Verträge gesichert. Verstärkt sollen Gewerbe- in Wohnflächen umgewandelt werden. Städtische und stadtnahe Grundstücke werden daraufhin überprüft, ob sie für den Wohnungsbau nutzbar sind beziehungsweise gemacht wer-



den können. In den Ortsbezirken 1, 2, 3, 4 und in den innenstadtnahen Teilen des Ortsbezirks 5 sollen diese dann überwiegend für den geförderten Wohnungsbau Verwendung finden. Der Magistrat wird beauftragt, die städtischen Vertreter in den Aufsichtsräten städtischer Gesellschaften sowie in den Aufsichtsräten von Gesellschaften mit städtischer Beteiligung zu bitten, ihren Einfluss in diesem

Sinne auszuüben. Außerdem sollen städtische Hochbauvorhaben wie zum Beispiel Kindertagesstätten in flächensparender Bauweise geplant werden: Bei jedem Vorhaben wird die Eignung für eine Kombination mit Wohnbaulandentwicklung zu verstetigen, wird die mittel- bis langfristige Entwicklung koordiniert. Hierfür wird ein integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet.

# Wann macht Sanierung für Frankfurter Gebäude Sinn?



MeisterFenster

Saniertes Bürogebäude

Um diese Frage zu beantworten ist eine Unterscheidung zwischen mindestens den Nutzungsarten Büro- und Wohnimmobilie notwendig.

## Aktuelle Situation bei Büroimmobilien

Seit Jahren weist die Stadt Frankfurt hohe Leerstandzahlen auf. In den vergangenen Jahren war eine Wanderbewegung von dezentralen Lagen ins Zentrum zu beobachten. Aktuell vom Leerstand besonders betroffene Standorte sind die Bürostadt Niederrad und das Mertonviertel. Jetzt fragen sich die Eigentümer von den teilweise leerstehenden Gebäuden, was sie mit einer möglicherweise in die Jahre gekommene Immobilie machen können.

Den Eigentümern bleibt folgende Möglichkeit: Eine Modernisierung im Sinne der Variabilität der Arbeitsplätze und der energetischen Ausstattung, um den hohen Ansprüchen ihrer Mieter gerecht zu werden. Alles das gehört zu wertrelevanten Kriterien, um mittelfristig eine

Vollvermietung zu erzielen. Entspricht ein Gebäude zusätzlich dem Qualitätskriterium „Green Building“, minimiert sich beispielsweise das Leerstandsrisiko und kann zu höheren Mieterträgen führen. Allein die höhere Ertragsfähigkeit der Immobilie führt nicht zum Ausgleich für die höheren Investitionskosten. Erscheint die Wiederbelegung einer Büroimmobilie nicht wirtschaftlich, bleibt dem Eigentümer die Möglichkeit einer Umnutzung beispielsweise in Hotel- oder Wohngebäude beziehungsweise in letzter Konsequenz ein Abriss. Eine Umnutzung scheidet oft an der Gebäudestruktur, den Raumhöhen, der Stellplatzproblematik oder der Bauleitplanung.

## Wohnimmobilien – Sanierung ist Abwägungssache des Eigentümers

Verbessert der Eigentümer die energetische Ausstattung seines Wohnhauses, lassen sich damit höhere Mieteinnahmen oder Verkaufspreise erzielen. Die hohe Nachfrage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt führt dazu, dass schlecht isolierte Wohnungen keine Einschränkungen in der Verkäuflichkeit haben. Die finanziellen Aufwendungen, um Bestandswohngebäude energetisch auf Vordermann zu bringen, sind mit Blick auf höhere Verkaufs- oder Mietpreise meist nicht wirtschaftlich. Das Ziel, 50 Prozent des Primärenergiebedarfs in Bestandsgebäuden bis 2030 einzusparen, wird kaum erreichbar sein. Teilweise werden bis zu 50 Jahre keine Modernisierungen vorgenommen. Ausnahme bilden Heizung und Dach. Darüber hinausgehende Maßnahmen hängen vom Geldbeutel der Eigentümer und von wirtschaftlichen Betrachtungen ab.

Steigen die Kreditzinsen auf ein übliches Niveau sowie die Bau- und Instandhaltungskosten, bleibt für viele der Wunsch nach Wohneigentum unerfüllt. Das Szenario verschont auch den Mietwohnungsmarkt nicht. Er wird auf die gestiegenen Kosten reagieren. 2010 führte Frankfurt erstmals die energetische Ausstattung als mietpreisbildend auf. Maximale Zuschläge sind 0,44 Euro pro Quadratmeter. Eine Prognose, wie sich energetische Maßnahmen genau auf die Miete oder die Preise auswirken,

gibt es aus Datenmangel nicht. Die hohen Ziele bezüglich der Einsparung von Primärenergie werden wahrscheinlich nur in prosperierenden Gegenden im Hinblick auf die Bevölkerungszahl erreicht. Anders wird dies in Gebieten mit schrumpfenden Immobilienmärkten, in dem die Preise fallen, aussehen. Der Eigentümer wird vor der Frage stehen: Weshalb soll ich in eine Immobilie investieren, deren Weiterverwendungsmöglichkeit stark eingeschränkt ist?



## WOHNEN FÜR ALLE Wir denken Rhein-Main regional!

### Wer sagt denn, dass Frankfurter und Offenbacher nicht miteinander können?

Um Raum für Menschen zu schaffen, engagieren wir uns mit energieeffizienten und umweltverträglichen Wohnungsbauprojekten über die Grenzen Frankfurts hinaus.

Wir machen Räume wahr. In Frankfurt und auch in Offenbach.

# Neue Schnittstellen-Formate für die Stadtgrundkarte

Internationale Standards optimieren Arbeitsabläufe

Seit Mitte 2013 ist das neue Geoinformationssystem (BasisGIS) beim Stadtvermessungsamt für die Fortführung der Stadtgrundkarte im Einsatz. Die Frankfurter Stadtgrundkarte enthält sowohl die vom Land Hessen gepflegten Informationen des Liegenschaftskatasters als auch die Gebäude mit Hausnummern und Straßennamen sowie topografische Informatio-

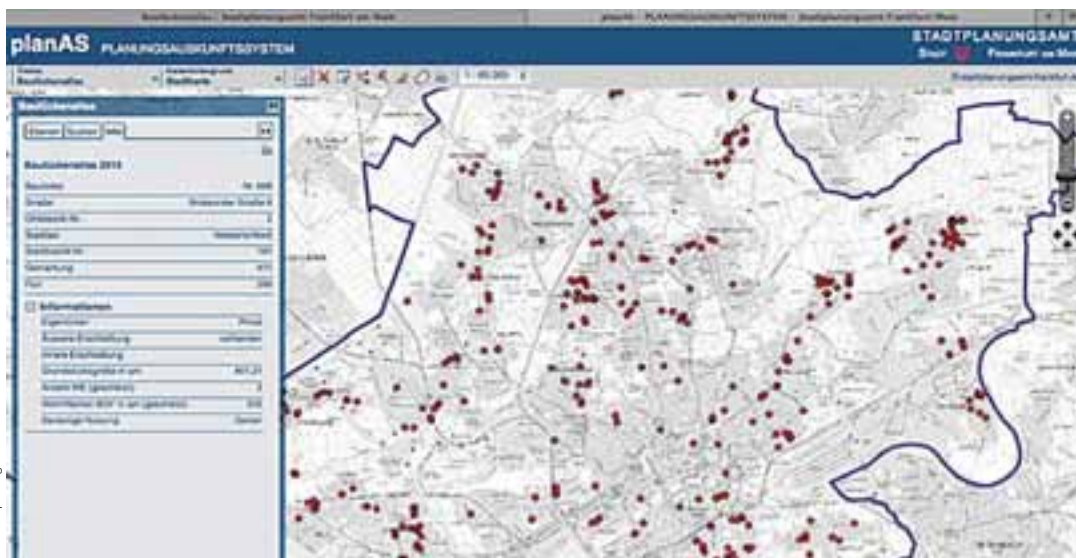
nen wie Verkehrsflächen, Bäume, Böschungen. Die Stadtgrundkarte bietet somit eine vielseitige Kartengrundlage für kommunale Planungen und für die Bestandsaufnahme. Die Daten eignen sich auch aufgrund der neuen Objektstruktur für vielfältige Analysen im Liegenschaftsmanagement.

Mit der Umstellung des Geoinformationssystems wurden

die Daten der Frankfurter Stadtgrundkarte in ein neues Datenmodell übertragen. Dieses basiert auf internationalen Standards, sodass das Stadtvermessungsamt in der Lage ist, zukunftsweisende Strukturen im Geodatenmanagement zu unterstützen und die eigenen Geodaten besser in verwaltungsinterne und -externe Arbeitsabläufe zu integrieren.

Die Daten der Stadtgrundkarte können im Service-Center des Stadtvermessungsamtes im Shape- und DXF-Format bestellt werden. Die Struktur dieser Datenschnittstellen hat sich im Vergleich zur Vergangenheit deutlich geändert und spiegelt jetzt das neue Datenmodell wider. Die Daten werden im neuen amtlichen Bezugssystem ETRS89/UTM bereitgestellt.

## Baulücken suchen *und* finden



lung der Baulücken ab. Auf der interaktiven Stadtkarte sind alle Baulücken farblich markiert. Klickt der Nutzer auf die Baulücke, öffnet sich das zugehörige Datenblatt. Hier erfährt er – einfach und schnell – die aktuelle Nutzung, die Erschließung und eine geschätzte Anzahl der möglichen Wohnungen.

### Auf 550 Grundstücken könnten zirka 2830 Wohnungen entstehen

Im Jahr 2013 wurden auf insgesamt 28 Grundstücken 330 Wohnungseinheiten fertiggestellt. Die vom Stadtplanungsamt prognostizierte Anzahl an Wohnungseinheiten für diese Grundstücke von 170 Wohnungseinheiten wurde damit deutlich überschritten. Insgesamt weist der Baulückenatlas somit aktuell einen Bestand von zirka 550 Grundstücken auf, die Raum für den Neubau von etwa 2830 Wohnungen bieten.

Einen ersten Anhaltspunkt über unbebaute Grundstücke liefert Frankfurts frei zugänglicher Baulückenatlas. Dass es hierfür beim Stadtplanungsamt ein entsprechendes Verzeichnis gibt, ist für viele Bürger eine neue Information.

Der Baulückenatlas kann entweder in Papierform während der Öffnungszeiten bei der Planauskunft im Stadtplanungsamt oder per Internet über das Planauskunftssystem „planAS“ eingesehen werden.

### Der Baulückenatlas der Stadt Frankfurt

Der Baulückenatlas verzeichnet alle kleinteiligen oder mindergenutzten Grundstücke in Frankfurt, die für eine Wohnbebauung in Frage kommen.

Er beinhaltet einen Karten- und einen Datenteil. Der Kartenteil stellt die einzelnen Grundstücke dar, der Datenteil enthält Aussagen zum Grundstück selbst. Eine Übersichtskarte, die Anzahl der möglichen Wohnungen, Informationen zur aktuellen

planungsrechtlichen Situation – sei es beispielsweise der für das Grundstück geltende Bebauungsplan oder die in Aufstellung befindliche Erhaltungssatzung – sind über einen weiteren Mausklick über das „planAS“ erhältlich. Eine Übersichtskarte bildet im Stadtgebiet die Vertei-

Im Verzeichnis gibt es lediglich Hinweise zu etwaigen Baumöglichkeiten. Aussagen zur tatsächlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes in den Vorbehaltsgebieten können Interessenten im Stadtplanungsamt ([www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/planAS](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/planAS)), in anderen Fällen bei der Bauaufsicht ([www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)) erhalten.

# Zwei Amtsleiter im Planungsdezernat sagen Servus

*Dieter von Lüpke prägt als Leiter des Stadtplanungsamts maßgeblich das „Gesicht der Stadt Frankfurt“. In seiner über zehnjährigen Zeit als Amtsleiter und der Tätigkeit im Amt seit dem Jahr 1991 hat er mit seinen planerischen Entscheidungen die Gegenwart und auch die Zukunft Frankfurts aktiv mitgestaltet.*

*Dr. Michael Kummer hat als Leiter der Bauaufsicht seit 15 Jahren ebenfalls eine Schlüsselposition inne. Die bauleitplanerischen Entscheidungen, die von Lüpke mit seinem Team vorbereitet, setzt Dr. Kummer durch die zahlreichen Genehmigungen der Bauvorhaben um.*

*Spätestens Ende des Jahres gehen die beiden Amtsleiter in Ruhestand. Zusammen gaben sie Frankfurtbaut ein Interview über ihre Erlebnisse, Einschätzungen und zum Thema Bauen in Frankfurt.*

ren nicht benutzbar. Die Kohlehalde lagen überall da, wo wir heute Promenaden haben. Die innere Stadt war eigentlich nicht bewohnbar. Das war ein ziemlich anstrengender Dauerlauf – und zwar durch unwegsames Gelände.

**v. L.:** Wir beobachten Veränderungen im sozialen Verhalten, in der Verkehrsmittelwahl, in



Modelleurestin

Dr. Michael Kummer (links) und Dieter von Lüpke im Interview

## Welches ist die wichtigste Aufgabe Ihres Amtes?

**Dr. K.:** Wir begleiten Bauwerke von der ersten Idee bis zum Abbruch.

**v. L.:** Wir bereiten Entscheidungen vor, die den rechtlichen Rahmen für private Investoren darstellen, wir gewähren finanzielle Hilfen und nutzen planungsbedingte Wertsteigerungen für die Allgemeinheit.

## Was hat sich in Frankfurt im Laufe Ihrer Amtszeit geändert?

**Dr. K.:** Was sich geändert hat, ist die dienstleistungsorientierte und internationalisierte Bewohnerschaft, die andere Bedürfnisse in Bezug auf Lebenskultur hat. Für diese ist Frankfurt zunehmend attraktiver geworden, wozu wir vielleicht einen kleinen Beitrag leisten konnten. Der Main war vor vierzig Jah-

der Nutzung öffentlicher Räume, aber auch in der Konkurrenz der Wirtschaftsstandorte oder in der Struktur der Bauherren.

## In welche Richtung entwickelt sich das Bauen in Frankfurt?

**v. L.:** Die Wertschätzung des Wohnungsbaus ist – in Relation zum Bürobau – relativ gewachsen und wird sich auf diesem Niveau halten. Die Wohnfläche pro Kopf wird wieder zunehmen, während Büronutzer eher mit einer Reduktion ihrer Nutzfläche rechnen müssen. Streit um die „richtige“ Architektur wird auch in Zukunft intensiv ausgefochten werden – wobei Frankfurt vieles ermöglichen wird.

**Dr. K.:** Zu meiner Schulzeit hatte Frankfurt annähernd so viele Einwohner wie heute, dann setzte die „Stadtflucht“ der Mittel- und Oberschicht ein. Als

wir beruflich zusammenkamen mangelte es Frankfurt an städtischer Bürgerschaft. Wir haben Prozesse eingeleitet, damit sich das Blatt wieder zugunsten Frankfurts wenden konnte. Das Projekt „Wohnen am Fluss“ hat sich ganz bewusst an urbane Menschen gewendet. Das Ergebnis dieser Bemühungen: Frankfurt ist wieder eine wachsende Stadt.

## Wie sieht Ihrer Meinung nach Frankfurt in 20 Jahren aus?

**Dr. K.:** Also, ich finde, das ist Sache der nächsten Generation.

**v. L.:** Frankfurt wird seine kleinräumliche Nutzungsmischung

korrigieren. Zum Beispiel das „Leuchtturm-Projekt“ Einhausung der A 661 zu realisieren.

**Dr. K.:** Herr von Lüpke hat die großen Flächen im Blick – und bei der Bauaufsicht löst sich das alles in tausende Bauprojekte auf. Das bedarf einer strategischen Orientierung, wo jede Kleinigkeit an dieser Strategie ausgerichtet wird. Sonst sähe die Stadt ganz anders aus, weil jedes Bauvorhaben für sich nicht so bedeutsam ist. Wenn mal etwas schief geht, geht die Stadt davon nicht gleich unter, aber wenn es zu viele werden, dann wird es traumatisch.

## Was war das Kurioseste, das Sie erlebt haben?

**v. L.:** Kurios wird es immer wieder dann, wenn unterschiedliche „Welten“ sich begegnen und keine gemeinsame Sprache finden. Der Respekt vor den Beteiligten verbietet es mir, konkreter zu werden.

**Dr. K.:** Ich habe von unserer ehemaligen Oberbürgermeisterin Petra Roth einen Auftrag bekommen, für den ich absolut nicht zuständig war: die Sanierung und private Finanzierung der Mainzer Landstraße. Wir haben es tatsächlich geschafft, dass die Straße in kürzester Zeit finanziert und saniert wurde und in einer Form gestaltet, die Vorbild für andere Straßen wurde. Ein tolles Erlebnis.

## Was waren die Highlights?

**v. L.:** Eins von vielen: Das neue alte Phänomen der intensiven Bürgerbeteiligung, dem ich noch zu Beginn sehr distanziert gegenüber stand. Wir haben versucht, Bürger einzuladen, Einfluss auf Planungen zu nehmen und daran aktiv teilzuhaben. Das war für mich ein sehr spannender Prozess – mit Erfolgen, teilweise auch mit Misserfolgen.

**Dr. K.:** Von Menschen getragen zu werden, von Mitarbeitern und Kunden. Und dann das tägliche Highlight, wenn ich abends über die Mainbrücke gehe: Das ist nicht alles erste Sahne – aber das ist meine Stadt.

erhalten, sich noch stärker mit einem großen und vielfältigen Wohnungsangebot präsentieren, „grüne“ Verbindungen ergänzen und durch noch mehr Fußgänger und Radfahrer ruhiger geworden sein.

## Welche Entwicklung wünschen Sie sich für Frankfurt aus stadtplanerischer Sicht?

**v. L.:** Dass die Stadt ihre wirtschaftliche Kraft erhält, als „Ankunftsstadt“ für Neubürger interessant bleibt und gute Nachbarschaften ermöglicht. Die Einwohnerzahl von 725000 Einwohnern muss nicht das Ende sein. Ansonsten wünsche ich mir, dass mit dem Motor des Wohnungsbaus Frankfurt auch in der Lage ist, „Unorte“ städtebaulicher Art aufzuwerten, also Entscheidungen früherer Generationen, die sich nicht bewährt haben, zu

# STIL LEBEN

IN DEN SCHÖNSTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN FRANKFURTS.

AXIS  
by Wilma



**Und was ist Ihr Stil?** Lassen Sie sich bei einem Besuch im Showroom von den AXIS Eigentumswohnungen inspirieren. Auf Wunsch auch mit Design-Beratung.

[WWW.AXIS-FRANKFURT.DE](http://WWW.AXIS-FRANKFURT.DE)

**SHOWROOM**  
Römerhof/Europa-Allee  
60486 Frankfurt

TEL 0-800-2947-336