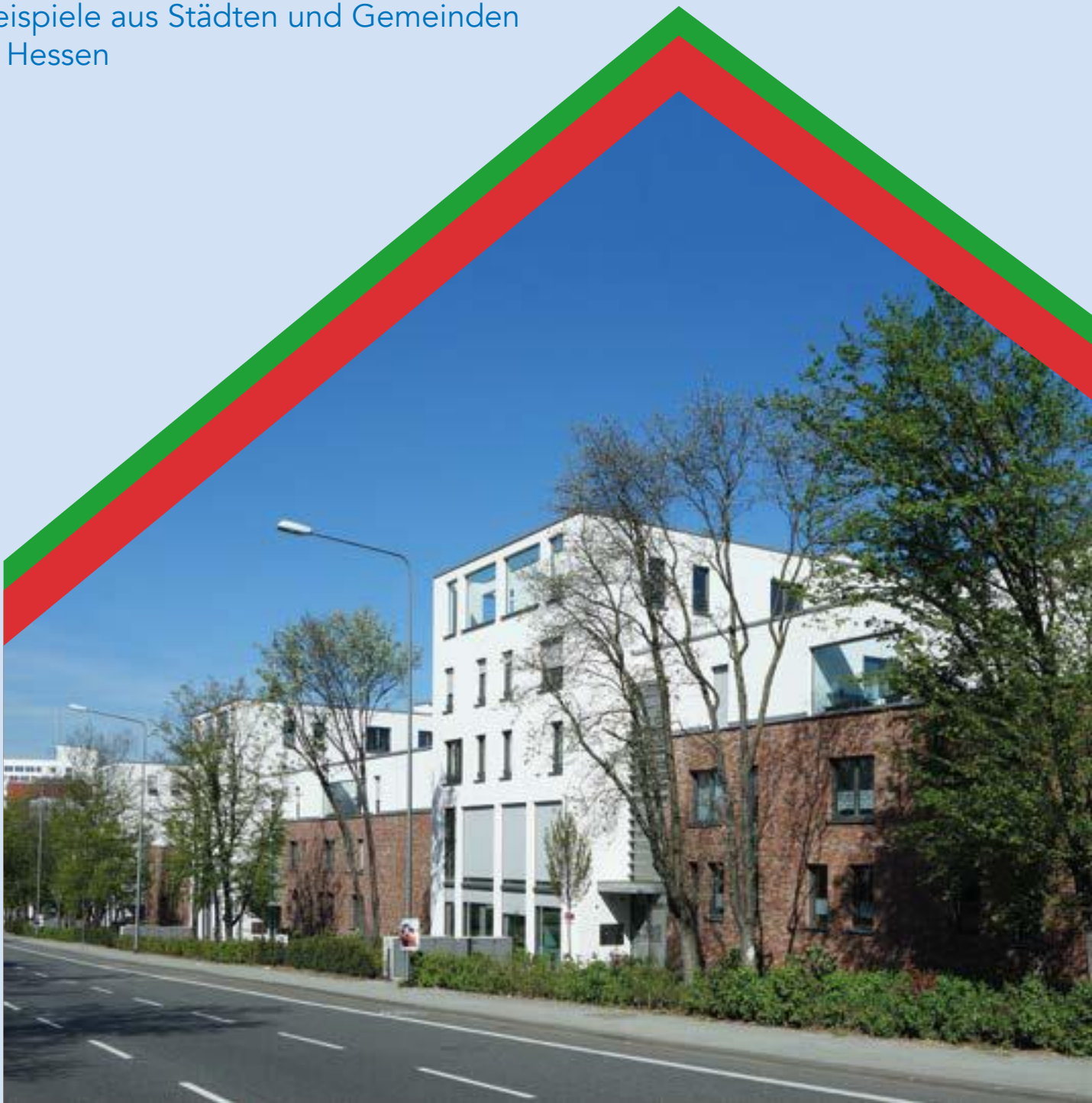


Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau

Beispiele aus Städten und Gemeinden
in Hessen





Vorwort

Sehr geehrte
Damen und Herren,
liebe Leserinnen
und Leser,



die Hessische Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch in Hessen auf maximal 2,5 Hektar pro Tag zu begrenzen. In der Vergangenheit haben wir bereits viel erreicht. So ist es gelungen, den Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen im Schnitt der letzten fünf Jahre auf circa drei Hektar pro Tag zu reduzieren und damit seit 1999 zu halbieren.

Heute stehen viele hessische Kommunen vor der Herausforderung, Wohnbauland für die wachsende Bevölkerung vor allem in den größeren Städten und im Kern der Metropolregion FrankfurtRheinMain bereit zu stellen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum rührt nicht nur aus der Zuwanderung, sondern auch aus der Binnenwanderung in Hessen in Richtung der Städte mit attraktivem Bildungs- und Arbeitsplatzangebot. Auch der demografische Wandel und der Trend zu kleineren Haushalten sorgen für den hohen Neu- und Umbaubedarf von Wohnungen. Insbesondere preiswerter Wohnraum für Familien, Studierende, Auszubildende, Seniorinnen und Senioren ist gefragt. Die Landesregierung stellt deshalb bis 2019 1,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung und unterstützt die

Kommunen mit der Baulandoffensive bei der Entwicklung von Flächen. Ein weiterer Baustein ist der hier vorliegende Leitfaden zur nachhaltigen Innenentwicklung.

Ziel ist es, das Baugeschehen – soweit wie möglich – auf den Innenbereich der Städte und Gemeinden zu konzentrieren. Viele Gründe sprechen für die Nutzung der hier bestehenden Flächenpotenziale, insbesondere die effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen und der Schutz bisher unbebauter Flächen im Außenbereich. Boden ist ein nicht vermehrbare Gut, dessen Nutzung und Versiegelung langfristige Folgen hat und sorgfältig abgewogen werden muss. Innenentwicklung stellt jedoch hohe Ansprüche an Qualität und Fachkunde. Aus städtebaulichen und klimatischen Gründen müssen zum Beispiel die Freiräume und der öffentliche Raum stets mitberücksichtigt werden. Bestehende Nachbarschaften sollten im Idealfall ebenfalls einen Gewinn aus den Neubauvorhaben ziehen.

Hier soll der vorliegende Leitfaden Anhaltspunkte und Unterstützung bieten. Die fachlichen Hinweise



und konkreten Beispiele zeigen Lösungsmöglichkeiten bei verschiedenen städtebaulichen Situationen und ich hoffe, dass diese zu weiteren vorbildlichen Projekten der nachhaltigen Innenentwicklung in Hessen anregen. Die unterschiedlichen Ausgangslagen in den hessischen Städten und Gemeinden wurden berücksichtigt. Sie finden Projekte im kleinstädtischen Format ebenso wie Neubauten im großstädtischen Kontext.

Der Leitfaden geht auf einen Vorschlag der „Allianz für Wohnen in Hessen“ zurück, die wir 2015 ins Leben gerufen haben. Mit dem Bündnis haben die Partnerinnen und Partner einen Prozess zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Wohnquartiere und Wohnungsbestände in den hessischen Städten und Gemeinden initiiert. Unter www.wohnungsbau.hessen.de können Sie viele Informationen sowie Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner rund um das Thema finden.

Eine Steuerungsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern der kommunalen Spitzenverbände, der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, dem Verband der Südwestdeutschen

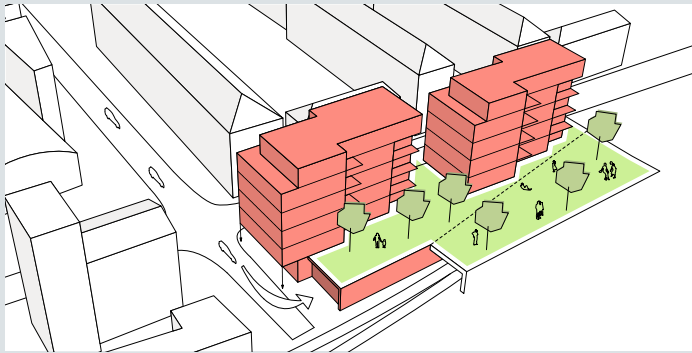
Wohnungswirtschaft (VdW südwest) und verschiedenen Ministerien hat die Entwicklung des Leitfadens begleitet. Daten und Informationen zu den Beispielen wurden von den jeweiligen Planungsbüros oder den Bauherren zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden hätte ohne diese wertvollen Beiträge nicht erstellt werden können. Hierfür möchte ich mich bei allen Beteiligten ausdrücklich bedanken.

Wir hoffen, Ihnen mit dem Leitfaden eine Arbeitshilfe an die Hand zu geben, die Sie zu zukunftsweisendem und nachhaltigem Wohnungsbau ermutigt.

Priska Hinz
Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz

D.3 Frankfurt am Main | Hedderichstraße

Wohnen auf einer verlärmten Bahnböschung



Die Position der Gebäude an der Bahnböschung am Eingang des S-Bahn-Tunnels ↑



Nachher: Neubebauung Hedderichstraße 39 - 41 ↑



Projektbeschreibung

In Nachbarschaft zum Südbahnhof in Frankfurt-Sachsenhausen sind auf einem ehemals zu Bahnbetriebszwecken genutzten Restgrundstück zwei moderne Geschosswohnungsbauten entstanden.

Sowohl die Gebäudekubatur als auch die Nutzungen fügen sich behutsam in den städtebaulichen Gesamtkontext ein. Die beiden versetzt angeordneten Wohngebäude stehen auf einem gemeinsamen Sockel, der gleich mehrere Funktionen übernimmt: Für die Belebung des öffentlichen Raumes an der städtebaulich markanten Ecksituation soll ein Laden sorgen und gleichzeitig werden im rückwärtigen Garagenbereich alle notwendigen Stellplätze untergebracht. Im darüber liegenden Zwischengeschoss finden die Kellerersatzräume der Mieter sowie Lager und Technik Platz. Der Sockel wie auch die darüber liegenden Wohngeschosse sind durch Rücksprünge, Auskragungen und farbliche Abstufung gegliedert, um eine räumlich differenzierte Gebäudekante zum öffentlichen Straßenraum und zur gegenüberliegenden Wohnbebauung auszubilden. Dank der Kooperation aller Projektbeteiligten – Bauherren, Architekten, Stadtplanungsamt und Bauaufsicht – konnte eine Restfläche für den Bau von 38 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit aktiviert und der unattraktive Bahndamm durch ein vielgestaltiges Gebäudeensemble sowie durch Gärten auf dem S-Bahn-Deckel aufgewertet werden.

Topografie und Stellplätze

Das Grundstück befindet sich auf der Nordseite einer auch nachts stark befahrenen Bahnstrecke mit nächtlichem Güterverkehr. Zudem liegt die Einfahrt zum S-Bahn-Tunnel auf der südlichen Grundstücksgrenze. Da aufgrund des Tunnels keine tiefe Gründung sinnvoll möglich war, entschied man sich, die notwendigen Stellplätze in einem Garagengeschoss auf Straßenniveau unterzubringen.

← Vorher: Bahndamm und Böschung entlang der Hedderichstraße

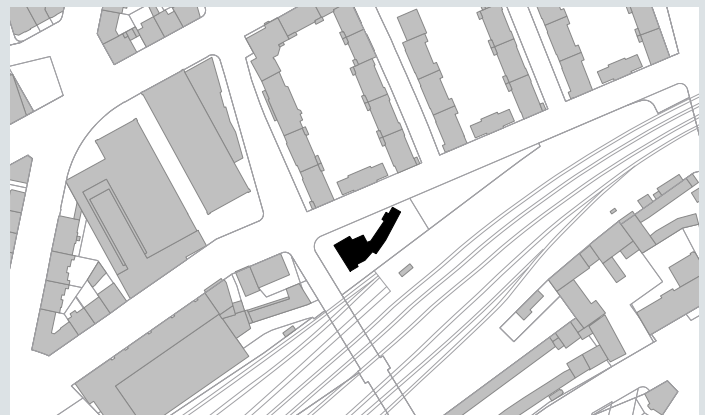
Südfassade mit
Gärten auf dem
Tunneldeckel →



Planungsrecht

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück im unbeplanten Innenbereich. Im regionalen Flächennutzungsplan war die Fläche als „Verkehrsfläche Schiene“ dargestellt. Es wurde entschieden, das Projekt gemäß § 34 BauGB im Kontext der umgebenden Bebauung zu beurteilen.

Die Herausforderungen, die ein direkt am Bahndamm gelegenes, schmales, dreieckiges Grundstück für eine Projektentwicklung bereithält, liegen auf der Hand. Insofern ist es auch wenig überraschend, dass dem Bau eine längere Planungsphase vorausging. Nach mehreren erfolglosen Versuchen einen genehmigungsfähigen Entwurf vorzulegen, empfahl die Bauaufsicht Frankfurt am Main die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens. Von den Arbeiten der fünf eingeladenen Büros konnte letztlich das innovative Konzept zweier junger Architekten überzeugen. Statt eines geschlossenen Riegels schlugen sie den Bau von zwei gegeneinander versetzten Gebäudekuben vor, die über ein Sockelgeschoss miteinander verbunden sind. Die Ausformung der Baukörper ermöglichen die Orientierung aller Wohnungen in



Lageplan vor Planungsbeginn ↑



Lageplan mit realisierter Bebauung ↑

Richtung der weniger verlärmten Nordwestseite und gleichzeitig eine optimale Belichtung von Süden.

Im Zusammenspiel mit klugen Grundrisslösungen zeichnet sich die Architektur zudem durch ein effizientes Erschließungssystem aus, das 86 Prozent der Geschossflächen vermietbar macht.

Lärm und Erschütterungen

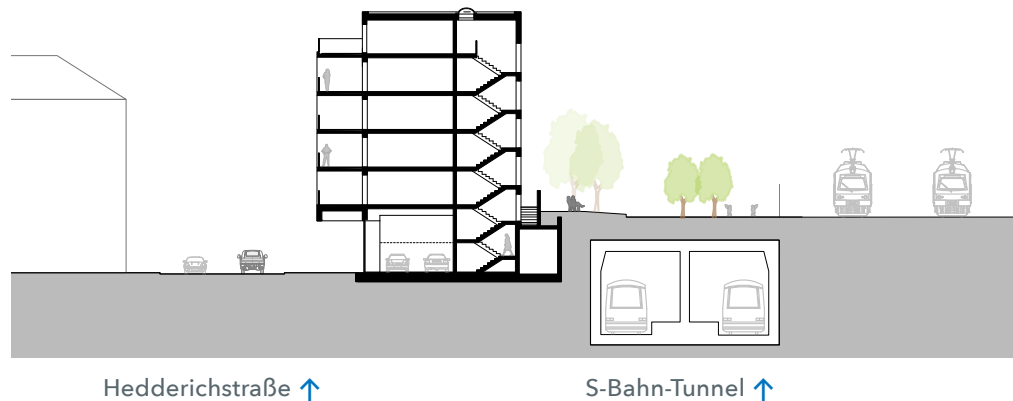
Um die Wohnräume in direkter Nachbarschaft zu den Bahngleisen vor Lärmbelastung zu schützen, mussten Architektur und Bautechnik entsprechend angepasst und optimiert werden. Alle Wohnungen gruppieren sich um zwei Sanitärkerne und sind so zoniert, dass die Schlafräume von der Bahntrasse

abgewandt sind. Als Schutz vor Erschütterung wurden eine mechanische Lagerfuge zwischen Sockelgebäude und aufgelagerten Wohnhäusern sowie Schallschutzfenster eingebaut.

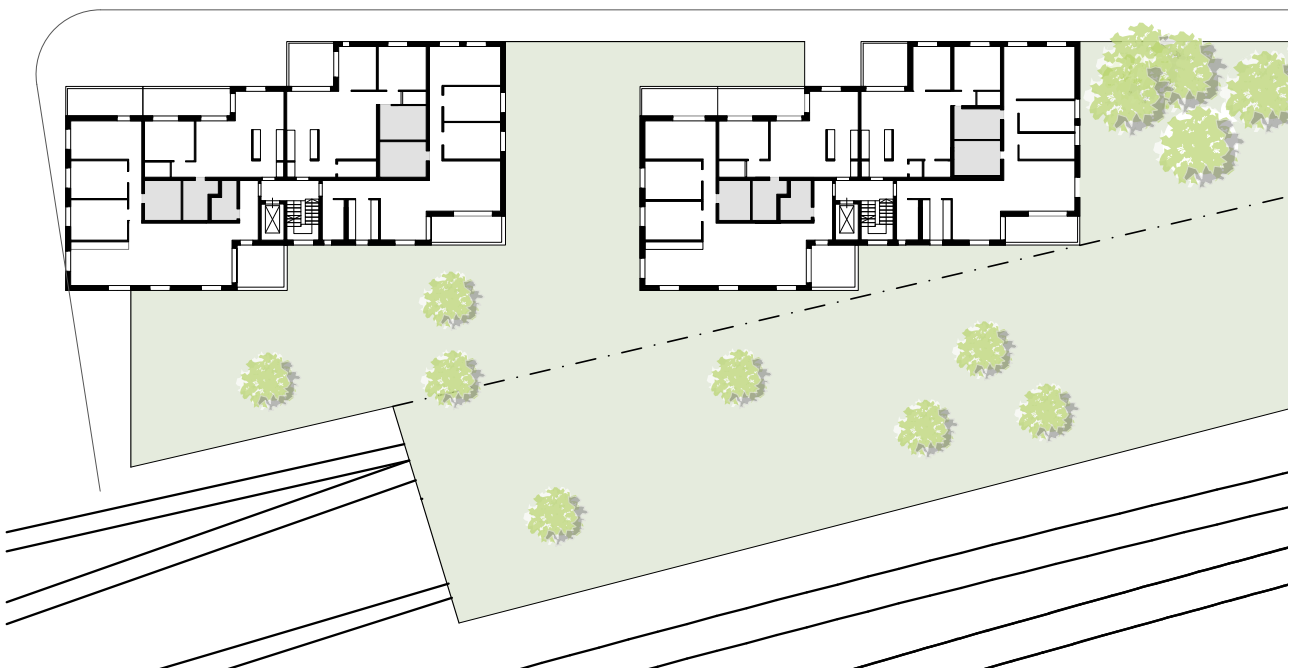
Abstandsflächen

Die städtebaulich gewünschte Auskrugung des Gebäudekörpers über die Grundstücksgrenze wurde im Rahmen von Gestattungsverträgen mit der Stadt Frankfurt am Main und der Bahn geregelt. Die Unterschreitung der Abstandsflächen wurde genehmigt, da sich die Planung sehr gut in den stadträumlichen Kontext einfügt (§ 6 Abs. 5 HBO), die Schutzziele hinsichtlich Brandschutz, Belichtung und Belüftung nicht berührt werden und der Nachbar auf seine Rechte verzichtet (§ 63 Abs. 1 HBO).

Schnitt mit Blickrichtung Osten →



Grundriss Obergeschoss ↓





Südseite mit Garagenzufahrt und S-Bahn-Tunnel ↑

Adresse: Hedderichstraße 39 - 41,
Frankfurt am Main

Lage: in Nachbarschaft zum Süd-
bahnhof in Frankfurt-Sachsenhausen

Art der Innenentwicklung:
Restflächenaktivierung

Nutzungen: 38 Wohnungen,
1 Gewerbeeinheit

Wohnfläche: 12.500 qm

Ladenfläche: 260 qm

Bauherr: mainterra Immobilien
GmbH, Frankfurt am Main

Architekten: haber turri architekten
BDA, Frankfurt am Main

Fertigstellung: 2013

Brandschutz

Die Bewertung der brandschutztechnischen Anforderungen für das Gebäude der Gebäudeklasse 5 erfolgte gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 5 HBO i. V. m. der Anlage 1 zur HBO - Bauteil- und Baustoffanforderungen nach § 13 Abs. 2 S. 1 HBO.

Im Zusammenhang mit dem Nachweis des zweiten Rettungsweges erweist sich die Ausrichtung aller Schlafräume zur lärmabgewandten Straßenseite als dienlich, da auf diesem Weg alle Wohnungen von den Aufstellflächen im öffentlichen Straßenraum der Hedderichstraße aus angeleitet werden können.

Verzichtet wurde auf die Planung und den Bau eines notwendigen Treppenraumes (§ 31 HBO) und notwendigen Flures (§ 32 HBO) in der Ladeneinheit, deren Grundfläche mehr als 260 Quadratmeter beträgt. Die notwendige Abweichung (§ 63 Abs. 1 HBO) ließ sich damit begründen, dass in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sind und gleichzeitig funkvernetzte Rauchwarnmelder eingebaut wurden. Damit konnte die Einhaltung sämtlicher Sicherheitsaspekte gewährleistet werden.



Ansicht von der Hedderichstraße mit farblich abgesetztem Sockel und räumlich differenzierter Gebäudekante zum öffentlichen Straßenraum ↑

Impressum und Bildnachweise

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden
www.umwelt.hessen.de

Fachliche Bearbeitung, Texte, Grafiken

tobe.STADT / städte.bau.planung.dialog
Torsten Becker, Dipl.-Ing. Stadtplaner BDA SRL
Andrea Schwappach, Dipl.-Ing. Architektin (FH),
M. Arch. (VT, USA), Frankfurt am Main
www.tobestadt.de

Gestaltung

design.idee, büro für gestaltung,
Erfurt
www.design-idee.net

Druck

Druckerei des Hessischen Statistischen Landesamts,
Wiesbaden

Bildnachweise

Seite 1: tobe.STADT, Frankfurt am Main, Seite 4:
HMUKLV/S. Feige, Seite 5: schulzfoto/Fotolia.com,
Seite 26: Lisa Farkas, Frankfurt am Main, Seite 27:
SFA Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main,
Seite 28: Lisa Farkas, Frankfurt am Main, Seite 29:
Lisa Farkas, Frankfurt am Main (beide), Seite 30:
Thomas Ott, Mühlthal (oben), Clemens Kober,
Kassel (unten), Seite 31: Stadtplanungsamt Kassel,
Seite 33: Thomas Ott, Mühlthal (oben) tobe.STADT,
Frankfurt am Main (unten), Seite 34: Eibe Sönne-
cken, Darmstadt (oben), haber turri architekten,
Frankfurt am Main (unten) Seite 35: Eibe Sönne-
cken, Darmstadt, Seite 37: Eibe Sönnecken,
Darmstadt (beide), Seite 38: Constantin Meyer,
Köln (oben), Philipp Krebs, foundation 5+ archi-
tekten, Kassel BDA (unten), Seite 40: Constantin

Meyer, Köln (oben links), tobe.STADT, Frankfurt am
Main (unten links), Constantin Meyer, Köln (unten
rechts), Seite 41: Constantin Meyer, Köln (beide),
Seite 42: Karl Dudler Architekten, Frankfurt am Main
(beide), Seite 44: Karl Dudler Architekten, Frank-
furt am Main, Seite 45: Karl Dudler Architekten,
Frankfurt am Main (beide), Seite 46: Claus Graub-
ner, Frankfurt am Main (oben), Adrian Sandha,
Marburg (unten), Seite 47: tobe.STADT, Frankfurt
am Main, Seite 48: Thomas Bornmann, Kassel
(links oben und unten), tobe.STADT, Frankfurt am
Main (rechts oben), Claus Graubner, Frankfurt am
Main (unten rechts), Seite 49: Claus Graubner,
Frankfurt am Main, Seite 50: Erika Noack, Wiesba-
den (beide), Seite 53: Rüdiger Kramm, Darmstadt
(oben), tobe.STADT, Frankfurt am Main (unten),
Seite 54: Lisa Farkas, Frankfurt am Main (oben), SFA,
Frankfurt am Main (unten), Seite 55: Lisa Farkas,
Frankfurt am Main (beide), Seite 56: bauverein AG,
Darmstadt, Seite 57: bauverein AG, Darmstadt,
Seite 58: Andreas Schwarz für AviaRent Invest AG
(oben), Fritz Ludwig, Frankfurt am Main (unten),
Seite 59: Andreas Schwarz für AviaRent Invest AG
(oben), Andreas Schwarz für AviaRent Invest AG
(unten), Seite 60: Constantin Meyer Photographie,
Köln, Seite 61: Constantin Meyer Photographie,
Köln (beide), Seite 62: GSW Gemeinnütziges
Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main, Seite 63:
Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt
am Main (beide), Seite 64: Thomas Koculak, Mörfel-
den Waldorf (oben), Pielok Marquardt Architekten
Planungsgesellschaft mbH, Offenbach am Main (un-
ten), Seite 65: Thomas Koculak, Mörfelden Waldorf
(beide), Seite 66: Bernd Georg, Offenbach am
Main, Seite 67: Bernd Georg, Offenbach am Main
(beide), Seite 68: tobe.STADT, Frankfurt am Main
(oben), studioaw. Architekten | Ingenieure, Gießen
(unten), Seite 69: Stadtverwaltung Wetzlar, Amt für
Stadtentwicklung (links), tobe.STADT, Frankfurt am
Main (rechts)

Kartennachweise

tobe.STADT
Kennedyallee 34
60596 Frankfurt am Main

ISBN

978-3-89274-382-8

Auflage

2.000

Stand

Mai 2017

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch Wahlbewerberinnen und -bewerbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Europa- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich sind insbesondere eine Verteilung dieser Druckschrift auf Wahlveranstaltungen oder an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

HESSEN



**Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden
www.umweltministerium.hessen.de