



Monika Fontaine-Kretschmer

Ein Update für das „System Stadt“

Die Verdichtung von Wohnsiedlungen muss nicht zum Spagat werden: Zeitgemäße Formen der Partizipation, ökologischer Um- und Ausbau sowie ein qualitativvolles Umfeld können von Beginn an für Einklang sorgen. Mit Bedacht geplant, eingeleitet und durchgeführt, trägt Verdichtung dazu bei, attraktivere und menschengerechtere Städte mit neuem Potenzial zu schaffen und Innovationen Raum zu geben.

Von jeher waren Städte durch Dichte gekennzeichnet: Dies optimierte die Abwehr- und Schutzfunktionen, förderte das soziale Miteinander, half, Handel und Gewerbe auf- und auszubauen. Indirekt führte Dichte auch zu Inspiration und Fortschritt. Zudem war der Flächenverbrauch an wertvollem Agrarland geringer, ebenso der Verbrauch an Ressourcen für Erschließung und Versorgung der rasch wachsenden Bevölkerung. Enge Bebauung sorgte für kurze Wege, erleichterte Abläufe. Sie musste aber auch durch hygienische Maßnahmen und Aufwertungen in öffentlichen Räumen flankiert werden, um so schon vor Generationen die Lebensqualität im „System Stadt“ zu erhöhen.

Neue Vorzeichen – geänderte Prioritäten

Viele der genannten Faktoren sind über Jahrhunderte konstant geblieben und in ihren Grundprinzipien auch heute noch gültig. Dennoch ist es höchste Zeit für ein Update unserer Städte. Unter neuen Vorzeichen muss die Stadt relaunched werden: Sie muss ihre Prioritäten ändern und punktuell völlig neu festsetzen. So bedarf es der

konsequenten Weiterentwicklung in gleich mehreren Handlungsfeldern:

- Die Flächen, die für immer noch rasch wachsende Städte in Anspruch genommen werden, müssen weiter reduziert werden. Das derzeitige Ziel des Bundes in puncto Flächenverbrauch liegt bei maximal 30 Hektar pro Tag.
- Um die Klimaziele gemäß Pariser Klimaschutzabkommen fristgerecht und punktgenau zu erreichen, rücken Strategien zur Klimaanpassung in Städten immer mehr in den Vordergrund kommunaler Szenarien und politischer Entscheidungen. Dabei steht die Transformation des Gebäudebestands ganz oben auf der Agenda, gefolgt vom Reduzieren der täglichen Pendelstrecken und einer weitestgehend klimaneutralen Mobilität für alle, die eine Abkehr von der „autogerechten“ Stadt des 20. Jahrhunderts impliziert. Bei Stadt- und Quartiersplanungen stehen bereits im Planungsprozess und in der späteren Umsetzung neue Faktoren stärker im Fokus: Ressourcenschutz, die schonende Verwendung nachhaltiger Materialien und Produkte, das Schaffen neuer



Abb. 1: Fritz-Kissel-Siedlung nach der Aufstockung in Modulbauweise (Foto: NHW/FairFleet)

wohnnaher qualitätvoller grüner Freiräume – idealerweise verbunden mit Biodiversität, schattenspendender Vegetation und Entsiegelung. All dies trägt nicht nur zur dringend notwendigen CO₂-Reduzierung bei – es beeinflusst auch im Positiven die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung und stärkt die gewachsenen Sozialstrukturen.

Eine ganze Reihe von Modellen wurde daher in jüngster Vergangenheit kreiert. Alle basieren auf unterschiedlichen Entwicklungsströmungen in Politik und Gesellschaft sowie den daraus resultierenden Handlungsfeldern: die 15-Minuten-Stadt, die menschengerechte Stadt, die resiliente Stadt, die klimagerechte Stadt, die Nutzungsgemischte Stadt, die energieautarke Stadt, die Kreislaufstadt. Allerdings: Das sind keine Pauschallösungen für jede Stadt – die Schwerpunkte von Entwicklungskonzepten müssen individuell zugeschnitten sein. Das Gleiche gilt für historisch gewachsene Quartiere und Großsiedlungen.

Citynahe Aufstockung in Sachsenhausen: mehr als nur Wohnraum

Aufstockung ist eine Innenentwicklung mit zahlreichen Vorteilen: Es wird neuer, bezahlbarer Wohnraum geschaffen, oftmals zentrumsnah, auf einem bereits genutzten Grundstück – bei den Grundstückspreisen in Metropolregionen zudem ein schlagkräftiges, wirtschaftliches Argument. Ohne knappe Bauland wird nicht benötigt, einer weiteren Versiegelung Einhalt geboten, Freiflächen werden geschont und im Zuge der baulichen Maßnahmen oftmals sogar aufgewertet.

Ein Beispiel für eine Aufstockung nach Maß ist die Fritz-Kissel-Siedlung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) in Frankfurt-Sachsenhausen, erbaut in den Jahren 1951 bis 1954 von der NHW in Zusammenarbeit mit der SÜWAG. Mit fast 2400 Wohnungen war sie nach dem Krieg die größte Frankfurter Neubausiedlung. Ihre städtebauliche Konzeption geht auf eine Planung von Ernst May und Herbert Boehm aus den 1920er Jahren zurück. Seit dem Jahr 2000 steht die Siedlung als Ensemble unter Denkmalschutz.

5100 Quadratmeter neuer Wohnraum im Ballungszentrum

Ziel der NHW war es, mit der Aufstockung eine der größten Nachverdichtungen in ihrem Bestand zu realisieren und energetisch hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Unweit der Frankfurter City entstanden 82 neue, bezahlbare Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Eingesetzt wurden 320 vorgefertigte Raummodule in Holzmassivbauweise: Sie sind nicht nur leicht, sondern bestehen auch aus einem nachwachsenden Rohstoff und erfüllen den KfW-Effizienzhaus-

40-Standard. Dank dieser Methode betrug die Bauzeit lediglich neun Monate. Insgesamt stockte die NHW in der Siedlung 14 ihrer Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen auf und hat somit rund 5100 Quadratmeter neuen Wohnraum im Ballungszentrum geschaffen – mit einer Förderquote von 30 Prozent.

Parallel fanden umfangreiche Maßnahmen zur Instandhaltung an und in den Bestandsgebäuden statt: Hausfassaden und Treppenhäuser erhielten einen neuen Anstrich, Regen- und Abwasserleitungen sowie Wohnungstüren wurden erneuert, Außenanlagen attraktiver umgestaltet, Bäume gepflanzt. Zudem wurden Fahrradabstell- und Müllplätze erneuert, ein Mobilitätskonzept mit Carsharing und Leihfahrrädern umgesetzt: Ein neues Parkhaus mit 52 Stellplätzen und Ladesäulen für E-Autos ist in Vorbereitung. Die NHW investierte in das Gesamtprojekt circa 32 Millionen Euro, der Mietpreis der Bestandswohnungen wurde nicht erhöht.



Abb. 2: Aufwertung der Freiflächen (Foto: NHW)

Mieterstrom vom eigenen Dach

Zeitgleich wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die – in Kooperation mit dem regionalen Energieversorger Mainova – ein attraktives Mieterstrommodell ermöglicht, das die Energiewende im urbanen Raum weiter vorantreibt. Insgesamt installierte Mainova über 1400 Photovoltaikmodule auf rund 5000 Quadratmetern aufgestockter Dachfläche. Die Gesamtanlage produziert 445.000 Kilowattstunden Ökostrom und spart somit jährlich rund 250 Tonnen CO₂ ein.

Neben den Faktoren bezahlbarer Wohnraum und Energie sind bei einem solch umfassenden Projekt Information, Partizipation und der Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Anrainern ein wesentlicher Erfolgsgarant. Trotz Pandemie war dies in der Fritz-Kissel-Siedlung möglich: In einer virtuellen Mieterversammlung wurden Details der geplanten Maßnahmen erläutert, konnten Fragen gestellt werden. Während der Bauzeit wurde den Mieterinnen und Mietern angeboten, in einem benachbarten Hotel zu übernachten, tagsüber dort in Ruhe mobil zu arbeiten und sich auch zu versorgen.



Abb. 3: Photovoltaikanlagen auf den aufgestockten Dächern in der Fritz-Kissel-Siedlung (Foto: NHW)

Aktuelle Konjunktur- und Gesetzeslage bremst Aufstockungen

Derzeit sieht sich die sozial orientierte Wohnungswirtschaft allerdings mit massiv gestiegenen Baupreisen und Lieferengpässen konfrontiert – Aufstockungen wurden allein in den letzten drei Jahren rund 40 Prozent teurer. Auch die Frage der Kostenverteilung im Objekt ist nicht unproblematisch: Bestimmte Bauteile – wie etwa das gesamte neue Dach – verteilen sich ohne Bestandseinbindung z. B. nur auf die vier bis sechs Wohnungen der Aufstockung und nicht auf alle darunterliegenden Wohnungen anteilig. Die Aufwendungen für eine Aufstockung sind daher oftmals nur finanzierbar, wenn gleichzeitig das Gebäude insgesamt modernisiert wird und zur Kostenverteilung herangezogen werden kann. Daher muss stets die Gesamtmodernisierung das Ziel sein, was allerdings mit Mietsteigerungen einhergeht – auch für die Bestandswohnungen. Wenn es hier keine Entlastungen für die Wohnungsunternehmen geben wird – beispielsweise durch eine langfristig verlässliche massive Förderung derartiger Projekte zur Innenentwicklung –, dann wird unter den derzeit gültigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in absehbarer Zeit kein weiterer bezahlbarer zentrumsnaher Wohnraum mehr entstehen können.

Zeit, das Regelwerk zu aktualisieren

Hinzu kommen regulatorische Hürden, die beseitigt werden müssten – wie beispielsweise der Nachweis zusätzlicher Stellplätze im Quartier. Eine Anpassung der Satzungen wäre dringend erforderlich. Sie sind zudem nicht mehr zeitgemäß, denn gerade junge Mieterinnen und Mieter verfügen immer seltener über eigene Fahrzeuge. Der Wegfall oder das Reduzieren der Ablösesummen kann die Gesamtkosten im Projekt senken, sodass geringere Mieten möglich werden. Flächen mit vorhandenem Grün müssten dann auch nicht mehr in versiegelte Stellplätze umgewandelt werden, sondern würden zu attraktiven Grünflächen. Ebenso sollten

neue Ideen helfen, weitere häufige Konfliktpunkte zu beseitigen. Dazu zählen die verschärften Anforderungen beim Brandschutz, die durch geänderte Gebäudeklassen umzusetzen sind. Quartiersinterne Lösungen sollten als Kompensation für etwaige notwendige Baumfällung bei neu anzulegenden Feuerwehrezufahrten ermöglicht werden. Dazu zählen die Neupflanzung hitzeresistenter Baumarten, die spätere Begrünung der aufzustockenden Dachflächen sowie Nachpflanzungen mit größerer Biodiversität. Aber auch wirtschaftliche Sachverhalte spielen eine wesentliche Rolle – gerade wenn es um bezahlbaren Wohnraum geht. So sollten bestehende Erbbauverträge bei Aufstockung möglichst wenig angepasst oder gar teurer werden.

Innenentwicklung durch Neubau: Vorzeigequartier Mainhöhe

Das Quartier „Auf der Mainhöhe“ in Kelsterbach belegt eindrucksvoll, was erreicht werden kann, wenn Hand in Hand interdisziplinär an einer gemeinsamen Vision gearbeitet wird. Ob Stadtentwicklung, Modernisierung, Immobilienmanagement oder Neubau: Bereits seit 2015 ist die NHW mit verschiedenen Unternehmensbereichen in dem rund zwölf Hektar großen Stadtteil aktiv. Dabei hat sie sowohl das Image des Quartiers insgesamt als auch die Wohnqualität für mehr als 1200 Bewohner nachhaltig verbessert. Die Gebäude selbst, überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren errichtet, wiesen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Der Weg zum modernen, lebenswerten und vielfältigen Stadtteil begann 2014 mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ – heute „Sozialer Zusammenhalt“. Auf der Grundlage eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) wurden bauliche, wirtschaftliche und soziale Maßnahmen unter aktiver Einbindung der Politik sowie der Bewohnerinnen und Bewohner zusammengeführt. Positive Planungen auf dem gegenüberliegenden ehemaligen Industrieareal ENKA flankierten die Quartiersentwicklung: Hier entstanden weitere Wohnungen sowie Nahversorgung, Handel, Bildung und Gewerbe, wodurch sich auch Wegstrecken des täglichen Lebens verkürzten. Seit 2019 sorgt zudem das Forschungsprojekt „SuPraStadt“ in Zusammenarbeit mit dem Institut für sozial-ökologische Forschung Frankfurt (ISOE) für die Verbesserung der Lebensqualität sowie der sozialen Teilhabe. Zugleich werden die Bewohnerinnen und Bewohner dabei für die Reduzierung des Ressourcenverbrauchs im Alltag sensibilisiert.

Seit Herbst 2017 hat die NHW auch ein vielfältiges Freiflächenkonzept umgesetzt: Der Außenbereich wurde neu und barrierefrei geordnet, ein Spielplatz für Kleinkinder mit hoher Aufenthaltsqualität für alle ist entstanden. Die Grünfläche grenzt unmittelbar an den neuen Standort des Bürgertreffs, der 2022 eröffnet wurde. Im Quartier können via Carsharing ein Elektrofahrzeug sowie zwei E-Lastenräder genutzt werden.



Abb. 4: Nach dem teilweisen Abriss entstehen „Auf der Mainhöhe“ in Kels-terbach drei Mal so viele Wohnungen wie zuvor mit einer insgesamt vervier-
fachen Wohnfläche (Visualisierung: silisight)

Startschuss mit über 200 modernisierten Wohnungen

Zwischen 2015 und 2020 wurden 208 Wohneinheiten umfassend modernisiert, ihr CO₂-Ausstoß dabei um mehr als 65 Prozent reduziert. Besonders effizient: eine neu errichtete Energiezentrale, die das ganze Wohngebiet und auch die zukünftigen Neubauten mit Nahwärme und günstigem Mieterstrom versorgt. Das überzeugte die Fachjury des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) beim Wettbewerb „CO₂-Einsparung – Innovativ und Wirtschaftlich“. Sie bewerteten „Auf der Mainhöhe“ als „besonders erfolgreichen, schon heute in der Praxis funktionierenden und innovativen Ansatz zur CO₂-Einsparung“.

Neubau: Zahl der Wohnungen verdreifacht

Wie so oft gab es auch in diesem Quartier Bestandsgebäude mit zu geringer Dichte und nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsangeboten. Abriss und Neubau waren die Lösung: 86 in die Jahre gekommene Bestandswohnungen wurden entfernt, 237 Wohnungen – 77 davon gefördert – und eine Kita werden bis 2023 fertig gebaut sein. Damit verdreifacht sich die Zahl der Wohnungen auf diesem Grundstück, die Wohnfläche wird sich sogar vervierfachen. Die neuen Wohnungen im EH55-Standard entstehen in zwei U-förmigen Ensembles mit jeweils fünf bis sieben Etagen. Alle haben einen Balkon, Loggia oder eine Terrasse, die Erdgeschosswohnungen zusätzlich einen kleinen Garten. Zwischen den Gebäuderiegeln, quer zum Main ausgerichtet, gibt es attraktive Grünflächen mit Bäumen, kleinen Hügeln und Rasenflächen. Die begrünten Dächer werden einen zusätzlichen Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser und Reduzierung der Wärmeentwicklung liefern.

Dank der sehr guten Zusammenarbeit zwischen Stadt und NHW sowie der Unterstützung des Ausländerbeirats konnten auch hier alle Mieterinnen und Mieter der alten Woh-

nungen mit einem neuen Domizil versorgt werden. Eine von Beginn an intensive und offene Kommunikation hat auch in diesem Fall für einen reibungslosen Ablauf gesorgt. Insgesamt investiert die NHW rund 70 Millionen Euro in den Neubau, das Land Hessen steuert etwa 14 Millionen Euro Förderung dazu, davon 3,2 Millionen Euro Zuschuss, die Stadt Kelsterbach beteiligt sich mit circa 1,5 Millionen Euro.

Auch in den nächsten Jahren werden weitere Maßnahmen umgesetzt. Dazu wird auch ein von der NHW entwickeltes virtuelles 3D-Stadtteilmodell der Mainhöhe herangezogen. Mit „YourVoice“¹ haben die Stadtentwickler der Projekt-Stadt, einer Marke der NHW, bundesweit die erste Web-Applikation entwickelt, die interaktive Beteiligungs- und Aktivierungsprozesse in den digitalen Raum verlagert. Neben Fotos, die die bisherigen Entwicklungsschritte „Auf der Mainhöhe“ dokumentieren, können geplante Projekte zur Verbesserung des Wohnumfelds in Echtzeit erlebt, interaktiv bewertet oder diskutiert werden. Durch das Verlagern in den Onlinebereich erhöht sich die Reichweite, weil sich mehr Interessierte zeit- und ortsunabhängig einbringen können.

Fazit: Forderung nach einer neuen „Umbaukultur“

Es muss ein stärkeres positives Klima für Verdichtungsmaßnahmen in der Politik geschaffen werden, damit die hier beschriebenen Verdichtungsvorstöße nicht immer wieder an Partikularinteressen scheitern oder gar unnötig in die Länge gezogen werden. Neben der bestehenden Bauordnung für Neubau wäre aus Sicht der Wohnungswirtschaft eine vergleichbare Umbauordnung für Maßnahmen der Innenentwicklung dringend vonnöten. Sie sollte Vereinfachungen enthalten, damit sowohl Aufstockungen als auch Neubau nach Abriss priorisiert und insgesamt wirtschaftlicher werden. Dazu zählen auch Regelungen zum Garagenbau: Quartiers- statt Tiefgaragen sollten priorisiert, die geforderte Anzahl von Stellplätzen generell reduziert werden. Aber auch eine stärkere förderrechtliche und politische Unterstützung all dieser Maßnahmen gehört auf die Agenda.



Monika Fontaine-Kretschmer

Technische Geschäftsführerin bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), Frankfurt am Main

¹ <https://www.yourvoice-projektstadt.de/>