



Dritter Newsletter zu allen genossenschaftlichen Themen rund um Wohnen, Bauen und Stadtentwicklung



Verehrte Leser,

vier Genossenschaften der Kooperation Frankfurt haben für das Neubaugebiet Hilgenfeld eine gemeinsame Bewerbung für das Konzeptverfahren der Stadt Frankfurt und der ABG Holding eingereicht. Ich freue mich sehr Ihnen mitteilen zu können, dass diese Bewerbung erfolgreich war und wir die Zusage erhalten haben, auf drei Baufeldern mit insgesamt rund 6.300 m² Bruttogrundfläche gemeinsam bezahlbaren und sicheren Wohnraum errichten zu können. Dies ist ein Meilenstein für die Zukunft der Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften, auch im Hinblick auf weitere anstehende Projekte.

Das Thema Nachverdichtung ist in der Diskussion um mehr Wohnraum in urbanen Ballungszentren alternativlos. Doch höhere Dichte soll nicht nur attraktiven Wohnraum hervorbringen, sondern auch dazu beitragen, die spezifischen Qualitäten von Quartieren zu stärken, Freiräume aufzuwerten und Monostrukturen zu lebendigen, urbanen Räumen weiterzuentwickeln. Die Frage lautet: Wie kann mehr Dichte zu einem Gewinn für den jeweiligen Ort werden? Wie dies gelingt, zeigen wir Ihnen anhand einiger aktueller Projekte der Genossenschaften. Es freut und ehrt uns sehr, dass wir Planungsdezernent Mike Josef für einen Beitrag zu diesem Thema gewinnen konnten.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Ulrich Tokarski, Sprecher der Kooperation Frankfurt



3 Fragen an:

**Mike Josef, Planungsdezernent der
Stadt Frankfurt**

*"Nachverdichtungsmaßnahmen müssen für
Umwelt und Umfeld verträglich sein"*

Welche Bedeutung hat das Thema Nachverdichtung für urbane Ballungsräume?

Nachverdichtung ist fester Bestandteil der regionalen als auch unserer Stadtentwicklung. In unserem jüngst vorgelegten Integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030+ gehen wir davon aus, dass von unseren vorhandenen Wohnbaupotentialen rund 60 Prozent durch

wohnungsbaupotentialen rund 60 Prozent durch Nachverdichtung möglich ist. Das sieht in vielen Metropolregionen ähnlich aus. Nachverdichtung hat dabei viele Gesichter: sie geht von Dachausbau und Aufstockungen über Baulückenschlüsse und Ergänzungsgebäude bis hin zur Konversion ehemals gewerblich genutzter Areale und die Überbauung von Supermärkten.

Worauf ist aus Sicht der Stadtplanung bei diesem Thema besonders zu achten?

Wichtig ist für uns, dass Nachverdichtungsprojekte für Umwelt und Umfeld verträglich sind. Dabei müssen beispielsweise bei der Siedlungsnachverdichtung insbesondere die Grün- und Freiraumqualitäten erhalten werden. In diesen Fällen befürworten und unterstützen wir Nachverdichtung. Die Platensiedlung und die Erweiterung des grünen Netzes in dieser Siedlung sind gute Beispiele für die doppelte Innenentwicklung. Dabei geht es eben nicht nur um Wohnungsbau, sondern auch um Schulen, Grün und Einkaufsmöglichkeiten.

Wie schätzen Sie das Potential für die Stadt Frankfurt ein?

Wir gehen im Integrierten Stadtentwicklungskonzept davon aus, dass wir bis zum Jahr 2030 ein Potential von rund 70.000 Wohnungen heben können, davon entfallen rechnerisch rund 42.000 Wohnungen auf Nachverdichtungsprojekte. Insbesondere setzen wir auf die Nachverdichtung ganzer Siedlungen nach dem Beispiel der Platensiedlung. Umgekehrt bedeutet das aber auch, dass wir ohne die Außenentwicklung auf der „grünen Wiese“ nicht auskommen werden, weil wir auch unseren GrünGürtel vor Bebauung schützen werden. Die neun größten Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften .



Die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt eG (WBG) entwickelt Quartier am Röderbergweg

14 neue bezahlbare Wohnungen entstehen auf ehemaligen Garagen

Die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt eG (WBG) hat die Baugenehmigung für einen Neubau mit 14 bezahlbaren Wohnungen im Innenhof der Liegenschaft am Röderbergweg 75-81 erhalten. Der Hof war bisher mit Garagen aus den 50iger Jahren bebaut, die abgerissen werden. Das geplante Gebäude wird sich mit einer modernen Architektursprache gut in den vorhandenen Bestand einfügen. Durch die Fassadenbegrünung und die begrünte Dachterrasse ist der Neubau ideal zwischen dem alten Baumbestand eingebunden. Es wird ein Mix von 2 bis 4 Zimmer Wohnungen entstehen.

„Wir können die zahlreichen Anfragen nach bezahlbarem Wohnraum nicht mal ansatzweise bedienen. Jetzt haben wir die Möglichkeit, auf einem eigenen Grundstück den Wohnungsbestand zu erhöhen, um kostengünstige Wohnungen zu bauen“, so Cora Lehnert, hauptamtlicher Vorstand der WBG. „Die Summe aller geplanten Maßnahmen wird die Qualität des Quartiers erheblich aufwerten.“

Die bisherige überbaute Fläche für die vorhandenen Garagen und die zusätzlich versiegelte Fläche für die Zuwegung beträgt insgesamt 763 m². Für den Neubau werden 772 m² Fläche überbaut. Nach Abzug der Dachbegrünung und Erdüberdeckung der Tiefgarage verbleiben noch 503 m² versiegelte Fläche. Somit ist auch ein ökologischer Vorteil mit der Baumaßnahme verbunden. Es ist eine umfassende Begrünung mit hohem Wasserrückhaltevermögen vorgesehen, damit auch im Sommer noch eine kühlende Wirkung erzielt wird.

Auf der Dachterrasse wird es einen Mietergemeinschaftsraum geben, der zusammen mit der Terrasse auch für die Mieter der anderen Genossenschaftswohnungen nutzbar sein wird.

Es werden auch verschiedene Zonen entstehen, die als Kinderspielplatz, Begegnungs- und Kommunikationsbereiche sowie Erholungsfreiräume genutzt werden können. Schmetterlings- und insektenfreundliche Wiesenanteile sind ebenfalls vorgesehen. Die Neuplanung der Außenanlage wird gemeinsam mit den Bewohnern aller umliegenden Häuser abgestimmt, dazu ist ein eigener Workshop vorgesehen.

Zusätzlich zur guten ÖPNV-Anbindung werden zwei Car-Sharing-Plätze und zahlreiche Fahrradabstellplätze neu geschaffen.



Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften erhalten Zuschlag für das Hilgenfeld

*Bezahlbarer und sicherer Wohnraum auf 6.300
m² Bruttogrundfläche*

Vier Wohnungsbaugenossenschaften aus der Kooperation Frankfurt (Beamten-Wohnungs-Verein eG, Volks- Bau- und Sparverein eG, Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt eG, sowie die Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG) hatten sich mit einem gemeinsamen Konzept um Bauplätze im Neubaugebiet Hilgenfeld beworben. Das Ergebnis steht nun fest: Im Konzeptverfahren, gemeinsam von der Stadt Frankfurt und der ABG Holding durchgeführt, konnten sich die Genossenschaften mit ihren Ideen für bezahlbares und sicheres Wohnen gegen eine Vielzahl von Mitbewerbern durchsetzen. Darüber hinaus war die Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG (WBG) auch mit ihrer Bewerbung für das parallele und zusätzliche Projekt gemeinsam mit der Wohngruppe „Familiensinn“ erfolgreich.

Auf drei von fünf Baufeldern, die für genossenschaftliches und gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen sind, werden die Genossenschaften auf insgesamt 6.300 m² Bruttogrundfläche rund 60 Wohnungen im Erbbaurecht errichten. Auch wenn es noch einige Detailfragen mit den Partnern von Stadt und ABG zu klären gibt, bedeutet dieser Zuschlag einen Meilenstein für die Zukunft der Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften, auch im Hinblick auf zukünftige Projekte. Hierbei ist besonders erfreulich, dass auch die Politik die Rolle der Genossenschaften beim Bemühen um bezahlbaren Wohnraum für alle erkannt und entsprechend eingeordnet hat. Kernpunkte des Konzepts für bezahlbaren und sicheren Wohnraum jetzt und in Zukunft sind:

- **Zukunftssichere und stabile Mieten** durch fehlende Gewinnorientierung der Genossenschaften. Die Genossenschaften haben für das Hilgenfeld das Versprechen abgegeben, für die nächsten 15 Jahre auf Mieterhöhungen zu verzichten, solange die Mieten nicht mehr als 10 Prozent unter dem Mietspiegel liegen.
- **Langfristige Sicherheit** durch lebenslanges Wohnrecht.
- **Soziales Miteinander**, unterstützt durch Gemeinschaftsräume, Einrichtung eines zentralen Begegnungsbereichs für alle Altersgruppen, Kinderspielplatz und Ruhezeiten sowie soziale Betreuung durch die AWO.
- **Nachbarschaftliche Unterstützung** in Selbstverwaltung wie Kinderbetreuung, Hausaufgabenhilfe, Einkaufsdienst für ältere Mitbürger, Beratungs- und Hilfsangebote z.B. für Behördengänge sowie Co-Working-Spaces.
- **Innovatives Mobilitätskonzept** als mit Stadt und ABG abgestimmtes Teil eines Gesamtkonzepts für das Hilgenfeld. Dazu zählen attraktive ÖPNV-Angebote, Car- und Bike-Sharing-Angebote, Abstell- und Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge, Förderung von Fahrgemeinschaften u.v.m.
- **Innovative Architektur** mit eigenen Grundrissen für unterschiedliche Zielgruppen wie Senioren, Familien und Singles und der Einrichtung einer „Azubi-WG“ eigens für junge Menschen in Ausbildung. Neben modernen und zum Teil

flexiblen Grundrissen werden auch hohe Sicherheitsstandards nach den Vorgaben des Gütesiegels „Sicher Wohnen in Hessen“ implementiert. Für die Planung und Realisierung der Neubauten im Hilgenfeld konnte das renommierte Architektenbüro Turkali Architects sowie das Architekturbüro BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH gewonnen werden. Zahlreiche private und öffentliche Projekte des Teams um Zvonko Turkali haben Auszeichnungen und Preise erhalten. Das Büro zeichnete unter anderem verantwortlich für die Aufstockung der Falltorstraße, das Wohnen am Parlamentsplatz und an der Kennedyallee, das Mehrgenerationenquartier Frankenallee und für die Planung der Ökosiedlung in Friedrichsdorf. Zvonko Turkali ist zudem Preisrichter bei zahlreichen nationalen und internationalen Architekturwettbewerben.



Wohnen auf dem Parkdeck - innovatives Projekt des Beamten-Wohnungs-Vereins

Vierzehn neue Wohnungen auf einem Parkdeck aus den 70er Jahren

Auf einem Parkdeck aus den 70er Jahren entstehen vierzehn neue attraktive Wohnungen. Die 2-4-Zimmer Wohnungen haben insgesamt eine Wohnfläche von 1.000 m². Entstanden ist die Idee durch den ohnehin vorhandenen Sanierungsbedarf des Parkdecks für 24 Autos. Während nun oben neue Wohnungen entstehen, bleibt der unterirdische Teil des Gebäudes für das Parken erhalten. Die Bewohner des 3-geschossigen Gebäudes werden ihre Abstellräume dadurch nicht im Keller, sondern auf dem Dach haben. Dort wird auch eine Gasbrennwertheizung mit solar betriebener Warmwasseraufbereitung und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung untergebracht.

Die Betondecke des alten Parkdecks wird zum Fundament des neuen Wohnhauses. Um dies zu erreichen, wurde der Boden des Neubaus mit 200 ca. 5 Meter tiefen Mikropfählen à 20 cm Durchmesser in die darunter liegenden Trennwände der Parkboxen verstärkt, um so das Gebäude auszusteifen. Eine weitere Besonderheit dieses Projekts ist die Sammlung des Regenwassers in einer unterirdischen Zisterne, welches dann als Brauchwasser z.B. für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung genutzt wird. Baubeginn war im Juni 2019, die Fertigstellung des Neubaus ist für Mai 2020 geplant.

Anlässlich des 120-jährigen Bestehens des BWV wird zudem durch den Planungsdezernenten Mike Josef in der Außenanlage der erste von 120 Bäumen gepflanzt, die innerhalb der nächsten zwölf Monate vom BWV in allen Liegenschaften der Genossenschaft neu gesetzt werden.

Martin Neckel, Vorstand des BWV, zu dem außergewöhnlichen Projekt:

„Wir freuen uns sehr, dieses ungewöhnliche und innovative Projekt realisieren zu können, ohne einen zusätzlichen Quadratmeter Boden zu versiegeln. Nach dem Projekt im Riedberg stärkt dieser Neubau die genossenschaftliche Präsenz des BWV im Norden Frankfurts. Die Zusammenarbeit mit Stadtplanung und Bauaufsicht war während des gesamten Projekts überaus konstruktiv.“

Auch Mike Josef, Planungsdezernent der Stadt Frankfurt, würdigt die ungewöhnliche Idee:

„Dringend notwendige Wohnungen statt nicht mehr benötigter Auto-Parkplätze – wir brauchen solche cleveren Ideen, um das Wohnangebot in Frankfurt weiter zu erhöhen. Genauso wichtig ist, dass der entstehende Wohnraum dauerhaft günstig ist. Das ist beim Beamten-Wohnungs-Verein gegeben, da er als Genossenschaft nicht renditeorientiert arbeitet. Für mich handelt es sich hier somit um ein echtes Vorzeigeprojekt.“



Frankfurter Bundestagsabgeordnete Ulli Nissen besucht Modernisierungs- und Aufstockungsprojekt der Wohnungsbaugenossenschaft JuBa in Enkheim

„Bezahlbares Wohnen ist ein zentrales Thema, nicht nur in Frankfurt“

Die Frankfurter Bundestagsabgeordnete Ulli Nissen (SPD) hat das Modernisierungsprojekt der JuBa (Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt) in der Leuchte im Frankfurter Stadtteil Enkheim besucht. Gemeinsam mit den Vorständen der JuBa Ralf H. Bökenkamp und Hans Hubert Vogel besichtigte Frau Nissen die umfangreichen Modernisierungs- und Aufstockungsmaßnahmen und informierte sich bei einem intensiven Gedankenaustausch über die stärkere Beteiligung von Wohnbaugenossenschaften bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Als Mitglied des Ausschusses Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen beschäftigt sich die Abgeordnete auch auf Bundesebene mit diesem Thema.

Als Baupolitikerin freut sich Nissen über das Enkheimer Projekt: „Ich finde es toll, dass alle Baumaßnahmen ausgiebig mit den Bewohnerinnen und Bewohnern besprochen und abgestimmt worden sind. Und was die Mietpreise betrifft, so liegen diese deutlich unter dem marktüblichen Preis.“ Die SPD-Frau hält Genossenschaften für eine „wichtige Säule der Wohnraumversorgung“, da sie nachhaltig und langfristig bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Die JuBa investiert in der Liegenschaft an der Leuchte rund zehn Millionen Euro. Davon alleine 3,8 Millionen Euro in eine Dachaufstockung, um zwölf neue Wohnungen zu schaffen. Neben der Hüllensanierung, die eine komplette Neudämmung von Wänden, Fenstern und Kellerdecken beinhaltet, werden neue große Balkone angebracht, Außenaufzüge installiert und die Grünanlagen komplett neu gestaltet.

JuBa-Vorstand Ralf Bökenkamp: „Wir haben mit großer Freude die Ankündigung einer Bundespolitikerin zum Besuch der heimischen Immobilienwirtschaft aufgenommen. Endlich Realpolitik und die Anerkennung genossenschaftlicher Leistungen. Wir erhoffen uns durch den bilateralen Austausch praxisorientierte Ansätze für das preiswerte und sichere Wohnen gerade für die bürgerliche Mitte hier im Ballungsraum Rhein-Main.“

**Kooperation
Frankfurt**
Die Wohnungsbau
Genossenschaften



Die Kooperation Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften

Die Kooperation Frankfurt, bestehend aus 9 selbstständigen Genossenschaften, tritt für die Schaffung von sicherem und bezahlbarem Wohnraum ein, denn sozialverträgliches Wohnen in Frankfurt wird immer schwieriger. Dies betrifft nicht nur einkommensschwache Schichten, sondern vor allem auch Familien und die wachsende Zahl älterer Bürgerinnen und Bürger aus dem Mittelstand. Der Zusammenschluss soll die einzelnen Kooperationspartner, die im Stadtgebiet und den angrenzenden Gemeinden über 10.500 Wohnungen anbieten, vernetzen und deren Wettbewerbsfähigkeit erhöhen. So haben sie die Chance, als Anbieter von sozialverträglichem Wohnraum wahrgenommen zu werden und sich bei der Vergabe von Bauplätzen gegen Mitbewerber durchzusetzen.

Ziele der Kooperation Frankfurt:

- Bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, inklusive Bestandserhalt und -sicherung
- Mehr Mitspracherecht bei der Vergabe von Bauplätzen
- Realisierung von Neubauprojekten zur Schaffung von bezahlbarem und sozialverträglichem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten

- Solidargemeinschaft weiter pflegen
- Positionierung der Wohnungsbaugenossenschaften als krisensichere und erfahrene Partner für die Stadt Frankfurt

Genossenschaften resultieren aus einem durch soziale Gründe herbeigeführten Zusammenschluss von Menschen. Jede Einzelperson, gleich welchen Geschlechts, Alters und Einkommensklasse, kann einer Genossenschaft beitreten. Die Interessen werden ausschließlich durch die eigenen Mitglieder vertreten und finanziert, somit werden Steuerzahler und Staat nicht belastet. Mitgliedschaft in einer Genossenschaft bedeutet Miteigentümer sein, über Gremien wird aktiv bei der Unternehmensstrategie und der Gewinnverwendung mitbestimmt.

Alles zur Kooperation

Bachinger GmbH
Wolfgang Exler-Bachinger
Löwengasse 27 L
60385 Frankfurt
Deutschland

0172-6866894