

# Die Mietpreisspirale stoppen

## Spatenstich in Oberrad für zwei Modellwohnhäuser mit niedrigen Baukosten

Von Claus-Jürgen Göpfert

Beim Ortstermin an der Gräfendeichstraße in Oberrad nimmt der Oberbürgermeister große Worte in den Mund. Von „Maßstäben im Wohnungsbau“ spricht Peter Feldmann. Tatsächlich versucht die städtische ABG Holding auf der Baustelle, was in Frankfurt noch nicht erreicht worden ist. Es wird eine neue, sparsame Form des Bauens erprobt – mit dem Ziel, am Ende eine Nettokaltmiete von maximal zehn Euro pro Quadratmeter zu halten.

Und das in Frankfurt, das für seine teuren Mietwohnungen bundesweit bekannt und berüchtigt ist. Zehn Euro Nettokaltmiete: Das liegt 20 Prozent unter den Neubaumieten der ABG und ein Drittel unter den Durchschnittspreisen auf dem Frankfurter Markt. Spitzenmieten liegen bei 20 Euro und höher.

Am Freitag ist der erste Spatenstich. Das Modellprojekt in Oberrad setzt den Hebel nicht bei den Grundstückspreisen an, die in Frankfurt sehr hoch sind, sondern bei den Baukosten. Das renommierte Architekturbüro Schneider+Schumacher in Frankfurt hat das Konzept für das preisgünstige Wohnen geschrieben.

Das beginnt bei standardisierten Bauelementen wie Treppen und Fenstern. Um die Kosten zu drücken, gibt es keine innenliegenden, sondern nur Außentreppehäuser. Statik und Konstruktion sind vereinfacht worden. Alle Versorgungsleitungen werden in den Gebäuden nur in einem Schacht gebündelt.

Die zwei dreigeschossigen Häuser sind lediglich im Erdgeschoss barrierefrei erschlossen, in den oberen Etagen nicht. Ein Aufzug kann auf Wunsch ergänzt werden. In das Projekt eingebunden sind neben den Architekten auch Tragwerksplaner und Gebäudetechniker. Die Häuser verfügen nicht über einen Keller.

Ein in Frankfurt heiß umstrittenes Thema ist der von den Grünen politisch stark unterstützte Passivhausstandard bei städtischen Neubauten. Von Architekten und Ingenieuren wird er häufig



So sollen die neuen ABG-Gebäude in Oberrad aussehen.

SCHNEIDER+SCHUMACHER

### PREISWERTES BAUEN

In das Modellprojekt in Oberrad investiert der städtische Wohnungskonzern ABG Holding insgesamt 6,7 Millionen Euro.

Die 46 entstehenden Modellwohnungen mit einer Maximalmiete von zehn Euro pro Quadratmeter sollen nicht die einzigen in Frankfurt bleiben. Tatsächlich hat ABG-Chef Frank Junker bereits ein weiteres Baugrundstück gefunden.

fig für die hohen Baukosten mit verantwortlich gemacht.

ABG-Chef Frank Junker sagt im Gespräch mit der FR, dass der Konzern auch bei dem Modellprojekt eine hohe Energieeffizienz erreichen wolle. Der Heizwärmebedarf liege bei 29 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr – üblich in Frankfurt seien 28 KW.

Beheizt werden die künftigen Wohnungen in Oberrad mit Gas-Brennwerttechnik. Auf den Dächern gibt es Solarmodule zur Energieerzeugung sowie Lüftungsanlagen, die Wärme zurückgewinnen. All dieser technische Einsatz hat das Ziel, die Neben-

Bei diesem zweiten Projekt, dessen Standort Junker am Freitag noch nicht nennen wollte, setzt die ABG die Zusammenarbeit mit dem Frankfurter Architekturbüro Schneider+Schumacher fort. Es werden dort mehr Wohnungen entstehen als in Oberrad.

Die ABG lässt derzeit von der Industrie preiswerte Baumaterialien erarbeiten, die dort zum Einsatz kommen sollen. jg

kosten für die Mieter zu senken. Junker hebt hervor, dass die Wohnhäuser trotz der Sparschritte hochwertig seien: „Preiswert bauen heißt nicht, billig bauen.“

In den zwei Gebäuden entstehen 46 Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern über einer Tiefgarage mit insgesamt 20 Stellplätzen. Den Mietern wird ein Carsharing-Modell angeboten, um die Zahl der Autos zu reduzieren.

Am 1. Februar kommenden Jahres sollen die Häuser fertiggestellt werden, am 1. April 2018 dann die Mieter einziehen. Der Oberbürgermeister und ABG-Chef Junker wollen, dass die vom

Architekturbüro Schneider+Schumacher entwickelten Baustandards auch bei anderen Vorhaben des Wohnungskonzerns eingesetzt werden.

Elemente wie die Außentreppe oder Fenster können überall verwendet werden. Die standardisierten Stockwerke lassen sich bis zu einer Höhe von neun Etagen aufeinanderstapeln.

Der OB erhofft sich eine „Signalwirkung für den Wohnungsbau in Frankfurt“. Der Sozialdemokrat will „die Kostenspirale, die die Baupreise immer weiter nach oben treibt, bremsen, damit Wohnraum in der Stadt bezahlbar bleibt“. Feldmann weist darauf hin, dass für diese Wohnhäuser keine Fördermittel in Anspruch genommen würden.

Am Tag des ersten Spatenstichs stehen aber auch historische Bezüge im Raum. Architekten wie Wohnungsgesellschaften erinnern an die Ära des Wohnungsbaus in den 20er und frühen 30er Jahren.

Damals hatten Stadtbaurat Ernst May und seine Architekten preiswerte und standardisierte Wohnhäuser verwirklicht, die in kurzer Zeit entstanden.