

Wohnen auf dem Betriebshof

von Thomas J. Schmidt

ABG investiert 63 Millionen Euro und baut auf dem ehemaligen VGF-Gelände

In Höchst sollen bis 2019 rund 250 neue Mietwohnungen der Aktienbaugesellschaft Frankfurt (ABG) entstehen. Gestern wurde der Siegerentwurf des Architekten Jo Franzke vorgestellt.

Höchst. An der Palleskestraße, wo früher die Verkehrsgesellschaft Frankfurt ihre Busse abstellte, sollen bald mehrere Hundert Menschen wohnen: Baudezernent und Bürgermeister Olaf Cunitz (Grüne) und Frank Junker, Geschäftsführer der ABG, stellten gestern die Pläne für das 2,4 Hektar große Gelände vor. Baubeginn für rund 30 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche ist Ende 2016, Anfang 2019 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein. Die ABG investiert laut Junkers 63 Millionen Euro.

„Wenn es um Konversion geht, ist kein Gebäude sicher vor uns“, sagte Cunitz. Rund 20 Prozent der Bauflächen in Frankfurt sind Konversionsflächen – ob in der Bürostadt Niederrad, am ehemaligen Ordnungsamt in der Mainzer Landstraße oder bald am Klinikum Höchst: Wenn möglich, entstehen in Frankfurt Wohnungen, ohne dass dafür Boden versiegelt werden muss. Nach diesem Prinzip wird auch auf dem ehemaligen Busdepot der VGF in Höchst verfahren.

250 Wohnungen entstehen hier in drei Komplexen, die jeweils einen eigenen begrünten Innenhof haben. Den Wettbewerb von drei Architekturbüros entschied das Büro von Jo Franzke für sich. Das Besondere: Auch wenn es Neubauwohnungen im Passivhausstandard sind, soll die Miete nicht über elf Euro pro Quadratmeter liegen. Junker erläuterte: „Wir haben angrenzend ein Parkhaus mit rund 100 Plätzen im Eigentum.“ Dieses Parkhaus könnte für die neuen Mieter reserviert werden. Es sind wenige der teuren Tiefgaragen-Stellplätze erforderlich, so dass die Baukosten sinken.

Altlasten und ein Bunker

Allerdings hat das Vorhaben auch einige Hypotheken zu schultern. Da sind zuerst die Altlasten auf dem Baugrund, die noch aus den 30er und 40er Jahren stammen. Gravierender dürfte es sein, den Lärmschutz und den Erschütterungsschutz für das Gebiet zu gewährleisten. Denn im Süden grenzt das Grundstück direkt an die Bahnlinie. Unklar ist auch noch, was mit dem Hochbunker an der Palleskestraße geschieht. Junker würde ihn gerne abreißen. Die ABG verhandelt noch mit dem Bund, dem der Bunker gehört, über den Kaufpreis. Notfalls ließe er sich in die Baumaßnahme integrieren. Falls jedoch stattdessen ein weiteres Wohngebäude entstünde, könnten nochmals 30 bis 40 Wohnungen gebaut werden, die in der aktuellen Berechnung nicht enthalten sind.

250 Wohnungen sind bislang im Gespräch. Wie Junker sagte, sollen sie in Größen von 50 bis zu 120 Quadratmetern angeboten werden und haben zwei bis fünf Zimmer. Wohneigentum ist nicht vorgesehen. 30 Prozent der Einheiten werden gefördert, die Hälfte davon auf dem ersten Förderweg, was die Miethöhe auf 5,50 Euro begrenzt, die andere Hälfte im sogenannten Frankfurter Mittelstandsprogramm. Eine so geförderte Wohnung kostet acht Euro pro Quadratmeter. In den Gebäuden werden geförderte und nicht geförderte Wohnungen bunt gemischt.

Massiver Riegel zur Bahn

Die Jury unter dem Vorsitz des Architekten Ferdinand Heide hat im Architekturwettbewerb dem Entwurf von Jo Franzke den Zuschlag erteilt, weil er am sensibelsten mit dem schwierigen Gelände umgegangen sei. Ein massiver Hausriegel entlang der Bahngleise soll dabei den Lärm von den Innenhöfen fernhalten. Die Wohnungen in diesen hinteren Gebäuderiegeln sind so geschnitten, dass sie auf der Hofseite ihre Balkone haben, so dass die Bewohner dem Bahnlärm ausweichen können.

Das Besondere am Franzke-Entwurf ist, dass das bestehende Jugendhaus erhalten und in die Bebauung integriert wird. Im selben Komplex ist auch eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Die Gebäude sind fünf bis sechs Stockwerke hoch. Der bestehende, sehr charmante Gebäuderiegel an der Zuckschwerdtstraße 11 – 17 bleibt in jedem Fall erhalten und wird in den Neubau integriert. Das ältere, sanierungsbedürftige Mietshaus neben dem Bunker müsse jedoch abgerissen werden, erklärte Junker. Den Mietparteien, die derzeit dort noch wohnen, versprach er alternative Wohnungen.

„Mit dem Wohnungsbau betreiben wir ein Stück Stadtreparatur“, sagte Junker. Das Gelände werde künftig endlich richtig genutzt. Cunitz betonte, dass Frankfurt wachse, alleine binnen Jahresfrist um rund 15 000 Bürger. So viele, wie Höchst Einwohner hat.

Artikel vom 14.10.2015, 03:30 Uhr (letzte Änderung 22.08.2017, 17:08 Uhr)

Artikel: <http://www.fnp.de/lokales/frankfurt/Wohnen-auf-dem-Betriebshof;art675,1641244>

© 2018 Frankfurter Neue Presse