

# Konzeptverfahren

## „Neubauquartier Hilgenfeld“

04. Februar 2019



## **Impressum**

### **Auslober**

**ABG FRANKFURT HOLDING**  
Wohnungsbau- u. Beteiligungsgesellschaft mbH  
Niddastraße 107  
60329 Frankfurt am Main

### **Vorbereitung und Koordination**

**ABG FRANKFURT HOLDING**  
Wohnungsbau- u. Beteiligungsgesellschaft mbH  
Niddastraße 107  
60329 Frankfurt am Main

Thomas Eckert  
Volker Meisinger-Persch  
Tel: 069/2698-218  
Fax: 069/2608-277  
e-mail: v.meisinger-persch@abg-fh.de

**Stadt** Frankfurt am Main  
- Der Magistrat -  
Amt für Wohnungswesen  
64.S – Wohnungsmarkt, Mietrecht & innovative Wohnprojekte  
Adickesallee 67-69  
60322 Frankfurt am Main

Beate Steinbach  
Tel: 069/212-34703  
Fax: 069/212-46891  
E-Mail: beate.steinbach@stadt-frankfurt.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Konzeptverfahren .....	4
1.1	Auslober .....	4
1.2	Anlass und Ziel des Verfahrens .....	4
1.3	Art und Gegenstand des Verfahrens.....	4
1.4	Zeitlicher Ablauf .....	4
1.5	Anforderungen an die Bewerbung.....	5
1.6	Verfahren nach der Vergabeentscheidung .....	5
1.7	Betreuung und Durchführung des Verfahrens.....	6
1.8	Beirat.....	6
1.9	Auslobungsunterlagen .....	6
1.10	Leistungen der Bewerber .....	6
1.11	Bewertungskriterien .....	7

## 1. Konzeptverfahren

### 1.1 Auslober

Das Konzeptverfahren wird ausgelobt durch die **ABG FRANKFURT HOLDING GmbH**, Niddastraße 107, 60329 Frankfurt am Main, vertreten durch Herrn Frank Junker. Unter Moderation der Stadt Frankfurt (Dezernat Planen und Wohnen) und in Abstimmung mit der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen, der Kooperation Frankfurt – dem Zusammenschluss der Genossenschaften und der ABG wurden Grundstücke für das gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnen ausgewählt. Das Stadtplanungsamt und das Amt für Wohnungswesen begleiten das Konzeptverfahren.

### 1.2 Anlass und Ziel des Verfahrens

Ende 2016 wurde im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs ein Konzept für das neue Wohngebiet im Hilgenfeld gefunden. Dort wird ein attraktives, individuelles und identitätsstiftendes Wohngebiet mit ca. 860 Wohneinheiten und hohen ökologischen Qualitäten entstehen. Unterschiedlichen Bedarfen an Wohn-, Bau- und Eigentumsformen soll dabei Rechnung getragen werden. Diese Wohnformen sollen nun unter dem Aspekt des bezahlbaren Wohnraums weiterentwickelt werden. Zur Deckung der steigenden Nachfrage nach alternativen und tragfähigen Wohn- und Lebensformen werden 15% der Neubauf Flächen für gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen. Im Planungsgebiet wurden fünf Baufelder für gemeinschaftliches Wohnen ausgewählt.

Die Wohngruppen haben die Wahl:

1. Wohnungen mieten von der ABG
2. Gemeinsam mit der ABG bauen und dann mieten
3. Untererbbaurecht: Grundstück pachten und selber bauen

Die Vergabe von Untererbbaurechten gilt vorbehaltlich der Zustimmung der Grundstückseigentümer.

### 1.3 Art und Gegenstand des Verfahrens

Das Verfahren ist einstufig. Das Exposé wird auf den Internetseiten des Amtes für Wohnungswesen und der ABG FRANKFURT HOLDING (unter Projekte) zum Download zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wird eine Pressemitteilung zum Start des Verfahrens veröffentlicht.

### 1.4 Zeitlicher Ablauf

- |  |            |
|--|------------|
| ▪ Rückfragenkolloquium Baufelder A, B, C | 27.02.2019 |
| ▪ Rückfragenkolloquium Baufeld D         | 21.03.2019 |
| ▪ Abgabe der Unterlagen                  | 29.05.2019 |
| ▪ Termin für die Auswahlgespräche        | 28.06.2019 |

Fragen für das Rückfragenkolloquium der Baufelder A,B, C können bis einschließlich 21. Februar, für das Baufeld D bis 14. März schriftlich unter [v.meisinger-persch@abg-fh.de](mailto:v.meisinger-persch@abg-fh.de) eingereicht werden. Die Rückfragenkolloquien finden jeweils um 18.00 Uhr im Amt für Wohnungswesen, Adickesallee 67/69 statt.

## 1.5 Anforderungen an die Bewerbung

Bewerben können sich Genossenschaften und gemeinnützige oder selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte, gekennzeichnet durch

- die Beteiligung der künftigen Nutzer an der Planung
- eine langfristig angelegte, gemeinschaftliche Verfassung und Organisation
- eine auf Dauer angelegte und gleichberechtigte Mitbestimmung der Projektmitglieder bei Angelegenheiten des Projektes

Die Ausschreibung richtet sich an Projektgruppen, die die oben genannten Ziele durch ihre Rechtsform absichern. Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) sind von der Bewerbung ausgeschlossen.

Bei der Bewerbung müssen die Wohngruppen Ihre Priorisierung des Standortes des Gebäudes (1. und 2. Wahl) sowie die Größe der Bruttogrundfläche mit minimalem und maximalem Bedarf angeben. Zielsetzung ist es die Wohngruppen und ihre Konzepte für den Standort vorzustellen. In erster Linie zählen vor allem die soziologischen Bewertungskriterien. Welches soziale Konzept hat die Gruppe und wie wirkt sich dieses positiv auf die Gruppen und deren Umfeld aus? Wie ist ihre Zusammensetzung? Wie stabil ist die Gruppe? Welche Rechtsform hat die Gruppe? Weitere wichtige Kriterien sind die Referenzen des ausgewählten Architekten sowie wirtschaftliche Aspekte wie z.B. die Bonität der Wohngruppe. Die acht vielversprechendsten Konzepte werden ausgewählt. Die ausgewählten Gruppen werden zu einer persönlichen Vorstellung vor dem Beirat eingeladen. Der Beirat wählt von den acht Wohngruppen, die besten aus bis die 15% der Neubaufächen für gemeinschaftliches Wohnen vergeben sind. Aufgrund der städtebaulichen Figur auf dem Baufeld C wird die ABG FRANKFURT HOLDING GmbH eine Vorplanung dafür zur Verfügung stellen, die von den Wohngruppen übernommen werden kann.

## 1.6 Verfahren nach der Vergabeentscheidung

Mit den ausgewählten Wohngruppen wird dann ein Vorvertrag abgeschlossen. Dieser regelt den weiteren Ablauf. Im Vorvertrag werden Meilensteine definiert, die von den Wohngruppen eingehalten werden müssen. Ergeben sich Abweichungen durch Gründe, die nicht im Einflussbereich der Wohngruppen liegen, werden verlängerte Fristen gemeinsam vereinbart. Werden Meilensteine ohne Angabe von Gründen nicht eingehalten und kann dazu keine beiderseitige Klärung herbeigeführt werden, ist die Teilnahme beendet.

Wenn die Wohngruppe entscheidet, die Maßnahme nicht zu realisieren oder eine Realisierung aus vorangegangenen Gründen nicht zustande kommt, ist der entstandene Aufwand der ABG (Zinsen, Arbeitsaufwand etc.) zu ersetzen. Der Betrag wird im Vorvertrag genauer definiert. Die Wohngruppen werden im Vertrag auf die in der Bewerbung abgegebenen Qualitäten verpflichtet.

Die folgenden Vertrags-Meilensteine sind vorgesehen:

- 6 Wochen nach Beiratsentscheidung muss ein Architekt beauftragt sein
- Nach 3 Monaten -> Zwischenkolloquium unter Beteiligung von Amt für Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Eigentümerversammlung
- Nach 6 Monaten -> Vorlage Vorentwurf, Finanzierung und Rechtsform, Nachweis durch Zwischenpräsentation
- Bauantragsabgabe 9 Monate nach Beiratsentscheidung
- Der Vertrag wird spätestens 12 Monate nach Beiratsentscheidung ohne Rücktrittsrechte der Wohngruppe geschlossen

## 1.7 Betreuung und Durchführung des Verfahrens

Die Betreuung des Verfahrens erfolgt durch die **Stadt Frankfurt am Main – Amt für Wohnungswesen**. Die Kontaktdaten für Rückfragen sind wie folgt:

Beate Steinbach  
Tel: 069/212-34703

Die Vorprüfung und Organisation des Verfahrens erfolgt in Kooperation zwischen der **ABG FRANKFURT HOLDING** und dem Amt für Wohnungswesen. Die Bewerbungen sind an die ABG zu richten. Die Abgabe erfolgt in digitaler Form (zur Verfügung gestellte Excel-Liste). Kontakt E-Mail: [v.meisinger-persch@abg-fh.de](mailto:v.meisinger-persch@abg-fh.de)

Die eingereichten Bewerbungen werden von der ABG gesammelt und an das Amt für Wohnungswesen weitergeleitet. Nach der Vorprüfung durch die ABG erfolgt die Verteilung an den Beirat.

## 1.8 Beirat

Der Beirat setzt sich zusammen aus Vertreter/innen der drei größten politischen Fraktionen, Vertreter/innen der beteiligten Fachämter, dem Planungsdezernenten, den Ortsvorsteher/innen, der ABG als Erbbaurechtsnehmerin bzw. Eigentümerin, sowie Experten/Expertinnen zum Thema Quartiersentwicklung, gemeinschaftliches Wohnen, genossenschaftliches Bauen und Wohnen. Das Netzwerk Frankfurt e.V. verfügt über eine beratende Stimme zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

## 1.9 Auslobungsunterlagen

Das Exposé mit allen für das Bauvorhaben wesentlichen Informationen wird allen Interessenten zugänglich gemacht und auf der Internetseite des Amtes für Wohnungswesen zum Download zur Verfügung gestellt. Zur Bewerbung wird den Interessenten ein Bewerbungsformular überlassen, welches die Rahmendaten des Projektes abfragt. Die Bewerbung muss in digitaler Form abgegeben werden (zur Verfügung gestellte Excel-Liste plus ggf. maximal 5-seitige Kurzpräsentation).

## 1.10 Leistungen der Bewerber

Folgende Angaben muss die Bewerbung mindestens enthalten:

Abgabeleistung:

1. Ausgefülltes Bewerbungsformular mit Rahmendaten zum Projekt (Digitale Excel Liste):
  - Bei Genossenschaften: geplanter Wohnungsmix
  - Bei Wohninitiativen: die aktuelle Zusammensetzung der Wohngruppe
  - Priorisierung des Standorts des Gebäudes (1. und 2. Wahl)
  - Angabe von minimalem und maximalem Wohnflächenbedarf
  - Angabe der gewünschten Vertragsart: Wohnungen mieten von der ABG oder gemeinsam mit der ABG bauen und dann mieten oder Untererbaurecht: Grundstück pachten und selber bauen
  - Angaben zur Bonität, zur gewählten Rechtsform und zum Finanzierungskonzept sowie Finanzierungsnachweis
  - Angaben zur wohnungswirtschaftlichen Nachhaltigkeit

- Angaben zum Anteil geförderter Wohnungen (mindestens 30%) und freifinanzierter Wohnungen
- Die Wohngruppen betreuenden Architekt/innen mit 3 realisierten Referenzen, max. 10 Jahre alt (Lageplan, Grundriss Regelgeschoss, Grundriss Sondernutzung, Ansichten)
- Geplantes Energiekonzept

## 2. Kurz-Präsentation maximal 5 Seiten

- Inhaltliches Konzept des Wohnprojektes
- Beschreibung der Arbeitsstrukturen und der Zusammenarbeit
- Auswirkungen des Konzeptes auf das Wohnumfeld sowie die Wohngruppe
- Nutzungskonzept für gemeinschaftliche Räume
- Skizze zum Konzept / Gebäude (können abgegeben werden, sind aber nicht zwingend erforderlich)

### 1.11 Bewertungskriterien

#### Kriterien

- Gesamteindruck des Konzeptes (Plausibilität, Qualität und Realisierbarkeit des Nutzungskonzeptes)
- Bei Genossenschaften: geplanter Wohnungsmix; bei Wohninitiativen: Zusammensetzung und Beständigkeit der Gruppe
- Mehrwert des Konzepts der Genossenschaften/ der Wohngruppe für das Wohnumfeld sowie für die Wohngruppe selbst
- Qualität und Realisierbarkeit des Nutzungskonzeptes
  - Innovative und soziale Aspekte (z.B. gemeinschaftlich nutzbare Angebote und Flächen, wie Gemeinschaftsraum, Freiflächen oder CarSharing etc.; partizipative Planungsprozesse)
  - Einfluss auf das Quartier (Bezug nur Nachbarschaft und Öffnung ins Quartier, Angebote für die soziale Infrastruktur, etc.)
  - Städtebaulicher/baulicher Innovationsgehalt (nutzerorientierte architektonische Gestaltung, innovative Grundrisskizzen, Flächensparsamkeit zukunftsfähige Energiekonzepte, Mobilitätskonzept, etc.)
- Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit/ Finanzierungssicherheit/Wohnkosten
  - Dauerhafte und nachhaltige Sicherung des Projektes durch die geeignete Rechtsform,
  - Anteil geförderter Wohnungsbau (mindestens 30%)
  - Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit der Nutzungen
  - Bonität / Eigenkapitalnachweis
- Qualität der Referenzprojekte des Architekturbüros
- Qualität der weiteren professionellen Kooperationspartner (Projektsteuerung, Moderation, Sonstige)
- Drittverwendungsfähigkeit
- Bei Baufeld D: Akzeptanz eines Architekten aus dem Wettbewerb „Wohnen für Alle“

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass es sich bei dieser Aufforderung weder um einen Planungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe handelt noch um eine Ausschreibung nach VOB bzw. VGV handelt.

**Anlage**

Exposé

Eckdaten Baufelder



## Exposé

# Liegenschaft „Im Hilgenfeld“

Frankfurt am Main – Frankfurter Berg



04. Februar 2019

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Bestandsgrundlagen .....	3
1.1 Allgemeingültiger Hinweis .....	3
1.2 Rechtliche und architektonische Rahmenbedingungen.....	4
1.3 Umfeld und Lage .....	9
1.4 Städtebauliches und soziales Umfeld der Liegenschaft .....	13

## 1. Bestandsgrundlagen

Im Rahmen der Quartiersentwicklung wird ein B-Plan- und ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Aus diesem Grund können nur bedingt und unter Vorbehalt Aussagen zur Lage, Größe und Beschaffenheit der Grundstücke getroffen werden.

Fläche insgesamt	ca. 9.150 m <sup>2</sup> (alle Baufelder)
Lage Kataster	Frankfurt Bonames, Flur 16 / Flur 17 (genaue Aussage nicht möglich s.o.)
Einschätzung Wohnbaufläche	15% der möglichen BGF (R) Wohnen (Gesamt Max. 13.500 m <sup>2</sup> ) Wir gehen dabei von 90.000 m <sup>2</sup> BGF (R) Wohnen gesamt aus.
Baulasten/Grunddienstbarkeiten	u.a. Leitungsrechte Wasserleitung, weitere Angaben vor Umlegung nicht möglich
Planungsrecht	B-Plan B813 in Entwurfsphase
Bodenrichtwert	Der Bodenwert der Grundstücke kann erst nach Abschluss der Umlegungs- und B-Planverfahren im Sinne des § 194 BauGB (Verkehrswert) festgelegt werden. Der Bodenwert wurde vorläufig zum Stichtag 31.01.2019 für die Baufelder des Verfahrens, unter Berücksichtigung der wertrelevanten GFZ und unter der Voraussetzung der Erschließungsbeitragsfreiheit, ermittelt (siehe Seite 5). Im Durchschnitt lagen die Bodenwertsteigerungen im Geschosswohnungsbau außerhalb der Innenstadt in Frankfurt bei ca. 20 % pro Jahr.
Erbbauzins	Es ist von einem Erbbauzins von 3% auf den Bodenrichtwert auszugehen.

### 1.1 Allgemeingültiger Hinweis

Ende 2016 wurde im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs ein Konzept für das neue Wohngebiet im Hilgenfeld gefunden. Das Preisgericht vergab den ersten Preis einstimmig an den städtebaulichen Entwurf von Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf, zusammen mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten, Freiburg. Das städtebauliche Konzept definiert fünf eigenständige Quartiere, in deren Innenbereich zentrale Nachbarschaftsplätze angesiedelt werden. In der Mitte des gesamten Quartiers nördlich der Bahntrasse ist ein Quartierszentrum vorgesehen, in dem auch Einzelhandelsflächen und soziale Einrichtungen angeboten werden.

Dieses Konzept soll nun Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans beziehungsweise die weitere Realisierung des Plangebietes sein.

Im Hilgenfeld wird ein attraktives, individuelles und identitätsstiftendes Wohngebiet mit ca. 860 Wohneinheiten und hohen ökologischen Qualitäten entstehen. Unterschiedlichen Bedarfen an Wohn-, Bau- und Eigentumsformen wird dabei Rechnung

getragen werden. Diese Wohnformen werden unter dem Aspekt des bezahlbaren Wohnraums weiterentwickelt. Zur Deckung der steigenden Nachfrage nach alternativen und tragfähigen Wohn- und Lebensformen werden 15% der Neubauflächen für gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen.

Sofern sich die Vorstellungen der Baugruppen in dem Rahmen des B-Plans bewegen, sollte das Vorhaben hinsichtlich der Kubatur genehmigungsfähig sein. Ein Bauantrag für die Umsetzung eines konkreten Projektes muss in jedem Fall gestellt werden.

## **1.2 Rechtliche und architektonische Rahmenbedingungen**

### **Bau und Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 813 – Wohngebiet nördlich Frankfurter Berg – Hilgenfeld befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden sollen Mitte 2019 stattfinden.

### **Stellplätze**

Die Stellplätze müssen gemäß gültiger Stellplatzsatzung erfolgen. Diese erlaubt auch unter bestimmten Bedingungen eine geringere Zahl an Stellplätzen durch Mobilitätskonzepte oder Stellplatzabläse.

### **Ermittlung der wertrelevanten GFZ (WGFZ)**

Die WGFZ ermittelt sich lt. § 6 Absatz 6 Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) (Stand 2018) wie folgt: Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen,

- ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.

### **Baufeld D**

Das Baufeld D bringt einige Besonderheiten mit sich, wer hier bauen möchte, wird mit den Architekten, die den Wettbewerb „Wohnen für alle“ gewonnen haben, zu-

sammenarbeiten müssen. Dabei handelt es sich um einen Architekturwettbewerb, der gemeinsam vom Dezernat für Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt am Main, dem Deutsche Architekturmuseum und der ABG ausgelobt wurde. Das Wettbewerbsverfahren „Wohnen für Alle“ wird Ende Februar 2019 entschieden. Die Wohngruppen mit Interesse an diesem Grundstück sollten als Grundlage die Entwürfe der Architekten nutzen da sie diese auch gemeinsam realisieren werden. Detaillierte Informationen und die Wettbewerbsentwürfe zum Baufeld D werden im März 2019 zur Verfügung gestellt, auch ein Rückfragekolloquium wird angeboten. (Mail an v.meisinger-persch@abg-fh.de).

Bei Baufeld A bis C steht den Projektgruppen die Wahl des Architekten frei.

### **Steckbrief der Baufelder (Siehe Anhang)**

Es handelt sich um insgesamt fünf Baufelder (siehe Anlage). Die Flächenangaben sind unter Vorbehalt, da das Umlegungsverfahren noch nicht durchgeführt wurde.

**Baufeld A1** L-Winkelbau westlich Baufeld 1

Grundstücksgröße ca. 1540 m<sup>2</sup>

BGF (R) ca. 2.775 m<sup>2</sup>

Bodenwert: 1.280 €/m<sup>2</sup> (WGFZ 1,8)

**Baufeld A2** Zwei Punktgebäude an der Homburger Landstraße

Grundstücksgröße ca. 1.960 m<sup>2</sup>

BGF (R) ca. 2.360 m<sup>2</sup>

Bodenwert: 935 €/m<sup>2</sup> (WGFZ 1,2)

**Baufeld B** L-Winkelbau am Quartiersplatz

Grundstücksgröße ca. 1.880 m<sup>2</sup>

BGF (R) ca. 3.380 m<sup>2</sup>

Bodenwert: 1.220 €/m<sup>2</sup> (WGFZ 1,8)

**Baufeld C** Solitärbau am Quartiersplatz

Grundstücksgröße ca. 345 m<sup>2</sup>

BGF (R) ca. 1.725 m<sup>2</sup>

Bodenwert: 2.320 €/m<sup>2</sup> (WGFZ 5,0)

**Baufeld D** Quartierszentrum mit Einzelhandel

Grundstücksgröße ca. 3.425 m<sup>2</sup>

BGF (R) ca. 6.850 m<sup>2</sup>

Bodenwert: 1.240 €/m<sup>2</sup> (WGFZ 2,0)

Besonderheit: Zusammenarbeit mit dem Architekten des Wettbewerbsverfahrens: „Wohnen für alle“ (vgl. S.4 Baufeld D)





**Lageplan Baufelder**

### **Verkauf / Vermietung**

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von Stiftungen. Die ABG besitzt Erbaurechte an den Grundstücken. Die gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnprojekte können die zu erstellenden Gebäude mit einem Untererbbaurecht ankaufen. Ein Untererbbaurecht außerhalb eines Bauträgergeschäftes ist ebenfalls möglich. Dies ermöglicht es dem Bewerber selbst innerhalb einer bestimmten Fristsetzung zu bauen (siehe Bauverpflichtung/Verfahrensablauf). Denkbar ist auch gemeinsam mit der ABG als Mietergemeinschaft zu bauen. Die Wohnungen werden dann durch die ABG an die Wohngruppen vermietet.

### **Passivhausstandard/Nahwärmeversorgung**

Die Gebäude sind mindestens im sog. Passivhaus-Standard zu errichten. Nach derzeitigem Stand wird das Quartier über ein Nahwärmenetz versorgt, an das alle Gebäude angeschlossen werden müssen.

### **Forschungs- und Entwicklungsvorhaben**

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Gesamtprojekt Hilgenfeld, um ein Forschungs- und Entwicklungsvorhaben (FuE) im Bereich der nachhaltigen, zukunftsfähigen Entwicklung von innovativen Energie- und Mobilitätskonzepten in Stadtquartieren. Auf Basis dezentraler, regenerativer Stromerzeugungslösungen soll ein Ansatz entwickelt werden, um eine ganzheitliche Energieversorgung für ein gesamtes Quartier zu gestalten. Ganzheitliche Energieversorgung soll in diesem Kontext bedeuten, Energie objekt- und sektorenübergreifend zu erzeugen, zu speichern und im gesamten Quartier zu nutzen. Auf Basis einer zu entwickelnden digitalen Infrastruktur für das Gesamtsystem kann eine möglichst effektive Übertragung des regenerativen Stroms in die Sektoren Wärme und Mobilität im Quartier stattfinden. Darüber hinaus soll analysiert werden, inwieweit im Quartier entstehende Energie-Flexibilität dazu verwendet werden kann, Netz- bzw. Systemdienstleistungen aus dem Quartier heraus zu ermöglichen.

Ziel des Fördervorhabens ist es grundsätzliche Ansätze und Konzepte zu entwickeln und zu prüfen, die es ermöglichen, die für den zukünftigen Klimaschutz relevanten Sektoren Wärme, Strom und Mobilität im Quartier gemeinsam so auszugestalten, dass hieraus tragfähige, ganzheitliche Quartierskonzepte entstehen. Basierend auf diesen Konzepten können zukünftig klimaneutrale Quartiere entwickelt werden. Diese Konzepte können somit zukünftig eine wegweisende Funktion für den Neubau bzw. die Modernisierung von Quartieren haben.

### **Vegetation**

Auf dem Grundstück befindet sich nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse kein erhaltenswerter Vegetationsbestand.

### **Ver- und Entsorgung**

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme werden durch die ABG koordiniert.

### **Lärmbelastung**

Das Plangebiet wird durch die Schallimmissionen der Bahnstrecke im Süden, der Homburger Landstraße im Osten, der Bonameser Straße im Norden und der Autobahn 661 im Westen beeinträchtigt. In einem Gutachten wurde der Gesamtverkehrslärm berechnet. Die von der Deutschen Bahn im Zuge des Streckenausbaus geplanten Lärmschutzwände wurden berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Karte für den Außenwohnbereich (Immissionshöhe 2 m über Gelände) dargestellt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) werden im Plangebiet insgesamt überschritten. Am stärksten sind die südlichen und östlichen Ränder des Gebietes von den bestehenden Schallimmissionen betroffen. Hier liegen die Werte tagsüber und im Süden aus nachts bei bis zu 70 dB(A). Auch in der nördlichen Mittellage, die von den Lärmquellen am weitesten entfernt ist, werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber überschritten. Auch nachts ist mit Werten von über 50 dB(A) zu rechnen. Die Wirkung der berechneten Lärmschutzwand südlich von „Taunside“ reduziert die Werte spürbar. Die Orientierungswerte werden allerdings nicht erreicht.

Darüber hinaus wird es erforderlich sein, bei der Orientierung der Außenwohnbereiche und der Aufenthaltsräume sowie der Gestaltung der Fassadenbauteile die o.g. Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

### **Altlasten**

Die durchgeführte geo- und umwelttechnische Vorerkundung konnte keine sog. organoleptischen Auffälligkeiten im Bohrgut feststellen, d. h. die diesbezüglichen Befunde geben keinen Anlass zu der Annahme, dass es infolge der bisherigen Nutzung zu relevanten Schadstoffeinträgen in den Untergrund gekommen ist. Eine

Ausnahme davon bildet die sogenannte Oberbodenschicht, weil es hier infolge der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung erfahrungsgemäß zu einer Anreicherung von Düngemittelspezifischen Stoffen und/oder Pflanzenschutzmitteln gekommen sein kann, was nicht Gegenstand der Untersuchungen war. Da die Beprobung nur an mehreren Punkten erfolgte, stellt die oben dargestellte Bodenbeschaffenheit keine Garantie dar.

Im Plangebiet herrschen als Bodentyp Parabraunerden aus Löss oder Lösslehm vor. Die Böden sind tiefgründig und sehr gut für Ackerbau geeignet. Sie haben eine hohe Bodengüte und einen ausgeglichenen Wasserhaushalt. Die Mächtigkeit der darunterliegenden quartären Deckschicht (Löss und Lösslehm) liegt im Plangebiet zwischen 5 bis 10 Metern. Die Böden weisen eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Dies ist unter anderem auf die hohe Speicherkapazität (hohe nutzbare Feldkapazität und Wurzeltiefe) der Böden zurückzuführen, die die Lösslehm Böden des Main-Taunus-Vorlandes kennzeichnet. In trockenen Jahren hat dies eine sehr niedrige Grundwasserbildung zur Folge.

In den tieferen Schichten liegen weniger einheitliche Bodenverhältnisse vor. Hier werden überwiegend sedimentäre Ablagerungen aus Sanden, Schluff, Ton und Kies angetroffen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung und im Westen des Plangebiets ist auch mit Basalten (Blöcke und Steine bis verwittert, ab 0,8 m, ansonsten ab ca. 2-3 m u. GOK) zu rechnen.

Zum Grundwasserstand liegen keine präzisen Angaben vor. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass er in jedem Fall tiefer als 1 m unter Geländeoberkante liegt. Bei einer Bohrung in der Nähe des Plangebietes lag der Ruhewasserspiegel bei 15,65 m u. Flur (1990).

### **Kampfmittel**

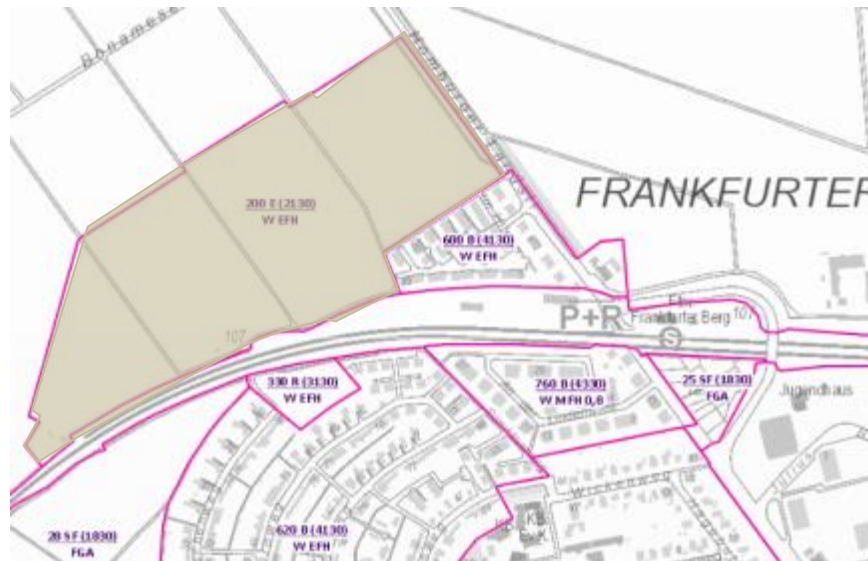
Es haben bereits Erkundungen hinsichtlich von Kampfmittelverdachtspunkten stattgefunden. Dabei wurden sog. Störpunkte identifiziert, die im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes aufgedeckt und ggf. gesichert werden müssen.



## 1.3 Umfeld und Lage

### Lage im Stadtgebiet

Das Quartier liegt im Norden Frankfurts, nördlich der Ortslage des Stadtteils Frankfurter Berg. Räumlich werden die Siedlungen des Stadtteils durch den Berkersheimer Weg sowie die Homburger Landstraße, die vom Frankfurter Nordend im Süden bis nach Bad Homburg im Norden mehrere Frankfurter Stadtteile verbindet voneinander getrennt.



**Abb.: 1: Lage im Stadtteil**

Das Quartier selbst liegt am Rand des Niddatal. Die Entfernung zur Nidda beträgt zwischen 660 und 800 Meter. Weite Ausblicke bis zum Taunus sind möglich. Nördlich schließen offene Landschaft sowie der Naturraum Nidda an das Wettbewerbsgebiet an. Mehrere Wege führen aus dem Gebiet heraus in die freie Landschaft.

Die Bahnstrecke der Main-Weser-Bahn trennt das „Hilgenfeld“ vom sonstigen Siedlungsbereich des Stadtteils. Nächstgelegene Querungsmöglichkeiten sind die Unterführung sowie die Omegabrücke im Bereich des Bahnhofs „Frankfurter Berg“.

Südlich der Bahntrasse befindet sich angrenzend an die Homburger Landstraße das in sich abgeschlossenen Wohngebiet „An der Lindenallee“. In diesem durch einen Lärmschutzwall von der Bahn abgeschirmten Gebiet bestehen 25 Mehrfamilienhäuser in überwiegend viergeschossiger Bauweise, deren oberste Geschosse über die Lärmschutzanlage hinausragen und aus dem Quartier „Hilgenfeld“ heraus sichtbar sind.

Die Baufelder befinden sich im Stadtteil Frankfurter Berg. Das Plangebiet „Hilgenfeld“ wird im Osten durch die Homburger Landstraße sowie das Wohnquartier „Taunside“ und im Süden durch die Trasse der Main-Weser-Bahn begrenzt, die das Gebiet von der Siedlung Frankfurter Berg trennt. Nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen mit Streuobstbeständen an, westlich ein größerer Gehölzbestand sowie ein Einzelanwesen.



**Abb.: 2: Baufelder**



**Abb.: 3: Baumallee an der Homburger Landstraße**

**Baufelder für Wohngruppen**



**Abb.: 4: Baufelder A1+ A2 Blick nach Westen**



**Abb.: 5: Baufelder A1+ A2 Blick nach Süden**





**Abb.: 6: Baufelder D Blick nach Norden**



**Abb.: 7: Baufelder 5 D Blick nach Osten**

## 1.4 Städtebauliches und soziales Umfeld der Liegenschaft

### Städtebauliche Entwicklung der Umgebung

Südlich des Neubaugebiets „Im Hilgenfeld“ liegt das Wohnquartier „Taunside“ das zwischen 2000 und 2008 geplant und realisiert wurde. Entlang der Homburger Landstraße bestehen sechs Mehrfamilienhäuser mit 40 Wohneinheiten in 4-geschossiger Bauweise. Über eine zentrale Quartierszufahrt werden über eine Privatstraße die 74 Reihenhäuser erschlossen. Alle weiteren angrenzenden Flächen liegen überwiegend im Landschaftsschutzgebiet „GrünGürtel und Grünzüge der Stadt Frankfurt am Main“.

### Freizeit

Das neue Quartier grenzt direkt an ein Landschaftsschutzgebiet an. Freiflächen zur Naherholung sind bereits vorhanden und werden mit Grünflächen innerhalb des Quartiers ergänzt.

Nördlich der Bonameser Straße oder über die Radwege entlang der Homburger Landstraße Richtung Norden gelangt man in die übergeordnete Erholungslandschaft des Niddatals, zum Nordpark und zum Flughafen Bonames.



Abb.: 8: Lageplan mit Umgebung

### Infrastruktur

Im Quartier selbst werden neue Versorgungseinrichtungen entstehen. Geplant sind zwei Kitas mit 6 Gruppen, sowie ein Quartierszentrum mit Einzelhandel. Der nächste Einzelhandelsmarkt ist ein REWE-Markt in der Homburger Landstraße. Die nächst gelegene Grundschule ist die Albert-Schweitzer-Schule im Stadtteil.

### Verkehrsanbindung

Das Quartier ist über die S-Bahnstation „Frankfurter Berg“ der Linie S6 gut an das Bahnnetz Rhein-Main angebunden. Es besteht eine zeitlich kurze Verbindung zur Frankfurter Innenstadt bzw. zum Hauptbahnhof mit weiterer Anbindung zum regionalen und überregionalen Schienennetz. Mehrere Buslinien garantieren eine Vernetzung mit den anderen Stadtteilen. Darüber hinaus ist die Verlängerung der Stadtbahnlinie U5 von Preungesheim bis zur Bahnstation Frankfurter Berg geplant.

Alle ÖPNV Haltepunkte sind vom Plangebiet fußläufig gut erreichbar. Im Quartier selbst sind auch Bushaltestellen geplant. Sowohl Radverkehrsverbindungen bestehen zum Frankfurter Berg als auch zum benachbarten Stadtteil Bonames und den Grüngürtelradweg bzw. Fernradweg entlang der Nidda. Darüber hinaus ist der Stadtteil Eschersheim mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar.

Die S-Bahn-Unterführung am Bahnhof Frankfurter Berg stellt die nächst gelegene Quermöglichkeit für Fußgänger in den südlich der Bahntrasse liegenden Siedlungsteil dar. Radfahrer nutzen alternativ die Omegabrücke über die Bahntrasse. Für den motorisierten Verkehr wird mit der Autobahn-Anschlussstelle Eckenheim oder Nieder-Eschbach eine schnelle Verbindung an das regionale und überregionale Straßennetz vorgehalten.

Die Deutsche Bahn hat den 4-gleisigen Ausbau der S-Bahn Rhein-Main zwischen Frankfurt (M)-West und Bad Vilbel geplant. Die bestehende 2-gleisige Bahnstrecke soll um zwei zusätzliche Gleise ergänzt werden. Die Maßnahme soll bis ca. 2023 beendet sein. Im Zuge der Ausbaumaßnahme wird die Deutsche Bahn Lärmschutzwände zum Schutz vor Immissionen errichten.

## **Eckdaten Baufelder**

### **Baufeld A1**

Grundstücksfläche ohne öffentliche Erschließung: 1.540 m<sup>2</sup>

Bei drei + vier Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss: 2.775 m<sup>2</sup> BGF (R)

### **Baufeld A2**

Grundstücksfläche ohne öffentliche Erschließung: 1.960 m<sup>2</sup>

Bei drei + vier Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss: 2.360 m<sup>2</sup> BGF (R)

### **Baufeld B**

Grundstücksfläche ohne öffentliche Erschließung: 1.880 m<sup>2</sup>

Bei vier Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss: 3.380 m<sup>2</sup> BGF (R)

### **Baufeld C**

Grundstücksfläche ohne öffentliche Erschließung: 345 m<sup>2</sup>

Bei fünf Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss: 1.725 m<sup>2</sup> BGF (R)

### **Baufeld D**

Grundstücksfläche ohne öffentliche Erschließung: 3.425 m<sup>2</sup>

Bei vier Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss: 6.850 m<sup>2</sup> BGF (R)

### **Bemerkung zu den Baufeldern B, C, D:**

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung dieses Gebäudes an der Quartiersmitte soll besonderer Augenmerk auf die Belegung des Baukörpers und damit die Adressbildung am Platz gelegt werden. In der Erdgeschosszone sind öffentlich wirksame Funktionen vorzusehen (z. B. Läden). Wohnergänzende Nutzungen sind auch im 1. Obergeschoss denkbar (z.B. Dienstleistungen, freie Berufe).

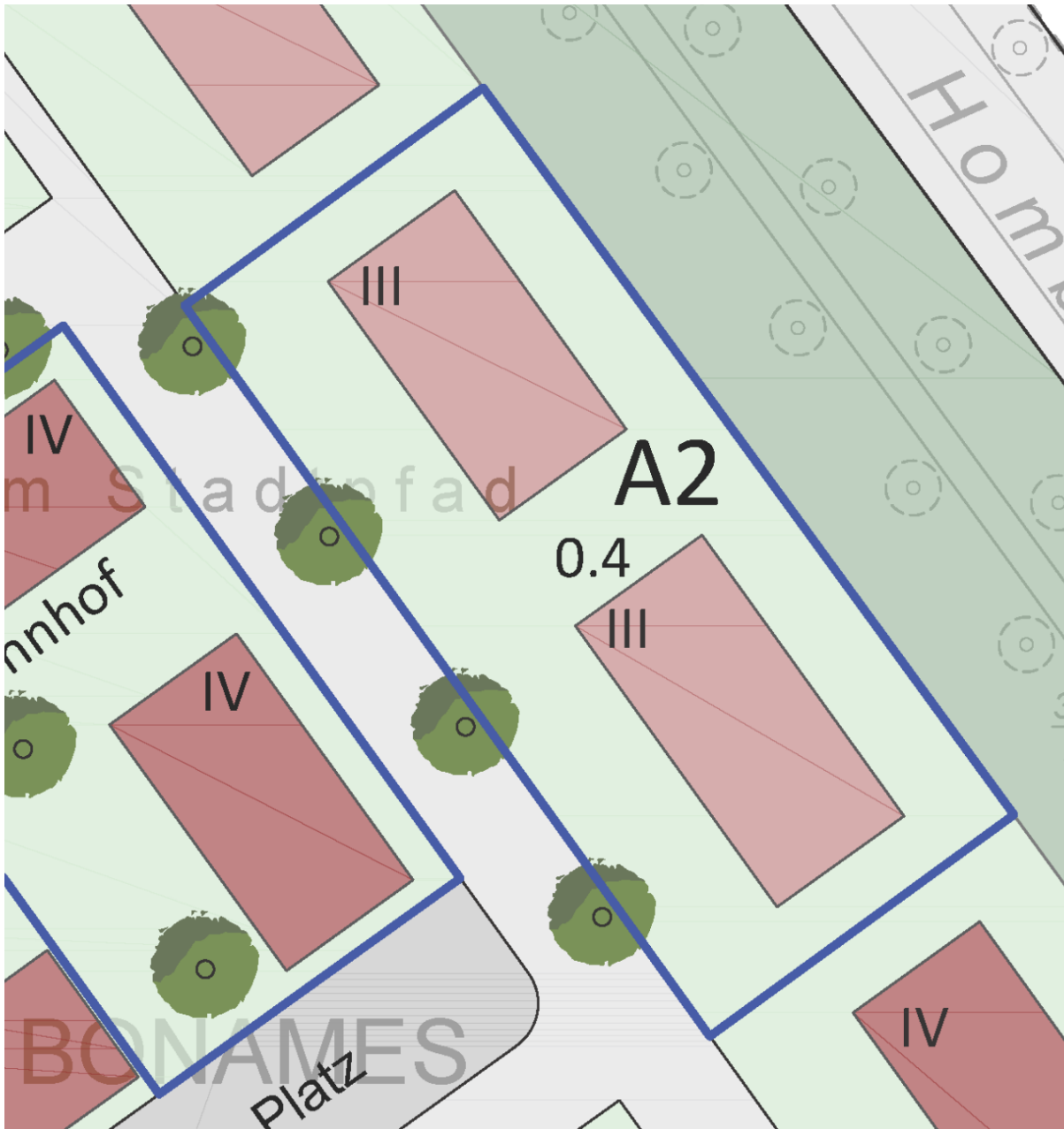


## Baufeld A1

Grundstücksfläche ohne  
öffentliche Erschließung  
1.540 m<sup>2</sup>

Bei drei + vier Vollgeschossen  
ohne Staffelgeschoss  
2.775 m<sup>2</sup> BGF (R)





## Baufeld A2

Grundstücksfläche ohne  
öffentliche Erschließung  
1.960 m<sup>2</sup>

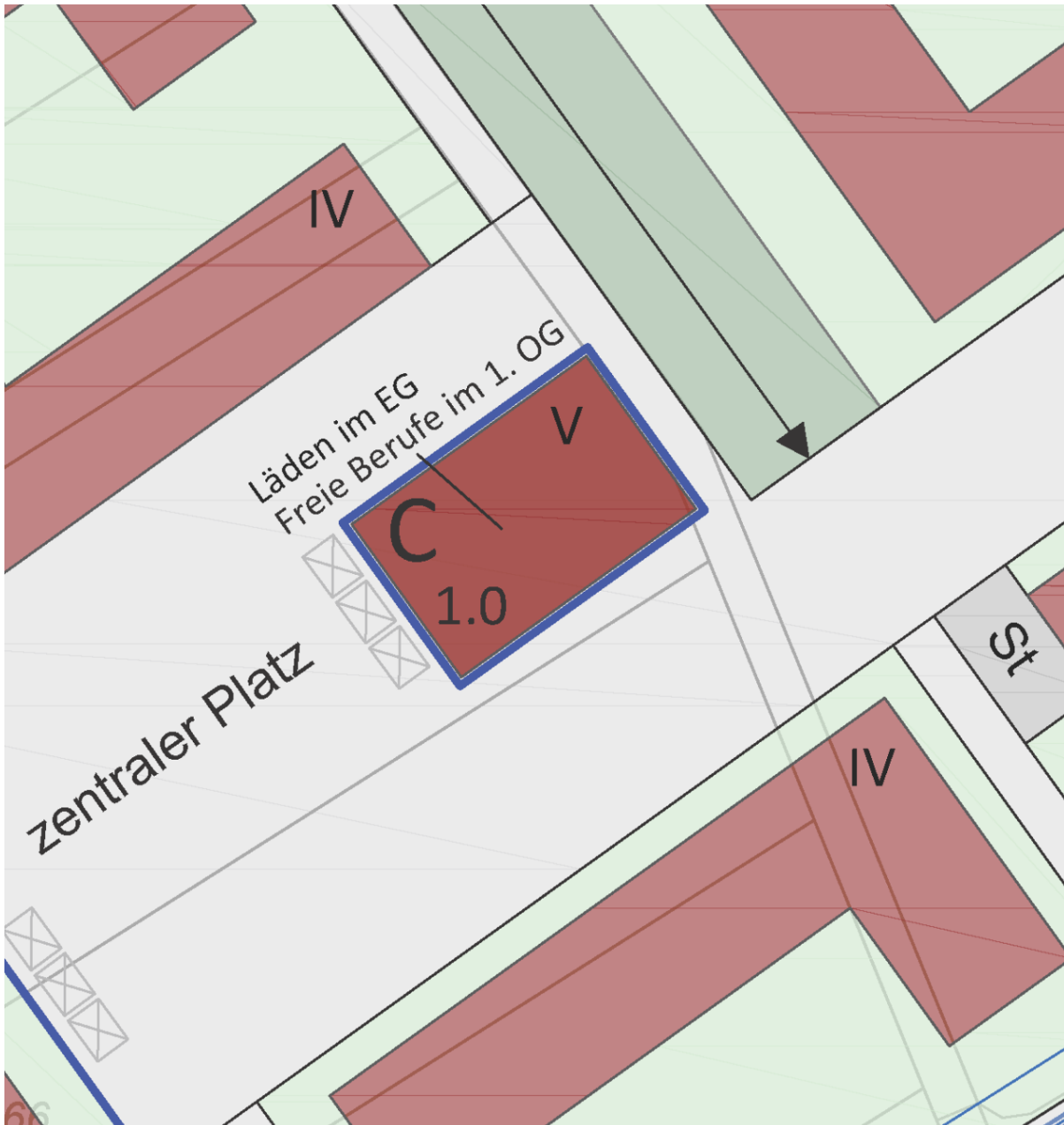
Bei drei + vier Vollgeschossen  
ohne Staffelgeschoss  
2.360 m<sup>2</sup> BGF (R)



## Baufeld B

Grundstücksfläche ohne  
öffentliche Erschließung  
1.880 m<sup>2</sup>

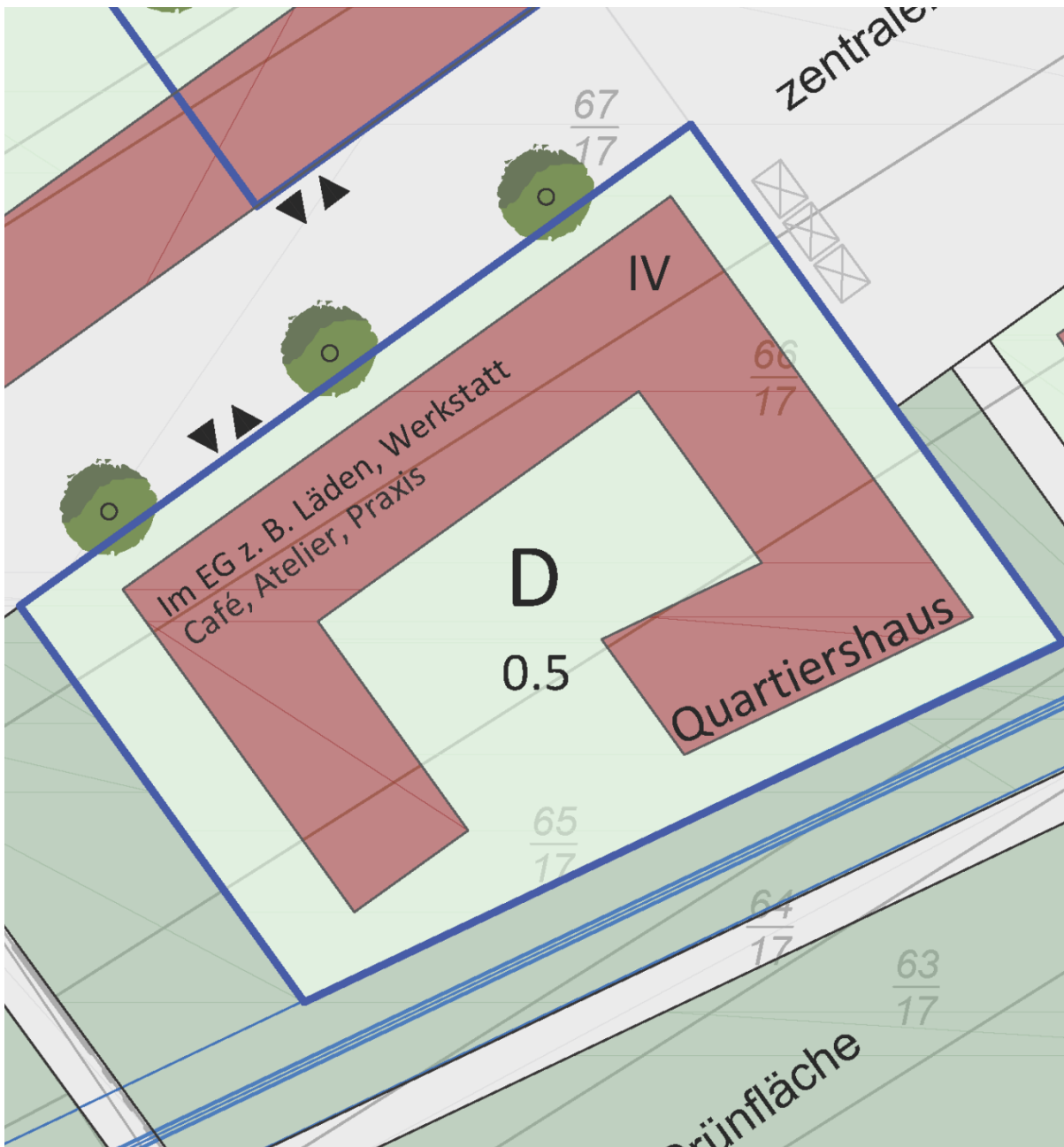
Bei vier Vollgeschossen  
ohne Staffelgeschoss  
3.380 m<sup>2</sup> BGF (R)



## Baufeld C

Grundstücksfläche ohne  
öffentliche Erschließung  
345 m<sup>2</sup>

Bei fünf Vollgeschossen  
ohne Staffelgeschoss  
1.725 m<sup>2</sup> BGF (R)



## Baufeld D

Grundstücksfläche ohne  
öffentliche Erschließung  
3.425 m<sup>2</sup>

Bei vier Vollgeschossen  
ohne Staffelgeschoss  
6.850 m<sup>2</sup> BGF (R)