

Praxisbeispiele aus dem ImmoNetzwerk: Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt

3.000 Quadratmeter Wohnraum ohne Flächenverbrauch

2015 hat Mainova das ImmoNetzwerk Frankfurt Rhein-Main ins Leben gerufen. Seitdem haben die beteiligten Unternehmen aus der regionalen Wohnungswirtschaft zahlreiche Projekte für energieeffizientes Wohnen umgesetzt. In unserer neuen Serie stellen wir Ihnen aktuelle Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Bestandsgebäuden vor. Den Anfang macht eine groß angelegte Verdichtung und Aufstockung des Beamten-Wohnungs-Vereins Frankfurt (BWV) für sein Nibelungen-Karree.

Die Liegenschaft Richard-Wagner-Str. 32–34, Nibelungenallee 10–20 und Spohrstr. 53–57 ist ein Gebäudeensemble in offener Karreeform mit einer sehr guten Lage im Frankfurter Nordend. Die elf Mehrfamilienhäuser aus den 30er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts erhalten derzeit eine attraktive Aufwertung in Form einer umfangreichen Aufstockungsmaßnahme über zwei Etagen, durch die 30 neue Wohnungen entstehen. Im Zuge der Baumaßnahmen von Anfang 2021 bis zum ersten Quartal 2023 wurden zudem noch Teile des Dachgeschosses in Mansarden umgewandelt, sodass insgesamt sogar 33 Neubauwohnungen zu den vorhandenen 80 Mietwohnungen hinzukommen.



Die Balkonanlagen im Innenhof werden um weitere Balkonebenen sowie Dachterrassen ergänzt.



Fertigstellung des 1. Bauabschnitts: 30 neue Wohnungen in verschiedenen Größen und Schnitten sollen auf den Dächern der Gebäuderiegel im Nibelungen-Dreieck entstehen.

Alternative zum Grundstückserwerb

Als Genossenschaft hat der BWV derzeit praktisch keine Möglichkeit, neue Grundstücke in Frankfurt zu erwerben. Deshalb nutzt der Verein speziell in guten Lagen die Chance, seine vorhandenen Objekte aufzustocken und so im Sinne des städtischen Klimaschutzes neue Wohnflächen ohne

weitere Bodenversiegelungen zu schaffen.

„Wir nutzen nur vorhandene Gebäudestrukturen für unsere aufgestockten Wohnungen“, betont Martin Neckel, hauptamtlicher Vorstand des BWV. „Diese liegen gegenüber der neuen Wohnanlage Marie auf dem Gelände des ehemaligen Marienkrankenhauses. Während dort Quadratmeterpreise ab 9.000 Euro für die Eigentumswohnungen aufgerufen wurden, können wir den Mitgliedern auf diese Weise unsere Wohnungen mit vergleichbarem Komfort für Mieten um die 12 Euro pro Quadratmeter anbieten.“



Die Liegenschaft mit elf Mehrfamilienhäusern wird um bis zu zwei Geschosse aufgestockt.

Die aufgestockten Wohnungen entstehen dazu in Hybridbauweise als Mix aus Mauerwerk und Holz – exakt abgestimmt auf die gut 80 Jahre alten vorhandenen Gebäude. Alle tragenden und brandschutztechnisch wichtigen Teile sind gemauert und die Dachflächen und sämtliche weiteren Wandelemente in Holztafelbauweise errichtet. „Da wir viel individuelle Optimierung in die Statik der Bestandsgebäude investieren mussten, haben wir uns bei der Aufstockung an diese bewährte Bauweise gehalten“, erklärt Matthias Henties, nebenamtlicher Vorstand des BWV.

In vier Bauabschnitte aufgeteilt

Entsprechend der Größe des Projekts läuft der Bau im bewohnten Zustand in vier Abschnitten. Dazu wurden die Mieterinnen und Mieter im Vorfeld ausführlich schriftlich und per Mieter-versammlungen über die Maßnahme informiert. Darüber hinaus gibt ein Baubüro jederzeit Auskunft über die laufenden Schritte. Die ersten vier Wohnungen konnten bereits Ende 2021 bezogen werden. Im zweiten Quartal 2022 werden drei weitere Wohnungen an der Ecke Richard-Wagner-Str./Nibelungenallee fertiggestellt. Auf diese Weise geht es in einem ungefähren 3-Monats-Rhythmus bis Anfang 2023 weiter. Sämtliche 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 140 Quadratmetern, teils als Maisonette angelegt, entsprechen der Energieeinsparverordnung, sind hochwärme-gedämmt und bereits vergeben. Was angesichts der Ausstattung nicht verwundert. „Alle haben Parkett, moderne Bäder, Loggia oder Balkon und teils Aufzug“, schildert Neckel einige der Vorzüge.

Für die Heizung musste die bestehende Gas-brennwertanlage des Karrees nicht erweitert werden. Warmwasser stellen Durchlauferhitzer bereit. Eine Photovoltaikanlage auf den neuen Dächern mit einer Leistung von 190 Kilowatt-peak, die schrittweise gemeinsam mit den Wohnungen errichtet wird, liefert den Allgemeinstrom für alle Gebäude des Karrees, inklusive Treppenhäusern, Heizungspumpen und der drei neuen Außenaufzüge, die ebenfalls gebaut werden. Alle Mietparteien profitieren künftig ohne eine Mietanpassung nicht nur davon. „Im Zuge des Großprojekts Auf-stockung führen wir auch eine komplette energetische Sanierung sowie elektrotechnische Modernisierung durch und strukturieren nach Abschluss der Baumaßnahme die

Dritte Laufzeit für ImmoNetzwerk Frankfurt Rhein-Main

Das von Mainova initiierte ImmoNetzwerk Frankfurt Rhein-Main verlängerte Ende 2021 seine Zusammenarbeit. Mittlerweile arbeiten die Partner seit über sechs Jahren zusammen. Ziel dieser erfolgreichen Kooperation mit der regionalen Wohnungswirtschaft ist es, durch kosteneffiziente Maßnahmen den Energieverbrauch und die Kohlendioxid-Emissionen von Bestandsgebäuden zu senken. An dem Netzwerk sind 13 Wohnungsunternehmen beteiligt, die zusammen rund 140.000 Wohnungen für knapp 330.000 Menschen in Frankfurt und Umgebung verwalten.



Seit der Gründung 2015 wurden von den Teilnehmern mehr als 50.000 Megawattstunden (MWh) Heizenergie und jährlich über 10.000 Tonnen CO₂ eingespart. Jedes der beteiligten Unternehmen setzt im Rahmen der Netzwerkarbeit ein oder mehrere innova-tive, energiesparende Projekte im Wohnungsbestand um. Die Schwerpunkte reichen von energetischer Gebäudesanierung über Verdichtungs- und Aufstockungsmaßnahmen, Photovoltaik und Energiespeicherung bis zur Verbesserung des Verbraucherverhaltens. Mainova unterstützt die Netzwerk-Partner aktiv bei ihren Vorhaben und organisiert die Netzwerktreffen zum regelmäßigen Austausch. Weitere Informationen unter

► www.mainova.de/immonetzwerk

gesamten Außenanlagen neu“, führt Henties aus. Das Ergebnis ist ein Nibelungen-Karree, das Alt und Neu optimal für ein energieeffizientes Wohnen der Zukunft verbindet.

Bei der Umsetzung des Projekts profitiert der BWV auch von seinen Erfahrungen aus früheren Maßnahmen. So hat die Wohnungsbaugenossenschaft bereits 2019 in Frankfurt-Kalbach-Riedberg ein Parkdeck aufgestockt und damit 1.200 Quadratmeter Wohnfläche geschaffen. Auch nach dem Nibelungen-Karree soll es weitergehen. Dazu prüft der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt bereits die Möglichkeit für ähnliche Aufstockungen bei weiteren seiner Objekte.



Bauen im Bestand: Für den Beamten-Wohnungs-Verein ist es seine größte Baumaßnahme insgesamt.



Auch neue Bäder gehören zur Ausstattung.