



125

# WOHNEN FÜR ALLE

Gestern, heute, morgen

**Herausgeberin**

ABG FRANKFURT HOLDING  
Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH  
Niddastraße 107  
60329 Frankfurt am Main

**Texte**

Dr. Andrea Lehr

**Gestaltung**

Alexander Noller

**Redaktion**

Roland Frischkorn | Christiane Krämer | Inmaculada Pérez-Senso

Copyright © 2016, Frankfurt am Main



# 125 Jahre ABG FRANKFURT HOLDING



Ralf Hübner, Geschäftsführer, und Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnen ist ein beständiges Bedürfnis. Die Umstände, unter denen die Menschen wohnen, sind es nicht. Entstanden sind die städtischen Wohnungsunternehmen in Zeiten dringvoller Wohnungsnot. Diese ist heute behoben und doch ist es eng auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt. Die Bedürfnisse wandeln sich. So empfinden wir heute Wohnungen aus den Gründerjahren oder der Wiederaufbauzeit als klein. Wo sich früher Familien zu Hause fühlten, leben heute oft nur ein oder zwei Personen.

Wenn Wohnungsunternehmen ihre Aufgaben über 100 Jahre, genauer gesagt 125 Jahre erfüllen, dann nicht, weil Menschen sowieso immer ein Dach über dem Kopf brauchen. Wohnraum zum Wohlfühlen ist nichts beständiges; auch wenn Häuser leicht 50 oder 100 Jahre alt werden. Gerade beim Wohnen gilt: Beständig ist nur der Wandel. Weil wir Schritt gehalten haben mit den veränderten Bedürfnissen und Möglichkeiten unserer Mieterinnen und Mieter, weil die Unternehmen nicht nur „verwalten“, sondern planend und bauend gestaltet haben, weil sie offen sind gegenüber den Menschen – nur darum gibt es die ABG FRANKFURT HOLDING.

Wandel gibt es nicht zum Nulltarif. Darum reinvestieren wir, was wir erwirtschaften. Wir müssen unsere Wohnungen zukunftsfähig halten. Der Rückblick ist Ansporn, unseren Weg des Planens und Bauens fortzusetzen: Mit unseren Mieterinnen und Mietern, für unsere Mieterinnen und Mieter und für unsere Stadt Frankfurt am Main.

Wie sich dieser Wandel in Frankfurt vollzogen hat, zeigt diese Jubiläumsschrift mit Streiflichtern auf die Geschichte unseres Unternehmens, zugleich auch ein Stück Frankfurter Stadtgeschichte.

Es wird deutlich, die ABG ruht sich nicht auf Erreichtem aus. Sie entwickelt sich weiter, auch in ihren Organisationsstrukturen. Der Bezug der Konzernzentrale, in dem zentrale Dienste in der Niddastraße zusammengefasst wurden, ist ein wichtiger Baustein im Interesse der veränderten Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter die Wohnungsgesellschaft zukunftsfähig zu halten, ihre Strukturen anzupassen und immer wieder zu verbessern.

Ihr

Frank Junker  
Vorsitzender  
der Geschäftsführung

Ralf Hübner  
Geschäftsführer



# INHALT

|  |     |
|--|-----|
| <b>Vorwort</b>                               | 4   |
| <b>Die ABG im Jubiläumsjahr 2015</b>         | 8   |
| <b>Die ABG auf neuem Kurs</b>                | 14  |
| Wegfall der Gemeinnützigkeit                 | 19  |
| Konsolidieren, Sanieren, Bauen               | 23  |
| Die soziale Frage                            | 25  |
| <b>Agieren für das Wohl der Stadt</b>        | 30  |
| Das Gallus blüht auf                         | 37  |
| Niederrad – Wandel der Bürostadt             | 41  |
| Architekten und Ingenieure                   | 45  |
| Neue Zeiten in der Heinrich-Lübke-Siedlung   | 53  |
| Volle Fahrt voraus nach Offenbach            | 57  |
| Auch bei der WOHNHEIM tut sich Neues         | 59  |
| Wachsen des Kulturcampus                     | 65  |
| <b>Alltag der Energiewende</b>               | 72  |
| Frankfurt als Passivhaushauptstadt           | 77  |
| Carsharing, eine echte Alternative           | 81  |
| Energetische Sanierungen – konfektioniert    | 83  |
| Mieterstrom aus dem Keller                   | 85  |
| Stromrechnung ade                            | 87  |
| Green Building-Award – nachhaltig ästhetisch | 89  |
| Ressource Abwasser                           | 91  |
| Flaggschiff Speicherstraße                   | 93  |
| <b>Wichtiger als ein Schlusswort</b>         | 100 |



**ABG** FRANKFURT  
HOLDING  
Wir machen Räume wohnen

# DIE ABG IM JUBILÄUMSJAHR 2015

**Der beachtliche Bevölkerungsanstieg innerhalb der letzten hundert Jahre fand fast ausschließlich in den Entwicklungsländern statt, während viele Metropolen in den Industrieländern schrumpfen und noch weiter schrumpfen werden, auch in Deutschland. Für Frankfurt am Main allerdings ist mit einem Bevölkerungsanstieg bis 2020 auf etwa 725.000 Einwohner zu rechnen. Dieses Wachstum bringt in Frankfurt wie überall auf der Welt neue Herausforderungen mit sich: Wirtschaftswachstum und wirtschaftlicher Wandel, Wahrung und Steigerung von Lebensqualität, das Erreichen von Klimaschutzziele, die Bekämpfung von Armut, Ausgrenzung, Benachteiligung und ein ausreichendes, zeitgemäßes Wohnungsangebot.**

Der letztgenannten Aufgabe verschreibt sich die ABG FRANKFURT HOLDING seit mittlerweile mehr als 125 Jahren. Das Programm der ABG heißt „Wohnen für alle“. Mit annähernd 51.000 Wohnungen, davon rund 32,5 Prozent mit Mietpreis- und Belegungsbindung, bietet der Wohnungs- und Immobilienkonzern der Stadt Frankfurt am Main fast einem Viertel der Frankfurter Bevölkerung ein Zuhause. Zu dem über das gesamte Stadtgebiet verteilten Wohnungsbestand zählen Gartenstadtanlagen,

Industriebauten nachempfundene Backsteinhäuser, Siedlungen des Neuen Bauens, Wohnquartiere in allen Facetten der Nachkriegszeit, die früheren US-Housings, zahlreiche Projekte in Neubau- und Konversionsgebieten sowie ehemals städtische Liegenschaften, zum Beispiel das älteste Fachwerkhause Frankfurts in der Schellgasse 8 in Sachsenhausen, errichtet von 1291 bis 1292, und das Greiffenclausche Haus, ein Ende des 16. Jahrhunderts entstandener, eindrucksvoller Renaissancebau in Höchst. Es gibt spezielle Wohnangebote für Seniorinnen und Senioren und für Studierende, hinzu kommen Kindertagesstätten, soziale Einrichtungen, Parkhäuser, Polizeireviere, Gewerbeobjekte und Bürgerhäuser.

Frankfurt am Main ist keine einsame Insel, sondern Teil und Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Tagsüber zählt die Stadt fast eine Million Menschen. Rund 260.000 Menschen strömen werktags zusätzlich in die Stadt, um hier zu arbeiten und sich zu versorgen. Hinzu kommt, dass seit geraumer Zeit jährlich deutlich mehr Menschen neu hinzuziehen als aus Frankfurt wegziehen. Im ersten Halbjahr 2015 war alleine durch diese Wanderungsbewegungen ein Bevölkerungszuwachs von über 8.000 Menschen zu verzeichnen. Dem Wachstum innerhalb der Stadtgrenzen sind

jedoch enge Grenzen gesetzt, da das Frankfurter Stadtgebiet lediglich 248 Quadratkilometer umfasst. Aus diesem Grund wagt die ABG mittlerweile wieder den Schritt über die Grenzen Frankfurts hinaus. Auf der Hafensinsel und auf dem ehemaligen MAN-Roland-Gelände im unmittelbar benachbarten Offenbach, im nördlich gelegenen Friedberg, im an Unterliederbach angrenzenden Sulzbach, in den südlichen Nachbargemeinden Mörfelden und Neu-Isenburg bietet die ABG moderne Wohnungen an. In Frage kommen für weitere Neubauprojekte alle Gemeinden rund um Frankfurt am Main, die mit der S-Bahn vom Zentrum aus in 45 Minuten zu erreichen sind.

Seit ihren Anfängen geht es der ABG FRANKFURT HOLDING insbesondere darum, einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Frankfurter Bevölkerung mit Wohnraum sowie zur Stadt- und Quartiersentwicklung zu leisten. Vor rund fünfzehn Jahren kam eine neue Aufgabe hinzu, die vieles veränderte. Angesichts von immer weiter steigenden Nebenkosten, insbesondere für die Heizung, die sich zur „zweiten Miete“ auswuchsen, fiel im Unternehmen die Entscheidung, in der Bockenheimer Grepmpstraße erstmals ein Wohngebäude im Passivhausstandard zu errichten. Dieses Pilotprojekt

sollte dazu dienen herauszufinden, ob sich durch die neuartige Bauweise die Nebenkosten deutlich senken lassen, und zwar ohne exorbitante Baukosten und ohne Einbußen beim Wohnkomfort. Das Experiment gelang, und die ABG begann, sowohl beim Neubau als auch bei Sanierungen im Bestand mehr und mehr auf den Passivhausstandard zu setzen. Heute ist sie die Passivhaus-Macherin schlechthin.

Im Jahr 2007 erschien der vierte Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderung (IPCC), der weltweit für Aufregung sorgte, da er eine dramatische Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und einen dadurch bedingten Temperaturanstieg um durchschnittlich zwei Grad Celsius im Laufe von hundert Jahren prognostizierte. Zwar hatte sich die Stadt Frankfurt am Main schon seit längerem mit dem Thema „Klimaschutz“ beschäftigt und beispielsweise das Klima-Bündnis europäischer Städte im Jahr 1990 mitgegründet, doch erst jetzt rückte die dringende Notwendigkeit von Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Einsparungen in das Zentrum der öffentlichen Aufmerksamkeit und des politischen Agierens. Zu diesem Zeitpunkt hatte sich die ABG FRANKFURT HOLDING Energieeffizienz und Klimaschutz schon längst auf die Fahnen geschrieben, all ihre Neubauten entstanden nur noch in Passivhaus-Bauweise, bereits über 2.500

## 100 Jahre ABG: 1890 - 1990

„Gegenstand des Gesellschaftsunternehmens ist der Bau oder die Herrichtung von Häusern mit kleinen Wohnungen, sowie der Erwerb des hierzu nöthigen Grundes und Bodens und die Vermietung solchergestalt geschaffenen Wohnungen an Unbemittelte zu billigen Preisen.“

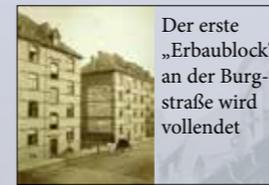
Gründung der Aktienbau-gesellschaft für kleine Wohnungen



Die Gesellschaft stellt ihre ersten Wohnhäuser in der Burgstraße vor



Die ABG errichtet den Gallusblock an der Mainzer Landstraße



Der erste „Erbablock“ an der Burgstraße wird vollendet



1201 Familien mit 5725 Angehörigen sind Mieter bei der ABG



ABG kämpft mit Schulden und wird städtische Gesellschaft



Ernst Mays „Zickzackhäuser“ entsteht in der Bruchfeldstraße



ABG stellt die „Römerstadt“ im Norden Frankfurts fertig

1890

1898

1903

1910

1923

1926

1928



Van Gogh malt seine zwölf Sonnenblumen



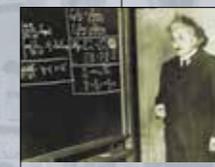
Eintracht Frankfurt wird gegründet



Die Titanic sinkt nach Kollision mit Eisberg



„Kleiner Frieden“ zu Weihnachten in Mesen



Einstein veröffentlicht die Relativitätstheorie



Fritz Lang beeindruckt die Filmwelt



Al Capone verurteilt: Steuerhinterziehung

Wohnungen sind es bis heute. Die Stadt Frankfurt nahm sich dies zum Vorbild; im Herbst 2007 beschloss die Stadtverordnetenversammlung, dass alle städtischen Neubauten künftig im Passivhausstandard errichtet werden sollen. Frankfurt wurde zur Passivhaushauptstadt.

Die Bemühungen der ABG um den Klimaschutz sind nicht beim Passivhaus stehengeblieben. In der Speicherstraße entstand eines der innovativsten Geschosswohngebäude Europas, das Aktiv-Stadthaus. Es ist als Energieplus-Gebäude konzipiert, das mehr Energie erzeugt als seine Bewohnerinnen und Bewohner verbrauchen. Daneben setzt das Unternehmen auch auf hocheffiziente Blockheizkraftwerke, auf Wärmerückgewinnung aus Abwässern und auf erneuerbare Energien wie Photovoltaik, Solarthermie und Geothermie. Im Jahr 2009 gründeten die ABG und die MAINOVA AG das gemeinsame Tochterunternehmen ABGnova, um so ihre Kompetenzen in den Bereichen des energieeffizienten Bauens und der erneuerbaren Energien zu bündeln.

Die vorliegende Publikation zur neueren Unternehmensgeschichte der ABG FRANKFURT HOLDING knüpft unmittelbar an das von Wilfried Ehrlich zum 100. Geburtstag der ABG verfasste Buch

„Bauen für ein neues Leben. Hundert Jahre Aktiengesellschaft“ an. Sie lässt die zurückliegenden 25 Jahre mit der Abschaffung der Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen, der als dringlich eingestuften Modernisierung des Wohnungsbestandes, der Hinwendung zu Energieeffizienz, der Ankerbelung des Wohnungsneubaus und der Auseinandersetzung mit der nach wie vor aktuellen sozialen Frage Revue passieren.

Ein wesentlicher Unterschied zu früheren Zeiten ist die Neudimensionierung des Unternehmens, das heute das Dach einer Holding nutzt, um zahlreiche für die Daseinsvorsorge wichtige Dienstleistungen anzubieten. Zu dem Unternehmen gehören die Frankfurter Aufbau AG, die FAAG TECHNIK GmbH, die Parkhaus Betriebsgesellschaft GmbH, die HELLERHOF GmbH, die WOHNHEIM GmbH, die MIBAU GmbH und die SAALBAU Betriebsgesellschaft mbH. Darüber hinaus gibt es Beteiligungen an zahlreichen weiteren Gesellschaften, in denen die ABG mit externen Partnern in und um Frankfurt Immobilienprojekte entwickelt. Auch Carsharing zählt über die Beteiligung an book-n-drive zum Angebot des Unternehmens. Außerdem ist die ABG FRANKFURT HOLDING gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften Frankfurter Auf-

bau AG, FAAG TECHNIK GmbH und SAALBAU Ende Dezember 2014 in die neue, gemeinsame Konzernzentrale in der Niddastraße 107 umgezogen. Der sechsgeschossige Neubau befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und bietet rund 12.400 Quadratmeter Bürofläche. Verändert hat sich jedoch durch den Umzug, zumindest programmatisch, wenig. Neuer Standort, bewährtes Programm. Diese Losung hat Frank Junker als Vorsitzender der Geschäftsführung ausgegeben.

Im Jubiläumsjahr 2015 hat die ABG FRANKFURT HOLDING ihr 125-jähriges Bestehen auf drei Festen gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern, sozialen Trägern und anderen Kooperationspartnern sowie Vertreterinnen und Vertretern der Stadtpolitik gefeiert. Den Anfang machte im Mai das Mieterfest in der Siedlung Im Mainfeld in Niederrad. Im Juli folgte das zweite Jubiläumsfest, dieses Mal in der Platensiedlung in Ginnheim. Das zweitägige Straßenfest auf der Frankenallee im Gallus bildete den Abschluss der Festivitäten. Obwohl sich das Wetter zuweilen sehr launisch zeigte und nicht nur mit Sonnenschein, sondern auch mit Stürmen und heftigen Gewitterschauern aufwartete, fanden sich zahlreiche Besucherinnen und Besucher ein, die gespannt die abwechslungsreichen

Programme auf der Bühne verfolgten, mitsangen oder –tanzten und die vielgestaltigen Angebote der aufgebauten Stände genossen. Die gute Laune der Festteilnehmerinnen und –teilnehmer konnten auch die Störaktionen einzelner Gruppierungen, die gegen die Mietpreisgestaltung und Nachverdichtungsmaßnahmen der ABG FRANKFURT HOLDING protestierten, nicht trüben.

Die ABG FRANKFURT HOLDING wird sich weiterhin im Spannungsfeld zwischen sozialer Verantwortung, städtebaulichen Aufgaben, Klimaschutzzielen und dem Gebot der Wirtschaftlichkeit bewegen und dabei auf einen fairen Interessenausgleich und ein Handeln mit Augenmaß achten. Dennoch werden die anstehenden Aufgaben und immer wieder auftretende Zielkonflikte sicherlich auch in Zukunft zu ebenso engagierten wie kontroversen Debatten über den richtigen Weg, die richtigen Entscheidungen führen – innerhalb der Frankfurter Stadtgesellschaft und darüber hinaus.

Frankfurt am Main, im Mai 2016

The timeline consists of a horizontal axis with years from 1940 to 1990. Above the axis are images of buildings and infrastructure with descriptive text boxes. Below the axis are smaller images of cultural and historical events with their respective captions.

| Jahr | Historisches Ereignis  | ABG Projekt / Ereignis  |
|------|--|---|
| 1940 | Carmina Burana in Frankfurt uraufgeführt                     | Große Teile Frankfurts werden bei Bombenangriffen zerstört. Auch die ABG verliert viele Häuser. |
| 1944 | Bogart schaut in Ingrid Bergmans Augen                       | Wiederaufbau der Friedrich-Ebert-Siedlung im Gallus   |
| 1950 | Das „Wunder von Bern“ - Deutschland wird Fußball-Weltmeister | Die PBG eröffnet das erste Parkhaus an der Hauptwache   |
| 1960 | Marilyn Monroe heiratet Arthur Miller                        | ABG baut 1300 der über 6000 Wohnungen in der Nordweststadt in Frankfurt.                        |
| 1970 | Beate Uhse eröffnet den ersten Sexshop der Welt              | Der Bau der Heinrich-Lübke-Siedlung in Praunheim bedeutete günstiger Wohnraum                   |
| 1980 | Bundeskanzler Brandts Kniefall in Warschau                   | Sanierungsbedarf vielerorts in Frankfurt macht ein Umdenken der ABG notwendig                   |
| 1980 | Der „King“ stirbt im Alter von 43 Jahren                     | Sozialer Wohnungsbau - neuer Stil am Rottweiler Platz im Gutleut                                |
| 1990 | Aktivisten gegen geplante Startbahn West                     | Aus der AG für kleine Wohnungen wird die ABG FRANKFURT HOLDING                                  |
| 1990 | Deutschland feiert die Wiedervereinigung                     | In der Gremplstraße beginnt 2002 die Ära des Passivhauses                                       |



DIE ABG AUF  
NEUEM KURS



*Die maroden Wohnungen aus dem Bestand Ende der 1980er Jahre bescherten der ABG keinen guten Ruf in Frankfurt. Vor allem die Hellerhofsiedlung im Stadtteil Gallus war dringend sanierungsbedürftig.*

**U**m die ABG stand es zu Beginn der 1990er Jahre nicht gut. Unter den fünf städtischen Wohnungsgesellschaften in Frankfurt am Main machte allein die Frankfurter Aufbau AG Gewinne, die anderen hielten sich notdürftig und unter Verzicht auf dringend notwendige Sanierungen über Wasser. Der Zustand ihrer Wohnungen war katastrophal. Die ABG stand nicht in gutem Ruf, gemeinhin galten Objekte des Unternehmens bereits aus der Ferne als scheußlich anzusehen.

Im Gespräch erinnern sich die Geschäftsführer der gegenwärtigen ABG FRANKFURT HOLDING, Frank Junker und Ralf Hübner, nur zu gut an diese Zeit zurück. Frank Junker, Jurist, Jahrgang 1957, verantwortet seit 1991 die Unternehmensführung, ist heute Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG FRANKFURT HOLDING. Für Junker begann mit dem Einstieg in die ABG «ein erhebliches Stück meiner Lebensgeschichte». Sein Kollege im Führungsgremium ist Ralf Hübner, ebenfalls Jahrgang 1957, Volkswirt, seit 1990 im Unternehmen

und 2013 vom Aufsichtsrat des Konzerns als zweiter Mann berufen worden. «Es musste unbedingt etwas passieren», schildern Junker und Hübner die damalige Situation. Denn eines sei klar gewesen: So könne es nicht weitergehen. Überall in der Stadt hätten sich die Gebäude aus dem Bestand des Unternehmens schon von weitem ob ihrer maroden Erscheinung als solche ausmachen lassen. «Die Frankfurter wussten, wenn es irgendwo in der Stadt Wohnungen und Häuser aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts gab, die besonders schäbig daherkamen, gehörten sie zum Bestand der ABG.» Ohnehin war das Image der Wohnungsbaugesellschaften im Allgemeinen nach dem Skandal um die Neue Heimat angeschlagen. Im Jahr 1963 hatte Albert Vietor die Leitung des gewerkschaftseigenen Baukonzerns «Neue Heimat» übernommen, der bereits damals über einen Bestand von 200.000 Wohnungen verfügte und international agierte. Gemeinsam mit anderen Managern gründete der Vorstandsvorsitzende der Neuen Heimat Tarnfirmen, um sich finanzielle Vorteile zu verschaffen.



Im Februar 1982 erschien ein Bericht im Spiegel, der aufdeckte, dass sich mehrere Vorstandsmitglieder unter der Führung von Albert Vietor persönlich bereichert hatten. Eine Woche später entließ der Aufsichtsrat unter dem DGB-Vorsitzenden Heinz Oskar Vetter die Betroffenen. In den weiteren Untersuchungen stellte sich eine erhebliche Verschuldung des Konzerns heraus. Anfang 1983 veröffentlichte der Konzern Auszüge aus einem unabhängigen Gutachten der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft «Treuarbeit», aus dem hervorging, dass der ehemalige Vorstandschef Albert Vietor durch Privatgeschäfte dem Unternehmen einen Verlust von 105 Mio. D-Mark bereitet hatte. Ein schwerer Schlag für den Wohnungsbau der öffentlichen Hand.

So kam zu Beginn der 90er Jahre eins zum anderen, kein Silberstreifen war am Horizont zu erahnen. Die ABG stand wirtschaftlich schlecht da, die Substanz war oft marode, die Mieterinnen und Mieter unzufrieden und zudem beabsichtigte die Bundesregierung, bestärkt durch die Vorgänge bei der Neuen Heimat, die Gemeinnützigkeit von Wohnungsunternehmen abzuschaffen.

Die Sanierungsmaßnahmen in der Hellerhofsiedlung machten das Viertel wieder wohnlich und attraktiv.



## Wegfall der Gemeinnützigkeit

Über Jahrzehnte waren gemeinnützige Wohnungsunternehmen in ihren Betätigungsfeldern stark eingeschränkt und durften für ihre wohnungswirtschaftlichen Leistungen keinen höheren Preis beanspruchen als den, der zur Deckung der Kosten und laufenden Aufwendungen notwendig war.

Sie waren verpflichtet, ihre Geschäftsaktivitäten an wohnungswirtschaftlichen Leistungen für breite Bevölkerungskreise sowie mittlere und niedrigere Einkommensschichten auszurichten, nicht an dem Zweck des wirtschaftlichen Gewinns. Als Ausgleich für diese Verpflichtungen waren die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von zahlreichen Steuern befreit, damit sie ihre Aufgaben trotz der auferlegten Beschränkungen erfüllen konnten. Unter diesen gesetzlichen Rahmenbedingungen leistete die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland einen erheblichen Beitrag zum Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg. In den 1980er Jahren jedoch schien die Wohnungsnot der Nachkriegszeit überwunden, es waren sogar vermehrte Leerstände zu verzeichnen. Hinzu kam der Vorwurf der Wettbewerbsverzerrung. Die

Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit, über viele Jahrzehnte politischer und gesellschaftlicher Konsens, begann zu bröckeln und der Skandal um die Neue-Heimat-Gruppe versetzte ihr den Todesstoß.

Am 10. März 1988 ist für manchen Abgeordneten des Deutschen Bundestags die bundesrepublikanische Ordnung der Nachkriegszeit zu Ende gegangen. Geradezu erbittert stritten sich Parlamentarier von CDU/CSU und SPD über die mit der Steuerreform von Finanzminister Gerhard Stoltenberg geplante Abschaffung der Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen. Einwände gegen das neue Gesetz, das Stoltenberg als nicht unbedeutenden Teil seiner Steuerreform verstand, fielen vonseiten der Gewerkschaften wie von der Wohnungslobby eher zurückhaltend aus. Im Parlament selbst stritten sich Franz Müntefering (SPD) und der wohnungspolitische Sprecher der CDU, Herbert Kasny. «Es geht bei diesem Aspekt des Steuerpakets darum, dass der Bundesfinanzminister den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und einem großen Teil der Genossenschaften ihren Status nehmen will», schimpfte Müntefering. «Das bedeutet, dass acht Millionen Mieterinnen und Mieter in ihrem Mie-



Mit Wirkung vom 1. Januar 1990 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz aufgehoben. Bislang steuerbefreite Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind seitdem uneingeschränkt steuerpflichtig.

terschutz sofort oder mittelfristig beschränkt werden. Das bedeutet, dass die Versorgung der sozial Schwachen in den großen Städten noch weniger als bisher gewährleistet ist.» Was Stoltenberg plane, sei ein Schlag gegen die Mieter. Was der Minister vorsehe, sei unverantwortlich gegenüber den Städten; denn dort sei die Versorgung, insbesondere der so-

zial Schwachen, längst noch nicht gewährleistet, unterstrich Müntefering. Dem trat Kasny entgegen. Er erinnerte daran, dass es die Absicht der Wohnungsbau- und Wohnungsgesellschaften sei, ihren Bestand zu erhalten, zu modernisieren und ständig zu verbessern. Aber, diesen Hinweis konnte sich der CDU-Politiker partout nicht verkneifen, «die Gemeinnützigkeit war



*Sitzung des Frankfurter Stadtparlamentes.*

in ihrer hundertjährigen Geschichte nie so sehr in Gefahr wie in der Zeit, in der Ihre Genossen im Aufsichtsrat und Vorstand der Neuen Heimat 300.000 Wohnungen an einen Bäcker namens Schiesser verschleudert haben.»

Mit Wirkung vom 1. Januar 1990 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben. Bislang steuerbefreite Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind seitdem uneingeschränkt steuerpflichtig. Der frühere Senator der Freien und Hansestadt Hamburg, Jürgen Steinert, der am 16. Januar 1990 zum 100-jährigen Bestehen der ABG eine Festrede hielt, stellte die Abschaffung der Gemeinnützigkeit in den Mittelpunkt seiner Ausführungen. Er verwies in seiner Ansprache explizit darauf, dass dieses Gesetz kein Erbe der NS-Zeit gewesen sei, das man hätte entsorgen müssen. «Seine wichtigsten Grundsätze und Regeln entstammen einer Notverordnung aus dem Jahre 1930 und verweisen damit auf die Spätphase der Weimarer Republik», also müsse man behutsam mit dem Abschied von diesem Gesetz umgehen, und darauf habe er, Steinert, bei der entsprechenden Anhörung im Bundestag auch hingewiesen, weil doch die Frage bliebe, «welchen Verhaltenskodex sich die nächste Manager-Generation zu eigen» machen werde. Verhängnisvoll sei es in der Vergangenheit gewesen, aktive Wohnungspolitik als überflüssig anzusehen, unterstrich Steinert bei dem Festakt.

Auch der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main bezog im Mai 1990 in einem Magistratsbericht mit deutlichen Worten Stellung. Er bedauerte den Wegfall der Gemeinnützigkeit und erklärte, dass «offenkundig nicht alle Konsequenzen für die betroffenen Unternehmen und deren Wohnungsbestände geklärt waren; so insbesondere steuerrechtliche und gesellschaftsrechtliche Probleme». Eine

Neuordnung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsbau- und Wohnungsgesellschaften stand an.

Frankfurts Stadtkämmerer Martin Grüber beauftragte die Wirtschaftsprüfer von der Treuarbeit mit einem Gutachten, das klären sollte, welche Auswirkungen die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes auf den Beteiligungsbesitz der Stadt Frankfurt am Main habe. Die Gutachter kamen im Februar 1991 zu dem Ergebnis, dass in der steuerlichen Gewinnermittlung erhebliche Verluste zu erwarten seien und schlugen eine umfassende Umstrukturierung der Wohnungsgesellschaften mit städtischer Beteiligung vor. Der Magistrat folgte diesem Vorschlag und gründete eine Holding-Gesellschaft, in welche die Wohnungsunternehmen mit städtischer Mehrheitsbeteiligung eingegliedert wurden. Sie trug den Namen «Frankfurt Holding Gesellschaft für Beteiligungen mbH». Unter ihrem Dach versammelt waren die Frankfurter Aufbau AG, die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, die Aktiengesellschaft Hellerhof, die MIBAU Gemeinnützige AG für Mietwohnungsbau und die Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnheime und Arbeiterwohnungen mbH. Erklärtes Ziel war, die steuerlichen Gewinne der Frankfurter Aufbau AG mit den Verlusten der anderen Gesellschaften zu verrechnen und so wirtschaftliche und steuerliche Vorteile zu erlangen.

Fünf Jahre nach ihrer Gründung erfolgte die Verschmelzung der Frankfurt Holding Gesellschaft für Beteiligungen mbH auf die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen und deren gleichzeitige Umwandlung in eine GmbH. Seit dem 19. Dezember 1996 firmiert die Gesellschaft unter ABG FRANKFURT HOLDING Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH.



*Die Housing Area in Ginnheim war Jahrzehnte lang Heimat US-amerikanischer Soldaten und deren Familien, bis die ABG Anfang der 1990er Jahre vom Bund einen Großteil der Wohnungen erwarb und sanierte.*



## Konsolidieren, Sanieren, Bauen

Bereits ein Jahr nach Gründung konnte die Frankfurt Holding GmbH einen Gewinn in Höhe von 15,1 Millionen D-Mark vermelden und übertraf damit alle Erwartungen.

Die Einnahmen wurden vorwiegend für die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaften, für Wohnungsmodernisierungen und für den Kauf von Grundstücken verwendet. Beispielsweise kaufte die MIBAU GmbH für zwei Millionen D-Mark ein Grundstück an der Gießener Straße, um dort Studentenwohnungen zu bauen. Es zeichnete sich ab, dass der Verlust der Gemeinnützigkeit nicht nur Fluch, sondern auch Segen war. Endlich gelang es den Wohnungsbaunternehmen unter dem Dach der Holding, sich finanziell zu konsolidieren und eine solide Basis für dringend notwendige Sanierungen und für Neubauprojekte zu schaffen.

Der Sanierungsbedarf insbesondere in den Siedlungen aus der Ernst-May-Ära war nichtsdestotrotz erheblich und für die Wohnungsbaugesellschaften mit großen Beständen aus dieser Zeit nicht alleine zu stemmen. Ein Magistratsbericht aus dem Jahr 1993 ging von 9.900 Wohnungen in neunzehn Siedlungen aus, die «vordringlich» oder «dringend» zu sanieren seien und bezifferte die zu erwartenden Kosten auf 675 Millionen D-Mark. Die Frankfurt Holding GmbH entwickelte deshalb das Konzept eines Finanzausgleichs unter den fünf beteiligten Unternehmen. Überschüsse von Gesellschaften ohne nennenswerte Altbestände wurden über den gemeinsamen Gewinnpotopf der Holding an Unternehmen mit besonders hohem Sanierungsbedarf weitergeleitet. Letztgenannte waren die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen und die Aktien-

gesellschaft Hellerhof, die zusammen rund 5.800 der in dem Magistratsbericht genannten Wohnungen besaßen.

Kurz darauf begann die Modernisierung der ersten 94 Wohnungen in der Hellerhofsiedlung. An den Kosten für die beiden denkmalgeschützten Häuserzeilen in der Lorsbacher und in der Langenhainer Straße beteiligte sich die Holding mit 1,2 Millionen D-Mark, das Land mit 2 Millionen D-Mark und die Hellerhof AG mit 1,8 Millionen D-Mark. Ein Jahr später wurden weitere Sanierungsprojekte in Angriff genommen, darunter die Häuser der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen an der Ludwig-Landmann-Straße in Praunheim, am Engelsplatz im Riederwald und in der Cordierstraße 51–61 im Gallus sowie die Häuser der Hellerhof AG in der Hornauer und der Kelkheimer Straße.

Mit dem Abzug der US-amerikanischen Stationierungstreitkräfte konnten in Frankfurt 33 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von über 220 Hektar einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Die ABG FRANKFURT HOLDING erwarb Mitte der 1990er Jahre 1.569 Wohnungen vom Bund, die meisten davon in den Housing Areas Platenstraße, Hügelstraße und Friedrich-Wilhelm-von-Steu-ben-Siedlung in Ginnheim. Anschließend investierte die ABG FRANKFURT HOLDING 50.000 D-Mark pro Wohnung in die Sanierung dieser Siedlungen in zentraler Lage. Waren die Angehörigen der US-Armee, die ursprünglichen Bewohner, weitgehend unter sich geblieben, so öffneten sich die Quartiere nach der Sanierung zum Stadtteil hin und bieten heute gerade Familien mit Kindern große Wohnungen mit attraktiven Zuschnitten. Finan-

ziert werden konnten die immensen Aufwendungen zur Sanierung der US-Wohnungen nur durch den Verkauf von rund 2.300 Wohnungen des Unternehmens außerhalb Frankfurts und durch die zusätzliche Aufnahme von Kapitalmarktmitteln.



Neubau in der Anspacher Straße.

Der Sophienhof im Stadtteil Bockenheim.



Als letztes großes Neubauprojekt vor dem Verlust der Gemeinnützigkeit hatte die AG für kleine Wohnungen den Bau von 228 öffentlich geförderten Wohnungen in der Anspacher Straße im Galus auf den Weg gebracht. Auf diesem Areal befand sich ehemals eine in der Ernst-May-Ära erbaute und damals als ungemein fortschrittlich geltende Übergangssiedlung für Wohnsitzlose. 1982 wurde sie für den Bau einer Umgehungsstraße abgerissen. Die sogenannte «Westtangente» wurde jedoch nie gebaut, so konnten neue, öffentlich geförderte Wohnungen entstehen, die 1994 bezugsfertig waren. Danach trat die Neubautätigkeit im Konzern für zehn Jahre zugunsten der längst überfälligen Bestandssanierungen in den Hintergrund. Erst im Jahr 2004 wurde der Wohnungsbau wieder angekurbelt. Neben einigen kleineren Projekten entstanden zwei Neubauten mit je 160 Wohnungen im Karree Volta-, Ohm-, Galvanistraße in Bockenheim und im Frankfurter Bogen in Preungesheim. Weitere Projekte, zum Beispiel 2006 der Sophienhof in Bockenheim, folgten. Aktuell plant die ABG, in Frankfurt und im Frankfurter Umland bis 2020 rund 6.600 neue Wohnungen mit einer Investitionssumme von über zwei Milliarden Euro zu errichten, davon 38 Prozent geförderter Wohnungsbau.

## Die soziale Frage

**M**it den Wohnungsbeständen im ABG-Konzern ging es seit dem Ende der Gemeinnützigkeit quantitativ und qualitativ immer weiter bergauf. Doch war in den leidenschaftlichen Debatten um das Pro und Contra der Gemeinnützigkeit auch nie angezweifelt worden, dass die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nun ihre Einnahmesituation verbessern und verstärkt in Sanierungs- und Neubaumaßnahmen investieren könnten.

Im Fokus der Debatten standen vielmehr die Mieterinnen und Mieter und die Frage, ob die Wohnungsbaugesellschaften auch ohne die durch die Gemeinnützigkeit auferlegten Beschränkungen weiter ihrem sozialen Auftrag nachkommen und insbesondere Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zur Verfügung stellen würden.

Für die ABG FRANKFURT HOLDING ist festzuhalten, dass «eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung» als Unternehmenszweck im Gesellschaftervertrag festgeschrieben ist und sie ihr Motto «Wohnen für alle» immer wieder auf Neue mit Leben erfüllt. Nach wie vor spielt der soziale Wohnungsbau eine entscheidende Rolle. Insgesamt sind rund ein Drittel der Wohnungen im ABG-Konzern öffentlich gefördert, 3.000 davon sind Seniorenwohnungen. Umgekehrt gesagt: Knapp die Hälfte des Sozialwohnungsbestandes in Frankfurt gehört dem ABG-Konzern. Rund 38 Prozent ihres Wohnungsneubaus realisiert die ABG in Form von öffentlich geförderten Wohnungen. Im Bestand werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen ganzer Siedlungen des sozialen Wohnungs-

baus verlängert und zahlreiche, über den Gesamtbestand verstreute freifinanzierte Wohnungen der Stadt Frankfurt am Main zum Belegungsankauf angeboten. 939 Wohnungen waren es Ende 2015. Insbesondere in den ehemaligen US-Siedlungen mit ihren großen, familienfreundlichen Wohnungen setzt die ABG FRANKFURT HOLDING konsequent auf Bindungsverlängerungen. «Die ABG wird in den kommenden beiden Jahren bei 1.447 ansonsten wegfallenden Sozialwohnungen die Belegungsbindung verlängern», kündigten Bürgermeister Olaf Cunitz und ABG-Geschäftsführer Frank Junker im Dezember 2015 an. Zudem wird die ABG in diesem Zeitraum 737 neue geförderte Wohnungen errichten, so dass erstmals seit langem die Zahl der geförderten Wohnungen wieder ansteigt. «Auf diese Weise kommt die ABG umfassend ihrem sozialen Auftrag nach, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und erweitert den Wohnungsbestand im geförderten Bereich», so Frank Junker.

Um den neuen Gegebenheiten nach Wegfall der Gemeinnützigkeit Rechnung zu tragen, wurde im Jahr 1994 der Frankfurter Vertrag, der das Zusammenspiel von Wohnungsunternehmen und dem Amt für Wohnungswesen regelt, an entscheidenden Stellen geändert. Bis dato war allein die kommunale Vermittlungsstelle im Amt für Wohnungswesen für die Registrierung und Vermittlung von Wohnungsbewerberinnen und -bewerbern zuständig, künftig sollte für die freifinanzierten, darunter auch die nicht mehr öffentlich geförderten Wohnungen die ABG selbst diese Aufgabe übernehmen. Am 1. Juli 1996 war es soweit, die Vermittlungsstelle des Konzerns nahm ihre Arbeit auf. Bereits nach sechs

Monaten hatte die Vermittlungsstelle rund 4.000 Bewerberinnen und Bewerber registriert und 500 Wohnungen vergeben. Die Arbeitsteilung zwischen dem Amt für Wohnungswesen und dem ABG-Konzern besteht noch heute und hat sich bewährt.

Der neu gefasste Frankfurter Vertrag empfahl allerdings auch, bei der Vergabe freifinanzierter Wohnungen ebenfalls Bewerbungen unterhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus bevorzugt zu berücksichtigen. Dem kommt die ABG bis heute nach. Fast siebzig Prozent der freifinanzierten Wohnungen werden im Mieterwechsel an Menschen mit geringem Einkommen vermietet. Möglich ist dies vor allem deshalb, weil die Mieten für freifinanzierte Wohnungen im ABG-Konzern deutlich unter den in den Wohnungsmarktberichten der IHK für Frankfurt am Main ausgewiesenen Werten liegen, so fielen sie beispielsweise 2014 durchschnittlich 24,6 Prozent geringer aus. Zu einer maßvollen Mietpreisentwicklung im freifinanzierten Wohnungssegment tragen die Selbstverpflichtung der ABG, die gesetzliche Kappungsgrenze für Mieterhöhung um fünf Prozent zu unterschreiten,

und freiwillige Abschläge zum Mietspiegel, insbesondere mit Blick auf die Lagezuschläge, entscheidend bei. Das erwünschte Resultat ist, dass viele Menschen, die Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten, in freifinanzierte Wohnungen einziehen, über 2.000 Haushalte waren es 2015. «Die ABG FRANKFURT HOLDING ist ein Wirtschaftsunternehmen, das gleichzeitig einen sozialen Auftrag hat, dem sie auch nachkommt», wird ihr Geschäftsführer Frank Junker nicht müde zu betonen.

All dies ist Ausdruck dafür, dass die ABG ihren im Gesellschaftervertrag verankerten Unternehmenszweck ernst nimmt. «Mit der ABG FRANKFURT HOLDING lässt sich das wachsende Frankfurt sozialpolitisch und wohnungspolitisch steuern», konstatiert Oberbürgermeister Peter Feldmann. Er ist Vorsitzender des ABG-Aufsichtsrates. «Das Unternehmen ist wirtschaftlich erfolgreich und steht zu seiner sozialen Verantwortung für Frankfurt, das belegen die Zahlen.» Möglich ist dies jedoch nur, weil sich die ABG FRANKFURT HOLDING im Laufe des zurückliegenden Vierteljahrhunderts sukzessiv Spielräume verschafft hat. So schloss der

Konzern das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von 90,6 Millionen Euro und einer Bilanzsumme von 2,148 Milliarden Euro ab. Der Konzern setzte damit die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen zwei Jahrzehnte fort und erreichte im Vergleich zum Vorjahr 22,4 Millionen Euro mehr Jahresüberschuss. Damit wird die Grundlage für das umfangreiche Investitionsprogramm für Neubauprojekte und ein reges Engagement im öffentlich geförderten Segment geschaffen.

Gegen den bundesweiten Trend, sich aus dem sozialen Wohnungsbau zu verabschieden, setzt die ABG FRANKFURT HOLDING Akzente. «Wir stehen zu unserer sozialen Verantwortung für die Frankfurter Stadtgesellschaft», unterstreicht ABG-Geschäftsführer Frank Junker. Anders als Wohnungsbaugesellschaften in den meisten bundesdeutschen Städten setze die ABG in Zeiten knapper Wohnungsangebote konsequent auf den sozialen Wohnungsbau. Die ABG FRANKFURT HOLDING verliere ihre «soziale Verpflichtung» nie aus den Augen, heben die Geschäftsführer Frank Junker und Ralf Hübner immer wieder hervor. Während bundesweit über den Rückzug aus dem sozialen Wohnungsbau geklagt werde, könne davon bei der ABG keine Rede sein.

Wohnen bedeutet für die ABG FRANKFURT HOLDING jedoch weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Die Mieterinnen und Mieter sollen sich bei «ihrer» Wohnungsbaugesellschaft auch gut aufgehoben fühlen. Deshalb erfolgten im Jahr 2000 weitreichende Umstrukturierungen im Konzern, eine größere Dienstleistungsorientierung und mehr Mieterservice waren das erklärte Ziel. Die Mieterinnen und Mieter sollten künftig für alle Belange rund um ihre Wohnung nur noch einige wenige, konkret für sie zuständige Ansprechpartnerinnen

und -partner im Konzern haben. Außerdem rückte die ABG wortwörtlich näher an ihre Mieterinnen und Mieter heran. Die Wohnungsbestände wurden nach räumlichen Gesichtspunkten aufgeteilt und den drei neu gegründeten Servicecentern Mitte, Nord und Ost zugeordnet. Im Jahr 2001 zog das Servicecenter Nord von der Elbestraße in die Römerstadt und das Servicecenter Ost in die Löwengasse in Bornheim. Einzig das Servicecenter Mitte verblieb in der Elbestraße. Wie einige Jahre zuvor für die MIBAU übernahm die ABG 2006 auch die Geschäftsbesorgung für die HELLERHOF GmbH. Der dadurch vakant gewordene Firmensitz der HELLERHOF GmbH in der Eppenhainer Straße im Gallus wurde für ein neues Servicecenter West der ABG genutzt und die Bestände der HELLERHOF GmbH unter den nun vier Servicecentern aufgeteilt. Jetzt hatten auch die Mieterinnen und Mieter von ABG, MIBAU und HELLERHOF im Frankfurter Westen Ansprechpartnerinnen und -partner in ihrer Nähe.

Der Anteil von Seniorinnen und Senioren und behinderten Menschen an der Frankfurter Bevölkerung nimmt beständig zu. Für diese Mieterinnen und Mieter hält der ABG-Konzern eine ganze Reihe zusätzlicher Serviceleistungen bereit. Gemeinsam mit dem Deutschen Roten Kreuz, Bezirksverband Frankfurt, wurde ein umfangreiches Angebot geschaffen, das von der Unterstützung bei altersbedingten Einschränkungen, bei Behinderung oder Krankheit bis hin zu Serviceleistungen für den Alltag und attraktiven Angeboten für die Freizeitgestaltung und Gesundheitsvorsorge reicht. In Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz, der ABGnova und weiteren Firmen und Organisationen wurde zudem ein Forschungsprojekt für altersgerechte Assistenzsysteme gestartet. Außerdem unterstützen



Bilanz-  
Pressekon-  
ferenz der  
ABG 2014.



*Siedlungshelferinnen und -helfer sind zum Wohl - insbesondere für die älteren und mobilitätseingeschränkten Mieterinnen und Mieter der ABG im Einsatz.*

*Und auch die Jüngsten packen bei der Aktion „Putzteufelchen“ mit an, wenn es um die Sauberkeit in „ihrem“ Viertel geht (re.o.).*

seit 2007 Siedlungshelferinnen und -helfer insbesondere die älteren und mobilitätseingeschränkten Mieterinnen und Mieter der ABG FRANKFURT HOLDING in vielen Stadtteilen Frankfurts. Bei diesem Projekt kooperiert die ABG mit der Gesellschaft für betriebliche Integration GmbH & Co KG, kurz BIWAG, und der Rhein-Main-Jobcenter GmbH. Handwerklich begabte, arbeitslose Menschen, meist im Alter von über 50 Jahren, erhalten so wieder eine Beschäftigung. Zu erkennen sind die Siedlungshelferinnen und -helfer an ihren blauen Arbeitsjacken mit aufgedrucktem ABG-Logo. Sie führen für die Mieterinnen und Mieter der ABG

wohnungsnahen Dienstleistungen aus. Kostenfreie Unterstützung wird zum Beispiel angeboten beim Anschließen und Einrichten des Fernsehgerätes oder beim Ab- und Aufhängen von Gardinen. Wird eine Begleitung zum Arzt oder zu einer Behörde gewünscht, so ist dies bis zur Dauer von einer Stunde kostenfrei, danach sind pro angefangene Stunde sechs Euro zu entrichten.

Die angebotenen Hilfen zur Meisterung des Alltags in der eigenen Wohnung stoßen jedoch an ihre Grenzen, wenn diese Wohnung den Bedürfnissen mobilitätseingeschränkter Menschen keine Rechnung trägt. Deshalb ist der Kreisverband Frankfurt des Sozialverbandes VdK bereits seit mehreren Jahren Kooperationspartner der ABG FRANKFURT HOLDING. Die Mieterinnen und Mieter der ABG können dort eine kostenlose Beratung über seniorengerechte Wohnraumanpassungsmaßnahmen, technische Hilfsmittel und mögliche Bezuschussungen in Anspruch nehmen. Für ihre Neubauprojekte hat sich die ABG eine – gemeinsam mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Frankfurt am Main erarbeitete – freiwillige Selbstverpflichtung auferlegt. Darin sind beispielsweise ausreichend breite Hausflure enthalten, damit Rollatoren und Rollstühle gut durchkommen, und Treppenhäuser, die so gebaut werden, dass Lifte und Rampen einfach nachgerüstet werden können. «Wir wollen, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter auch im Alter und auch mit Behinderungen in ihrer Wohnung sicher und geborgen fühlen und so lange wie möglich selbstbestimmt und eigenverantwortlich in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können», erklärt Frank Junker, Geschäftsführer der ABG FRANKFURT HOLDING.

g-fh.de

ABG  
WÄRMELÖSUNG

AGIEREN  
FÜR DAS WOHL  
DER STADT



*In Frankfurt (rechts: Salvador-Allende Straße) und über die Stadtgrenzen hinaus (großes Foto: Bauvorhaben in Friedberg) wirkt die ABG.*

Die ABG FRANKFURT HOLDING macht mit ihrem Motto «Wohnen für alle» nicht bei der Bereitstellung von Wohnraum und ergänzenden Serviceangeboten für die Mieterinnen und Mieter halt. Als kommunales Wohnungsunternehmen sieht sie sich auch in der Verantwortung für das Wohlergehen der Gesamtstadt.

So betreibt die ABG mit ihren Sanierungsmaßnahmen im Gallus, in enger Abstimmung mit sozialen Trägern, dem Gewerbeverein und dem Runden Tisch Gallus, Stadtreparatur und Quartiersentwicklung. In der Bürostadt Niederrad übernimmt sie die Vorreiterrolle beim Wohnungsbau und unterstützt die Stadt Frankfurt so in ihrem Ansinnen, hier ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. In der Heinrich-Lübke-Siedlung zeigt sie exemplarisch auf, wie ein in die Jahre gekommenes Quartier mit möglichst geringem Aufwand und unter Beteiligung seiner Bewohnerinnen und Bewohner zu einer Vorzeigesiedlung werden kann. Das Engagement der ABG auf der Hafensinsel Offenbach und dem MAN-Roland-Gelände wiederum verhilft nicht nur den Offenbachern zu neuem, attraktiven Wohnraum, sondern setzt auch ein Zeichen, bei Fragen der Wohnraumversorgung künftig nicht mehr innerhalb von Stadtgrenzen, sondern regional zu denken. «Wohnen macht nicht an der Stadtgrenze halt,



sondern ist eine Aufgabe der Region», wird Frank Junker, Geschäftsführer der ABG FRANKFURT HOLDING, nicht müde zu betonen.

Die Entwicklung des Kulturcampus in Bockenheim schließlich ist ein Langfristprojekt. Ein vielseitiges, modernes Kulturquartier soll hier entstehen, dessen Entwicklung nicht dem Zufall überlassen wird, sondern auf einem wohldurchdachten Gesamtkonzept gründet. Bürgermeister Olaf Cunitz, stellvertretender Vorsitzender des ABG-Aufsichtsrates und vonseiten des Magistrats fachlich zuständig für das Unternehmen, lobt mit Blick auf diese und zahlreiche weitere Projekte der ABG FRANKFURT HOLDING: «Die ABG ist ein unverzichtbares Werkzeug, um eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung in Frankfurt zu gewährleisten.»

Zu einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtentwicklung gehört unabdingbar ein ausreichendes Angebot an Wohnraum. Für Frankfurt als wachsende Stadt mit nur wenig Flächen für den Wohnungsneubau ist dies ein schwieriges Unterfangen. Als Hauptredner des Neujahrsempfangs der Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2013 warb Frank Junker deshalb für ein konsequentes Wohnungsbauprogramm, insbesondere für die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im Norden Frankfurts für den Bau neuer Wohnungen. Aufgeregtes Gemurmel im Saal und hitzige Debatten in Politik und Stadtöffentlichkeit waren die ersten Reaktionen auf diesen Appell. Ein Jahr später legte der Magistrat der Stadt Frankfurt eine Aufstellung mit fünfzehn planungsrechtlich zügig zu entwickelnden Standorten für eine künftige Wohnbebauung vor. Darunter fanden sich neben Arealen, die im regionalen Flächennutzungsplan bereits als Wohn-

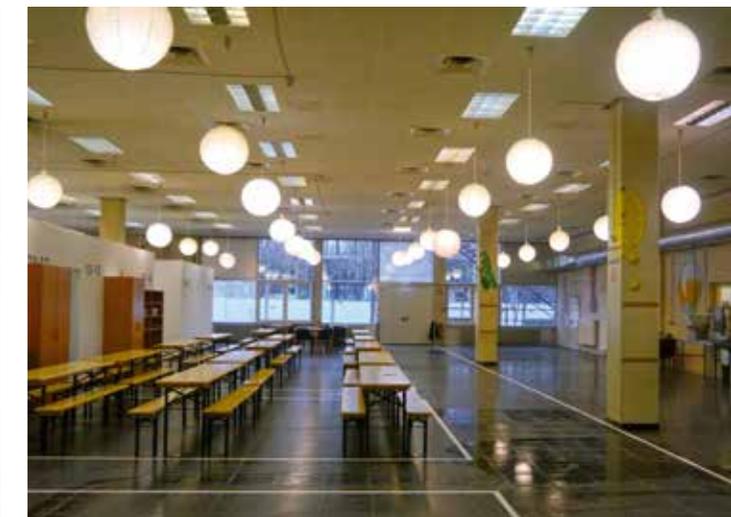
bauland ausgewiesen waren, auch neue Flächen, die sich «aufgrund verschiedener Faktoren aus Sicht des Magistrats für die Wohnbauentwicklung eignen.» Insgesamt acht derzeit zumindest zum Teil landwirtschaftliche genutzte Gebiete enthält die vorgelegte Aufstellung; sie liegen im Norden und Westen Frankfurts, in den Gemarkungen der Stadtteile Niederursel, Eschersheim, Preungesheim, Berkersheim, Nieder-Erlenbach sowie Sindlingen und Zeilsheim. Eines dieser Gebiete ist das «Hilgenfeld» nördlich des Frankfurter Bergs mit einer Gesamtfläche von knapp 140.000 Quadratmetern. Zwei Drittel der Fläche sicherte sich die ABG FRANKFURT HOLDING, bis zu 800 Geschosswohnungen können hier laut einer Studie des Architektenbüros von Albert Speer und Partner entstehen.

Für die Stadt Frankfurt am Main ist das Jubiläumsjahr der ABG zugleich ein Jahr der Flüchtlinge. Bereits 2014 hatte sich die Zahl der Flüchtlinge, die Frankfurt von der hessischen Erstaufnahmeeinrichtung in Gießen zugewiesen wurden, mit etwa 800 Menschen nahezu verdoppelt; 4.400 waren es Ende 2015 insgesamt. Hinzu kommen die Flüchtlinge, die vom Land Hessen in Frankfurt untergebracht sind und nach ihrer Registrierung auf die hessischen Kommunen verteilt werden; sieben Prozent davon entfallen wiederum auf Frankfurt. Seit den frühen 1990er Jahren hat die Stadt Frankfurt nicht mehr so viele Flüchtlinge untergebracht. «Das Land hat angekündigt, dass Frankfurt in Zukunft 250 Flüchtlinge auf wöchentlich zugewiesen bekommt», teilte Sozialdezernentin Prof. Dr. Daniela Birkenfeld Ende 2015 mit. Zuvor waren es 170 Flüchtlinge pro Woche. Doch die Kapazitäten sind erschöpft, der Wohnungsmarkt ist leergefegt, alle verfügbaren Hotelzimmer sind belegt. Auch in dieser Situation

sah und sieht es die ABG FRANKFURT HOLDING als ihre Aufgabe an, die Stadt Frankfurt am Main nach Kräften zu unterstützen.

Für mehr als 600 Menschen hat der ABG-Konzern seit 2014 Unterkünfte zur Verfügung gestellt. So sind zum Beispiel binnen drei Monaten 160 Plätze für Flüchtlinge auf dem Campus Bockenheim im lange Zeit ungenutzten, ehemaligen Mensengebäude «Labsaal» entstanden. Kurz vor Weihnachten 2015 fand die Übergabe der Räumlichkeiten statt. Im Erdgeschoss sind allein reisende Männer zu zweit in einem Raum untergebracht, im ersten Obergeschoss gibt es größere Zimmer mit bis zu sechs Schlafplätzen für Familien. Der Unterschied zur Unterbringung in Sporthallen ist, dass der Labsaal für einen langfristigen Aufenthalt eingerichtet ist. «Wir überlassen der Stadt das Gebäude mietfrei», sagte Frank Junker, Geschäftsführer der ABG. Die Umbaukosten beliefen sich auf 900.000 Euro.

Bis mindestens 2018 kann die Stadt das Gebäude benutzen. Ordnungsdezernent Markus Frank resümierte, «glücklich schätzen» müsse man sich, wenn man eine Wohnungsgesellschaft wie die ABG habe, die Probleme zügig, unkompliziert und hilfreich angehe.



Im ehemaligen Mensengebäude „Labsaal“ auf dem ehemaligen Unigelände in Bockenheim, jetzt Kulturcampus, hat die ABG innerhalb kurzer Zeit eine Unterkunft für bis zu 160 Flüchtlinge geschaffen.

## Das Gallus blüht auf

Das Gallus ist etwas mehr als vier Quadratkilometer groß und seit Ende des 19. Jahrhunderts ein offizieller Stadtteil von Frankfurt am Main. Das Viertel ist umschlossen von höchst unterschiedlichen Stadtteilen. Im Osten grenzt es an das Bahnhofsviertel, im Süden, getrennt durch das Gleisvorfeld des Hauptbahnhofs, an das Gutleutviertel, im Westen an Griesheim und im Norden an Bockenheim und das Westend.

Im Mittelalter war hier, westlich der Stadtmauern, das Galgenfeld zu finden. In der neueren Zeit war das Gallus der Ausgangspunkt der Industrialisierung in Frankfurt am Main. Im Jahr 1891 wies der damalige Frankfurter Oberbürgermeister Franz Adickes hier ein Fabrikgelände aus, in dessen Folge sich ein ganzer Stadtteil entwickelte. An der heutigen Kleyerstraße siedelten sich die ersten Industriebetriebe an, wie etwa Ph. Mayfarth & Co., später folgten die Adlerwerke, Braun und Teves. Durch die in diesem Zuge gebauten Arbeiterwohnungen entstand das damals offiziell noch «südwestliche Außenstadt» genannte Gallus. Heute wohnen hier über 31.000 Menschen. Damit belegt das Gallus Platz zwei der einwohnerreichsten Stadtteile Frankfurts.

Lange wirkte das Gallus nicht gerade wie ein Magnet. Wer konnte, drehte dem Quartier den Rücken. Familien mit Kindern zogen in benachbarte Viertel, beispielsweise nach Bockenheim. Mittlerweile ist das anders, schätzen auch jüngere Leute diesen Stadtteil als überaus attraktives Wohnquartier in Frankfurt am Main. In den letzten Jahren hat das Gallus durch das neue Europaviertel eine erhebliche Erweiterung erfahren. Heute ist das Gallus wieder eine gefragte

Wohnadresse. Viele Kommunalpolitiker loben, dass im Kamerun, wie eingefleischte Frankfurter das Gallus gerne nennen, eine neue Durchmischung der Bevölkerung möglich geworden sei. Im Grunde gilt das Gallus heute als gelungenes Beispiel dafür, dass Generationenwechsel, soziale Durchmischung und eine behutsame Verbesserung der Wohnqualität gelingen können. Wandel muss nicht immer Gentrifizierung bedeuten, sondern kann ganz im Gegenteil Menschen zum Bleiben bewegen.

Das Gallus ist quasi Stammland der ABG FRANKFURT HOLDING. Rund 5.700 Wohnungen gehören ihr dort, vorwiegend in der alten und der neuen Hellerhofsiedlung und der Friedrich-Ebert-Siedlung. An ihnen lässt sich die Entstehungsgeschichte des Stadtteils exemplarisch ablesen. Während sich im übrigen Gallus viele gründerzeitliche Gebäude in Blockrandbebauung finden und die alte Hellerhofsiedlung Anfang des



Hellerhofsiedlung I,  
Rebstöcker Straße.



Großes Bild: Rückfassade in der Schneidhainer Straße vor der Sanierung.

Kleine Bilder: Sanierte Liegenschaften entlang der Frankenallee.





20. Jahrhunderts als Gartenstadtanlage errichtet wurde, sind die neue Hellerhofsiedlung und die Friedrich-Ebert-Siedlung durch Zeilenstrukturen in Nord-Süd-Ausrichtung, wie sie für das Neue Bauen typisch waren, gekennzeichnet.

In den 1990er Jahren gaben die drei Siedlungen ein trostloses Bild ab. In der Mehrzahl waren sie in der unmittelbaren Nachkriegszeit im Rahmen von Wohnungsnotstandsprogrammen notdürftig wiederhergestellt und seither nicht mehr saniert worden. Ihr Wohnungsbestand zeichnete sich durch einen hohen Anteil an Klein- und Kleinstwohnungen aus, teilweise mit sehr einfacher Ausstattung. 1997 standen allein in der Friedrich-Ebert-Siedlung rund 1.000 kleine Wohnungen leer. Inzwischen sind, dank einer fast zwanzigjährigen Kraftanstrengung und dank Investitionen von bislang 100 Millionen Euro, fast alle Gebäude saniert, so manche Wohnungen familienfreundlich zusammengelegt. Die Siedlungen wirken wieder anziehend und sie lassen erkennen, warum sie in ihrer Entstehungszeit als so fortschrittlich und attraktiv galten.

Im Jahr 2013 vermietete die ABG lange leerstehende Ladenlokale in der Hellerhofsiedlung zu einem symbolischen Mietpreis an Künstlerinnen und Künstler, die nun dort arbeiten und ihre Werke zum Kauf anbieten. Die Belegung geschah in enger Abstimmung mit RADAR – Räume für Kreative, einer von der Stadt beauftragten Leerstandsagentur, und unter Inanspruchnahme städtischer Fördergelder für die erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Güter des täglichen Bedarfs kann man dort nun zwar, abgesehen von einer Bäckerei und einem Schreibwarenladen, nicht mehr kaufen. Dafür aber lohnt sich heute ein Schaufensterbummel, die Ladenlokale sind zu neuem Leben erwacht.

Die im Gallus lebenden Menschen fühlen sich mit ihrem Viertel heimisch und identifizieren sich mit ihm. Das Gallus ist ein Ausdruck für das vielfältige, das multikulturelle Frankfurt. Über vierzig Prozent der Gallusbewohnerinnen und -bewohner haben einen ausländischen Pass, das sind rund dreizehn Prozent mehr als im städtischen Durchschnitt. Das Gallus ist ein lebhafter, ein lebenswerter Stadt-

teil. Allerorts sieht man spielende Kinder und Nachbarn, Jung und Alt, die auf der Straße einen Plausch halten. Alle zwei Jahre feiern die Menschen im Gallus ihren Stadtteil mit einem großen Straßenfest unter dem Motto «Vielfalt statt Einfachheit». Die ABG FRANKFURT HOLDING übernahm von Anbeginn an gemeinsam mit dem Vereinsring und dem Gewerbeverein Gallus die Vorbereitung und Organisation des Festes. Seine zahlreichen Besucherinnen und Besucher belegen immer wieder aufs Neue, dass Diskriminierung und Ausgrenzung in Frankfurt, wo Menschen aus 170 Nationen zuhause sind, keinen Platz finden.

Die ABG vermietet im Gallus nicht nur Wohnungen. Sie trägt in erheblichem Umfang zum sozialen Zusammenhalt, zur Quartiersentwicklung bei, zum Beispiel arbeitete sie eng mit den Trägern des Programms «Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt» zusammen. Dabei handelt es sich um ein gemeinsames Programm von Bund und Land. Seit 1999 ergänzt es die traditionelle Städtebauförderung. Der Stadtteil Gallus wurde Ende 2001 in das Programm aufgenommen, im Dezember 2014 endete die Förderung. Anlass für die Auswahl des Stadtteils im Jahr 2001 war, dass das Gallus aufgrund seiner vorwiegend industriell

geprägten Entstehungsgeschichte besonders unter dem Rückgang an gewerblichen Arbeitsplätzen litt; eine starke Konzentration von sozial Benachteiligten im Quartier war das Resultat. Hinzu kamen erhebliche Umweltbelastungen durch zahlreiche stark befahrene Straßen, der eklatante Mangel an öffentlichen Grünflächen sowie die Modernisierungsrückstände in Wohnungsbestand.

Der Beirat Soziale Stadt Gallus formulierte in seiner Sitzung vom 21. Juli 2005 das folgende Leitbild für das Gallus, ein Programm für die Entwicklung des Stadtteils: «Unsere Lebenssituation ist eine Herausforderung, der wir uns stellen. Wir setzen uns gemeinsam für eine zukunftsfähige Entwicklung und ein positives Image des Gallus ein. Dazu brauchen wir: ein starkes örtliches Gewerbe, ein vielfältiges Kultur-, Freizeit- und Sportangebot, Bildung, Ausbildungsplätze und Arbeit und attraktive Freiräume. Das Gallus soll ein kinder- und familienfreundlicher Stadtteil werden. Die besonderen Bedürfnisse von Senioren/-innen und Behinderten sollen berücksichtigt werden. Alle Menschen werden hier miteinander in Respekt leben und dabei niemanden zurücklassen. Dazu werden wir die soziale Verantwortung in den Nachbarschaften stärken. Unsere Integrationsleistungen wollen wir mit

*Die Fotos links zeigen die Schneidhainer/Idsteiner Straße zu Beginn der Sanierung, das Rechte den Zustand danach.*

*Das Gallus gilt heute als multikultureller Stadtteil, den Familien wie Kreative für sich entdeckt haben.*



Unterstützung der Stadt Frankfurt und der Region fortsetzen.» Das Leitbild las sich damals wie der Entwurf einer politischen Utopie.

Heute ist vieles davon Wirklichkeit. Zahlreiche Projekte wurden umgesetzt. 2003 eröffnete das Stadtteilbüro «Soziale Stadt Gallus» auf der Frankenallee mit Quartiersmanagement und Projektsteuerung. Das Stadtteilbüro ist noch bis Ende 2016 Anlauf- und Informationsstelle für alle interessierten Bewohnerinnen und Bewohner. Der begrünte Innenhof der Seniorenbegegnungsstätte Hellerhof-Siedlung wurde unter intensiver Beteiligung der anwohnenden Seniorinnen und Senioren in nur sechs Monaten Planungs- und Bauzeit umgestaltet. Im Sommer 2007 entstand auf einem Gelände der ABG FRANKFURT HOLDING der Spiel- und Bolzplatz Anspacher Straße. Zwischen dem alten Gallus und dem Europaviertel wurde eine weitläufige Grünfläche, der künftige Europapark, mit einem großen, attraktiven Spielplatz angelegt. In der Europaallee auf der Höhe des Tel-Aviv-Platzes, nur einen Steinwurf von der Idsteiner Straße mit ihren Ladenlokalen aus der Zeit des neuen Bauens entfernt, baute die ABG insgesamt 262 Mietwohnungen, darunter viele mit familienfreundlichem Zuschnitt. Ein großer Super-

markt mit einem weitgefächerten Angebot stellt die wohnortnahe Versorgung sicher und lockt auch die alteingesessenen Bewohnerinnen und Bewohnerscharenweise.

Bei einem Rundgang durch das Gallus im Jahr 2013 loben Oberbürgermeister Peter Feldmann und Bürgermeister Olaf Cunitz das Wirken der ABG FRANKFURT HOLDING. Mit Hilfe der ABG «nehmen wir am Wohnungsmarkt den Druck raus», erklärt Oberbürgermeister Feldmann. Was man in Frankfurt für das Wohnen tun könne, habe sein Unternehmen in den vergangenen Jahren im Gallus gezeigt, sagte Frank Junker bei dem gemeinsamen Rundgang mit den beiden Stadt-Oberen. Lange Zeit sei das Gallus und insbesondere die Friedrich-Ebert-Siedlung keine attraktive Wohnadresse mehr gewesen. «Das mussten wir verändern, einen liebenswerten und familienfreundlichen Stadtteil schaffen», unterstrich der Geschäftsführer der ABG. Das Wirken der ABG ziele darauf, die soziale Mischung im Gallus diesseits und jenseits der Mainzer Landstraße zu erhalten.



*ABG-Chef Frank Junker, Oberbürgermeister Peter Feldmann und Planungsdezernent Olaf Cunitz beim Rundgang durch das Gallus im Jahr 2013.*

## Niederrad – Wandel der Bürostadt

**F**r Frankfurt wächst. Der vorhandene Wohnraum reicht für die immer weiter steigende Zahl an Einwohnerinnen und Einwohnern nicht aus. Auf der anderen Seite ist ein erheblicher Büroleerstand zu verzeichnen, alleine in der Bürostadt Niederrad liegen rund 300.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche brach.

Die Bürostadt Niederrad liegt zentral im Frankfurter Stadtgebiet zwischen Flughafen und Innenstadt und ist sehr gut durch Autobahn und S-Bahn angebunden. Bis Anfang der 1960er Jahre war dieses Gebiet nahezu unbebaut. Dies änderte sich, als die Stadt Frankfurt 1962 beschloss, hier ein Gewerbegebiet auszuweisen. Das Konzept war eine Bürostadt im Grünen mit Hochhaussolitären und großzügigen, parkähnlichen Grünflächen, es wurde damals als außerordentlich fortschrittlich erachtet. Zahlreiche Architekten, unter anderen auch Egon Eiermann, der die markanten Hochhaustürme der Firma Olivetti entwarf, schufen dort innerhalb von

zwanzig Jahren eine Bürostadt, in die täglich etwa 25.000 Menschen einpendelten.

Doch schon bald litt die Bürostadt unter ihrer Monostruktur, unter mangelnden Einkaufsmöglichkeiten und nur spärlich vorhandener Gastronomie. Immer größere Leerstände waren die Folge.

Vor diesem Hintergrund hatte das Frankfurter Architektur- und Planungsbüro bb22 in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Frankfurt am Main bereits 2008 einen Rahmenplan erstellt, der aufzeigte, wie aus der dortigen Gewerbestruktur künftig ein gemischt genutzter, lebendiger Stadtteil mit hohem Wohnanteil entstehen könnte. Nicht nur durch die geringe Distanz zur Innenstadt ist die Bürostadt ein geeigneter Wohnstandort. Auch ihre aufgelockerte Bebauung gemeinsam mit großen Grünflächen und die räumliche Nähe zu Stadtwald und Main machen die Bürostadt Niederrad für das Wohnen sehr attraktiv. Durch Umnutzung, Neubau und Nachverdichtung könnten in der Bürostadt Nie-



*Das Lyoner Carrée in Niederrad auf dem Weg zur Fertigstellung.*

derrad, so der Rahmenplan, rund 3.000 Wohnungen für mehr als 6.000 neue Einwohner entstehen. Im Jahr 2010 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan.

Um die Schaffung neuen Wohnraums in der Bürostadt zu beschleunigen, beschloss die Stadtverordnetenversammlung im Sommer 2012, für das im Nordosten gelegene Gebiet um die Hahnstraße ein gesondertes Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Durch die bestehende Nahversorgung in der Goldsteinstraße und die im benachbarten Stadtteil Niederrad bereits verfügbare soziale Infrastruktur waren wesentliche Voraussetzungen für ein belebtes Stadtquartier in diesem Gebiet bereits vorhanden. Der Bebauungsplan für die Hahnstraße trat im November 2014 in Kraft und weist ein Potential von ca. 1.200 Wohnungen sowie ergänzenden wohnungsnahen Dienstleistungen aus.

Die ABG FRANKFURT HOLDING ist Pionierin in der Bürostadt Niederrad. Im Jahr 2015 entstanden auf einem gut 10.000 Quadratmeter großen Grundstück, früher eine Kleingartenanlage im Be-

sitz der Deutschen Bahn, 140 Neubauwohnungen. Zu dem «Lyoner Carrée» genannten Projekt gehört auch eine Kindertagesstätte. Die Planung, drei zu einem langgezogenen C angeordnete Gebäuderiegel mit sieben bis acht Geschossen, ist von Albert Speer und Partner. Im sich nach Westen hin öffnenden Hof wurden zwei sechsgeschossige Punkthäuser gebaut, in deren Mitte befindet sich das Außengelände der neuen Kindertagesstätte. Angesprochen werden von dem Projekt sollen damit vor allem Familien, die ihre kleinen Kinder in unmittelbarer Nachbarschaft der neuen Wohnungen in diese Einrichtung schicken können. In fünf Gruppen können in der Kindertagesstätte 70 Kinder betreut werden. Die Trägerschaft der Einrichtung übernahm die Caritas. Wohnen und Arbeiten gehen dort zusammen.

An das Lyoner Carrée schließen sich weitere Projekte der ABG in der Bürostadt an. Anfang März 2015 erfolgte der Baggerbiss für den Abriss zweier Bürogebäude in der Hahnstraße 37-39 und 41. Hier werden 63 Eigentumswohnungen, 49 freifinanzierte Mietwohnungen und 53 öffentlich ge-



*Gepantes Neubaubjekt mit 165 Wohneinheiten an der Hanhstraße.*

förderte Wohnungen, davon zwölf für Studierende, gebaut, außerdem ein Aldi-Markt, ein Edeka-Markt und ein Drogeriemarkt. Generalübernehmer ist der Projektentwickler Max Baum. «Die Konversion von Büro- in Wohnungsbau ist eine große Chance, die wir offensiv ergreifen», machte Oberbürgermeister Peter Feldmann beim Baggerbiss in der Bürostadt Niederrad deutlich. Bürgermeister Olaf Cunitz ergänzte: «Mit Hilfe der ABG überwinden wir die bislang einseitige Nutzung des Areals und entwickeln ein gemischt genutztes, attraktives Quartier.» Frank Junker erklärte, die ABG bringe Wohnen und Ar-

beiten zusammen und schaffe mit der Nähe zum Stadtwald, mit qualitativ hochwertigen Wohnungen und Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs gerade für Familien mit Kindern ein lebenswertes Quartier. Inzwischen ist auch der Baggerbiss für den Abriss der Bestandsgebäude in der Lyoner Straße 54-56 erfolgt. Hier sollen 59 geförderte und 58 freifinanzierte Wohnungen entstehen. Mit einem weiteren Projekt in der Herriotstraße errichtet die ABG insgesamt rund 700 Wohnungen in der Bürostadt. Das Wohnen macht sich unaufhaltsam breit in der ehemaligen Bürostadt Niederrad.

*Mit dem Baggerbiss in der Hahnstraße 2015 beginnt für die ABG die Aufgabe, neuen Wohnraum in der Bürostadt Niederrad zu schaffen.*

*Unten: ABG-Chef Junker, OB Feldmann und Bürgermeister Cunitz beim Spatenstich für das Lyoner Carrée.*



## Architekten und Ingenieure

Zum Bestand der Frankfurter Aufbau AG, kurz FAAG, gehören gegenwärtig rund 5.500 Wohnungen und über 400 Gewerbeeinheiten. Neben dem Immobilienmanagement gehören zu den Tätigkeitsbereichen der FAAG auch Architekten- und Ingenieurleistungen sowie der Betrieb und die Wartung der technischen Installationen der Immobilien des ABG-Konzerns.

Darüber hinaus wirkt die FAAG seit mehr als 100 Jahren maßgeblich an der Stadtentwicklung in Frankfurt am Main mit. Das Unternehmen ist ein traditionsreicher, solider Partner für private Investoren und öffentliche Auftraggeber; viele der Projekte, mit denen die FAAG betraut ist, sind den Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern ein Herzensanliegen. Um den genannten Aufgaben noch besser gerecht zu werden, wurde im April 2004 die FAAG TECHNIK GmbH ARCHITEKTEN – INGENIEURE als eigenständige Tochtergesellschaft der FAAG ausgegründet. Seit dem 1. Januar 2005 bietet das Unternehmen mit heute rund 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dienstleistungen an, die die FAAG zuvor selbst erbrachte.

Die FAAG TECHNIK GmbH ist auch für Auftraggeber außerhalb des ABG-Konzerns vorrangig in Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet tätig. Die Palette der von ihr angebotenen Dienstleistungen im Hoch- und im Tiefbau ist breit; sie reicht von Projektentwicklung und Planung über Projektleitung bzw. –steuerung, Baumanagement, Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordination auf Baustellen und kaufmännische Projektbetreuung bis hin zu Thermographie von Gebäuden und technischen Anlagen, Ingenieurvermessungen und Energiebera-

tung. Zu ihren Kunden gehören unter anderen die Messe Frankfurt und die Fraport AG. Ebenso realisiert die FAAG TECHNIK GmbH Schulen und Sozialbauten für die öffentliche Hand, Parkhäuser und Gewerbeimmobilien für private Investoren sowie Krankenhäuser für unterschiedliche Träger.

Bereits kurz nach ihrer Gründung führte ein Auftrag die FAAG TECHNIK GmbH weit von der Rhein-Main-Region weg. Im nordhessischen Korbach übernahm sie für die Hessenklinik Stadt-Krankenhaus Korbach gGmbH eine umfassende Modernisierungs- und Neubaumaßnahme in drei Bauabschnitten. Im laufenden Betrieb wurde 2005 begonnen, das Stadt-Krankenhaus Korbach umzubauen und um neue Funktionsgebäude zu ergänzen – beides mit dem Ziel, die Betriebsabläufe wirtschaftlich zu optimieren und die Patientenversorgung nachhaltig zu verbessern. Die Arbeiten werden Mitte 2016 abgeschlossen sein; die Baumaßnahme wird zu rund 75 Prozent vom Land Hessen gefördert.

Verständlicherweise größere Aufmerksamkeit als dem Krankenhausprojekt im fernen Korbach schenken die Frankfurterinnen und Frankfurter der Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes «ihrer» Festhalle. Das im 2. Weltkrieg stark beschädigte Gebäude wurde im Jahr 1950 wieder aufgebaut und seit dieser Zeit erneut als Ausstellungs- und Veranstaltungshalle genutzt. Allerdings wurde zum damaligen Zeitpunkt aus Gründen der Kosteneinsparung darauf verzichtet, auch die Kuppeldächer der Ecktürme und den Sandsteinaufbau samt Kuppeldach auf der zentralen Rotunde wieder herzustellen. Ebenso wurden sämtliche Zie-



*Auswahl an Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen der Frankfurter Aufbau AG: Hessenklinik Korbach (o.li.), Campo Bornheim (o.re.), Diakonissenareal (u.li.) und Hansaallee (u.re.)*



relemente, wie Vasen aus Main-Sandstein auf den Ecktürmen und an den Fassaden, nicht wieder hergestellt. Als das 100-jährige Jubiläum der Festhalle nahte, war es endlich so weit: Die nicht vollendete denkmalgerechte Rekonstruktion sollte nun nachgeholt und zudem notwendige Fassadensanierungen vorgenommen werden. Die Ausführung der Arbeiten erfolgte in den Jahren 2006 bis 2007 in enger Zusammenarbeit zwischen der FAAG TECHNIK GmbH, dem Architekturbüro Albert Speer & Partner, den Denkmalschutzbehörden und der Messe Frankfurt Venue GmbH. Auftraggeber war die Messe Frankfurt Venue GmbH. Am 29. Juni 2007 weihte der damalige Vorsitzende der Geschäftsführung der Messe Frankfurt, Michael von Zitzewitz, die in alter Pracht erstrahlende Festhalle im Rahmen eines Bürgerfestes ein.

In unmittelbarer Nähe der Festhalle war die FAAG TECHNIK GmbH von 2007 bis 2009, ebenfalls im Auftrag der Messe Frankfurt Venue GmbH, an einem Großprojekt beteiligt. Die Frankfurter Messe erhielt auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs zwei neue Gebäude, die Messehalle 11 und das Portalhaus, ein neuer Eingang im Westen des Messegeländes. Die Neubauten grenzen an der einen Seite an das im Entstehen begriffene Euro-

paviertel, an der anderen Seite an die Wohnhäuser der Kuhwaldsiedlung aus den 1920er Jahren. Entsprechend mussten in der Planung der Wunsch der Messe Frankfurt nach einem eindrucksvollen Eingangsgebäude, die Rolle der Neubauten als Initiativprojekte für die Gestaltung des Europaviertels auf Basis des Masterplans von Albert Speer und ein behutsamer Anschluss an die ältere Bestandsbebauung miteinander in Einklang gebracht werden. Das Resultat waren ein Portalhaus mit vollständig verglaste Fassade, gefasst von einem trichterförmigen Rahmen, und eine Messehalle mit ruhiger, zurückhaltender Form und einem schwebend wirkenden Dach. In kaum mehr als einem Jahr Bauzeit wurden bis zum Richtfest rund 41.000 Kubikmeter Beton verarbeitet, 6.200 Kubikmeter Stahlbetonfertigteile verlegt und 300 Tonnen Baustahl der Stahlkonstruktionen montiert. Bereits ein Jahr später konnte das Großprojekt schlüssel- und betriebsfertig übergeben werden.

Deutlich mehr Zeit in Anspruch als die Erweiterungsbauten der Messe nahm die Sanierung der in die Jahre gekommenen Frankfurter Freibäder.

*Rechts: Rekonstruktion und Fassadensanierung der Frankfurter Festhalle.*

*Unten: Die Neubauten Portalhaus und Messehalle 11.*





Im Jahr 2003 hatte die Frankfurter Stadtverordnetenversammlung die Ausgliederung der städtischen Schwimmbäder aus der Stadtverwaltung beschlossen. Die BäderBetriebe Frankfurt GmbH übernahm ihre Bewirtschaftung und erhielt den Auftrag, bis Ende des Jahres ein Bäderkonzept zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und zur Bewältigung des Sanierungsstaus vorzulegen. In der Magistratsvorlage hieß es ausdrücklich, dass es keine Denkverbote geben dürfe, um auch künftig die flächendeckende Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Es sollten – mit anderen Worten – Vorschläge zur Schließung von Schwimmbädern vorgelegt werden. Besonders weit oben auf der Streichliste war das 1930 eröffnete Brentanobad in Rödelheim.

Zum einen gab und gibt es in unmittelbarer Nähe das beheizbare Hausener Freibad; zum anderen galt das Brentanobad als einer der vordringlichsten Sanierungsfälle innerhalb der Frankfurter Bäderlandschaft. Konstruktiv bedingt versickerten pro Saison bis zu 30.000 Kubikmeter Wasser im Untergrund. Die Kosten dieser Wasserverluste bezifferte der Magistrat auf bis zu 100.000 Euro jährlich. Dagegen standen die Sanierungskosten, die auf mindestens 2,8 Millionen Euro geschätzt wurden.

Am Ende siegte die Frankfurter Volksseele über den Sparwillen der Politik. Weder das Brentanobad noch das Hausener Freibad mussten schließen, und die Sanierung der Frankfurter Bäder konnte beginnen. Im Winter 2005/2006 wurde das Schwimm-

becken des Brentanobades unter der Federführung der FAAG TECHNIK GmbH saniert. Die komplette Wassertechnik wurde erneuert und das ganze Natursteinbecken mit einer sandfarbenen Kunststoffolie ausgekleidet. Am Wäldchestag 2006 fand die Wiedereröffnung statt. Das Schwimmbecken vergrößerte sich im Zuge der Sanierung um fast ein Drittel und gilt heute mit einer Wasserfläche von 11.000 Quadratmetern als das größte Europas.

Unter hohen Wasserverlusten und der veralteten Badetechnik litt auch das nach dem ersten Weltkrieg entstandene Freibad Eschersheim. Hier begannen die Sanierungsarbeiten 2006, die Wiedereröffnung war am 12. Mai 2010. Ebenso wie das Brentanobad war auch das Eschersheimer Freibad ursprünglich ein Flussbad an der Nidda. Insofern war die Beckenform mit 142 Metern Länge und ca. 32 Metern Breite durch einen alten Niddaarm vorgegeben. Das neue Schwimmbecken wie auch das Kinderplanschbecken wurden komplett in Edelstahlbauweise errichtet; die im Bestand vorhandene, mehr als 30 Meter breite Rutsche wurde erhalten. Ebenfalls neu errichtet wurde das Sanitär- und Umkleidegebäude. Die Badewassertechnik wurde in einem vorhandenen Gebäude erneuert, wobei die bestehenden Sandfilter saniert wurden.

Im Jahr 2011 schließlich wurde auch das älteste Freibad im Reigen der ehemaligen Frankfurter Flussbäder, das 1904 eröffnete Hausener Freibad, komplett saniert. Wiederum übernahm die FAAG TECHNIK GmbH die Generalplanung und Projektsteuerung. Das beheizte Freibad erhielt ein neues kombiniertes Schwimmer-/Nichtschwimmerbecken sowie ein neues Kinderplanschbecken. Die Beckenanlagen wurden in Edelstahlbauweise hergestellt. Erneuert wurden außerdem die komplette Badewasseraufbereitung einschließlich eines Technikgebäudes, das Sanitär- und Umkleidegebäude mit Werkstatt und Lagerräumen, ein Kinderspielplatz und sämtliche Außenanlagen.

Hinter der sperrigen Bezeichnung «Vorfeldkontrolle A-Knick» verbirgt sich ein von der Fraport AG in Auftrag gegebenes Um- und Neubauprojekt am Frankfurter Flughafen, an dem die FAAG von der Grundlagenermittlung bis zum Ablauf der Gewährleistung beteiligt war. Das erhöhte Flugaufkommen in Verbindung mit dem Neubau der Nord-West-Landebahn erforderte eine Neukonzeption der Vorfeldüberwachung und -steuerung. Als Ersatz der alten sanierungsbedürftigen Vorfeldkontrolle B wurden deshalb die Vorfeldkontrollen A und C neu errichtet. Der Neubau der Vorfeldkont-



*Linke Seite  
(im Uhrzeigersinn):  
Brentanobad und  
Freibad Eschersheim,  
unten Freibad Hausen.*



*Rechts:  
Freibad Eschersheim.*



rolle A erfolgte auf einem Bestandsterminal unter Einhaltung der Hochhausrichtlinien. Dazu musste das bestehende Gebäude im laufenden Betrieb statisch, brandschutztechnisch und logistisch unter Einsatz moderner Technologien erweitert werden. Im neuen Tower finden die Fluglotsen seit November 2009 an zwölf modernen Lotsentischen perfekte Arbeitsbedingungen für die Koordination des Flugverkehrs.

Der Bau der Atterberry Schule im Nordosten Frankfurts, nahe der Friedberger Warte, stand zunächst unter keinem guten Stern. Bereits 2005 sollte mit dem Neubau begonnen werden, der Start verzögerte sich jedoch aus unterschiedlichen Gründen immer wieder. Die Kinder der New Atterberry-Siedlung mussten derweil mit dem Bus zur Comeniussschule in Bornheim gebracht werden.



Vier Jahre später endlich, im Juli 2009, setzte die damalige Bildungsdezernentin, Jutta Ebeling, den ersten Spatenstich für die dreizügige Grundschule mit Turnhalle und einem angegliederten Kinderzentrum. Entstanden sind, unter Mitwirkung der FAAG TECHNIK GmbH, eine dreigeschossige Grundschule mit quadratischem Grundriss, ein langgestrecktes Kita-Gebäude für fünf Gruppen und eine Zwei-Felder-Turnhalle, die teilweise in die Erde versenkt ist, so dass ihr Dach als Fußballfeld genutzt werden kann. Im Jahr 2011 war die Baumaßnahme abgeschlossen. Alle Gebäude erfüllen den Passivhausstandard und sind barrierefrei.

Im November 2010 vermeldete die Eintracht Frankfurt e. V., sie habe nun wieder eine Heimat. Gemeint war das neue Sportleistungszentrum am Riederwald. Bereits von 1952 bis 2001 hatte dort

die Geschäftsstelle der Eintracht ihren Sitz. Das zugehörige Sportgelände gilt den fußballbegeisterten Frankfurterinnen und Frankfurtern als die Wiege der Eintracht. In den 1950er Jahren kamen bis zu 20.000 Zuschauer zu den Spielen. Erst mit der Gründung der Bundesliga im Jahr 1963 zog die Eintracht endgültig ins Waldstadion und nutzte den Riederwald nur noch als Trainingsstätte. Am 24. Oktober 2008 veranstaltete die Eintracht Frankfurt eine offizielle Abrissparty für den «alten Riederwald». Kein Stein sollte in den kommenden Jahren auf dem anderen bleiben.

Auf rund 8.000 Quadratmetern entstand ein Sportleistungszentrum, das eine große Sporthalle, Verwaltung und Fanshop unter einem Dach vereint. Die FAAG TECHNIK GmbH übernahm die Bauleitung und das Projektmanagement. Beim Bau wurde besonders auf Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit geachtet. Neben einer entsprechenden Dämmung sorgen Sonnenkollektoren auf dem Dach für Brauchwassererwärmung und die WC-Anlagen werden über angesammeltes Regenwasser betrieben. Das Herz des neuen Sport-Leistungszentrum ist die Dreifeldsporthalle in Wettkampfgröße. Sie bietet 340 Sitzplätze auf fünf Ebenen, die alle behindertengerecht über einen Aufzug erreichbar sind. Für Büros, Besprechungsräume, Archiv und Medialounge stehen rund 700 Quadratmeter zur Verfügung.

2009 war ein gutes Jahr für das Frankfurter Volksbank Stadion, das Heimspielstätte des Zweit-



*Auch für Frankfurts Fußballer wie bei der Errichtung des Sportleistungszentrums der Eintracht oder der Sanierung der Haupttribüne im FSV-Stadion war die FAAG TECHNIK tätig.*



*Oben: „Vorfeldkontrolle A-Knick« - ein von der Fraport AG in Auftrag gegebenes Um- und Neubauprojekt am Frankfurter Flughafen.*

*Links: die neu erbaute Atterberry Schule.*



liga-Vereins 1. FSV Frankfurt und der beiden zweiten Mannschaften von Eintracht Frankfurt und FSV Frankfurt in der Regionalliga ist. Die damalige Oberbürgermeisterin der Stadt Frankfurt, Petra Roth, versprach den Bau einer neuen Haupttribüne. Zwei Jahre und beachtliche politische Streitigkeiten später war es soweit. Am 29. September 2011 bewilligte die Stadtverordnetenversammlung die für den Neubau notwendigen Gelder, der Abriss der alten Ränge begann im November 2011. Die FAAG TECHNIK GmbH betreute den Abriss und die Rekonstruktion der Haupttribüne unter laufendem Betrieb. Im Frühjahr 2013 war der gesamte Stadionneubau fertig gestellt. Bis zu 12.500 Zuschauerinnen und Zuschauer können nun die Fußballspiele im Frankfurter Volksbank Stadion verfolgen.

Ein auf den ersten Blick unspektakuläres, aber für viele Frankfurterinnen und Frankfurter ungemein wichtiges Projekt ist der mobilitätsgerechte Umbau der Frankfurter Bushaltestellen. Dabei werden die Bordsteinhöhen soweit angepasst, dass Personen mit eingeschränkter Mobilität, wie zum Beispiel Rollstuhlfahrerinnen und -fahrer, möglichst ohne Hilfe die Busse nutzen können, und taktile Leitelemente installiert, damit Sehbehinderte ohne fremde Hilfe die Einstiegstüren der Busse finden. Die Planungen für dieses Projekt begannen bereits im Juni 1999 mit den Haltestellen der Buslinie 52. Inzwischen umfasst das Projekt sieben Buslinien mit rund 150 Haltestellen. Zwei Drittel der Haltestellen sind bereits umgebaut, die Arbeiten an den restlichen 50 Haltestellen sollen bis Ende 2017 fertiggestellt sein.



*Unauffällig, aber für die Mobilität in Frankfurt ungemein wichtig: der Umbau Frankfurter Bushaltestellen mit angepassten Bordsteinhöhen, ausgerichtet auf Personen mit Behinderungen.*

## Neue Zeiten in der Heinrich- Lübke-Siedlung

Frankfurt tue gut daran, sich als Modellstadt der umweltgerechten und nachhaltigen Entwicklung profilieren zu wollen, sagte der Stadtplaner Albert Speer. In Zusammenarbeit mit der Polytechnischen Gesellschaft e. V. und der Stiftung Polytechnische Gesellschaft, legte er im Jahr 2009 den Entwurf einer solchen Modellstadt vor, die Studie «Frankfurt für alle – Handlungsperspektiven für die internationale Bürgerstadt Frankfurt am Main».

Die damalige Oberbürgermeisterin der Stadt Frankfurt am Main, Petra Roth, auf deren Anregung hin die Studie entstanden war, maß ihr solch große Bedeutung zu, dass sie diese eine «Handlungsanleitung für die parlamentarischen Gremien» nannte.

Neue Zeiten brachen an für die nach dem ehemaligen Bundespräsidenten Heinrich Lübke benannte, in den 1970er Jahren erbaute Siedlung in Frankfurts nordwestlichem Stadtteil Praunheim. Diese Siedlung umfasst rund 600 Wohnungen, 2.000 Menschen wohnen dort. Zu Anfang war es eine Vorzeigesiedlung – modern, mit viel Grün, günstigen Wohnungen und U-Bahn-Anbindung. Doch vierzig Jahre später war der Sanierungsbedarf deutlich sichtbar, die Bausubstanz galt inzwischen als minderwertig und die Freiflächen waren verwahrlost. In Speers Studie fand sich die Siedlung wieder als «Nachhaltiges Modellquartier Heinrich-Lübke-Siedlung». Ausgewählt wurde sie, weil sie, so die Studie, dank ihrer städtebaulichen und



sozialen Struktur ein erhebliches Potential für eine umfassende Erneuerung biete. Die allgemeinen Anforderungen, die heute an ein städtisches Wohnumfeld gestellt werden, seien nicht allzu weit von den lokalen Gegebenheiten in der Heinrich-Lübke-Siedlung entfernt, war zu lesen. Positiv hervorgehoben wurden ein kinderfreundliches Wohnumfeld aufgrund autofreier Freiräume und vorhandener Kita- und Grundschulangeboten, große Grünflächen und die Niddaauen in direkter Nachbarschaft, eine gute Anbindung an den ÖPNV und ein, wenn auch weitgehend leerstehendes Quartierszentrum.

Die ABG FRANKFURT HOLDING griff die Anregungen der Speer-Studie auf und lobte einen Ideenwettbewerb für die Sanierung der Siedlung aus, aus dem das Architekturbüro Albert Speer und Partner und der Architekt Jo Franzke als Sieger hervorgingen. Deren Entwürfe sahen maßvolle Umbauten und Neubaumaßnahmen sowie eine Neugestaltung der Freiflächen vor. Neben der energetischen Ertüchtigung der Bestandsgebäude stand eine Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders im Mittelpunkt. So war unter anderem vorgesehen, durch eine Neustrukturierung der Gebäudegruppen sogenannte Nachbarschaftshöfe entstehen zu lassen, die das soziale Miteinander fördern. Die Fassaden der Wohngebäude sollten umgestaltet und modernisiert werden. Schließlich sollte die Siedlung durch einen neuen Supermarkt und einen Neubau mit Wohnungen und Gewerbe im Bereich des Siedlungseingangs wieder ein funktionierendes Quartierszentrum erhalten.

Inzwischen ist die Sanierung der Heinrich-Lübke-Siedlung größtenteils abgeschlossen. Bereits im

Herbst 2014 konnten die Wohnungen zweier Neubauten bezogen werden. Im Frühjahr 2014 hatte sich ABG-Chef Frank Junker in einem Rundschreiben an die Mieterinnen und Mieter der Siedlung gewandt: «Es ist viel passiert in Ihrem Quartier», schrieb Junker: «Mit einem neuen Supermarkt und einer Ladengalerie bekommt die Heinrich-Lübke-Siedlung einen neuen Mittelpunkt. Bürgermeister Olaf Cunitz hat in diesem Zusammenhang von ‚einem Quantensprung‘ für die Entwicklung des Viertels gesprochen.» In der Tat wirkt die Siedlung nicht länger wie ein abgeschlossener Block. Von der Ludwig-Landmann-Straße aus hatte man früher den Eindruck, man nähere sich einer Festung. «Die Gegenwart aber ist eine andere. Und die Zukunft bringt diesen Prozess voran, wenn erst die Quartiersgarage nicht länger wie ein Grenzpfahl zwischen Straße und Wohnbebauung wirkt. Die Zugänge zu Ihrem Quartier sind leichter geworden.» Der neue Supermarkt mit seinem üppigen Sortiment und großer Ausstellungsfläche sowie die zurückgekehrten Einzelhandelsgeschäfte machen den Bewohnerinnen und Bewohnern das Leben leichter, die Wege sind deutlich kürzer und komfortabler geworden. Nun hat das Quartier wieder einen Mittelpunkt. Von diesem zentralen Ort aus, der von der Ludwig-Landmann-Straße frei zugänglich ist, kann man das gesamte Quartier gut überschauen.

Die drei Jahre zuvor gestartete Sanierung der Heinrich-Lübke-Siedlung gilt als Modellprojekt für die nachhaltige Modernisierung einer in die Jahre gekommenen Großsiedlung, jedoch nicht nur, weil Verbesserungen der Infrastruktur und des äußeren Erscheinungsbildes erreicht werden konnten, sondern

vor allem auch, weil die Siedlung als Ganzes in den Blick genommen wurde. Bei der Umgestaltung der Bestandsgebäude wurde besonderer Wert auf Nachhaltigkeit unter sozialen, baulichen und ökologischen Gesichtspunkten gelegt. Die Planung und Gestaltung fand in enger Abstimmung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern statt, die während der Modernisierung in ihren Wohnungen bleiben konnten. Nachbarschaften in der Siedlung wurden auf diese Weise gestärkt. Ein weiterer Schwerpunkt des Projektes war die Senkung des Energieverbrauchs. Damit sind auch die Nebenkosten für die Mieterinnen und Mieter gesunken und es wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die Bestandsgebäude wurden auf einen Standard unterhalb der Grenzwerte der Energieeinsparverordnung 2009 saniert. Die drei Neubauten wurden im Passivhausstandard und die Gewerbeflächen im Niedrigenergiestandard errichtet. Im Ergebnis wurde der Kohlendioxidausstoß des Quartiers um über 90 Prozent reduziert.



*Die sanierte Heinrich-Lübke-Siedlung: Die Sanierung des Viertels im Frankfurter Nordwesten gilt als Modellprojekt und findet europaweit Beachtung.*





## Volle Fahrt voraus nach Offenbach

Offenbachs Hafen mit seiner hervorstechenden Hafensinsel erstreckt sich vom Kaiserlei im Westen bis zur Carl-Ulrich-Brücke im Osten und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Nach der Kanalisierung des Mains Ende des 19. Jahrhunderts konnte auch Offenbach endlich einen großen Hafen bauen, der vor allem die Energieversorgung der zahlreichen Industriebetriebe über den Wasserweg sicherstellen sollte.

1899 begannen die Bauarbeiten und 1902 wurde der Hafen eingeweiht, zur gleichen Zeit nahm auch die Hafenbahn ihren Betrieb auf. Bis zum Zweiten Weltkrieg wurden im Offenbacher Hafen vorwiegend Holz und Kohle umgeschlagen, später wurden hier flüssige Kraftstoffe verschifft und gelagert. Auch dieser Hafen blieb nicht von Bombenangriffen verschont, er wurde jedoch bereits 1950 wieder eröffnet und im Zuge des Aufbaus entstand durch die Auffüllung mit Trümmerschutt die Hafensinsel. Bis vor zwanzig Jahren wurde der Hafen industriell genutzt. Die Einnahmen aus dem Hafenbetrieb waren jedoch seit den 1980er Jahren stetig gesunken, so dass die Stadt sich entschloss, den Hafenbetrieb einzustellen und auf dem Gebiet einen neuen Stadtteil zu entwickeln.

Heute sieht das Projekt «Hafen Offenbach» die Urbanisierung des Hafengeländes vor. Es handelt sich um das größte am Wasser gelegene Konversionsgebiet weit und breit. Hier entsteht auf einer Gesamtfläche von 256.000 Quadratmetern ein neues Stadtviertel mit Wohnungen, Büroflächen und Einzelhandel. Im Jahr 2020 sollen dort bis zu 1.000 Menschen leben und 10.000 Menschen arbeiten. Offenbach öffnet sich wieder zum Main hin. Groß-

zügige öffentliche Grünflächen – auch als Freizeitangebot für die benachbarten Stadtteile – sind ebenso geplant wie ein «Hafencampus» mit Kindertagesstätte, Grundschule und einem Neubau der Hochschule für Gestaltung.

Der aktuell gültige städtebauliche Rahmenplan für den Hafen Offenbach wurde im Juni 2004 von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedet. Im April 2010 kippte jedoch der Verwaltungsgerichtshof Kassel den Bebauungsplan für den Hafen Offenbach und gab damit den Klagen von sechs Frankfurter Betrieben Recht. Die Firmen befürchteten, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sich von den Betriebsgeräuschen gestört fühlen und gegen die Betriebsgenehmigung der Firmen klagen könnten. Frank Junker, dem Geschäftsführer der ABG FRANKFURT HOLDING, gelang es, zwischen den Streitparteien zu vermitteln und wesentlich zur Beilegung der Streitigkeiten beizutragen. Im September 2010 wurde in einem außergerichtlichen Vergleichsvertrag unter anderem ausgehandelt, dass die nördlichen Wohn- und Geschäftsbauten auf der Hafensinsel wasserseitig mit Schallschutz ausgestattet werden. Im Jahr 2011 wurden die Erschließungsarbeiten fortgesetzt. Insbesondere wurden die Hafenstraße ausgebaut und erste Grünflächen angelegt. Der 3.200 Quadratmeter große Obere Molenpark wurde bereits im Mai 2012 eröffnet.

Die ABG FRANKFURT HOLDING hat im Hafen Offenbach die Pionierrolle übernommen. Auf der Hafensinsel entstanden 178 Passivhauswohnungen mit einer Brutto-Geschossfläche von 22.000 Quadratmetern. Spatenstich war im August 2011,

*Mit dem Neubau von 178 Passivhaus-Wohnungen auf der Offenbacher Hafensinsel geht die ABG über Frankfurts Stadtgrenzen hinaus.*

die ersten Mieterinnen und Mieter zogen im Dezember 2013 ein. Rund 50 Millionen Euro investierte die ABG in dieses Neubauprojekt, 7.020 Quadratmeter des Hafensareals wurden hierdurch bebaut. Das Projekt gilt gemeinhin als Initialzündung für die weitere Entwicklung dieses Konversionsgebietes. Die Entwicklung geht nun in rasantem Tempo weiter. Es entstehen Büro- und weitere Wohngebäude, auch fiel der Startschuss für den Bau des Hafencenters. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes und seine Anbindung an das Offenbacher Nordend sollen mit einer Straßenbrücke ungefähr in der Mitte und einer Fußgänger- und Radwegbrücke im östlichen Teil des Hafenbeckens gewährleistet werden. Es geht voran im Hafen Offenbach. «Am Beispiel des Hafens Offenbach zeigen wir auf, dass Wohnen und Gewerbe in friedlicher Koexistenz möglich sind», so Frank Junker.

Am entgegengesetzten Ende der Innenstadt entsteht an der Christian-Pleiß-Straße, auf dem ehemaligen MAN-Roland-Gelände, ebenfalls ein neues, urbanes Quartier. Die ABG FRANKFURT HOLDING baut dort 122 freifinanzierte und 50

öffentlich geförderte Wohnungen im Passivhausstandard. Für 32 der geförderten Wohnungen hat die Stadt Frankfurt das Belegrecht inne, für die übrigen achtzehn die Stadt Offenbach. Beim Richtfest Anfang November 2015 würdigte Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann dieses Projekt als «Beleg für den Zusammenhalt der Metropolregion». «Viele reden über die Bedeutung der Metropolregion in Europa, wir aber erfüllen sie mit alltäglichem Leben», sagte Frankfurts Stadt- oberhaupt. «Dieses Projekt ist ein Meilenstein für die interkommunale Zusammenarbeit», stimmte ihm sein Offenbacher Kollege Horst Schneider zu. «Mit den neuen Wohnungen wachsen die beiden Nachbarstädte am Main als zentrale Bestandteile der Metropolregion noch weiter zusammen.» ABG-Geschäftsführer Frank Junker unterstrich: ««Diese Wohnungen helfen uns angesichts des in allen Kommunen der wachsenden Rhein-Main-Region verbreiteten Mangels. Wir schaffen in Offenbach im Herzen des Rhein-Main-Gebietes bezahlbaren Wohnraum, den wir bei den hohen Grundstückspreisen in Frankfurt nicht schaffen könnten», sagte Junker. «Wir kümmern uns um die richtige Mischung und werden eine ausgewogene Sozialstruktur schaffen – nach unserem Motto ‚Wohnen für Alle‘.»

*Leben im Herzen Offenbachs: Das Senefelder Quartier - bezahlbarer Wohnraum nach dem ABG-Motto „Wohnen für Alle“.*



## Auch bei der WOHNHEIM tut sich Neues

Die WOHNHEIM GmbH verwaltet knapp 14.400, überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen, rund 650 Wohnheimzimmer sowie 160 Gewerbemietobjekte und soziale Einrichtungen. In ihren Beständen waren in den 1990er Jahren, ebenso wie bei den anderen Konzerngesellschaften, aufgrund des schlechten Zustandes der Liegenschaften hohe Leerstände zu verzeichnen.

Dank umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen über mehr als zwanzig Jahre hinweg ist inzwischen der Großteil der Häuser saniert, die Quote des vermietungsbedingten Leerstands liegt bei nur noch 0,5 Prozent. Diese auffallende Reduzierung des Leerstands ist nicht allein auf die Sanierung der Häuser zurückzuführen, sondern auch auf die Ver-

änderung von nicht mehr zeitgemäßen Wohnungszuschnitten und Wohnungsmengen.

Fast sieben Jahre hatte in der Sandhofstraße in Niederrad ein 1966 erbautes, ehemaliges Schwesternwohnheim des Universitätsklinikums leer gestanden. Im Jahr 2012 erlangte die WOHNHEIM GmbH das Einverständnis des Landes Hessen, Teile des Schwesternwohnheims in Wohnungen für Studierende umzuwandeln. So entstanden innerhalb kürzester Zeit für rund vierzehn Millionen Euro Umbaukosten insgesamt 215 neue Appartements auf acht Geschossen, davon neunzehn Zwei-Zimmer-Wohnungen. 165 dieser Wohneinheiten stehen heute für Studentinnen und Studenten zur Verfügung, darunter auch Wohnungen für Paare. Der

*Das 1966 erbaute Schwesternwohnheim in Niederrad dient nach Umwandlung heute Studenten als Unterkunft.*



verbleibende Teil der Wohnungen ist seit dem Umbau wieder an Pflegepersonal des Universitätsklinikums vermietet.

Das Wohnquartier Im Fuldchen wurde Anfang der 1960er Jahre mit öffentlichen Fördermitteln errichtet. Es besteht aus sieben fünfgeschossigen Doppelhäusern mit insgesamt 224 Klein- und Kleinstwohnungen und 6.885 Quadratmetern Wohnfläche. Im Hinblick auf Ausstattung, Energieeffizienz und den Wohnungsmix sind die Gebäude nicht mehr zeitgemäß und stark sanierungsbedürftig. Die Siedlung wird deshalb in drei Bauabschnitten saniert, energetisch ertüchtigt und behutsam nachverdichtet. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wird der Energiebedarf mit rund 50 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr um fast 80 Prozent unter dem bisherigen Bedarf liegen. Im Frühjahr 2015 war Baubeginn für den ersten Bauabschnitt; bis Anfang 2019 soll die Maßnahme abgeschlossen sein.

Auch der Wohnungsmix wird eine Veränderung erfahren. Die Gesamtwohnfläche vergrößert sich durch Anbauten, Aufstockungen, Anstellbalkone sowie den Ausbau der bisherigen Speichergeschosse zu Wohnungen um rund 4.800 Quadratmetern. Es entstehen zu je einem Drittel nach dem Landesprogramm Sozialer Mietwohnungsbau geförderte Wohnungen, nach dem Familien- und Seniorenprogramm der Stadt Frankfurt geförderte Wohnungen und freifinanzierte Wohnungen, insgesamt 173 Wohnungen mit 44 bis 105 Quadratmetern. Mit diesem neuen Wohnungsmix werden die Weichen gestellt für vielgestaltige künftige Bewohnerstrukturen. Seniorinnen und Senioren sollen in dem Quartier Im Fuldchen ebenso ihren Platz finden wie junge Menschen, Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kinder ebenso wie Familien oder Alleinerziehende. Nach anfänglichen Bedenken erfährt das Projekt inzwischen breite Zustimmung, da es sowohl Rücksicht nimmt auf alteingesessene Bewoh-

nerinnen und Bewohner als auch neuen, attraktiven Wohnraum und ein lebendiges, zukunftsfähiges Wohnquartier schafft.

Die Frage einer sozialverträglichen Quartierentwicklung steht auch bei der Sanierung der Siedlung Im Mainfeld in Niederrad im Mittelpunkt. Die Zukunft des Mainfeldes ist seit vielen Jahren ein wichtiges Thema, für die ABG FRANKFURT HOLDING und die WOHNHEIM GmbH ebenso wie für die Stadt Frankfurt am Main. Im Frühjahr 2009 entbrannte eine stadtweite Diskussion über die Zukunft der Mitte der 1970er Jahre erbauten Siedlung. Zahlreiche Varianten – von der Komplettsanie-

rung über einen partiellen Abriss mit flankierenden Nachverdichtungsmaßnahmen bis zum vollständigen Abriss – waren in der Debatte.

Sechs der Wohnhochhäuser mit insgesamt 639 Wohnungen gehören in der Siedlung Im Mainfeld der WOHNHEIM GmbH, die anderen drei sind in privatem Besitz. Alle Wohnungen entstanden mit öffentlichen und nicht-öffentlichen Fördergeldern und sind abgesehen von wenigen Ausnahmen bis heute mietpreis- und belegungsgebunden. Eine Planungswerkstatt unter reger Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vor Ort wurde ins Leben gerufen. Deren Ideen und Vorschläge wiederum fanden

*Die Siedlung Mainfeld am Niederräder Mainufer.*

*Sanierung des Wohnquartiers Im Fuldchen in Rödelheim.*



Eingang in einen sich anschließenden städtebaulichen Ideenwettbewerb. Aus diesem Wettbewerb ging jedoch kein klarer Siegerentwurf hervor, so dass der Magistrat der Stadt Frankfurt selbst im Jahr 2013 zwei Planungsvarianten für das Mainfeld vorlegte. Die erste Variante sah einen Teilabriss einzelner Hochhäuser und die Anlage einer großzügigen Grünfläche vor, die zweite Variante orientierte sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung. Kurze Zeit später fiel die Entscheidung, alle sechs Wohnhochhäuser der WOHNHEIM GmbH zu erhalten, sie Zug um Zug zu sanieren und energetisch zu ertüchtigen.

Die ABG und die WOHNHEIM legten gemeinsam einen Plan zur schrittweisen Sanierung der Wohnhochhäuser im Mainfeld vor. Jedes Jahr sollte ein Wohnhochhaus saniert werden. Das ers-

te Wohnhochhaus wurde von 2013 bis 2014, das zweite von 2014 bis 2015 saniert, die Sanierung des dritten Wohnhochhauses begann im August 2015. Dabei wird auf die energetische Sanierung der Gebäude besonderes Augenmerk gelegt. Es werden die Fassaden und das Dach gedämmt sowie die Fenster erneuert und die Balkone saniert. Die Häuser erhalten einen neuen, freundlichen Anstrich auf der Basis eines gemeinsamen Farbkonzeptes. Die Investitionssumme für die Sanierung aller sechs Wohnhochhäuser beträgt rund 24,5 Millionen Euro.

In Nachbarschaft des Hauses Im Mainfeld 5 ist der Bau eines neuen, voraussichtlich fünfzügigen Kinderzentrums geplant. Dieses Kinderzentrum soll zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in Niederrad beitragen und somit auch zu einer weiteren Öffnung der Sied-

lung zum Stadtteil hin. Gleichzeitig soll die Zahl an Familienwohnungen deutlich erhöht werden. Alle sechs Wohnhochhäuser der Siedlung Im Mainfeld haben derzeit denselben Wohnungsmix. Nur zwei der sechs Wohnungen pro Etage sind für Familien geeignet, die anderen besitzen nur eineinhalb oder zwei Zimmer. Die WOHNHEIM GmbH hat sich deshalb dazu entschlossen, innerhalb von fünf Jahren vierzig dieser kleinen Wohnungen zu größeren, familienfreundlichen Wohnungen zusammenzulegen.



*Wohnen in den Hochhäusern der Siedlung Im Mainfeld.*





## Wachsen des Kulturcampus

Die Johann Wolfgang Goethe-Universität wurde 1914, damals noch unter dem Namen «Universität Frankfurt am Main», als erste Stiftungsuniversität Deutschlands von Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern gegründet. In einer aufgrund des Ausbruchs des Ersten Weltkriegs eher formlosen Zeremonie wurden damals vierzig Studierende per Handschlag immatrikuliert. Heute sind es über 45.000 Studierende, verteilt auf die Standorte Campus Bockenheim, Campus Westend, Riedberg und Niederrad, wobei der Standort Bockenheim zugunsten des Kulturcampus vollständig aufgegeben werden soll.

Am Anfang des Kulturcampus stand im Grunde genommen ein imposantes Gebäude mit einer fragwürdigen Geschichte – das I.G.-Farben-Haus. Der Architekt Hans Poelzig hatte es Ende der 1920er Jahre als Zentralverwaltung für die I.G. Farben, die später eng mit dem nationalsozialistischen Regime verflochten war, entworfen. Nach Ende des zweiten Weltkriegs zog die amerikanische Militärverwaltung dort ein. Ab dem Jahr 1952 diente das Gebäude als Europazentrale der amerikanischen Streitkräfte. Nach der deutschen Wiedervereinigung gab die US-Regierung das Gebäude an den deutschen Staat zurück. Über eine angemessene künftige Verwendung des Gebäudes wurde heftig diskutiert; schließlich setzte sich die Idee durch, hier einen neuen Universitätscampus für die Geisteswissenschaften zu schaffen. 1996 erwarb das Land Hessen das Areal. Der Anfang war gemacht.

Im Jahr 1999 schlossen die Stadt Frankfurt am Main und das Land Hessen einen Kulturvertrag, der die Verlagerung der Goethe-Universität vom

*Modell des geplanten Kulturcampus Frankfurt.*

Campus Bockenheim auf den Campus Westend, in das ehemalige I.G.-Farben-Haus, und den Campus Riedberg vorsah. Durch den beabsichtigten Umzug der Universität eröffnete sich für Frankfurt am Main die einmalige Chance, ein weiträumiges innerstadtnahes Gelände neu zu nutzen. Zwischen Senckenberganlage und Gräferstraße sollte ein neues Quartier entstehen. 2003 schrieben das Land Hessen und die Stadt Frankfurt gemeinsam einen internationalen Wettbewerb für einen städtebaulichen Rahmenplan aus, aus dem das Architekturbüro K9 aus Freiburg, unter anderem ob der engen

Verzahnung von Wohnen und Arbeiten in seinem Entwurf, als Sieger hervorging.

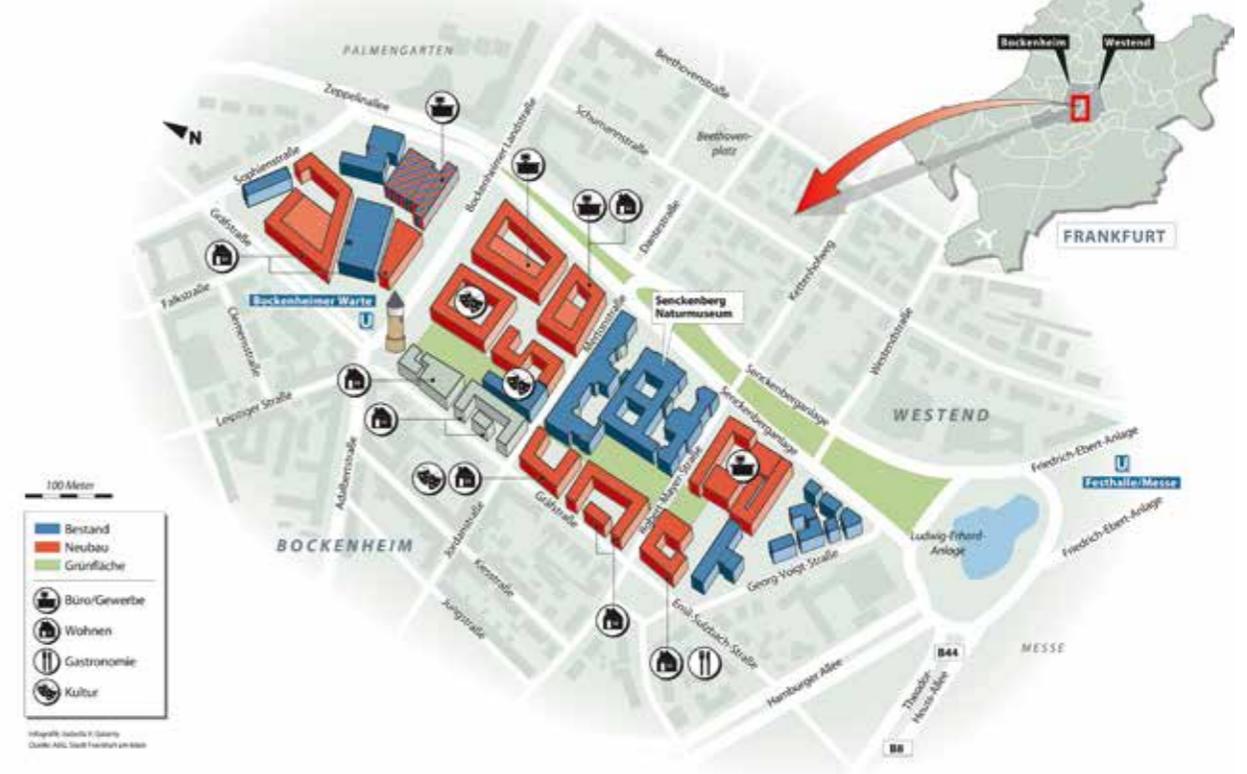
Eine neue Entwicklung bahnte sich an, als das Land Hessen beschloss, die Hochschule für Musik und darstellende Kunst auf das Areal des ehemaligen Campus Bockenheim zu verlagern. Am 19. August 2010 trat der hessische Finanzminister Karlheinz Weimar gemeinsam mit Oberbürgermeisterin Petra Roth, dem damaligen Planungsdezernenten Edwin Schwarz und Hochschul-Präsident Thomas Rietchel vor die Presse und verkündete, die Hochschule auf den Campus Bockenheim umzusiedeln. Der



*ABG-Chef Frank Junker (li.) im Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern über die Gestaltung des geplanten Kulturcampus Frankfurt.*



## Kulturcampus Frankfurt



Kulturcampus war geboren. Entsprechend musste der Rahmenplan für das neue Quartier nochmals überarbeitet werden. Es wurden große Flächenanteile als Sondergebiete für kulturelle Nutzungen festgesetzt, um neben der Nutzung durch die Senckenbergische Naturforschende Gesellschaft und die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst die Ansiedlung weiterer Kulturinstitute zu ermöglichen.

Im August 2011 erwarb die ABG FRANKFURT HOLDING – mit Ausnahme der für die Hochschule vorgesehenen Flächen – den alten Campus Bockenheim vom Land Hessen. «Damit haben wir die Vo-

oraussetzungen für das zentrale Projekt der Frankfurter Stadtentwicklung im nächsten Jahrzehnt geschaffen», betonte Oberbürgermeisterin Petra Roth bei der Pressekonferenz. ABG-Geschäftsführer Frank Junker fügte hinzu: «Wir wollen auf dem Areal Wohnen für alle möglich machen, Kultur für alle anbieten und Büros für eine Arbeitswelt des 21. Jahrhunderts schaffen.» Die Entwicklung des Kulturcampus aus einer Hand konnte beginnen.

Bei der Planung des Kulturcampus setzten die Stadt Frankfurt und die ABG FRANKFURT HOLDING auf den Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern. In drei rege besuchten, lebhaften Pla-

nungswerkstätten wurden von Oktober 2011 bis zum Frühjahr 2012 Vorschläge zu den drei Leitgedanken des Projekts – Kultur, Wohnen, Arbeiten – zusammengestellt. Entstehen wird ein energieeffizientes Modellquartier mit kurzen Wegen und einer urbanen Mischung von Kultur, Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie, das mit den benachbarten Quartieren und der dort vorhandenen Bebauung harmoniert. Neben Wohnungen entlang der Gräpfstraße sowie zwischen Robert-Mayer-Straße und Georg-Voigt-Straße sind im Zentrum des Areals der Neubau der Musikhochschule und Domizile für weitere bereits heute in Frankfurt angesiedelte Kulturinstitute und zur Senckenberganlage hin auch Büros vorgesehen. Im Süden des Gebietes kann die Senckenberg Gesellschaft für Naturforschung neue Ausstellungsflächen für das Naturmuseum und verbesserte Arbeitsbedingungen für die Wissenschaftler des Forschungsinstituts schaffen. Frank Junker rechnet damit, dass der gesamte Kulturcampus spätestens 2022 fertiggestellt sein kann.

Fünfzehn Prozent der Wohnbaufläche auf dem Kulturcampus sind, so sieht es ein Beschluss der Frankfurter Stadtverordneten vor, für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte zur Verfügung zu stellen. Insgesamt zwanzig Initiativen hatten sich bis Mitte 2014 mit ihren Ideen für Wohnprojekte auf dem Kulturcampus beworben. Der Wettbewerb stand am Ende einer über zwei Jahre hinweg tagenden Arbeitsgruppe Wohnen, die unmittelbar nach den Planungswerkstätten zum Projekt Kulturcampus ihre Arbeit aufgenommen hatte. Insgesamt sechs Bewerber empfahl eine unabhängige Jury.

Lange Zeit umstritten war die Zukunft des denkmalgeschützten Philosophicums, ehemals Sitz

der Philosophischen Fakultät der Goethe-Universität. Das von Ferdinand Kramer entworfene Gebäude in der Gräpfstraße wurde zwischenzeitlich als Möbellager benutzt und stand seit langem leer. In den Diskussionen um die Umwandlung des Campus Bockenheim in einen Kulturcampus gab es viele, die trotz des Denkmalschutzes vehement für einen Abriss plädierten. Zu schlecht erschien der bauliche Zustand, zu unattraktiv der funktionalistische Stil, in dem es errichtet wurde. Inzwischen wird das Philosophicum zu 270 Wohnungen für Studierende umgebaut. Zu diesem Zweck verkaufte die ABG FRANKFURT HOLDING das Gebäude auf dem Campus Bockenheim für 8,2 Millionen Euro an einen privaten Investor. «Damit ist eine gute Lösung gefunden worden und die Befürchtungen, hier würde höchstpreisiges Wohneigentum entstehen, haben sich nicht bestätigt», sagte Planungsdezernent Olaf Cunitz. «Außerdem», so unterstrich er, «bleibt das Kulturdenkmal und bauliche Zeugnis der universitären Nachkriegsgeschichte erhalten.»

Ein anderes Gebäude auf dem Kulturcampus erfuhr noch weitaus mehr öffentliche Aufmerksamkeit als das Philosophicum. Für einige Tage machte es die ABG FRANKFURT HOLDING weltberühmt. In dem 1972 errichteten, 127 Meter hohen AfE-Turm, an der Ecke Georg-Voigt-Straße und Senckenberganlage gelegen, wurden bis März 2013 Gesellschaftswissenschaftler und Pädagogen ausgebildet, wenn auch aufgrund seiner Bauschäden zu Ende nicht mehr in den oberen Etagen.

Ursprünglich wollte die ABG FRANKFURT HOLDING den Turm von innen heraus abreißen, die Arbeiten hatten im Herbst 2013 begonnen. Allerdings wären die Anwohner mit dieser Methode noch mindestens bis zum Sommer 2014 einer



*Von der Vorbereitung bis zur Sprengung: Der AfE-Turm ist das höchste Gebäude, das je in Europa gesprengt wurde. Tausende Zuschauer hatten das Spektakel beobachtet, über das weltweit berichtet wurde.*

*Foto links: ABG-Chef Junker dankt AWR-Geschäftsführer für die erfolgreiche Zusammenarbeit.*

starken Lärmbelastung ausgesetzt worden. So entschloss sich die ABG, den Turm zu sprengen – wegen seiner zentralen Lage und seiner Höhe ein ganz besonderes Unterfangen. Am 2. Februar 2014 war es soweit. 950 Kilogramm Sprengstoff waren in den Turm verbracht worden, das Gelände wurde weiträumig abgesperrt, die U-Bahn verkehrte nicht mehr zwischen den Stationen „Festhalle/Messe“

und „Bockenheimer Warte“, mehr als tausend Helfer waren im Einsatz, 60.000 Schaulustige hatten sich außerhalb der Sicherheitszonen versammelt. Um 9 Uhr 52 beginnt die Feuerwehr rund um das Sprengobjekt Wasserfontänen einzusetzen, um die Staubentwicklung nach der Sprengung kontrollieren zu können. Um 9 Uhr 57 ertönt der erste Knall, die äußere Fassade stürzt ein. Drei Sekunden später

folgt der zweite Knall, der Gebäudekern fällt. Die Bilder der Sprengung gehen um die ganze Welt und bei der ABG kehrt wieder Normalität ein.

Auf dem Kulturcampus können bis zu 1.200 Wohnungen entstehen. Die ABG FRANKFURT HOLDING wird den Wohnungsbau in dem neuen Quartier selbst betreiben. Bereits bebaut ist das Areal nördlich der Bockenheimer Landstraße, in direk-

ter Nachbarschaft zum Bockenheimer Depot und zur Dondorfschen Druckerei. Auf dem 9.000 Quadratmeter großen Eckgrundstück sind neben einem großen Supermarkt 193 neue Wohnungen entstanden, 114 Miet- und 79 Eigentumswohnungen. Die ersten Mieter sind bereits eingezogen. Trotz der exponierten Lage sind 38 der Mietwohnungen öffentlich gefördert. Die ABG folgt damit konsequent ihrem Leitmotiv «Wohnen für alle». Frank Junker bekräftigt: «Eine sozialverträgliche Mischung ist dadurch gekennzeichnet, dass in dem Quartier Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen realisiert werden, um Monostrukturen zu vermeiden.» Dieses Projekt gibt einen ersten Eindruck davon, wie der Kulturcampus später einmal sein wird: urban, energieeffizient, modern, sozial ausgewogen.



*Der erste Schritt auf dem Kulturcampus Bockenheim ist gemacht: 193 Wohnungen sind im 1. Bauabschnitt (großes Gebäude links) an der Gräfstraße / Ecke Sophienstraße bereits entstanden.*



ALLTAG  
DER ENERGIE-  
WENDE



„Wir sind die Passivhaus-Macher“: mit über 2500 bereits realisierten Wohnungen in Passivhaus-Bauweise wie hier in der Gremppstraße gilt die ABG als Vorreiter energieeffizienten Bauens in ganz Europa.



**A**m Anfang stand eine soziale Frage. In den Führungsetagen der ABG FRANKFURT HOLDING wurde nach Möglichkeiten gesucht, die immer weiter ansteigenden Kosten für Heizung einzudämmen und so die Ausgaben der Mieterinnen und Mieter für ihre Wohnung in einem vertretbaren Rahmen zu halten. So kam erstmals der Passivhausstandard zur Ausführung, 2001 bei einem Wohnungsneubau in der Gremppstraße in Bockenheim und 2004 bei einer Sanierungsmaßnahme in der Tevesstraße in der Friedrich-Ebert-Siedlung. Beide Projekte waren so erfolgreich, dass die ABG fortan nur noch Passivhäuser baute.

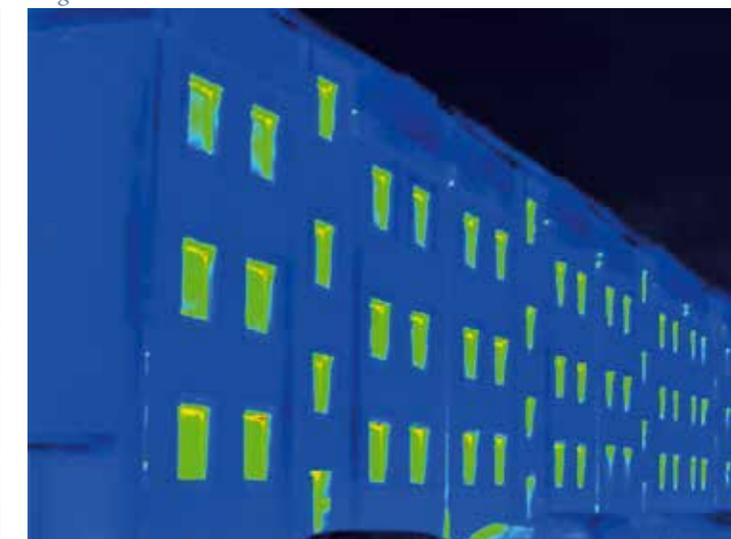
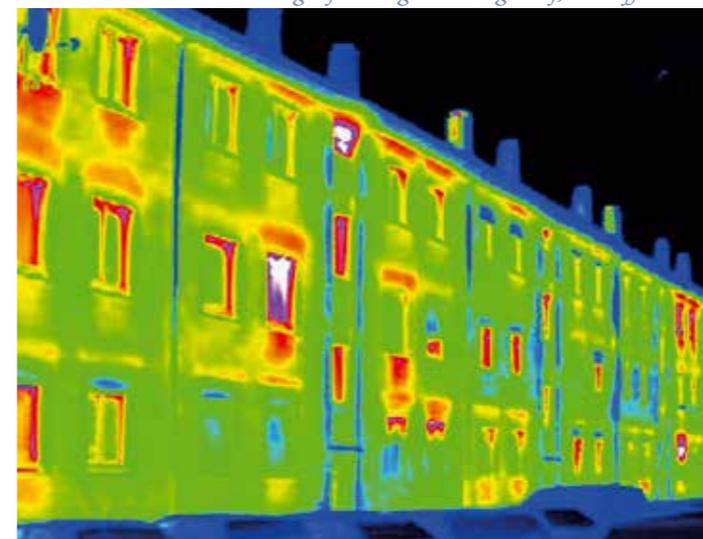
Wenn technikaffine Menschen das Funktionieren eines Passivhauses beschreiben sollen, fällt ihnen sofort das Prinzip Thermoskanne ein. Dann werden Gebäude gut isoliert, die Fenster dreifach verglast, die Eigenwärme der Bewohnerinnen und Bewohner im Wohnraum gehalten und die Heizungen durch eine besondere Lüftungstechnik ersetzt. Wer in einem dieser Gebäude wohnt, muss sich um die «zweite Miete» keine Gedanken mehr machen. Die Energieeinsparung eines Passivhauses beträgt beim

Heizen mehr als 80 Prozent gegenüber den gesetzlich vorgeschriebenen Neubau-Standards. Damit ist der Passivhaus-Standard seiner Zeit weit voraus: Die Europäische Union setzt den Maßstab der Niedrigstenergiegebäude erst vom Jahr 2021 an.

Mit den Hiobsbotschaften über CO<sub>2</sub>-Emissionen, globale Erwärmung und Klimawandel wurde aus dem sozialen Anliegen des ABG-Konzerns eine umfassende gesellschaftliche Aufgabe. Die ABG FRANKFURT HOLDING sah sich in ihrer Unternehmenspolitik der vergangenen Jahre bestätigt. Frank Junker, Geschäftsführer der ABG, brachte es auf den Punkt: «Alle reden vom Klimaschutz, wir handeln.» Fast 40 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland gehen auf das Konto des Gebäudesektors. In Privathaushalten benötigen allein die Heizung und die Warmwasseraufbereitung 85 Prozent der Energie – hier liegen deshalb auch große Einsparpotenziale. «Durch die energetische Optimierung des Wohnungsbestandes, innovative Konzepte zur Energieeinsparung und Neubauten im Passivhausstandard wird die ABG nicht nur ihrer sozialen Verantwortung gegenüber den Mieterinnen und Mietern gerecht, sondern bringt auch die Energiewende voran», betonte Junker. Jahre später,

*Tevesstraße vor und nach der Sanierung auf Passivhaus-Standard:*

*Der Thermografie-Vergleich zeigt auf, wie effektiv die neu gedämmte Fassade den Wärmeverlust minimiert.*



im Januar 2013, erklärte Bürgermeister Olaf Cunitz während eines Rundgangs durch das Gallus zu den Sanierungs- und Neubaumaßnahmen der ABG: «Neben der Aufgabe, angemessenen, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Frankfurt am Main zur Verfügung zu stellen, leistet die ABG mit ihren energetischen Standards im Neubau einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Aber auch die energetischen Sanierungen belegen die nachhaltige Unternehmensstrategie.»

Zunächst noch von viel Skepsis begleitet, gehört das Passivhaus mittlerweile zu den Frankfurter Standards. Zahlreiche Gebäude, die die Stadt in den vergangenen Jahren neu bauen ließ, darunter Kindertagesstätten, Schulen und Altenheime, sind in Passivhausbauweise entstanden. Nicht ohne Grund nennt die Stadt Frankfurt am Main sich heute stolz

«Passivhaushauptstadt» und die ABG FRANKFURT HOLDING präsentiert sich als die Passivhaus-Macherin schlechthin. In ihren Bemühungen um Klimaschutz und Nachhaltigkeit ist der Konzern jedoch nicht beim Bau von Passivhäusern stehen geblieben. Im März 2014 zogen die ersten Mieterinnen und Mieter in das Plus-Energie-Haus in der Cordierstraße ein und Mitte Juli 2015 war das Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße bezugsfertig – beides Gebäude, die mehr Energie erzeugen als ihre Bewohner verbrauchen.



*Seit 2014 ist das PLUS-Energie-Haus in der Cordierstraße im Gallus bewohnt – ein Gebäude, das mehr Energie erzeugt als seine Bewohner verbrauchen.*



*Das Naxos-Areal im Stadtteil Ostend.*

## Frankfurt als Passivhaus-Hauptstadt

**E**in Meilenstein auf dem Weg der ABG zur «Passivhaus-Macherin» und ein weit beachtetes Pilotprojekt war die Sanierung der Häuser Tevesstraße 36–54 im westlichen Gallus.

In den Jahren 2004 bis 2006 wurden erstmals Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren auf den extrem energiesparenden Passivhaus-Standard umgerüstet. Die Wohnungen wurden vollständig entkernt und die Gebäude vom Schallschutz bis zur Wärmedämmung erneuert. Auch die Grundrisse erfuhren eine Veränderung. Größere Wohnungen entstanden und beide Gebäude wurden um ein Geschoss aufgestockt. «In diese Blocks aus den 1950er Jahren, teilweise noch mit Ölheizung, haben wir 20,7 Millionen Euro für den Umbau zu Passivhäusern investiert. Ihre Bewohnerinnen und Bewohner benötigen nur noch ein Viertel früherer Dimensionen der Primärenergie», machte Frank Junker, Geschäftsführer der ABG FRANKFURT HOLDING, bei einem Gallus-Rundgang deutlich. Bürgermeister Cunitz würdigte in diesem Zusammenhang «das große Engagement der ABG». Wenn es um die Energiewende gehe, sei «die Sanierung im Bestand die Hauptaufgabe». Drei Prozent der Wohnungen würden in der Bundesrepublik gegenwärtig im Bestand saniert, allerdings nur ein Prozent auch energetisch. «Da haben wir bei der ABG eine andere Quote», unterstrich Cunitz. Von 50.000 Wohnungen seien inzwischen 34.000 energetisch saniert. Was nichts anderes heißt als: Mit der ABG lasse sich die Energiewende schaffen.

Vom 19. bis 20. April 2013 fand in Frankfurt die 13. Internationale Passivhaustagung unter dem Motto «Das Passivhaus als Fundament für die Ener-

giewende» statt; nach 2009 war die Wahl bereits zum zweiten Mal auf Frankfurt als Tagungsort gefallen. Veranstalter der Tagungsreihe ist das Passivhaus Institut in Darmstadt, mit dem die ABG FRANKFURT HOLDING seit vielen Jahren eng zusammenarbeitet. Über 1.000 Expertinnen und Experten für energieeffizientes Bauen aus Europa, Nord- und Südamerika sowie Asien nahmen an der Tagung teil. Der in den Medien immer wieder formulierte Vorbehalt, der Passivhaus-Standard verursache zu hohe Baukosten für eine breite Anwendung, fand in dieser Runde eindeutige Entgegnungen.

«Die Zufriedenheit unserer Kunden bleibt für uns der größte Ansporn, einen wirkungsvollen Beitrag zur Energiewende zu leisten», betonte Frank Junker, Geschäftsführer der ABG FRANKFURT HOLDING. Er berichtete als Auftaktredner über die überaus positiven Erfahrungen mit den Passivhaus-Wohnungen, die die ABG FRANKFURT HOLDING anbietet, und verwies auf die guten Bilanzen des Konzern «trotz» der 2013 bereits mehr als 1.600 Passivhauswohnungen im Bestand. Der Frankfurter Bürgermeister und Planungsdezernent Olaf Cunitz erklärte im Plenum der Tagung, das



Passivhaus habe sich in Frankfurt gerade wegen seiner Wirtschaftlichkeit fest etabliert. Frankfurt habe mit insgesamt mehr als 300.000 Quadratmetern mehr Passivhausfläche pro Kopf als jede andere Stadt in Deutschland, diese Spitzenposition wolle und werde die Stadt noch weiter ausbauen.

Die Tagungsteilnehmerinnen und -teilnehmer waren sich einig, dass die Energiewende im Gebäudesektor auf dem besten Wege ist. Mit dem Passivhaus, so lautete die Botschaft aus Frankfurt am Main, ist sie sogar wirtschaftlich. «Die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden ist eine der attraktivsten Anlagemöglichkeiten, die ein Hausbesitzer hat», hob Prof. Dr. Wolfgang Feist hervor. Er ist der Leiter des in Darmstadt ansässigen Passivhaus-Instituts. Wichtig sei bei einer Sa-

nierung die Grundregel «Wenn schon, denn schon». «Wer ein gerade eben neu verputztes Gebäude dämmt, wird in manchen Fällen draufzahlen», sagte Feist. «Wer jedoch dann eine Wärmedämmung aufbringt, wenn ohnehin der Neuverputz oder ein neuer Anstrich des Gebäudes ansteht, der spart am Ende bares Geld.»

Zu der hohen Dichte an Passivhauswohnungen in Frankfurt hat die ABG FRANKFURT HOLDING, insbesondere durch große Bauprojekte in Passivhausbauweise, entscheidend beigetragen. Mit dem 2006 fertiggestellten Projekt SophienHof in Frankfurt-Bockenheim wurde das seinerzeit größte Passivhaus im Geschosswohnungsbau in Deutschland realisiert, es umfasst 149 Wohnungen. Auf dem 10.000 Quadratmeter großen Areal

des ehemaligen Straßenbahndepots zwischen Heidestraße, Gronauer Straße und Rendeler Straße entstand 2009 das Campo Bornheim, ein neues Stadtteilzentrum mit 160 Passivhauswohnungen. Im Frankfurter Westend, an der Ecke Hansaallee/Bremer Straße, realisierte die ABG FRANKFURT HOLDING auf dem fast 14.000 qm großen Gelände ehemaliger Werkwohnungen der HOECHST AG bis 2010 ein Neubauprojekt mit insgesamt 220 Miet- und Eigentumswohnungen. 2011 folgte auf dem ehemaligen Diakonissenareal im Holzhausenviertel das Mehrgenerationenquartier mit sechzehn Eigentums- und 88 Mietwohnungen. Auf dem Naxos-Areal, einem geschichtsträchtigen, ehemaligen Fabrikgelände im Stadtteil Ostend, entstanden 2012 in unmittelbarer Nähe der beeindruckenden,



Weitere Passivhaus-Objekte der ABG: Riedberg (gr. Foto), BelVIVO (o.), Europaquartett (m.), Kulturcampus (u.).





Das Naxos-Areal im Stadtteil Ostend.

denkmalgeschützten Naxos-Halle 49 Miet- und 76 Eigentumswohnungen. 2013 wurden in dem im Entstehen begriffenen neuen Quartier Auf dem Riedberg im Frankfurter Nordwesten 230 Mietwohnungen bezugsfertig. Entlang der Vereinsstraße und der Straße An den Röthen im Frankfurter Stadtteil Bornheim baute die ABG 150 Mietwohnungen in drei U-förmigen Bauten, Ende 2013 konnten die ersten Mieter einziehen. Im gleichen Jahr wurde das erste Bauprojekt der ABG im Europaviertel, das EuropaQuartett mit 140 Wohnungen und einem großem Supermarkt, fertiggestellt. Im Herbst 2014 waren auch die 122 Mietwohnungen des BelVivo auf der gegenüberliegenden Straßen-

seite bezugsfertig. Anfang 2015 folgten 114 öffentlich geförderte Wohnungen in der Poststraße südlich der neuen Konzernzentrale und die ersten 114 Wohnungen auf dem Kulturcampus, davon 42 nach dem Familien- und Seniorenprogramm der Stadt Frankfurt gefördert.

Neben diesen großen Bauprojekten wurden, über die gesamte Stadt verteilt, einzelne Wohnhäuser im Passivhausstandard errichtet und Bestandsgebäude im Passivhausstandard saniert. Zahlreiche weitere Projekte sind gerade in der Umsetzung oder in Planung – in Frankfurt und über Frankfurt hinaus. Auch die Rhein-Main-Region ist bereits mit dem Passivhaus-Virus infiziert.

## Carsharing - eine echte Alternative

Um in der Stadt zügig mobil zu sein, lästige Staus zu meiden und gleichzeitig etwas für den Klimaschutz zu tun, läuft man, fährt Rad, nutzt Busse und Bahnen oder steigt ganz einfach auf book-n-drive um.

So wirbt das Carsharing-Unternehmen book-n-drive auf seiner Website. Seit 2011 sind die Mainova AG und die ABG FRANKFURT HOLDING zu je einem Drittel an dem Unternehmen beteiligt. Die ABG arbeitet gemeinsam mit book-n-drive daran, Wohnen und Mobilität noch enger zu verknüpfen und umweltfreundlicher zu machen. Carsharing ist ein günstiger und vollwertiger Ersatz für das eigene Auto oder einfach eine praktische Ergänzung dazu.

In Frankfurt hatte book-n-drive im Herbst 2015 123 über das gesamte Stadtgebiet verteilte Stationen und mehr als 400 Fahrzeuge, vom Kleinwagen bis hin zum Transporter. Über Frankfurt hinaus bietet book-n-drive Fahrzeuge in Darmstadt, Wiesba-

den, Mainz, Offenbach, Oberursel und Rüsselsheim an. Für die Mieterinnen und Mieter der ABG bietet book-n-drive viele Vorteile. Sie können sich kostenfrei und ohne weitere Verpflichtung bei book-n-drive registrieren lassen und erhalten ein Startguthaben von 30 Euro. Dieses reicht aus, um einen Transporter für vier Stunden zu mieten – optimal für Besorgungen im Baumarkt oder die Fahrt ins Möbelhaus.

Mit dem neuen eTicket RheinMain eröffnen sich für die Mobilität in der gesamten Region neue Perspektiven. Das eTicket ist die Mobilitätskarte des Rhein-Main-Verkehrsverbundes und wird in Form einer Chipkarte ausgegeben. Auf ihm werden Fahrkarten elektronisch gespeichert. Zusätzlich kann das eTicket RheinMain als Zugangsberechtigung für book-n-drive-Fahrzeuge, Pedelecs, Elektroautos und Fahrräder genutzt werden. Für ABG-Geschäftsführer Frank Junker bietet das eTicket RheinMain «ein gutes Beispiel für unser neues Denken im 21. Jahr-

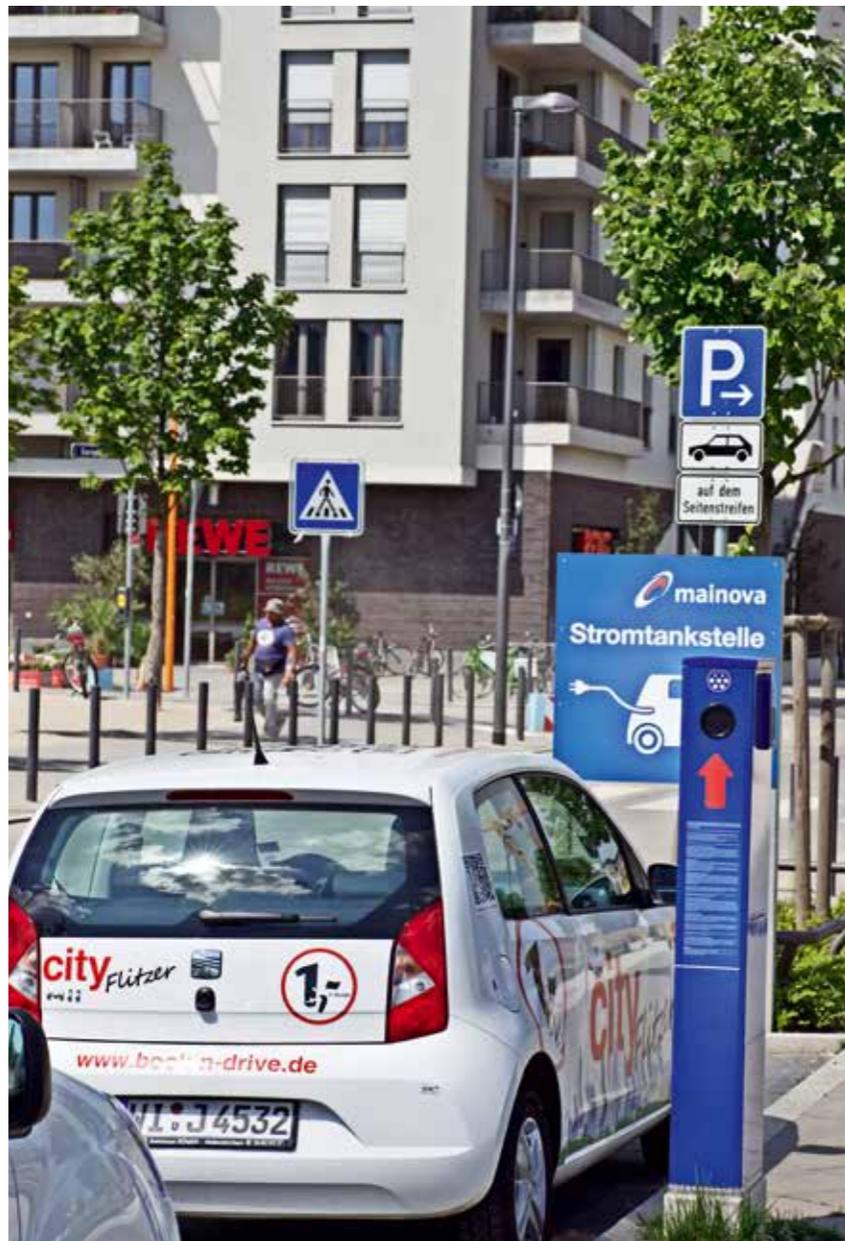


hundert». Heute heiße Fortschritt «für uns nicht allein: Höher, schneller, weiter. Fortschritt heißt auch: Unsere Ressourcen sinnvoll nutzen.»

Eine attraktive Ergänzung des stationären Angebots von book-n-drive sind die so genannten CityFlitzer, die keinen festen Standort haben. Wo sie jeweils zu finden sind, kann auf der Website von book-n-drive abgefragt werden. Zu ihrer Nutzung ist lediglich der book-n-drive-Mobilittspass notwendig, jedoch keine vorherige Buchung und keine Festlegung auf das Ende des Fahrzeuggebrauchs. Dieses neue System ermöglicht Ein-

weg-Fahrten in Frankfurt, zum Flughafen und im Rhein-Main-Gebiet. «Mit unserem neuen Angebot wird book-n-drive für noch mehr Menschen zu einer echten Alternative zum eigenen Auto», sagte Mainova-Vorstand Norbert Breidenbach. «Mit unserem Angebot definieren wir Mobilität in der Stadt neu», hob ABG-Chef Frank Junker hervor. Wohnen und Mobilität seien zentral für ein städtisches Leben im 21. Jahrhundert. Deswegen bemühe sich die ABG FRANKFURT HOLDING darum, in Zeiten des Klimawandels und der Energieeffizienz beide Aspekte zusammen zu denken.

Mit der Beteiligung am Carsharing-Anbieter book-n-drive bietet ABG ihren Mietern ein Mobilitätskonzept direkt vor der Haustür.



## Energetische Sanierungen - konfektioniert

Am 1. September 2012 startete das insgesamt vier Jahre laufende, von der Europäischen Union geförderte Forschungsvorhaben «RetroKit», in dem elf Partnerländer zusammenarbeiten.

RetroKit befasst sich mit den Wohngebäuden zwischen 1945 und 1980, da diese den größten Energieverbrauch aufweisen. Speziell sollen Mehrfamilienhäuser mit europaweit ähnlichen Charakterzügen in den Blick genommen werden. Die ABGnova ist im Bereich der energetischen Bestandssanierung an dem Forschungsprojekt beteiligt. Das Hauptziel des Projektes ist, den Komfort der Bewohnerinnen und Bewohner zu steigern und gleichzeitig den Energiebedarf der Gebäude durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu reduzieren. Zudem wird angestrebt, die Sanierungsprozesse durch einen hohen Vorfertigungsgrad zu vereinfachen und die Belastungen für die Mieterinnen

und Mieter während der laufenden Sanierungsmaßnahmen deutlich zu reduzieren. Neben technologischen sollen auch soziale, industrielle und wirtschaftliche Barrieren für Sanierungsmaßnahmen durch die Entwicklung einer flexiblen Sanierungsbox mit multifunktionalen, kostengünstigen und leicht zu installierenden Modulen überwunden werden.

Die multifunktionalen, vorgefertigten Module ermöglichen eine einfache und kostengünstige Umrüstung sowie einen effizienteren Bauablauf. Zugleich bieten sie die Möglichkeit, verschiedene Technologien, beispielsweise Systeme zur Nutzung erneuerbarer Energien oder effiziente Lüftungssysteme, in Dächern und Fassaden zu integrieren. Optimal geeignet sind diese Sanierungstechniken für Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 1950 bis 1970, da diese eine oft einheitliche Fassadenstruktur bei

Pilotprojekt „RetroKit“: Mieter können während der Sanierung in der Nauheimer Straße wohnen bleiben.





gleichzeitig hohem energetischem Einsparpotential haben und in ähnlicher Bauart in ganz Europa zu finden sind.

Neben der Entwicklung von innovativen technischen Lösungen werden im Projekt Entscheidungshilfen für die Planung und das Baumanagement entwickelt, die neben dem möglichen Energieeinsparpotential ebenso Kosten, Bauzeiten, Aspekte der Qualitätssicherung und der Architektur in einem nachhaltigen Ansatz berücksichtigen. Neunzehn verschiedene Partner kooperieren bei der Entwicklung der Systeme, die jeweils an einem Gebäude in Frankfurt, Amsterdam und Madrid in

einer realen Sanierung demonstriert werden sollen. Für das Pilotprojekt in Frankfurt wurde die Nauheimer Straße 1-3, ein Gebäude mit insgesamt zwanzig Wohnungen in Frankfurt-Bockenheim, ausgewählt; die Sanierungsmaßnahmen dauerten von Juli bis Dezember 2015.

*Neuartiges Lüftungskonzept: verbrauchte Luft wird aus Küche und Bad über ein an der Außenfassade eigens eingerichtetes und mit Mineralwolle gedämmtes Rohrsystem auf das Dach geleitet. Über dieses integrierte Rohrsystem gelangt in anderer Richtung frische Luft, durch die Wärmerückgewinnung vorgewärmt, in die Wohnung zurück.*

## Mieterstrom aus dem Keller

In der Kronthaler Straße 5, einem 1925 errichteten Backsteinbau der ABG FRANKFURT HOLDING im Gallus, hat die Mainova AG die Heizungsanlage um ein Blockheizkraftwerk ergänzt. Dadurch können die Mieterinnen und Mieter nun ihren Strom unmittelbar aus dem Keller beziehen.

Für dieses Mieterstrom-Modell hat die Mainova eigens einen Tarif «Mainova Strom Lokal» entwickelt. Frank Junker, Geschäftsführer der ABG, und Norbert Breidenbach, Mainova-Vertriebsvorstand und Geschäftsführer, stellten das Pilotprojekt im Dezember 2014 der Öffentlichkeit vor.

Norbert Breidenbach erklärte: «Der Standort bietet die idealen Voraussetzungen für das Pilotprojekt. Mit der ABG FRANKFURT HOLDING haben wir einen starken Partner an unserer Seite. Wir helfen unseren Kunden, Ressourcen zu schonen und gleichzeitig ihre Energiekosten zu senken.» Im Vergleich zu Strom aus öffentlichen Netzen ist der im Blockheizkraftwerk erzeugte Strom deutlich günstiger, da er direkt, ohne großen Leitungsaufwand zu den Kundinnen und Kunden gelangen kann. Diese daraus sich ergebenden Kostenvorteile gibt die Mainova an die Mieterinnen und Mieter weiter. Bereits seit 2003 hatte die Mainova

das Mehrfamilienhaus sowie sechs angrenzende Gebäude mit Wärme für Heizung und Warmwasser versorgt. Die zentrale Warmwasserbereitung bildete denn auch die Basis für das Pilotprojekt, da so die notwendigen Betriebsstunden für einen ökonomischen Betrieb des zusätzlichen Blockheizkraftwerkes erreicht werden können. Wenn der Strombedarf höher ist als die Anlage Strom produziert, beziehen die Mieterinnen und Mieter ihren Strom automatisch aus öffentlichen Netzen. Ist dagegen der Stromverbrauch zu gering, speist das Blockheizkraftwerk ins öffentliche Netz ein.

«Das Projekt ‚Mieterstrom‘ gehört zu unserem Programm ‚Wohnen für Alle‘», hob Frank Junker hervor. «Für mich ist es alles andere als ein Zufall, dass dieses weitere Gemeinschaftsprojekt mit der Mainova im Gallus läuft: Das Gallus ist für uns ein ganz besonderer Stadtteil, weil wir diesem Stadtteil bei der Sanierung mit dem ehrgeizigen Ziel, die Energieeffizienz zu steigern, ganz besondere Aufmerksamkeit widmen.»

*Die Mainova AG hat in der Kronthaler Straße 5 der ABG die Heizungsanlage um ein Blockheizkraftwerk (BHKW) ergänzt. Die Bewohner können dadurch künftig ihren Strom unmittelbar aus dem Keller beziehen.*

*ABG-Chef Junker und Mainova-Vertriebsvorstand Norbert Breidenbach stellen die neue Anlage vor.*



Das Plus-Energie-Haus in der Cordierstraße.



## Stromrechnung ade

Das im März 2014 fertiggestellte Plus-Energie-Haus in der Cordierstraße befindet sich im Eingangsbereich der Friedrich-Ebert-Siedlung. Siebzehn Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 1.238 Quadratmetern sind entstanden, das Investitionsvolumen beträgt knapp vier Millionen Euro.

An seiner Stelle stand zuvor ein in der Ernst-May-Ära errichtetes Wohnhaus, das aufgrund von starken Setzungsschäden abgerissen werden musste. Der Neubau fügt sich nahtlos in die bauliche Struktur der Siedlung ein, seine Kubatur entspricht der des Vorgängerbaus, die großzügigen Grünflächen mit ihrem alten Baumbestand konnten so erhalten werden. Doch trotz der engen Anlehnung an die vorhandene Bebauung ist er nicht nur in puncto Energieeffizienz ein modernes, ein zukunftsweisendes Gebäude. Obwohl das Erdgeschoss mehr als einen Meter unter Straßenniveau liegt, ist die Mehrzahl der Wohnungen – ein Novum in der Siedlung – barrierefrei zu erreichen; möglich machen dies Laubengänge und ein vorgelagerter Treppenturm an der Cordierstraße.

Ein Plus-Energie-Haus ist mehr als nur ein Passivhaus, es ist ein Gebäude mit positiver Energiebilanz. «Wir wagen uns auf die nächste Stufe der Evolution des Passivhauses», machte ABG-Geschäftsführer Frank Junker deutlich. Noch immer werde für das Wohnen der Großteil an Strom und Wärme verbraucht. Damit sei künftig endgültig Schluss, hob Junker hervor: «Im Plus-Energie-Haus entsteht mehr Energie als nötig.» Dank Kraft-Wärme-Kopplung und einer leistungsstarken Photovoltaik-Anlage auf dem Dach funktioniert der Neubau in der Cordierstraße wie ein eigenständiges kleines

Kraftwerk. Hinzu kommt ein geringerer Stromverbrauch in den Haushalten durch Trockenschränke anstelle von Wäschetrocknern, energieeffiziente Küchengeräte sowie Stromsparschalter und abschaltbare Steckdosen. Mit einem Stromüberschuss von 15.000 kWh pro Jahr ließen sich beispielsweise acht Elektroautos und 34 Pedelecs betreiben. Während eines Pressegesprächs skizzierte der ABG-Chef den Wandel, den sein Unternehmen seit den 90er Jahren bis heute entscheidend vorangetrieben hat: Vom Passivhaus, das für die ABG FRANKFURT HOLDING heute Standard ist, hin zum Passivhaus mit Energiegewinnung, mit der sich beispielsweise der Strombedarf für Elektromobilität decken lässt.

Da es sich um ein vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) unterstütztes Modellprojekt handelt, wird die Energiebilanz des Plus-Energie-Hauses während der Modellphase durch ein wissenschaftliches Betreuungsteam des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) kontrolliert und ausgewertet. In dieser Zeit und gegebenenfalls darüber hinaus sind, gestaffelt nach Wohnungsgröße, bis zu 1.500 Kilowattstunden Stromverbrauch pro Jahr im Mietpreis enthalten. «Projekte wie dieses machen mich überaus zuversichtlich, dass die Energiewende gelingen kann», resümierte Junker. Das Plus-Energie-Haus liefere allen Grund, das weit in die Zukunft weisende «Vorhaben Energiewende» mit großem Optimismus anzugehen.

## Green Building Award - nachhaltig ästhetisch

Drei Mal hat die Stadt Frankfurt am Main bislang zusammen mit Darmstadt und dem Regionalverband den Green-Building-Award in der Rhein-Main-Region ausgelobt. Und zwei Mal hat die ABG FRANKFURT Holding einen Preis in der Kategorie «Wohngebäude Neubau» bekommen, 2011 für das Projekt Campo in Bornheim, 2013 wurden die Neubauwohnungen an der Hansaal-lee ausgewählt.

Mit diesem Architekturpreis für nachhaltiges Bauen sollen Bauherren sowie Planerinnen und Planer für den wichtigen Beitrag ihres Gebäudes zu Baukultur und Klimaschutz gewürdigt werden. Es gehe dabei nicht nur ums Energiesparen, betonte Rosemarie Heilig, Umweltdezernentin der Stadt Frankfurt am Main. Bei einem nachhaltigen Gebäude spielen auch die Architektur, die Grünflächen und die Integration ins Stadtbild eine Rolle. Sie wünscht sich mehr Kreativität von Architekturbüros und Bauherren: «In Neubaugebieten muss nicht ein Haus wie das andere aussehen.» Zugleich soll der Green Building Award die Vielfalt an nachhaltigen und architektonisch überzeugenden Gebäuden in der Region sichtbar machen und so um Nachhaltigkeit und Klimaschutz werben.

Die Spanne der Preisträger reicht von zukunftsweisenden Bürogebäuden und innovativen Sanierungen bis hin zu Plusenergiehäusern und «Baumhäusern» als Schulgebäude. Über die Vergabe des Preises entscheidet eine hochkarätig besetzte Fachjury. Nachhaltig, gut gestaltet und auch noch zukunftsweisend bauen, das fordert Architektinnen und Architekten wie auch Bauherren heraus. Der Green Building Award würdigt alle zwei Jahre

Projekte, die sich dieser Herausforderung stellen. Neben dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis, der 2013 erstmals in der Rubrik «Bauen» auszeichnete, ist er der bundesweit einzige Architekturpreis, der Nachhaltigkeit am Bau in der Gesamtheit abdeckt und darüber hinaus allen interessierten Bauherren sowie Planerinnen und Planern offensteht. Dabei geht es der Fachjury darum, die besondere Verantwortung von Architektinnen und Architekten zu betonen, um das Klimaziel zu erreichen. Soll die Klimaerwärmung verlangsamt werden, muss anders gebaut werden, aber dennoch darf die ästhetische Dimension nicht zurücktreten. So würdigt der Green-Building-Award «Versuche mit technischen, gestalterischen und sozio-kulturellen Innovationen». Es zählen geringer Einsatz von Ressourcen, ein hohes Maß an Wirtschaftlichkeit, Behaglichkeit und Qualität. Es geht darum, das Gebot der Nachhaltigkeit ganzheitlich zu prägen.

Das 2011 prämierte Projekt Campo wurde, abgesehen von seiner Energieeffizienz, insbesondere dafür gewürdigt, dass eine gelungene Mischung aus Alt und Neu entstanden ist. Die Erhaltung des Straßenbahndepots und seine Nutzung als Supermarkt wurden als vorbildlich gewürdigt. Das neu entstandene Gebäudeensemble wiederum sei eine gelungene Nachverdichtung, die sich gut in die Umgebung einfüge und gemeinsam mit den Nachbargebäuden zu einer abwechslungsreichen Baukörpergestaltung und trotz der dichten Bebauung zu Innenhöfen mit hoher Aufenthaltsqualität führe.

Auch das Gebäudeensemble in der Hansaal-lee, das 2013 den Green Building Award erhalten hat, vereint hohe Energieeffizienz und gestalterische



Ausgezeichnet mit dem Green Building Award: Campo Bornheim.





Qualität in sich. «Es ging mir um gute Architektur und nicht nur darum, technische Probleme zu lösen», sagte der Architekt Jo Franzke. Die Ästhetik komme meist zu kurz. «Ich wollte ein Haus entwerfen, mit dem sich die Bewohner identifizieren können.» Doch sind die technischen Neuerungen ebenfalls beachtenswert. Eine Sole-Wasser-Wärmepumpe erzeugt die Heizwärme. Das Wasser wird über Fernwärme erwärmt, wobei eine thermische Solaranlage die Warmwasseranlage unterstützt und circa 30 Prozent der benötigten Energie erzeugt. Zusätzlich sind die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, die theoretisch den Primärenergiebedarf für die Wärmepumpe decken können. Aufgrund des geringen Energieverbrauchs wird in der Hansaallee das Warmmietenmodell umgesetzt, das heißt, der Verbrauch für Heizung in den Wohnungen wird nicht gesondert abgerechnet.

Besonders überzeugte die Jury, dass sich das Projekt neben der Energieeffizienz und der Ästhetik noch einem dritten Anliegen verschrieben hatte: den Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden. Dank einer offenen Grundrissgestaltung und dem Fehlen jeglicher Schwellen können die 200 Neubauwohnungen mit wenigen Eingriffen barrierefrei oder behindertengerecht umgebaut werden. «Wir wollten angesichts der Herausforderungen des klimatischen und demografischen Wandels zu Beginn des 21. Jahrhunderts für die Verbreitung hocheffizienter Bauweisen sorgen», fasste ABG-Geschäftsführer Frank Junker grundlegende Überlegungen seines Unternehmens zusammen.

*Ein weiteres mit dem Award ausgezeichnetes Projekt sind die Gebäude an der Hansaallee im Westend.*



## Ressource Abwasser

In einem Passivhaus werden unnötige Verluste der Lüftungswärme durch die Nutzung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verhindert. Doch die Wärme in Abwassern geht bis heute meist ungenutzt verloren. Dieser Lücke in der Wärmenutzung aus dem Abwasser widmet sich, neben anderen Forschungsfragen, das Forschungsprojekt «netWORKS 3: Potenzialabschätzung und Umsetzung wasserwirtschaftlicher Systemlösungen auf Quartierebene in Frankfurt und in Hamburg».

netWORKS 3 wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) innerhalb der Fördermaßnahme «Intelligente und multifunktionale Infrastruktursysteme für eine zukunftsfähige Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (INIS)» gefördert. An diesem Projekt beteiligen sich das Deutsche Institut für Urbanistik, die Technische Universität Berlin, die COOPERATIVE In-

frastruktur und Umwelt, die Hamburger Stadtentwässerung AöR, das Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE) sowie die ABG FRANKFURT HOLDING und die ABGnova GmbH. Die Idee ist nicht neu, dem häuslichen Toilettenwasser und dem so genannten Grauwasser, Abwasser von Küche und Dusche, Wärme zu entziehen und diese Energie zu nutzen. Das Forschungsprojekt netWORKS 3 geht jedoch, wie Projektleiterin Dr. Martina Winker vom ISOE erläutert, einen Schritt weiter. Mit einem Grauwasserrecycling sollen nur leicht verschmutzte Abwasser zunächst vom restlichen Schmutzwasser getrennt werden, dann mit Hilfe von Mikroorganismen behandelt und durch UV-Strahlung desinfiziert und schließlich den Wohnungen für die Toilettenspülung wieder zugeführt werden. So wird auch Trinkwasser eingespart.

In der Salvador-Allende-Straße in Bockenheim war im Juli 2014 die Grundsteinlegung für ein neues

*ABG-Chef Junker gemeinsam mit Vertretern der Stadt und dem Bauunternehmen beim Spatenstich für das Bauvorhaben in der Salvador-Allende-Straße.*



Gebäude in Passivhaus-Bauweise mit 66 Wohnungen und einer Kindertagesstätte. Hier wurde das Konzept von netWORKS 3 erstmals in die Praxis umgesetzt. Die Kita erhielt eine getrennte Wärmerückgewinnung aus leicht verschmutztem Grauwasser und aus Schwarzwasser; mit dem Grauwasser können zwölf Prozent, aus dem Schwarzwasser vier Prozent des Wärmebedarfs gedeckt werden. In diesem Bereich findet auch ein Recycling des Grauwassers statt, das dann wieder für die Toilettenspülung zur Verfügung steht. Im Bereich der Wohnungen erfolgt eine Wärmerückgewinnung aus dem gesamten häuslichen Abwasser, also Grau- und Schwarzwasser; so lassen sich siebzehn Prozent des Wärmebedarfs decken. Dieses Wasser geht direkt in die städtischen Klärwerke. Der Feldversuch zählt deutschlandweit zu den größten Umsetzun-

gen im Gebäude überhaupt. «Damit beweist die ABG FRANKFURT HOLDING wieder einmal ihr innovatives Potential», sagte Bürgermeister Olaf Cunitz. In der Salvador-Allende-Straße werde der Zusammenhang von Effizienz und Nachhaltigkeit eindrucksvoll deutlich. «Auf diesem Weg kommen wir der Energiewende wieder ein Stück näher», hob ABG-Geschäftsführer Frank Junker hervor.

*Aus Abwasser, das nach dem Duschen in den Kanälen verschwindet, gewinnt die neue Wärmerückgewinnungsanlage im Abwasserkanal Energie zurück. Dieser Feldversuch ist der erste seiner Art in Frankfurt und zählt deutschlandweit zu den größten Umsetzungen im Gebäude überhaupt.*



«Mit diesem Projekt sind wir der Zukunft voraus», sagte Frank Junker im Vorfeld. «Wir schaffen ein Mehrfamilienhaus, das mehr Energie erzeugt als für die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner notwendig ist.» Am 8. Juli 2015 ist es soweit. Bundesumweltministerin Barbara Hendricks und Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann eröffneten im Gutleutviertel nahe der Frankfurter City das weltweit größte Aktiv-Stadthaus. Es setzt neue Maßstäbe energieeffizienten Wohnens auf einem zwar 150 Meter langen, aber nur neun Meter breiten Baugrundstück, das trotz seiner attraktiven Lage lange Zeit als nahezu unbebaubar galt.

Das Aktiv-Stadthaus ist Teil des Netzwerkes Effizienzhaus Plus, das vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gefördert und wissenschaftlich begleitet wird. Aktuell umfasst das Netzwerk bundesweit über 30 Wohnungsbau-Modellvorhaben im Effizienzhaus Plus-Standard vom Ein- bis zum Mehrfamilienhaus im Neu- und Altbau. Bundesbauministerin Barbara Hendricks führt in ihrer Rede bei der Eröffnungsfeier aus: «Es freut mich, heute dieses große Mehrfamilienhaus als ein weiteres Pilotprojekt in meiner Netzwerkinitiative Effizienzhaus Plus begrüßen zu können. In Frankfurts Zentrum bereichert dieser innovative Neubau das Stadtbild, schafft notwendigen bezahlbaren Wohnraum und erzeugt gleichzeitig mehr Energie als deren Bewohner für Heizung, Warmwasser, Hausstrom und Mobilität verbrauchen. Damit übertrifft das Haus schon jetzt die hohen klima- und energiegerechten Anforderungen, die die Europäische Union ab 2021 für neue Wohn-

## Flagschiff Speicherstraße

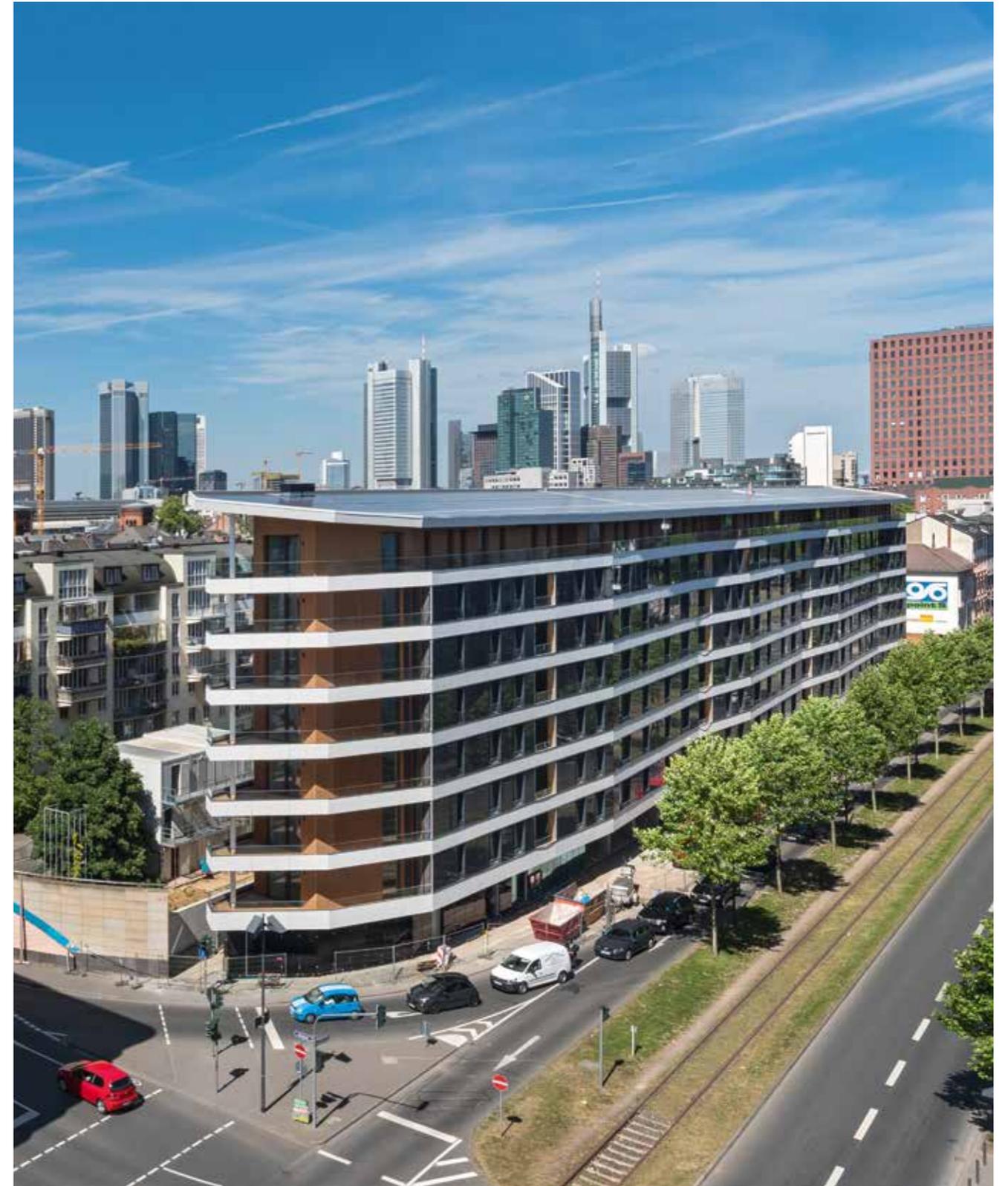
gebäude vorsieht.» Mit dem Projekt Speicherstraße setze Frankfurt wieder Maßstäbe, so Oberbürgermeister Peter Feldmann, der zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der ABG FRANKFURT HOLDING ist. «Frankfurt positioniert sich mit diesem Projekt erneut als Stadt der Energiewende und des wissenschaftlichen Fortschritts.»

Es ist das erste Mehrfamilienhaus mit 74 Wohneinheiten im Effizienzhaus Plus Standard in Europa. Vorbildlich gelingt ihm der Wandel vom energieverbrauchenden zum energieerzeugenden Gebäude. Seine Energie zur Stromerzeugung gewinnt es über 330 Dünnschicht-Photovoltaik-Module an der Fassade und rund 1.000 gebäudeintegrierte Hocheffizienzmodule auf dem Dach. Der damit erzeugte Strom wird in einer Batterie im Keller des Hauses gespeichert. Dadurch kann der Strom auch nachts genutzt werden. Wärme und Warmwasser werden über eine Wärmepumpe bereitgestellt, die mit dem gewonnenen Solarstrom betrieben wird. Als Wärmequelle nutzt die Wärmepumpe den nahegelegenen Abwasserkanal.

Die Bauweise des Hauses ist auf einen möglichst geringen Energieverbrauch ausgelegt. Über ein Display können alle Mieterinnen und Mieter des Aktiv-Stadthauses den jeweiligen Energieverbrauch mit der aktuellen Stromerzeugung vergleichen. Ziel ist es, Erzeugung und Verbrauch aufeinander abzustimmen. Dadurch soll die Ausnutzung des erzeugten Stroms im Aktiv-Stadthaus erhöht und der Bezug von externem Strom aus dem öffentlichen Netz möglichst gering gehalten werden. Abgerundet wird das mieterfreundliche Konzept durch ein



*Das Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße ist der nächste konsequente Schritt energieeffizientes Bauens und in seiner Dimension bislang einzigartig in Europa.*



Carsharing-Angebot mit Elektrofahrzeugen. Die Fahrzeuge erhalten den zum Fahren benötigten Strom aus der Batterie des Gebäudes. Neben hohen Lebensqualitätsstandards lädt der Neubau auch zum sparsamen und klimagerechten Umgang mit Energie ein. Kein Wunder also, dass es eine hohe Nachfrage von Mietinteressentinnen und -interessenten gab: «Das ist ein Beleg dafür, dass energieeffizienter, klimagerechter Wohnraum bereits heute zu marktgängigen Mietkonditionen angeboten werden kann», betonte Barbara Hendricks.

Das Projekt Aktiv-Stadthaus liefere den Beleg dafür, dass nachhaltiges Bauen und ansprechende Ästhetik kein Widerspruch sein müssen, unterstrich Manfred Hegger. Er ist der Architekt des Aktiv-Stadthauses, hatte bis vor kurzem den Lehrstuhl für Energieeffizientes Bauen an der Technischen Universität Darmstadt inne und gilt als Vordenker des energieeffizienten Bauens. Beim Bau wurde auf

eine Kombination aus gut gedämmter Gebäudehülle, effizienter Gebäudetechnik, regenerativen Energien und sparsamen Haushaltsgeräten im A+++-Standard gesetzt. «Wir machen deutlich, dass Klimaschutz ein ebenso anspruchsvolles wie attraktives Projekt sein kann», so Manfred Hegger. Die ABG FRANKFURT HOLDING sei Schrittmacherin dieser Innovation des Geschosswohnungsbaus, hob Frank Junker hervor. «Mit dem Aktiv-Stadthaus erreichen wir eine neue Stufe der Evolution der Energieeffizienz.» Diesen Prozess «haben wir mit der Errichtung von Passivhäusern in Gang gesetzt. Wir zeigen damit, dass Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit kein Widerspruch sind und dies allen zugutekommt, der Umwelt und den Mieterinnen und Mietern, die bezahlbare Mieten und geringe Betriebskosten haben», so Frank Junker zum Abschluss der Eröffnungsfeierlichkeiten. Zu diesem Zeitpunkt wusste er noch nicht, dass ihn das Aktiv-Stadthaus vier Monate später nach Prag führen wird.

*Dank modernster Technologien wie Photovoltaik, Wärmerückgewinnung, hocheffizienter Dämmung, Nutzung regenerativer Energien und Einsatz von Energiespargeräten stellt das Aktiv-Stadthaus seinen Bewohnern mehr Energie zur Verfügung, als diese verbrauchen können.*



Ende November 2015 erhielt die ABG FRANKFURT HOLDING für das Projekt Aktiv-Stadthaus den Europäischen Solarpreis 2015. Den Preis nahm Frank Junker im historischen Waldsteinpalais in Prag, dem Sitz des Senats der Tschechischen Republik, entgegen. Verliehen wird der Preis von EURO-SOLAR, einer europaweiten agierenden, gemeinnützigen Vereinigung, die sich die Verbreitung und technische Weiterentwicklung von Solar- und Bioenergie sowie die politische Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien zum Ziel gesetzt hat.

Seit 1994 vergibt EUROSOLAR jährlich den Europäischen Solarpreis für besonders förderwürdige Projekte im Bereich erneuerbarer Energien. Die Auszeichnung würdigt Projekte, die neue Impulse für eine Energiewende geben, sich regenerativer Quellen bedienen und dezentral Wirkung entfalten.

Mit diesem Projekt nahe der Frankfurter Innenstadt «geben wir dem Nachdenken über energieeffizientes Wohnen neue Orientierungen», freute sich Frank Junker über die europaweit als bedeutend geltende Auszeichnung.

*ABG-Chef Frank Junker bei der Auszeichnung des Europäischen Solarpreises für das Projekt Aktiv-Stadthaus in Prag.*



# WICHTIGER ALS EIN SCHLUSS- WORT

Die zum 125jährigen Jubiläum der ABG FRANKFURT HOLDING vorgelegte Publikation zeigt, dass die Entwicklung des ABG-Konzerns seit 1990 in vielerlei Hinsicht eine Erfolgsgeschichte ist. Ein solcher Erfolg ist jedoch nicht namen- und gesichtslos.

Dahinter stehen Menschen – unzählige Akteurinnen und Akteure innerhalb und außerhalb des ABG-Konzerns, ohne die dies nicht möglich gewesen wäre. Sie alle namentlich aufzuführen, ist ob ihrer großen Zahl leider nicht leistbar.

Nichtsdestotrotz möchte die Geschäftsführung der ABG den Kreis der Beteiligten an dieser Stelle zumindest summarisch benannt wissen.

Diese Beteiligten sind:

- die Stadt Frankfurt am Main, vertreten durch den Magistrat, die als Mehrheitsgesellschafterin der ABG FRANKFURT HOLDING das Unternehmen zwar regelmäßig vor anspruchsvolle, aber anders als in manch anderer Stadt nie vor unzumutbare Aufgaben stellt, und die immer wieder herausstreicht, dass die ABG in hohem Maße zum Wohle der Stadt Frankfurt beiträgt;
- die Mitglieder der Aufsichtsräte des ABG-Konzerns, die sich ihrer Verantwortung für eine gesunde Balance zwischen dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung sehr bewusst sind;
- die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung und der Ortsbeiräte der Stadt Frankfurt am Main, unsere Mieterbeiräte sowie engagierte Bürgerinnen und Bürger, die alle den Wettbewerb um die besten Ideen sehr ernst nehmen und immer wieder neue Impulse und Anregungen geben;
- die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Regierungspräsidiums Darmstadt, der Bauaufsicht und der städtischen Ämter, die auch in ungewohnten und schwierigen Situationen auf eine konstruktive Zusammenarbeit bedacht sind und den ungebrochenen Willen haben, bei Bedarf auch in den dunkelsten Paragraphenschungel Licht zu bringen;
- die Mainova AG, die FES Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH sowie andere stadtnahe Unternehmen, mit denen die Zusammenarbeit im täglichen Kleinklein überaus erfreulich verläuft und die gleichzeitig gegenüber neuen Wegen und innovativen Projekten jenseits des Alltagsgeschäfts immer aufgeschlossen sind;
- das Passivhausinstitut Darmstadt und andere Forschungseinrichtungen, ohne die ein Alltag der Energiewende gar nicht existieren würde

- die mit dem ABG-Konzern zusammenarbeitenden Handwerksunternehmen, Baufirmen und Lieferanten, Projektentwicklungs-, Architektur-, Ingenieur-, Gutachter- und Statikbüros sowie die Feuerwehr Frankfurt, die sowohl für die Pflege und Weiterentwicklung der Immobilienbestände des ABG-Konzerns als auch für die Realisierung seiner zahlreichen Neubauvorhaben unverzichtbar sind;
- das Land Hessen und die Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main, die beide am Entstehen des Kulturcampus maßgeblich beteiligt sind, die Hessenagentur, mit deren Unterstützung die Neubauprojekte auf dem Riedberg erfolgreich verwirklicht werden konnten, sowie die Umlandgemeinden, die tatkräftig daran mitgewirkt haben, der Vorstellung vom Wohnen als regionaler Aufgabe Leben einzuhauchen;
- die Betriebsräte der Konzerngesellschaften, die trotz naturgemäß ab und an zu Tage tretender Interessenskonflikte stets vertrauensvoll und lösungsorientiert mit der Geschäftsführung zusammenarbeiten;
- die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des ABG-Konzerns, die tapfer mit den immer wieder neuen Herausforderungen Schritt halten und sich Tag für Tag aufs Neue für „ihr“ Unternehmen, „ihre“ Liegenschaften, Wohnungen und technischen Anlagen, „ihre“ Mieterinnen und Mieter ins Zeug legen;
- unsere Mieterinnen und Mieter, die fast ein Viertel der Frankfurter Stadtgesellschaft ausmachen und die zum Teil schon seit vielen Jahren, gar Jahrzehnten dem ABG-Konzern die Treue halten.

Erwähnt seien zum Abschluss noch Dr. Matthias Arning und Dr. Andrea Lehr, ohne die die vorliegende Festschrift nicht entstanden wäre.

Die ABG FRANKFURT HOLDING sagt Danke.

## Bildnachweis

Archiv ABG FRANKFURT HOLDING GmbH: 24, 28, 29, 36, 37, 38, 39, 61, 75  
Archiv Frankfurter Aufbau AG: 46, 48, 50, 53  
Archiv FAAG TECHNIK GmbH: 54  
Archiv WOHNHEIM GmbH: 61

### AKG Images:

akg-images (Van Gogh, Sonnenblumen) Inv. S 31 V/1962 Amsterdam, Van Gogh Museum: 10  
akg-images (Berliner Mauer): 13  
akg-images (Titelseite der Zeitung "Frankfurter Rundschau"): 12  
akg-images / picture-alliance / dpa (Startbahn West): 13  
Album (CASABLANCA): 12  
Album (Elvis Presley): 13  
dpa Picture-Alliance GmbH (Willy Brandt): 13  
Fototeca Gilardi snc (Metropolis): 11  
IAM Image Asset Management (Titanic): 11  
Mondadori Portfolio / Electa (Marilyn Monroe and Arthur Miller): 12  
NordicPhotos (Albert Einstein): 11  
Picture-Alliance (Beate Uhse): 12  
Universal Images Group (Al Capone): 11

Alex Kraus: 1,6, 8/9, 26, 30/31, 32, 33, 35, 40, 42, 59, 62, 63, 69, 70, 79, 81, 91  
Alexander Noller / ABG: 1, 41, 58, 60, 86  
Andreas Mauritz: 64, 66  
Andreas Meinhardt / Fraport AG: 50  
Barbara Staubach: 1, 56, 79, 94, 95, 96, 97  
Braun & Canton Architekten: 43  
Brigitte Feik / FAAG TECHNIK GmbH: 76  
Dr. Matthias Arning / ABG: 35  
Eintracht Frankfurt Museum: 10  
Institut für Stadtgeschichte: 16, 18, 20, 22  
Irena Vodáková: 98  
Jan Michalko / Raum 11: 99  
Jochen Müller: 1, 7, 14, 44, 47, 48, 49, 77, 78/79, 80  
Karl Dudler: 90  
Mainova AG: 85  
Michael Landes: 1, 90  
Michael Zegers: 1, 74  
Olaf Reuffurth / AS&P: 55  
Ralf H. Pelkmann: 83, 84, 92  
Sabine Eder / Fraport AG: 50  
Schlosserei Koch, Büdingen: 50  
Stefan Müller / büro happarchitecture: 1  
Thomas Busch: 17  
Thomas Hansen: 72  
Ulrike Deuscher: 4  
Uwe Dettmar / AS&P: 6/7, 44, 54, 88

