

# Raum ist Luxus, auch wenn er geteilt wird

Alle wollen in der Stadt leben. Doch die Mieten sind hoch, Baugrund ist teuer und vor allem knapp. Ein Frankfurter Architekt geht einen alten, neuen Weg. *Von Theresa Weiß*

Plant ein Architekt ein Haus für sich selbst, dann wird es wohl eines sein, ausgefuchst bis ins Detail, mit riesigen Balkonen, Dachterrasse, vielleicht einem Whirlpool. So glaubt man jedenfalls, schließlich verdient der Baufachmann ja sein Geld damit, anderen schöne Häuser zu planen. Dem Bau seines eigenen Traumhauses aber können hohe Hürden im Weg stehen. So war es bei Hans Drexler, dabei will der Architekt kein Luxusobjekt errichten, sondern eines, in das er mit ein paar Freunden einzieht, das ökologischen Standards entspricht und das nicht zu teuer wird. Klingt bescheiden. Und doch, wenn diese Anforderungen in einer beengten Stadt wie Frankfurt umgesetzt werden sollen, wird es kompliziert.

Um seine Pläne verwirklichen zu können, hat der Fünfundvierzigjährige sich Hilfe geholt. Nicht von einem reichen Gönner, der ihm ein Grundstück in A-Lage kauft, sondern von einer Genossenschaft. Das mure fast altertümlich an, meint Drexler selbst. Doch seien Genossenschaften der Weg in die Zukunft: Sie entwickeln, bauen und verwalten Immobilien und wirtschaften mit dem Geld, das sie einnehmen, um neue Liegenschaften zu erwerben. Die Stadt Frankfurt hat schon 2006 beschlossen, 15 Prozent der

## REIHENHAUS? NEIN DANKE

Flächen auf kommunaler Gemarkung, die neu bebaut werden, an Genossenschaften und Wohngruppen zu geben. Bisher sei diese Regel jedoch weitgehend ignoriert worden, sagt Wolfgang Hoffmeister von der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main (WBG). Dabei förderten Genossenschaften Wohnungsbau schon seit langem. Auch Drexler sagt: „Es gab zwar inzwischen eine große Welle in der Politik zu dem Thema. Aber in Frankfurt hat es bisher gerade mal vier Verfahren gegeben, in denen Wohngruppen einen Zuschlag erhielten.“

Von Drexlers Projekt war die WBG schnell überzeugt. Sie wird an der Friedberger Landstraße ein Haus entwickeln, auf einem Gelände, das bisher ein Parkplatz war. Die Stadt hatte das Areal am Bethmannpark vor gut einem Jahr zur Bebauung ausgeschrieben. Viele Wohngruppen, die in der Stadt nach Baugrund suchten, hätten bei diesem Grundstück abgewinkt, sagt Drexler. An der Friedberger Landstraße sei es laut, und das Grundstück sei mit etwa 360 Quadratmetern klein. Maximal ein herkömmliches Zweifamilienhaus würde auf das Areal im Frankfurter Nordend passen. Vergeben werden sollte es an eine Gruppe, die dort mit überzeugendem Konzept Wohnungen errichten will. Und die Ideen, die Drexler mit seinen Freunden und der WBG vorstellte, gefielen der Stadt. Nur noch wenige Dokumente fehlen, bis es losgehen kann.

Drexlers Konzept ist, auf möglichst kleinem Raum qualitativ hochwertigen Wohnraum unterzubringen. Denn die Stadt Frankfurt ist voll, wie andere Städte auch. Und trotzdem wollen viele, auch Drexler und seine Freunde, im Zentrum leben. Gleichzeitig ist die Fläche, die Menschen durchschnittlich zum Leben zur Verfügung steht, mit den Jahren immer größer geworden. In den sechziger Jahren lebte jede Person in Deutschland noch auf 19 Quadratmetern, 2015 waren es im Schnitt 47 Quadratmeter. In Frankfurt, der Stadt der vielen Single-Haushalte, lebten die Menschen im Jahr 2011 auf etwa 36 Quadratmetern je Person. Diese Zahlen hat Drexler mit seinem Architekturbüro DGJ für die Broschüre „Wohnkonzepte“ zusammengetragen. Sein eigenes Projekt ist darin auch beschrieben: Knapp 28 Quadratmeter werden die Bewohner im Schnitt zur Verfügung haben.

Wenn alle einen Platz in der Stadt finden wollen, müssen sie auf kleinerem Fuß leben, so sieht es Drexler. Wie das funktionieren kann in einer Welt, in der sich alle an gewisse Standards gewöhnt haben und nur ungerne den Komfort aufgeben wollen, den sie durch großzügige Zimmer und geräumige Keller haben? Laut Drexler ganz einfach: „Wenn wir Räume gemeinschaftlich nutzen, braucht die einzelne Wohnung weniger Zimmer, die sonst oft leerstehen, zum Beispiel Gästezimmer oder Waschküchen.“ Deshalb hat er sein Wohnprojekt auch mit ei-



Unten der Architekt Hans Drexler, oben das Mehrfamilienhaus, das nach seinen Vorstellungen im Frankfurter Nordend entsteht. Die Fläche je Bewohner ist darin vergleichsweise knapp bemessen. Ausgleich schaffen sollen gemeinschaftlich zu nutzende Räume. Suffizientes Wohnen nennt Drexler das, eines, das hinreichend versorgt.

Abbildungen Drexler Guinand/Jauslin Architekten



## WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN

Wohnbaugenossenschaften gibt es in Deutschland schon seit mehr als 150 Jahren. Insgesamt existieren 2000 Genossenschaften, die Wohnungen bauen und vermieten, mehrere Millionen Deutsche sind Mitglieder. In Frankfurt gibt es neun größere Genossenschaften, unter anderem die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main, den Beamtenwohnungsverein oder den Eisenbahnsiedlungsverein. Seit einigen Jahren gründen sich immer mehr Genossenschaften, zum Beispiel um ein Projekt überhaupt verwirklichen zu können. Auf dem Naxos-Areal in Frankfurt entstanden vor etwa fünf

Jahren beispielsweise mehrere Miethäuser, die meisten von ihnen wurden durch eine Genossenschaft entwickelt. So funktioniert es: Wer betritt, kauft einen Anteil der Genossenschaft, meist kostet der einige hundert Euro. Damit kann er gegen eine vergleichsweise oft günstige Miete in einem ihrer Häuser wohnen. Das Vermögen der Genossenschaft wird in weitere Projekte gesteckt und zur Sanierung älterer Objekte genutzt. Die meisten Genossenschaften haben lange Wartelisten, leer stehen die Wohnungen nach ihrer Auskunft zumindest in Frankfurt so gut wie nie. *weth.*

nem Begriff gekennzeichnet, der als Synonym für nicht zu viel und nicht zu wenig steht und das Hinreichende beschreibt: „Gemeinsam suffizient leben.“ Raumreserven werden verkleinert, die geringere Wohnfläche je Person senkt die Betriebskosten, und natürlich den Landverbrauch. Wohnen wird so billiger, da weniger Material und Ressourcen verbraucht werden.

Der Entwurf Drexlers kommt mit vielen Extras. In dem Haus soll es zum Beispiel eine gemeinschaftliche Wohnküche geben, die abends auch als Co-Working-Space genutzt werden könnte, wenn es in den abgetrennten Familienwohnungen zu „lehaft“ zugeht. Gemeinschaftsbalkone auf jedem Stockwerk des fünfgeschossigen Baus sollen das Zusammenleben fördern und Platz außerhalb der Wohnungen schaffen. Im Erdgeschoss wird es eine Kindertagesstätte geben, die sich an das gesamte Viertel richtet. Und im vierten Stock plant Drexler ein sogenanntes Joker-Zimmer, das als Gästezimmer für alle Wohnungen fungieren kann. Außerdem wird es in der Garage einen Stützpunkt für Car-Sharing geben. Auf die fünf Fahrzeuge soll auch die Nachbarschaft zugreifen können. „Es gibt viele Funktionen in Wohnungen, die geteilt werden können“, sagt der Architekt. Ein Motto des Projekts an der Friedberger Landstraße ist darum auch „Teilen statt Besitzen“.

Es scheint, als treffe Drexler mit seinen Ideen den Nerv der Zeit: Viele waren sofort begeistert von seinem Plan und wollten in das Haus ziehen, das Anfang 2019 fertig gestellt sein soll. Drexlers Baugruppe besteht mittlerweile aus drei Familien, einer Seniorin und zwei Singles. Die meisten kennen sich gut oder gehören zu Drexlers Schwester zur engeren Familie. Suffizienz ist erstmal ein sperriges Wort. Wer Drexler darüber sprechen hört, mag es dann irgendwann aber doch. Mit viel Leidenschaft zeigt er die Punkte, an denen er durch Teilen Platz und Geld sparen will: Der Skelettbau besteht aus Holzmodulen, die nach japanischem Vorbild zusammengesteckt werden. Das spart Zeit, der Aufbau geht schneller als etwa mit Stein oder Beton.

Und es erlaubt flexible Grundrisse, da die Holzmodule innen ganz unterschiedlich zusammengestellt werden können. Die bunte Profilglasfassade braucht nur wenig Wartungsarbeiten.

Und nicht nur die Stadt und Drexler selbst sind von dem Projekt überzeugt. Auch Wolfgang Hoffmeister, Vorstand der WBG, sagt, er sei sehr zufrieden. „Die Planung ist solide, da gab es von Anfang an keine Luftschlöser.“ Ihm gefällt, dass das Projekt auch identitätsstiftend sei. „Die Leute fühlen sich emotional zugehörig. Das bringt soziale Vorteile für die ganze Nachbarschaft mit sich.“ Drexlers Entwurf sei nicht so anonym, wie es ein Hochhaus mitunter sein könne, aber viel effizienter als ein freistehendes Einfamilienhaus.

Bei all dem Lob fällt schnell einmal unter den Tisch, was das Projekt die WBG kosten wird. 2,7 Millionen Euro wird sie in das Haus stecken, die Baukosten betragen davon rund anderthalb Millionen. Hoffmeister schiebt hinterher: „Wir bauen ein Haus mit schwarzen Zahlen. Die Investition lohnt sich.“ Das Projekt sei vor allem deshalb so teuer, weil es in Passivhausbauweise errichtet werde. Später fielen dann aber so gut wie keine Nebenkosten an. Und auch die Mieten blieben relativ moderat, meint Hoffmeister. Zwischen elf und zwölf Euro je Quadratmeter müssen die Bewohner später einmal zahlen, weit weniger, als im Stadtteil Nordend, wo das Haus stehen wird, inzwischen üblich ist.

Sind also Genossenschaften und kleinere Wohnflächen die Zukunft? Es ist jedenfalls ein Weg, glaubt Drexler. Auf jeden Fall sollte die Stadt nach seinem Dafürhalten mehr Flächen nach dem Projekt-Prinzip vergeben, so, wie es beim Grundstück an der Friedberger Landstraße der Fall war. Das beste Konzept solle den Zuschlag bekommen, nicht der höchste Kaufpreis. „Wir bekommen so lebendigere Quartiere und abwechslungsreiche Architektur“, sagt er. Drexler freut sich auf sein neues Zuhause. Ist es sein Traumhaus? Er lächelt. „Ich bin so überzeugt, dass ich selbst einziehen werde.“ Das ist in der Welt der Architekten wohl die größte Ehre für ein Projekt.

## LEUTE DER WOCHE

### MARKUS FRANK,

Rechtshaber, kann aufatmen, und mit dem Frankfurter Sportdezernenten ist die ganze Stadtregierung erleichtert. Denn jetzt hat auch das Oberlandesgericht als Berufungsinstantz den im Abwehrkampf verharrenden Renn-Klub dazu verurteilt, die Galopprennbahn in Sachsenhausen zu räumen. Damit wiederum rückt der längst zugesagte Baubeginn für die rund 140 Millionen



Euro teure DFB-Akademie und den angrenzenden Park in Reichweite. Eine gute Nachricht für Frankfurt.

### MICHAEL QUAST,

Umzugspezialist, könnte wohl überall Theater machen. Wieder mal wegen einer Sanierung eines angestammten Spielorts verlustig gegangen, haben er und sein Ensemble einmal mehr die Herausforderung gemeistert, einen neuen Standort zu erobern. Als wäre es genauso geplant worden, ergänzt die Kulisse der Höchster Porzellan-Manufaktur trefflich das Stück „Der Alchemist“, das in diesem Jahr beim Theaterfestival Barock am Main gespielt wird. Kuscheilig ist's im Hof obendrein.



### CHRISTIANE RÜDIGER,

Queereinsteigerin, sorgt mit der Übernahme des Gewürzhauses Alsbach dafür, dass Frankfurter dort bald wieder Gewürz- und Teemischungen kaufen können. Die frühere Stammkundin des 1920 gegründeten und im vergangenen Herbst geschlossenen Handelsunternehmens eröffnet am Dienstag an der Töngesgasse das neue Geschäft. Zwei Damen vom Fach, aus der alten Belegschaft, helfen ihr dabei. Und auch die früheren Inhaber, Doris und Kurt Becker, stehen noch mit Rat zur Seite.



### MICHAEL KERCHER,

Trommler, hat der Stadt Neu-Isenburg und Musikfreunden aus der ganzen Region wieder ein dreitägiges Festival organisiert, bei dem am vergangenen Wochenende von Freitag bis Sonntag junge und nicht mehr ganz so junge Bands auftraten, zur Freude ebenso gemischten Publikums: Seit 25 Jahren gibt es das Spektakel Open Doors, das der Inhaber der Veranstaltungsgesellschaft 12Löwen organisiert. Es wäre schön, wenn noch ein paar dazu kämen.



### PATRICK KOCH,

Aquarienfreund, taucht ab. Kaum ist bekannt, dass in Pfungstadt ein Haus mit Haifischen entstehen soll, übt sich die Stadt dazu in Feigheit. Niemand sagt öffentlich ein Wort, die Politik gibt sich sprachlos bei einem Vorhaben, das die ganze Stadt bewegt. Die Gremien, die darüber befinden, diskutieren nicht darüber in der Öffentlichkeit. Auch wenn alle Parlamentarier einig sind, so könnten sie doch ihre Argumente darlegen. Dafür könnte der Bürgermeister sorgen. Die Gegner des Projekts sind jedenfalls nicht still.



Texte: trö., cfr., hoff., jr., wbr.  
Fotos: Hedwig, Bergmann, Fricke, Gilli, Kretzer

## Hessen-Tickets vor dem Start

WIESBADEN (lhf). Kurz bevor sie zum ersten Mal eingesetzt werden können, sind in Hessen mehr als 220 000 Schülertickets verkauft worden. Das teilte das hessische Verkehrsministerium mit. Die Fahrkarte gilt von Dienstag an. „Wenn schon zwei Wochen vor Ende der Sommerferien so viel Nachfrage herrscht, zeigt das, dass wir mit dem neuen Angebot auf einen echten Bedarf treffen“, sagte der hessische Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir (Die Grünen), der federführend bei der Schaffung des Angebots war. Das Schülerticket kostet als Jahreskarte 365 Euro und löst die bisherigen Zeitkarten für Schüler und Auszubildende ab. Wichtigster Unterschied: Das Ticket gilt in ganz Hessen, für umgerechnet einen Euro je Tag können die Kinder und Jugendlichen das ganze Land bereisen. Auch nach dem 1. August ist das Ticket noch zu kaufen.