



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# Von der Kaserne zur Wohnidylle: Der Platanenhof in Frankfurt-Höchst





## Neuer Wohnraum, stadtnah und im Grünen – für über 250 Menschen

Der architektonische Entwurf des Projekts folgt der städtebaulichen Leitidee „Hausgruppen um einen Wohnhof“. Bei der Umgestaltung des Geländes wurden im ersten Bauabschnitt die drei ehemaligen Lagerhäuser an Ost-, West und Südseite abgerissen. An ihrer Stelle entstanden drei neue Gebäude mit 58 Wohnungen. Im zweiten Bauabschnitt wurden die fünf kleineren Häuser umgebaut. So entstanden noch einmal 28 Wohnungen, insgesamt wurden 6.350 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen. Die historische Gebäudeanordnung des Platanenhofes wurde erhalten, der alte Baumbestand integriert.

Die große asphaltierte Fläche des ehemaligen Exerzierplatzes zwischen den Platanen wurde entsiegelt und begrünt. Schließlich erneuerte die Nassauische Heimstätte in Abstimmung mit dem Straßenbauamt auch die beiden anliegenden Straßen Karl-Blum-Allee und Josef-Fenzl-Straße.

Für die Mieter entstand mit der Umgestaltung des Innenhofs ein halböffentlicher Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Von hier aus erfolgt die Erschließung der Wohnungen. Treppen, Laubgänge, Sitzmöglichkeiten und kleine private Vorzonen vor den Erdgeschosswohnungen verzahnen halböffentlichen und privaten Raum. Die den Erdgeschoßterrassen vorgelagerten Mietergärten werden individuell in Anspruch genommen.

» *Der Platanenhof war früher Teil einer Kaserne der US-Armee. Die abziehenden Truppen hinterließen acht Gebäude um einen mit mächtigen Platanen bewachsenen Innenhof: an drei Seiten jeweils längs ein großes Gebäude, an der Nordseite fünf kleinere Gebäude.*

Vielfältige Blickbeziehungen von den Wohnungen zum Wohnhof ermöglichen Kontakt und Teilnahme am Geschehen und erlauben den Kindern, ungestört zu spielen. Ein weiterer Faktor für ein attraktives Wohnumfeld: Der gesamte Innenhof ist autofrei. Für die Bewohner stehen dafür an den drei umgebenden Straßen 86 Parkplätze unter Bäumen bereit.



## Neubauten mit vielfältigen Wohnmöglichkeiten – Bauabschnitt I

Alle drei Neubauten sind dreigeschossig und in einem Schottensystem in Massivbauweise mit Thermohaut gebaut. Die Beheizung erfolgt effizient über das Fernwärmenetz der Siedlung. Die mit 10 Grad geneigten Pultdächer sind extensiv begrünt, die Fassadenfarben verbinden die Gebäude optisch miteinander.

Die Etagegrundrisse sowohl innerhalb der einzelnen Gebäude als auch von Haus zu Haus sind hingegen unterschiedlich. So bieten die Wohnungen Raum für eine bis sechs Personen. Von den 58 Wohnungen wurden 14 Einheiten als Maisonetten, quasi als Reihenhaus im Haus, geplant. Diese ausgenommen, sind sämtliche Erdgeschosswohnungen barrierefrei. 12 Wohnungen tragen den Bedürfnissen allein erziehender Menschen Rechnung: Sie wurden speziell mit vergrößerter Wohnküche konzipiert.

» *Nicht nur die Mieter und Anwohner sind vom baulichen Ergebnis angetan. 2002 wurde der Neubau des I. Bauabschnitts für den „Tag der Architektur“ ausgewählt.*

## Attraktiv umgebaut und sinnvoll erweitert – Bauabschnitt II

Die fünf kleineren Gebäude stehen parallel zueinander, jeweils mit der Stirnseite zum Innenhof. Während das in der Mitte gelegene Haus bereits zweigeschossig war und seine äußere Gestalt behielt, wurden die anderen vier jeweils um eine Etage aufgestockt. Durch den Umbau entstanden 28 Wohnungen für drei bis sechs Personen. Durchgängig setzt sich auch hier das Erschließungsprinzip der Neubauten mit separaten Eingängen fort: Alle Wohnungen sind über Treppen individuell erreichbar. Insgesamt entstand so zusätzlicher Wohnraum für rund 120 Menschen. Die Gesamtkosten des Projektes betragen 13,1 Millionen Euro. Die Bundesrepublik Deutschland als Verkäufer gewährte der Nassauischen Heimstätte einen Rabatt beim Grundstückspreis für die Errichtung von Sozialwohnungen. Die Finanzierung erfolgte im Rahmen des 1. Förderweges mit Landesbau- und Stadtdarlehen sowie Eigenkapital des Bauherrn. Die Nettomiete ist entsprechend niedrig und liegt bei ca. 5 Euro pro Quadratmeter.

» *Im Jahr 2005 erhielten die Umbauten des II. Bauabschnitts ebenfalls diese Auszeichnung. Das Projekt erhielt zudem den Preis „aktionshes-senhaus 2004“.*



Die gelungene Konversion der ehemaligen Michael-McNair-Kaserne im Frankfurter Stadtteil Höchst zeigt, dass auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau Maßstäbe in zeitgenössischer Architektur gesetzt werden können. Die parkähnliche Grünanlage und ein Nutzungskonzept, das der Individualität der Mieter und dem gemeinschaftlichen Miteinander viel Raum bietet, sorgen für hohe Wohnqualität. Die Nassauische Heimstätte setzte hier als Bauherr und Architekt ein stimmiges Gesamtkonzept um, das inzwischen mehrfach preisgekrönt wurde.

## Daten und Fakten

**ZIEL:** Neubau von drei Gebäuden mit insgesamt 58 Wohnungen sowie Um- und Ausbau von fünf bestehenden Gebäuden zu 28 weiteren Wohnungen, jeweils im 1. Förderweg.

**BAUHERR,  
ENTWICKLUNG,  
PLANUNG,  
REALISIERUNG  
UND MANAGEMENT:** Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

**LAGE:** Frankfurt am Main-Höchst  
Josef-Fenzl-Straße 2-32,  
Karl-Blum-Allee 19-37 und  
Felsenbirnenweg 12-20e

**ABLAUF:** Anfrage der Nassauischen Heimstätte bei der Stadt Frankfurt am Main zu Konversionen: September 1991  
städtebaulicher Ideenwettbewerb: September 1993  
Bebauungskonzept: April 1996

**FLÄCHE:** Gesamtfläche 12.630 m<sup>2</sup>,  
davon 4.130 m<sup>2</sup> Straßenland und öffentliche Grünfläche,  
8.500 m<sup>2</sup> Nettobaulandfläche

**KOSTEN:** I. Bauabschnitt 8,8 Mio. EUR  
inklusive Straßenerschließung und öffentlicher Grünflächen  
II. Bauabschnitt 4,3 Mio EUR  
Gesamtkosten 13,1 Mio EUR

**I. BAUABSCHNITT  
(NEUBAU):** Anmeldung zum Wohnungsbauprogramm Hessen  
mit positivem Bescheid: Juli 1997  
Räumung und Beginn der Abbruch- und  
Entsiegelungsarbeiten: Februar 2000  
Baubeginn: September 2000  
Bezugsfertigstellung: Dezember 2001

**II. BAUABSCHNITT  
(UM- UND AUSBAU):** Räumung und Beginn der Rückbauarbeiten: Januar 2002  
Baubeginn: Oktober 2002  
Bezugsfertigstellung: Ende 2003

---

### Ihre Ansprechpartner:

Reimund Kaleve  
Tel. 069 6069-1421  
Fax 069 6069-1413  
reimund.kaleve@naheimst.de

Franz Behringer  
Tel. 069 6069-1474  
Fax 069 6069-1518  
franz.behringer@naheimst.de

### Kontakt:

Nassauische Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main

[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de)