

## 4.7 Frankfurt a.M., Platensiedlung

Sudermannstr. 1–42,  
Stefan-Zweig-Straße 1–17  
60431 Frankfurt a.M.



Abb. 30: Fotodokumentation, Platensiedlung

### 4.7.1 Kenndaten

	<b>Bestand</b>	<b>Nachverdichtung</b>
Baujahr	1956–1959	laufend seit 2017
Planung	-	Stefan Forster Architekten
Bauherrschaft	US-Armee	ABG Frankfurt Holding GmbH
Gebäude	19	34
Geschosse	III+D	V, VI
Wohneinheiten	342	1023
Parkplätze (Pkw)	441	811
GFZ	0,8	1,8
GRZ	0,3	0,3
Dichtefaktor	0,6	1,3
Baurecht	Rahmenkartenplan (NW 62d Nr 1), 1974 Rahmenkartenplan (NW 42b Nr 2), 1978	Auf Basis des bestehenden B-Plans/Rahmenkartenplans in Verbindung mit einer Befreiung nach § 31 BauGB

*Tab. 7: Kenndaten Platensiedlung*

4.7.2 Planunterlagen

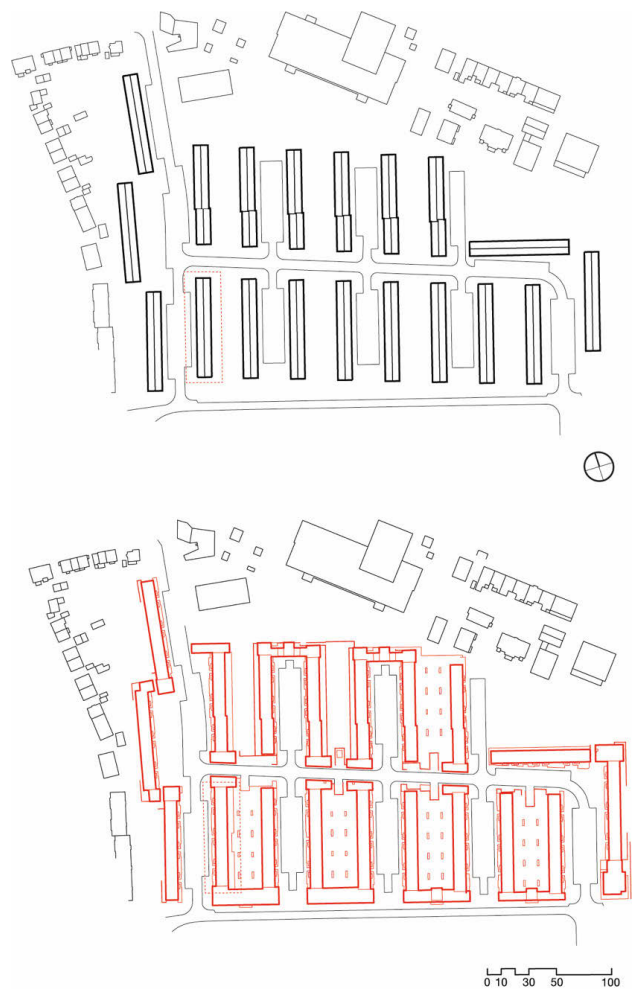


Abb. 31: Lagepläne Bestand – Nachverdichtung, Platensiedlung

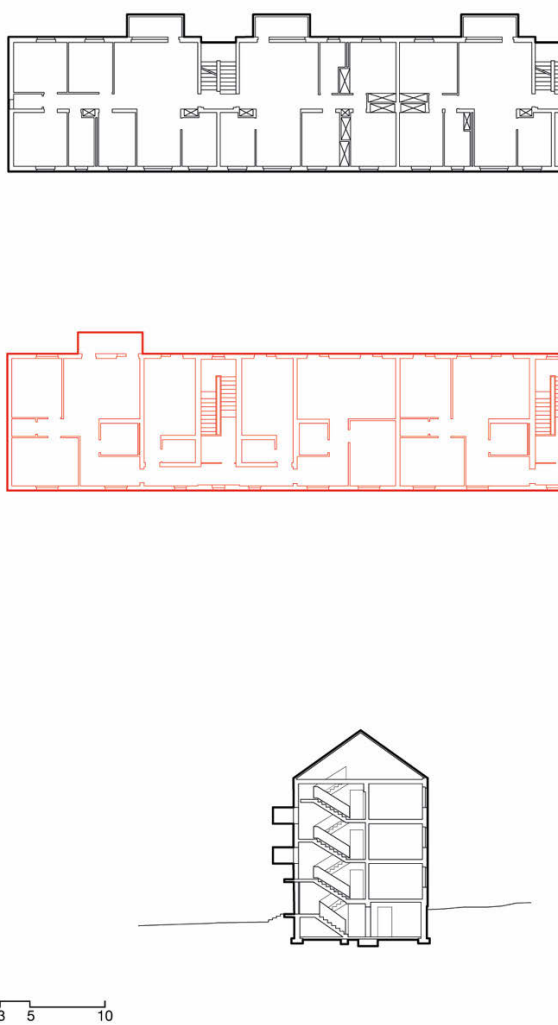


Abb. 32: Grundrisse & Schnitte Bestand – Aufstockung 1, Platensiedlung

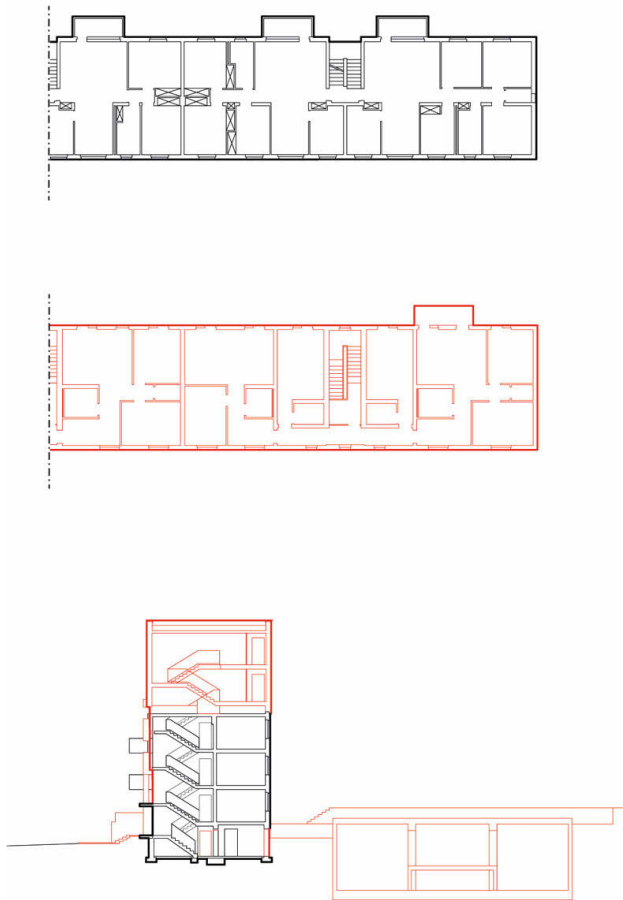


Abb. 33: Grundrisse & Schnitte Bestand – Aufstockung 2, Platensiedlung

### 4.7.3 Entwicklung

Die Platensiedlung war Teil einer kompletten amerikanischen Infrastruktur mit Schulen, Läden, Postämtern und Amüsiermeile für teilweise mehr als 23.000 stationierte Soldaten und ihre Angehörigen (BADENHOP, 2004). Nach dem Abzug der amerikanischen Truppen im Jahr 1995 wurde die Liegenschaft an die Bundesrepublik Deutschland übergeben, von der die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding GmbH sie 1996 erwarb. Da die Wohnungen im Vergleich zu anderen Zeilenbauten sehr groß sind, zogen nach dem Abzug der US-Truppen vornehmlich kinderreiche Familien in die Nachbarschaft. Der Altersdurchschnitt ist damit heute immer noch niedriger als in den meisten Zeilenbausiedlungen. Bereits 2001 wurde ein Quartiersmanagement eingesetzt, um die Siedlung besser im Stadtteil zu integrieren (DIETERMANN, 2020). Dennoch sorgt sie immer wieder für Negativschlagzeilen – im Jahr 2019 wurden z.B. mehrere Drogendealer:innen mit ihren Familien zwangsgeräumt (GRÄBER, 2019). Trotz der äußeren Einstufung als »sozial schwach«, sehen die Bewohner:innen ihren Stadtteil als vielfältig und lebendig an (KÜNSTLER & SCHIPPER, 2021, S. 27), bemängeln jedoch die Strukturschwächen des Quartiers (KÜNSTLER & SCHIPPER, 2021, S. 17, 46).

Beim Architektursommer Rhein-Main im Jahr 2011 wurden drei Entwürfe zur Nachverdichtung vorgestellt, was für Verunsicherung und Ärger bei den bis dato uninformatierten Bewohner:innen sorgte (MOHR & SCHMIDT, 2014, S. 104). Im Jahr 2016 präsentierte das Büro Stefan Forster Architekten, das nicht zu den drei im Rahmen des Architektursommers ausgewählten Büros zählte, der Bevölkerung erstmals Entwürfe für die Nachverdichtung (WEISS, 2016). Die Platensiedlung ist 2022 eines der größten Transformationsprojekte Deutschlands. Bei der Planung wurde bewusst keine reine Sozialwohnungs-siedlung angestrebt, um die Akzeptanzprobleme innerhalb des Stadtgefüges nicht noch zu verschärfen. Die Nachverdichtung konzentriert sich auf den nördlichen Teil des Quartiers.

Die Siedlung besteht rein aus Mietwohnungen, wovon im Bestand 60 % gefördert werden (KÜNSTLER & SCHIPPER, 2021, S. 30). Von den insgesamt 681 neuen Wohnungen werden 50 % öffentlich gefördert, davon 20 % als klassische Sozialwohnungen und 30 % über den zweiten Förderweg, das sogenannte Mittelstandsprogramm. Das Stadtplanungsamt und die Bauaufsicht Frankfurt a.M. begleiten die Nachverdichtung. Aufgrund der langen Bauzeit und dauerhaften Belastung der Mieterschaft wird die Maßnahme von Mieterschutzvereinen kritisch gesehen (LECLERC, 2021). Während die ursprüngliche

Bauzeit 2017 beginnen und ungefähr drei Jahre dauern sollte, waren auch 2022 noch nicht alle neuen Hochbauten und Tiefgaragen errichtet.

Durch die frühere Nutzung als Housing Area wirkt die Siedlung im Stadtgefüge isoliert; diese Wahrnehmung wurde noch bis 2019, also über 20 Jahre nach Abzug der US-Amerikaner:innen, durch eine Schranke verstärkt, die die Franz-Werfel-Straße als Eingangstor vom übrigen Stadtteil trennte. Mehrere vorangegangene Versuche, die Schranke dauerhaft zu öffnen, scheiterten an der übrigen Ginnheimer Bewohnerschaft, die eine Abgrenzung von der Platensiedlung forderte (BUTZ, 2019). Die Nachverdichtung und das dadurch verbesserte Wohnungsangebot sollen auch soziale Probleme lösen. Eine Studie aus dem Jahr 2021 zeigt jedoch auf, dass gerade die Frage, ob die schwache soziale Infrastruktur der erhöhten Bewohnerdichte gerecht oder rechtzeitig angepasst werden kann, die Bewohner:innen umtreibt (KÜNSTLER & SCHIPPER, 2021, S. 35).

#### 4.7.4 Struktur

Die Platensiedlung befindet sich im Stadtteil Ginnheim, etwa viereinhalb Kilometer nördlich vom zentral gelegenen Frankfurter Hauptbahnhof. Im Bereich der Platensiedlung soll die ÖPNV-Anbindung durch eine geplante Verlängerung der U-Bahn-Linie verbessert werden.

Vor der Nachverdichtung besteht die nördliche Platensiedlung aus 19 Gebäuden in Zeilenbauweise, in denen sich insgesamt 342 Wohnungen befinden. Eine Zeile setzt sich aus drei einzelnen Gebäuden mit eigenen Hausnummern und Erschließungskernen zusammen. Im Gegensatz zu den meisten Zeilenbausiedlungen, bei denen sich die Eingangsseiten eines Gebäudes zur Rückseite des Nachbargebäudes orientieren, sind die Gebäude der Platensiedlung mit den Eingangsseiten zueinander angeordnet. Durch die Ausrichtung der Gebäude lassen sie sich leicht zu Blöcken mit Innenhöfen ergänzen. Die mit zwei Geschossen aufgestockten Bestandsgebäude bilden mit den neu entstandenen Anbauten eine mäandernde Figur aus. Diese städtebauliche Form entstand in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt: Die nördlichen Verbindungsbauten sind auf das Brandschutzkonzept zurückzuführen und waren ursprünglich nicht geplant.

Eine typische Bestandswohnung mit 80 bis 115 m<sup>2</sup> besteht aus drei Schlafzimmern, zwei Bädern, einem Wohnzimmer, Essbereich und einer Küche. Den US-amerikanischen Erstnutzenden verdanken sie ihren großzügigen Schnitt – so gelangt man ohne separierenden Flur in den offenen Wohnbe-

reich, der in den Essbereich übergeht. Aufgrund der großen Bestandswohnungen ergänzt die Neuplanung das Wohnungsangebot um vornehmlich kleinere Wohnungen mit ein bis drei Zimmern.

Die Bestandswohnungen erhielten neue Fenster und eine energetische Sanierung. In einer Feldfabrik im Umland wurden die vorgefertigten Holzmodulelemente für die Aufstockungen zusammengesetzt. Die Neubauten bestehen aus Stahlbeton und Mauerwerk. Zwei Kitas, Fahrradabstellräume und neue Gewerbeeinheiten entlang der Platenstraße ergänzen die Wohnbebauung und die vorhandene Infrastruktur des Stadtteils.

Während der Kernarbeitszeiten an den Treppenhäusern im Bestand wurde die Miete in den betroffenen Wohnungen reduziert. Auch danach sollen die Mieten nicht erhöht werden. Innerhalb der Siedlung besteht ein Umzugsmanagement für Mieter:innen, die ihre Wohnung dauerhaft oder vorübergehend aufgrund der Baubelastung wechseln.

Im Zuge der Nachverdichtung sollen die Außenräume stärker gegliedert werden. Zwischen den Baukörpern entstehen parkartige Innenhöfe als halb-öffentliche Bereiche, die zwar frei zugänglich sind, aber aufgrund der Nähe zum Wohnen und baulicher Höhenunterschiede einen privateren Charakter erhalten. Vor den Erdgeschosswohnungen des Bestands entstehen private Terrassen, die teilweise zum Umgebungsniveau angehoben oder abgesenkt werden. Hecken und verklinkerte Mauern sorgen für Sicht- und Passierschutz. Die Räume zwischen den Bestandszeilen waren abwechselnd als Stichstraßen mit großzügigen Parkplätzen oder als Grünflächen angelegt. Um die Stellplätze für die zusätzlichen Wohnungen nachzuweisen, werden fünf der Grünflächen durch Tiefgaragen ersetzt. Die Stellplatzsatzung von Frankfurt a.M. sieht beim nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen keinen Stellplatznachweis vor, weshalb die Anzahl der Stellplätze trotz dreimal so vielen Wohnungen nur etwa verdoppelt wurde. Außerdem wurde ein Mobilitätskonzept erstellt.

#### 4.7.5 Einordnung

Aufgrund der Nachverdichtung erhält die gesamte Gebäudestruktur ein deutlich urbaneres und dichteres Erscheinungsbild. Für die Stadtlandschaft typische Satteldächer werden durch Flachdächer ersetzt. Die zu den aufgestockten Bestandsbauten erhöhten Kopfbauten erzeugen entlang der von Westen nach Osten verlaufenden Straßen eine städtebauliche Kante mit Betonung der Horizontalen. Durch die Einfassung der Bestandsbaukörper mit verklin-

kerten und erhöhten Vorgartenbereichen zu den Straßen hin verbinden sich diese mit den ebenfalls verklinkerten Erdgeschossen der Neubauten. Die Fassadengestaltung der oberen Geschosse der Neubauten sowie der aufgestockten Bestandsbauten erzeugt ein homogenes Erscheinungsbild; dennoch sind bei genauerer Betrachtung einige Abweichungen zu finden: Die Fenster der Aufstockungen erhalten straßenseitig ein stehendes Format mit französischen Balkonen, während sie zu den halböffentlichen Höfen quadratisch ausgeführt wurden. Die Positionierung der Fenster und Balkone ist vollständig vom Bestand gelöst. Auch die Fassadengestaltung der Treppenhausbereiche wird in den Aufstockungen nicht fortgeführt.

Die Kopfanbauten wirken durch Loggien, Versprünge, Dachterrassen und unterschiedliche Baukörperhöhen wesentlich plastischer als die aufgestockten Zeilenbauten. Je nach Positionierung im Stadtraum variieren die Tiefen, wodurch die baulichen Proportionen vom Bestand abweichen. Im Gegensatz zum Bestand werden die Kopfanbauten über Laubengänge erschlossen. Die ebenerdigen Erdgeschosszonen der verbindenden Kopfanbauten nehmen die Deckenhöhen der bestehenden Hochparterrewohnungen auf. Sie erhalten durch die hohen Geschosse eine repräsentative Anmutung und werden nicht als Wohngeschosse genutzt. Durch die Umwandlung von Zeilenbauten zu einer mäandernden Grundform ist davon auszugehen, dass die Luft nicht wie vorher zwischen den Gebäuden zirkulieren kann.

Eine frühzeitige Beteiligung der Bewohner:innen scheint sowohl vonseiten der Bauherrschaft als auch vom Stadtplanungsamt versäumt worden zu sein. Dass diese erst aus der Presse von dem Architekturwettbewerb erfuhren und durch Eigeninitiative genauer informiert wurden, trug nicht zur Akzeptanz der Maßnahme bei (MOHR & SCHMIDT, 2014). Auch die anfänglichen Aussagen zum Umfang und die schließlich als starker Eingriff sowohl in die architektonische als auch stadträumliche Substanz wahrgenommene Nachverdichtung bieten keine gute Grundlage für ein Vertrauensverhältnis zwischen Mieter:innen und – in diesem Falle auch – der Stadt sowie Bauherrschaft. Die Verzögerungen des Bauprozesses, der eigentlich 2020 enden sollte, tragen weiterhin ihren Teil dazu bei.