Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH BSMF

Exposé

Liegenschaft - „Bolongarostr. 112“

Frankfurt am Main - Höchst

Flurstücke 84/144; 85/144

INHALTSVERZEICHNIS

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

1. Steckbrief des Wohngruppenprojekts……..…3

2. Rechtliche und architektonische Rahmenbedingungen…….....4

3. Umfeld und Lage …….....8

4. Städtebauliches und soziales Umfeld der Liegenschaft…….....9

5. Infrastruktur…….....12

6. Energetische Vorgaben…….15

ANHANG

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

1. Steckbrief des Wohngruppenprojekts „Bolongarostraße 112“

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Das Grundstück befindet sich Frankfurter Stadtteil „Höchst“ und liegt an der östlichen Bolongarostraße, schräg gegenüber des Bolongaropalastes. Es weist eine Größe von ca. 333 m² auf. Laut genehmigter Bauvoranfrage wird das zu errichtende Gebäude eine Frei-/ Hoffläche von 89 m² erhalten.

BRUTTOGRUNDFLÄCHE

Kellergeschoss (keine Aufenthaltsräume)	242,57 m²
Erdgeschoss 1 Gewerbe- oder Aufenthaltsraumraum, 1 Wohnung, 2 PKW Stellplätze	242,57 m²
1. Obergeschoss 2-3 Wohnungen	243,78 m²
2. Obergeschoss und Dachgeschoss 2-3 Wohnungen pro Geschoss	243,77 m²
Gesamte Bruttogrundfläche ohne Kellergeschoss	**973,89 m²**
Gesamte Bruttogrundfläche mit Kellergeschoss	**1216,46 m²**

MÖGLICHE NUTZUNG

Das Gebäude lässt sich beispielsweise in 9 Wohnungen und eine Gewerbefläche aufteilen. Vorstellbar wäre folgende Aufteilung:

- Je 2-3 Wohnungen á 70 - 100 m² (2 - 3 Zimmer) im 1.-3. Obergeschoss
- 1 Gewerbefläche/ Aufenthaltsraum á 71 m² und eine Wohnung á 60 m² (2- 3 Zimmer) im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich auch die Pkw-Stellplätze (siehe Grundriss).

VERKAUF

Das Grundstück befindet sich in Eigentum des Liegenschaftsfonds der Stadt Frankfurt am Main und wird an die jeweiligen Interessenten zum Preis von 340.000 € veräußert.

PASSIVHAUS-STANDARD

Der Neubau ist mindestens im sogenannten Passivhaus-Standard zu errichten.

2. Rechtliche und architektonische Rahmenbedingungen

BAU- UND PLANUNGS-RECHT

Die städtische Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft (KEG) hat im Rahmen einer Grundstücksanalyse Potentiale und Grenzen einer möglichen Bebauung abgesteckt und einen Vorentwurf für die Bebauung des dann frei gemachten Grundstücks erstellt. Dieser Vorentwurf wurde als Bauvoranfrage mit der Bauaufsicht abgestimmt und die rechtlichen Rahmenbedingungen festgelegt. Die eingereichte Bauvoranfrage wurde positiv beschieden. Der Vorentwurf der KEG ist als Vorschlag an die Interessentinnen und Interessenten zu verstehen. Es steht den Baugruppen frei, der positiv beschiedenen Bauvoranfrage zu folgen oder ihren Ansprüchen entsprechend anzupassen, z.B. durch die Zusammenlegung von Wohnungen. Ist beispielsweise eine höhere Auslastung des Grundstücks erwünscht, gelten die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Fragestellung der Bauvoranfrage nicht mehr. Die Bauvoranfrage spiegelt eine Maximalvariante wieder. Sofern sich die Vorstellungen der Baugruppen in dem Rahmen der Bauvoranfrage bewegen oder hinter den Ausnutzungswerten zurückbleiben, sollte das Vorhaben genehmigungsfähig sein. Die Bauvoranfrage ersetzt keine Baugenehmigung. Ein Bauantrag für die Umsetzung eines konkreten Projektes muss in jedem Fall gestellt werden.

Abb.: 1: Ausschnitt aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan SW 6c Nr 1 Ä

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SW 6c Nr. 1 Ä, der am 29.11.2011 in Kraft getreten ist. Das Grundstück liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Für die eingereichte Bauvoranfrage wurde eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes SW 6c Nr. 1Ä beantragt. Der Entwurf überschreitet das vorgegebene Maß von GRZ und GFZ. Ein Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen ist auf Grundlage einer Befreiung der Bauaufsicht möglich.

Üblicherweise gilt für Bauvoranfragen und Bauanträge die Stellplatzsatzung, welche vorsieht, dass pro Wohneinheit mindestens ein PKW-Stellplatz sowie 2 bis 4 Fahrradstellplätze errichtet werden müssen. Im Rahmen einer Anfrage oder eines Antrages muss für jede Abweichung von der Stellplatzsatzung ein Abweichungsantrag gestellt werden. Die aktuelle, positiv beschiedene Bauvoranfrage geht davon aus, dass zwei Stellplätze auf dem Grundstück für gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge (Car-Sharing o. ä.) genutzt werden. Der Stellplatznachweis ist somit geführt. Sollte kein Mobilitätskonzept umgesetzt werden, müssten in Abhängigkeit von den vorhandenen Wohneinheiten entsprechende Stellplätze nachgewiesen werden.

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Kulturdenkmales Bolongaropalast. Entsprechende Bauvorhaben sind regelmäßig mit dem Denkmalamt der Stadt Frankfurt abzustimmen.

GEBÄUDEBESTAND

Gegenwärtig befinden sich auf dem Grundstück zwei Gebäude: Ein zweigeschossiges Gebäude und ein schmales dreigeschossiges Gebäude. Die Bestandsaufnahme zeigte, dass in beiden Gebäuden eine marode Bausubstanz zu verzeichnen ist und die Gebäude abgerissen werden sollten, um eine höhere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.
Die Keller sind dagegen in einem guten Zustand.

ÜBERGABE DER LIEGENSCHAFT

Die KEG wird einen Abriss der Gebäude bis zur Oberkante Keller veranlassen. Der Kaufpreis der Liegenschaft bezieht sich daher auf das bis zur Oberkante Keller freigeräumte Grundstück. Ein Abriss und Neubau des Kellers ist aus Kostengründen nicht zu empfehlen. Stattdessen sollte der Neubau auf den Grundmauern des Kellers errichtet werden.

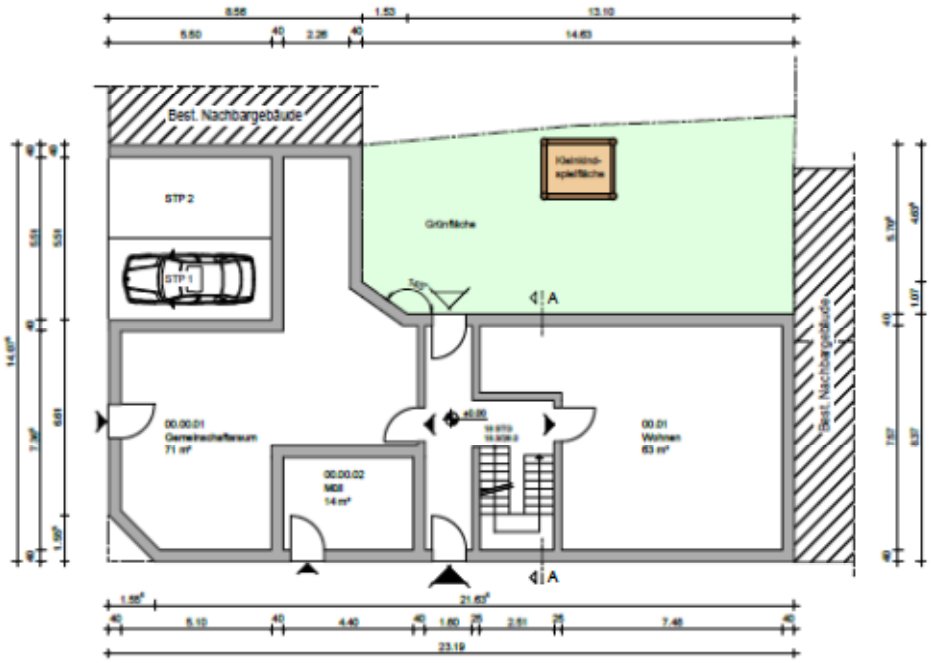


Abb.: 2: Darstellung des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes mit Gemeinschaftsraum, Müllraum, einer Wohnung, zwei Stellplätzen und einer Grünfläche im Hof sowie den angrenzenden Nachbargebäuden

VEGETATION

Auf dem 333 m² großen Grundstück befindet sich kein erhaltenswerter Vegetationsbestand.

VER- UND ENTSORGUNG

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

STELLPLÄTZE

Eine Besonderheit stellt die Stellplatzsituation dar: auf dem Grundstück lassen sich maximal 2 der nach gültiger Stellplatzsatzung benötigten 9 Stellplätze errichten, beide in Form von in das Erdgeschoss integrierten Garagen. Daher ist ein nachhaltiges Mobilitätskonzept erforderlich. Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde im Hinblick hierauf auch ein geräumiger Fahrradabstellraum im Kellergeschoss vorgesehen (siehe Grundriss).

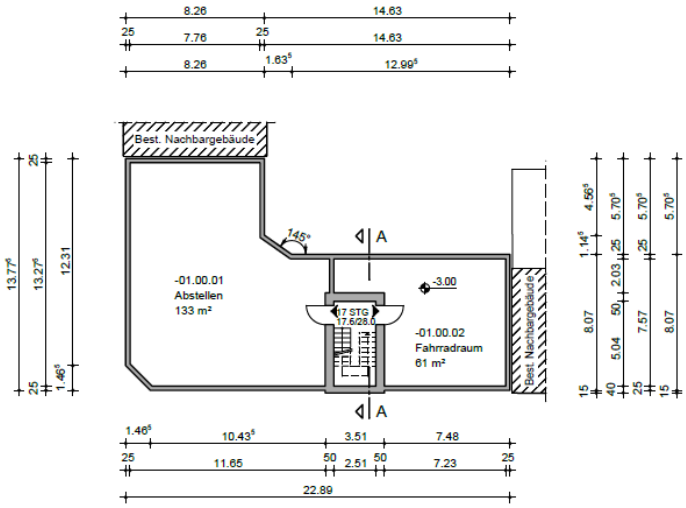
LÄRMBELASTUNG

Aufgrund der Lage direkt an der östlichen Bolongarostraße ist die Lärmbelastung mit 55-65 dB (A) als mittel-hoch zu bezeichnen.

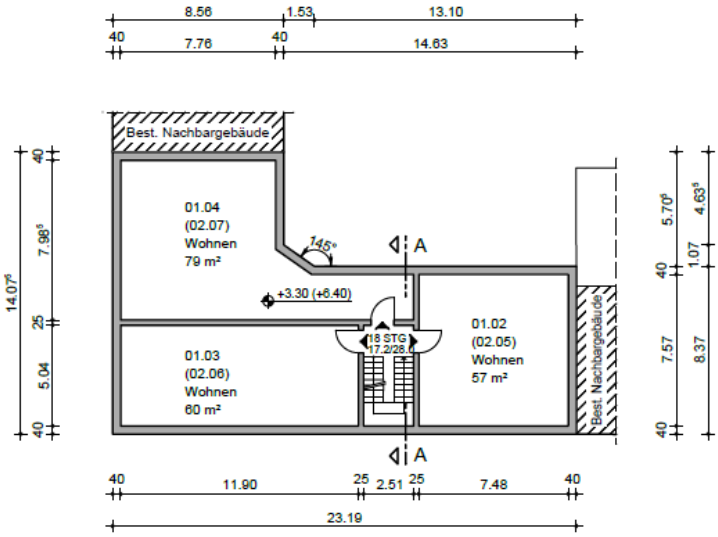
ALTLASTEN

Es liegen derzeit keine Kenntnisse zu Altlasten bzw. Belastung durch Kampfmittel vor. Beides ist im Hinblick auf die bisherige Bebauung nicht wahrscheinlich.

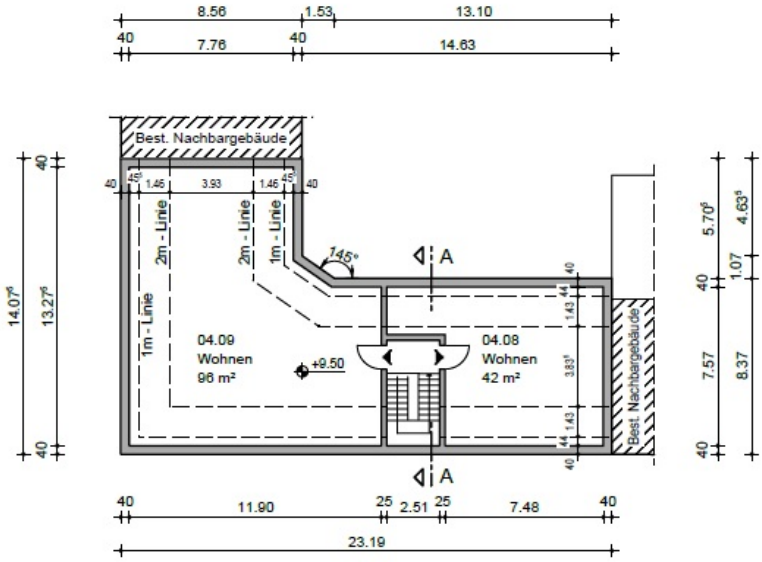
GRUNDRISSE



Grundriss Kellergeschoss Maßstab 1:200



Grundriss 1. und 2.Obergeschoss Maßstab 1:200



Grundriss Dachgeschoss Maßstab 1:200

Abb.: 3: Grundriss KG, Grundriss 1., 2. Obergeschoss (vorherige Seite) und Dachgeschoss gem. Bauvoranfrage

3. Umfeld und Lage

LAGE IM STADTGEBIET

Die betreffende Liegenschaft befindet sich am lebendigen Stadtzentrum von Frankfurt-Höchst. Der im Jahr 1928 eingemeindete Stadtteil, bis dahin Höchst am Main, ist völlig mit dem Stadtteil Unterliederbach verwachsen und umgeben von den Stadtteilen Nied, Griesheim und Sossenheim im Osten sowie Zeilsheim und Sindlingen im Westen. Im Süden verfügt er über ein Mainufer mit hohem Freizeitwert.

LAGE IN DER REGION

Frankfurt-Höchst liegt im Herzen des Rhein-Main-Gebiets, 13 Bahn-Minuten von der Frankfurter und 25 Bahn-Minuten von der Wiesbadener Innenstadt entfernt. In direkter Nachbarschaft befinden sich die beliebten Taunusgemeinden Hofheim, Bad Soden, Königstein und Kelkheim. Höchst verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung.

HÖCHSTER ALTSTADT

Der Stadtteil Höchst ist geprägt von einem denkmalgeschützten, mittelalterlichen Altstadtensemble mit teilweise erhaltener Stadtbefestigung, 3 historischen Schlossanlagen, einem kürzlich aufwendig städtebaulich sanierten Mainufer mit hohem Freizeitwert sowie der karolingischen Justinuskirche. Darüber hinaus ist der im zweiten Weltkrieg weitestgehend von Bombenangriffen verschonte Stadtteil Höchst von gründerzeitlichen und Jugendstilbauten geprägt.

Abb.: 4: Umgebende Bebauungsstrukturen

BOLONGAROSTRASSE	Die Liegenschaft befindet sich an der Bolongarostraße, der einstmaligen Hauptstraße der Stadt Höchst am Main. Diese ehemals zentrale Bedeutung der Bolongarostraße hat bis heute Auswirkungen: sie ist von einer Fülle an historischen Bauten geprägt, allen voran vom Bolongaropalast. Außerdem befinden sich hier bis heute viele kleine Gewerbe- und Gastronomiebetriebe sowie das „Lindner Congress Hotel“, welches unter anderem als Crew-Hotel für die Deutsche Lufthansa fungiert. Erwähnenswert ist außerdem der hohe Freizeit- und Erholungswert: die direkte Fußlage zum historischen Höchster Mainufer und der Wörthspitze, einer großen Halbinsel zwischen Main und Nidda, welche parkähnlich angelegt ist. Ebenfalls in direkter Nähe liegt der Höchster Schlossplatz mit seinen 3 historischen Gasthäusern mit überaus großzügigem Freisitz in den Sommermonaten. Nach Auskunft des Ortsbeirates ist nach Abschluss der Sanierung des Bolongaropalastes auch eine Überplanung der Bolongarostraße beabsichtigt.

4. Städtebauliches und soziales Umfeld der Liegenschaft

STÄDTEBAULICHE AUFWERTUNG DER „BO“

Die Bolongarostraße befindet sich derzeit in einem tiefgreifenden, städtebaulichen Belebungs- und Aufwertungsprozess. Im Verlauf der letzten 20 Jahre kam es für den gesamten Stadtteil Höchst und somit auch für die Bolongarostraße zu einem vielfach zitierten „Niedergang“, dessen Folgen derzeit grundlegend beseitigt werden: der Straßen- und Fußwegeraum wird umgestaltet, die erhaltenswerte Altbausubstanz aus mehreren Epochen wird saniert, nicht erhaltenswerte Liegenschaften beseitigt und die Grundstücke hochwertig neu bebaut.

Abb. 5: Fotos der Liegenschaft/ des umgebenden Stadtraums

Die Stadt Höchst am Main wurde im Jahre 1928, zusammen mit ihren Stadtteilen Unterliederbach, Sindlingen und Zeilsheim, nach Frankfurt eingemeindet. Höchst war bis dato die Kreisstadt des heutigen Main-Taunus-Kreises und behielt diese Funktion auch bis 1987 inne. Hieraus ergibt sich die große Eigenständigkeit als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum im heutigen Stadtgefüge Frankfurts sowie im Rhein-Main-Gebiet.

HISTORISCHER INDUSTRIESTANDORT

Bis Ende der 1990er Jahre war das Leben im Stadtteil und im gesamten Frankfurter Westen stark vom hier ansässigen, größten Einzelarbeitgeber der Stadt Frankfurt am Main, der Hoechst AG geprägt. Nach der Zerschlagung des Weltkonzerns mit den Schwerpunkten Chemie und Pharma musste sich das Leben in Frankfurt-Höchst in weiten Teilen neu ausrichten.

So kam es zunächst zu einem vielfach zitierten Niedergang des Stadtteils, der vor allem am Wandel des Einkaufsstandorts „Fußgängerzone Königsteiner Straße“ mit dem Verlust des „Hertie-Kaufhauses“ und anderer alteingesessener Einzelhändler fest machte.

NEUORIENTIERUNG

In den folgenden Jahren kam es zu einer Neuorientierung im gewerblichen, gastronomischen, sozio-kulturellen sowie im städtebaulichen Bereich. Die Stadt Frankfurt am Main hat große Fördertöpfe für die Sanierung der Höchster Altstadt sowie für kulturelle Projekte im Stadtteil eingerichtet. So zeigen sich heute ein Großteil der mittelterlichen Altstadt sowie der gesamten Höchster Innenstadt in neuem Glanz. Nicht zuletzt dem Engagement der städtischen Mehrheitsbeteiligungsgesellschaft KEG ist es zu verdanken, dass derzeit nach und nach die letzten komplexen, städtebaulichen Sanierungsfälle beseitigt werden.

MENSCHEN IN HÖCHST

Die Höchster Bürgerschaft setzt sich recht ausgewogen zusammen. Im Stadtteil leben Menschen aus insgesamt 106 Nationen, wobei sich dies aus jeweils einem Drittel deutscher Staatsbürger ohne und mit Migrationshintergrund sowie Migranten ohne deutsche Staatsangehörigkeit zusammensetzt. Generell ist Höchst mit einem Durchschnittalter von 37,4 Jahren als eher junger Stadtteil zu bezeichnen. So sind 31 % unter 20 und 14 % über 65 Jahre alt. Etwa die Hälfte der unter 20-jährigen sind Kinder bis 13 Jahre. Die Arbeitslosenquote liegt bei 8 %.

5. Infrastruktur

MITTELZENTRUMS-FUNKTION

Infrastrukturell ist der Stadtteil Höchst aufgrund seiner historischen Bedeutung in vielen Bereichen bis heute breit aufgestellt; bis heute hat der Stadtteil eine Mittelzentrumsfunktion inne. Diese spiegelt sich unter anderem in einem traditionsreichen und mannigfaltigen Vereinsleben, im Vorhandensein öffentlicher Verwaltungseinrichtungen wie einem Amtsgericht, Finanzamt und der Verwaltungsstelle Höchst (jeweils zuständig für alle westlichen Stadtteile Frankfurts mit ihren ca. 120.000 Einwohnern), der Städtischen Kliniken Frankfurt am Main Höchst, mehrerer weiterführender Schulen, teilweise mit regionaler Bedeutung, sowie einem breiten Angebot im medizi-

nischen, sozio-kulturellen, gastronomischen sowie gewerblichen Bereich.

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Der Stadtteil verfügt über ein breites Angebot im gesamten Bereich medizinischer Versorgung. Allem voran ist hier das Städtische Klinikum zu nennen, welches in 20 Fachabteilungen mit rund 1000 Betten und 2000 Mitarbeitern nahezu sämtliche Schwerpunkte abdeckt. Zusätzlich werden hier jährlich rund 80.000 Patienten ambulant behandelt. Ergänzend steht ein ebenso umfangreiches Angebot an Apotheken, Ärzten unterschiedlichster Fachrichtungen sowie an diversen anderen Dienstleistungen im Gesundheitsbereich (Physiotherapie, Heilpraktiker u. ä.) zur Verfügung.

FREIZEITWERT

Der Stadtteil verfügt inmitten des Zentrums über ein Hallenbad sowie ein Freibad auf der Gemarkung Unterliederbach, das „Silobad“, welches etwa 15 Minuten zu Fuß vom Höchster Stadtkern entfernt liegt. Neben den diversen kleinen Plätzen und anderen verwunschenen Orten in seiner mittelalterlichen Altstadt verfügt Höchst über viele, und teilweise überaus prächtige, Parkanlagen: direkt an der westlichen Bolongarostraße liegt der Brüningpark mit seinem historischen Bismarckdenkmal. Die mit der Topographie des hohen Höchster Mainufers spielende Parkanlage geht südlich direkt in das schmucke und erst vor wenigen Jahren durch die Stadt aufwendige sanierte (tiefe) Mainufer mit vielen großzügigen Spielplätzen und einer in den Sommermonaten sehr beliebten Strandbar über. Folgt man dem Mainufer in östlicher Richtung, an klaren Tagen immer die Frankfurter Skyline im Blick, gelangt man linkerhand zunächst an den Zugang zum Burggraben des Alten Höchster Schlosses sowie an die ebenfalls öffentlich zugängige Schlossterrasse. Direkt hieran anschließend befindet sich der alte Zollturm, dessen Torbogen als südlicher Zugang zum Schlossplatz mit seinen 3 historischen Gasthäusern mit großem Freisitz sowie dem Justinuskirchplatz mit der 862 erbauten Justinuskirche. An der wenige hundert Meter weiter östlich liegenden Mündung der Nidda in den Main beginnt zum Einen die riesige, parkähnlich angelegte Halbinsel „Wörthspitze“ (rechter Hand) und der Lustgarten des barocken Bolongaropalastes (linker Hand).

Darüber hinaus sind der knapp 15 Hektar umfassende Höchster Stadtpark mit großem Weiher sowie die Bruno-Asch-Anlage am Höchster Bahnhof, welche der einzige expressionistische Park Frankfurts ist. Beide wurden ebenfalls in den letzten Jahren mit den angesprochenen Fördermitteln der

Stadt aufwendig saniert.

KULTURELLE ANGEBOTE

All dies ist umrahmt von verschiedenen kulturellen Angeboten. Zu den traditionellen zählen insbesondere das jährlich stattfindende Höchster Schlossfest und der Weihnachtsmarkt der Höchster Vereine. Auch das Neue Theater Höchst zählt zu den überregional bedeutsamen und alteingesessenen Kultureinrichtungen. Dank der städtischen Fördermittel kommen heute hierzu noch die regelmäßig unter dem Label „Höchst sehenswert“ stattfindenden Stadtrundgänge, ein Designparcours sowie Projekte der Luminale, der Nacht der Museen und andere Angebote mit teilweise hoher Strahlkraft hinzu.

GASTRONOMIE

Wiederum aufgrund seiner bewegten historischen Entwicklung verfügt Frankfurt-Höchst über ein großes und nicht minder „buntes“, gastronomisches Angebot. Rund um das oben bereits erwähnte, gastronomische Zentrum „Schlossplatz“ geben sich in unmittelbarer Nähe der hier beschriebenen Liegenschaft alteingesessene und neue, gut-bürgerliche und Restaurants mit Spezialitäten aus aller Herren Länder „die Klinke in die Hand“.

EINKAUFEN

Die Höchster Fußgängerzone „Kö“ verfügt heute, nach ihrem oben bereits erwähnten „Niedergang“ um die letzte Jahrtausendwende, wieder über ein angemessenes Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus. So befindet sich im Neubau auf der Fläche des ehemaligen Hertie-Hauses unter anderem das Postamt, eine Filiale von REWE, DM und C&A. Darüber hinaus befinden sich an der Fußgängerzone diverse Bäckereien und Metzger, eine Rossmann-Drogerie, ein Eiscafé, diverse Optiker sowie eine Woolworth-Filiale. Aufgrund der multi-kulturellen Bürgerschaft Höchsts findet sich auch ein breites Spektrum an Geschäften mit, unterem anderem, asiatischen, türkischen, marokkanischen, ostafrikanischen, spanischen, italienischen sowie portugiesischen Einkaufsmöglichkeiten. Ein Highlight stellt für viele Menschen aus Höchst-Unterliederbach, aber auch dem gesamten Frankfurter Stadtgebiet sowie dem umliegenden Main-Taunus-Kreis der überaus beliebte, 3 mal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt mit eigener Kleinmarkthalle dar. Nennenswert ist letztlich noch die Nähe zum Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach am Taunus. Diese überregional beliebte

Shopping-Mall ist aus der Höchster Innenstadt gut zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Bus zu erreichen.

SCHULEN UND KINDER-BETREUUNG

Im Stadtteil befinden sich diverse Schulen: die Gymnasien mit regionaler Bedeutung sind das „Leibniz-Gymnasium“ und die „Helene-Lange-Schule“ sowie das Oberstufengymnasium „Friedrich-Dessauer“ (BIKUZ). Darüber hinaus gibt es seit wenigen Jahren die IGS West und diverse Grund-, Haupt- und Realschulen sowie eine Förderschule, die Karl-Oppermann-Schule. Außerdem befinden sich allein in Höchst 15 Kindertageseinrichtungen.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Liegenschaft befindet sich nahe zum Höchster Bahnhof (5-10 Fußminuten). Hier verkehren diverse Regionalzüge sowie die S-Bahnlinien 1 und 2, welche den Stadtteil mit jeweils mehreren Zügen pro Stunde binnen 9 Minuten mit dem Frankfurter bzw. binnen 25 Minuten mit dem Wiesbadener Hauptbahnhof verbinden.
Darüber hinaus verkehren in unmittelbarer Nähe (1-2 Minuten fußläufig) mehrere Buslinien und die Straßenbahnlinie 11. Hervorzuheben ist hier die Buslinie 58, welche die Liegenschaft binnen 15 Minuten mit dem Rhein-Main-Airport verbindet.
Auch die Anbindung für den MIV (motorisierten Individualverkehr) ist überaus gut. Hier sind insbesondere der direkte Anschluss an die A 66 sowie die B 40 und damit an die A 3 und den Flughafen (binnen 5 Autominuten) zu nennen.

ANHANG

Wichtige Hinweise für Gruppen zum Konzeptverfahren
Bauvoranfrage Scan
Bauvoranfrage Grundrisse
Glossar der Bauaufsicht