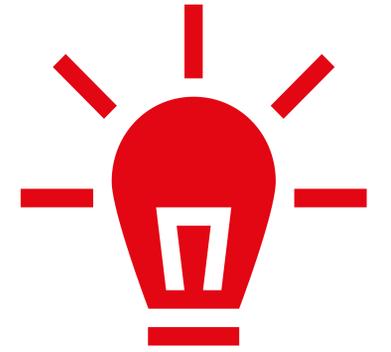


# Hilgenfeld – Frankfurts erstes Klimaschutzquartier

Ein thematischer Spaziergang durch die  
Entstehung eines innovativen Wohngebietes  
im Frankfurter Norden



# Projektidee



## Planungsanlass, Lage & Charakter

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und des steigenden Wohnflächenbedarfs pro Person besteht in Frankfurt am Main ein Mehrbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten, für die im Stadtgebiet Flächen bereitgestellt werden müssen. Attraktive Neubaugebiete an geeigneten Standorten leisten dazu einen wichtigen Beitrag. Das Hilgenfeld am Rand des Niddatals, angrenzend an den Ortsrand des Stadtteils Frankfurter Berg, ist vor ziemlich genau 10 Jahren wieder in den Fokus der Stadtplanung geraten. Hier stehen unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine Neuentwicklung zur Verfügung. Das Areal wird von Feldern mit Streuobstbeständen eingerahmt. Der S-Bahnhof Frankfurter Berg ist fußläufig erreichbar, die Homburger Landstraße erschließt das Areal von Osten.



Luftbild 2019 mit Grenzen des Neubaugebietes Hilgenfeld nördlich des Stadtteils Frankfurter Berg, © Luftbild: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main



### Planung und Projektentwicklung

Die Stadt Frankfurt hat mit zahlreichen beteiligten Dezernaten und Ämtern in Zusammenarbeit mit der ABG FRANKFURT HOLDING die Planung für das Neubauquartier entwickelt. Im Weiteren realisiert die ABG FRANKFURT HOLDING als Projektentwicklerin, Erschließungsträgerin und Bauherrin zusammen mit der Mainova AG ein klimafreundliches Wohnquartier.



### Größe, Ausstattung & Charakter

Es entstehen auf circa 14 Hektar insgesamt 54 Mehrfamilienhäuser mit 860 Wohnungen für bis zu 2.500 Menschen, dazu zwei Kindertagesstätten und Gewerbeflächen für die Nahversorgung. Sie werden auf sozialgerechte und weitgehend energieoptimierte Art und Weise genutzt werden. Deswegen trägt das Hilgenfeld den Titel „Erstes Frankfurter Klimaschutzquartier“. Es ist damit auch ein innovativer Beitrag der Stadtentwicklung zur Energiewende.



# Städtebau

## Städtebaulicher Ideenwettbewerb, Bebauungsplan



Modellfoto des Siegerentwurfs von Thomas Schüler Architekten Stadtplaner aus Düsseldorf in Zusammenarbeit mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten aus Freiburg, gesehen aus nordöstlicher Richtung, © Stadtplanungsamt Frankfurt

Im Jahr 2016 wurde vom Stadtplanungsamt ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Von den Bürogemeinschaften wurden Vorschläge für einen zeitgemäßen Städtebau, vielfältige Bautypologien, die Schaffung ökologischer Qualitäten, eine Quartiersmitte sowie Ideen zur Vernetzung des Gebiets mit der Landschaft und dem vorhandenen Bestandsquartier „Taunside“ gefordert. Den 1. Preis vergab das Preisgericht einstimmig an das Konzept von Thomas Schüler Architekten Stadtplaner aus Düsseldorf in Zusammenarbeit mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten aus Freiburg. Als Grundlage für die weiteren Planungen wurde das Siegerkonzept weiterentwickelt und letztendlich mit dem Bebauungsplan, der am 19.12.2023 in Kraft getreten ist, in Planungsrecht überführt.

### Entwurfsidee der Siegerarbeit

Der Siegerentwurf gruppiert fünf große Baufelder, die sich an der vorgefundenen Struktur der Feldflur orientieren, entlang einer zentralen Erschließungsachse in Ost-West-Richtung, welche einen Quartiersplatz einbindet. Die Gebäudetypologien variieren von blockähnlichen Strukturen über Zeilenbauten und weiteren Geschosswohnungsbauten bis zu Stadthäusern. Im Inneren der Baufelder sind gemeinschaftliche Wohnformen vorgesehen.

### Freiraum und Landschaft

Übergänge zur Landschaft werden durch eine sich auflösende Bebauungsdichte sowie abnehmende Gebäudehöhen geschaffen. Diese werden unterstützt durch Landschaftsfugen und Wegeachsen in Nord-Süd-Ausrichtung. Entlang der Bahntrasse wird ein Grünraum, kombiniert mit Spiel- und Sportangeboten, vorgeschlagen.

# Innovatives Wohnen 1

## Gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte, Baulandbeschluss & Konzeptverfahren

Gemäß dem Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung vom 7. Mai 2020 – der im Hilgenfeld das erste Mal umgesetzt wird – sind, ergänzend zu einem Anteil geförderten Wohnen, 15 Prozent der neu entstehenden Wohnfläche für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte (GuG) vorgesehen. Der Hintergrund: gerade nicht rendite-orientierte Akteure tragen entscheidend zu einer langfristigen Stabilisierung der Mietpreise bei und bringen wichtige Impulse für integrierte Quartiere. GuG sollen insofern zur Belebung des Hilgenfelds beitragen und Angebote für die Nachbarschaften und ihre Bewohnerschaft machen. In einem Konzeptverfahren – d.h. eingereichte Konzepte wurden aufgrund ihrer Qualität ausgewählt – haben mehrere Wohnprojekte die Möglichkeit zur Realisierung bekommen.



Ansicht des Wohnbauprojektes „Mittendrin“, Ansicht von Südwesten, Rendering und Entwurf: mo+ messerschmidt | oligmüller | architekten PartGmbB, Frankfurt am Main, © Verein „Freunde fürs Leben e.V.“

### Wohnprojekt für Auszubildende

Mit der Gründung eines Azubiwerks in Kooperation mit der Wohnrauminitiative FrankfurtRheinMain e. V. (WIF) entsteht ein Wohnprojekt für Auszubildende. In einem vollständig barrierefreien, als Passivhaus realisierten Gebäude mit rund 1.300 Quadratmetern Bruttogeschossfläche sollen rund 40 Auszubildende in Gemeinschaft leben.

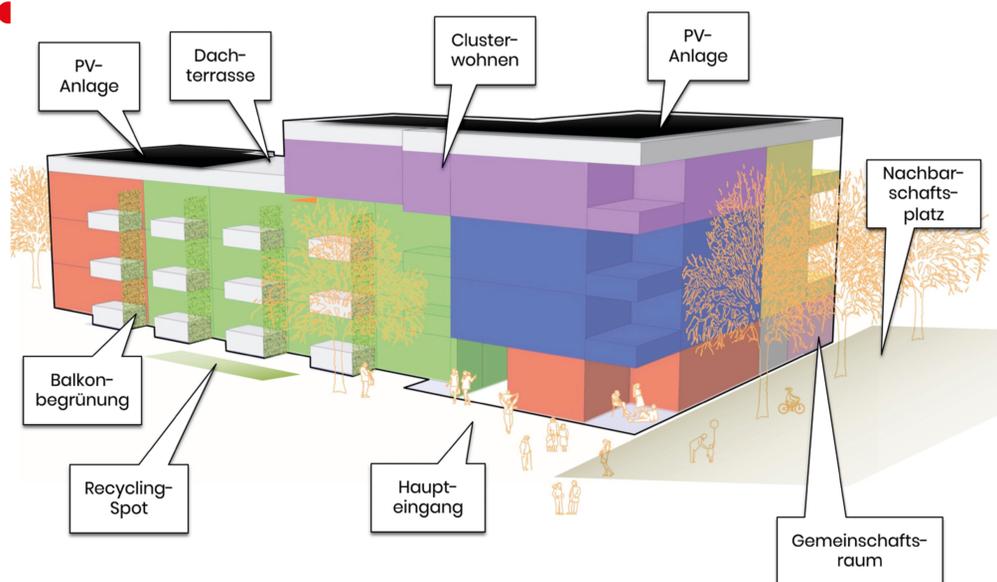
### Freunde fürs Leben e.V.

#### Projekt „Mittendrin“

Der Verein Freunde fürs Leben e.V. wird ein vollständig barrierefreies Haus mit Wohnraum für bis zu 50 Menschen realisieren. Die Kostenmiete, welche keine Rendite vorsieht, erlaubt es, preisstabilen Wohnraum zu schaffen. Menschen mit und ohne Behinderungen leben in diesem Wohnprojekt zusammen. Ziel ist es, unabhängig von sozialen Trägern und in Gemeinschaft mit FreundInnen eine inklusive Hausgemeinschaft entstehen zu lassen.

# Innovatives Wohnen 2

## Gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte als Mietmodell



Funktionsskizze des Gemeinschaftlichen Wohnens am Ritterspornring Baufeld A6, Entwurf: Meurer Architektur & Stadtplanung,

Auf zwei Baufeldern werden Wohnprojekte nach dem Modell einer Mietgemeinschaft entstehen. Dazu kooperieren Wohnprojektgruppen mit der ABG FRANKFURT HOLDING. In einer Vereinbarung wird festgelegt, wie sich die Mitglieder der Wohnprojekte bereits bei der Planung oder später im Wohnalltag einbringen können. Die ABG FRANKFURT HOLDING übernimmt die Bauherrschaft, während die Wohnprojekte das Haus anmieten, verwalten und gestalten, um dort gemeinschaftlich zu leben.



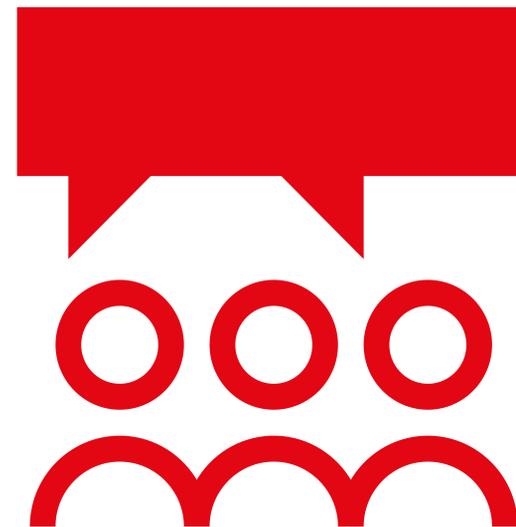
### Mietmodell Baufeld A6

Auf dem Baufeld A6 entsteht ein Wohnprojekt als Mietmodell. Für dieses Baufeld wird noch ein Konzeptverfahren durchgeführt, um eine geeignete Wohnprojektgruppe für das Mietmodell zu finden. Die ABG FRANKFURT HOLDING wird in Absprache mit den Wohnprojektmitgliedern ein Haus errichten. Geplant sind Gemeinschaftsräume, Barrierefreiheit, flexible Grundrisse, Balkone und Dachterrassen, Fahrradabstellflächen und vieles mehr.



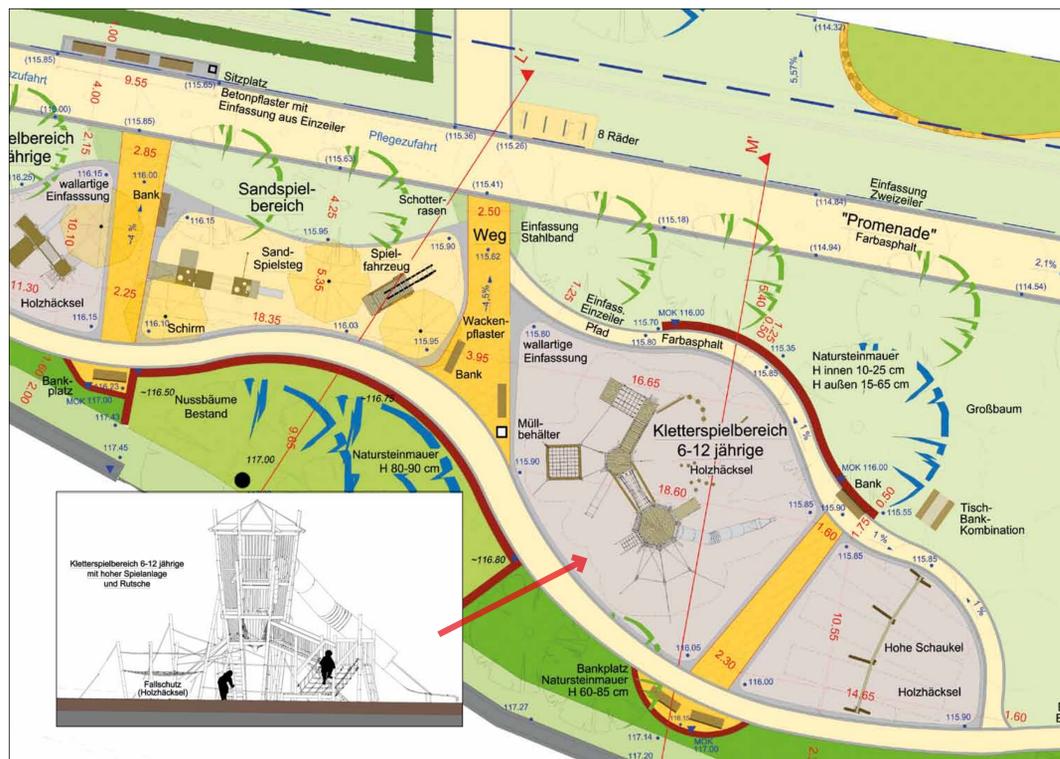
### Mietmodell der GoN Artgenossen e. V., Baufeld B5

Auf dem Baufeld B5 entsteht ein weiteres Wohnprojekt als Mietmodell. Hier hat die Wohnprojektgruppe GoN Artgenossen das Konzeptverfahren bereits für sich entschieden. Die Mitglieder der Gruppe, die überwiegend aus dem kreativen Bereich stammen, planen gemeinsam das Haus zu bewohnen und das Stadtviertel mit interessanten Projekten zu beleben. So sollen Kulturangebote, Co-Working-Spaces und Gemeinschaftsräume sowohl der Bewohner- als auch der Nachbarschaft vielfältige Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten bieten und einen Mehrwert für das ganze Quartier schaffen. Geplant sind etwa 50 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, Gemeinschafts- und Gewerberäume sowie Freiflächen.



# Freiraum & Grün

## Freiraumgestaltung & Gebietsentwässerung



Ausschnitt aus der Freiraumplanung: Spielbereich im Grünzug am südlichen Rand des Hilgenfelds Nähe Bahndamm mit Kletterarealen, Rutsche, Schaukeln, und einem Sandspielbereich, Entwurf: Beuerlein Baumgartner Landschaftsarchitekten, Frankfurt am Main, im Auftrag der FAAG TECHNIK GmbH, Frankfurt am Main

Das Grundgerüst der Grün- und Freiraumplanung orientiert sich am bestehenden Feldwegenetz. Die Übergänge des Wohngebietes zur Landschaft des Niddatales werden begleitet durch „Landschaftsfugen“ und Wegeachsen in Nord-Süd-Ausrichtung. Am südlichen Rand des Quartiers wird eine größere Freizeit-, Spiel- und Aktivitätszone entwickelt. Der hier entstehende Lärmschutzwall zu den Bahngleisen wird in die Gestaltung integriert. Dort finden sich unter anderem Sand- und Kletterspielzonen sowie Tischtennisbereiche, um verschiedene Altersgruppen zu adressieren. Drei Quartiers- und Nachbarschaftsplätze erweitern das Angebot an Aufenthaltsorten im öffentlichen Raum.

### Regenwasserbewirtschaftung

Im Hilgenfeld wird Regenwasser auf den Baugrundstücken gesammelt, verwertet, versickert und in einigen Bereichen gedrosselt abgeleitet. Von den Verkehrsflächen wird es in miteinander verbundene Versickerungsmulden geleitet, wo es über sogenannte Rigolen – unterirdischen Kammersystemen, die das Wasser schnell aufnehmen und langsam abgeben – wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Im Ergebnis kann der anfallende Niederschlag vollständig im Gebiet zurückgehalten werden, dies ist ein wesentlicher Beitrag zum Hochwasserschutz!

Rigolenkammersysteme (oben) werden in großen Versickerungsmulden eingelassen (Mitte und unten) und mit Boden überdeckt, sie sind später damit nicht sichtbar.  
© Stadtentwässerung Frankfurt am Main



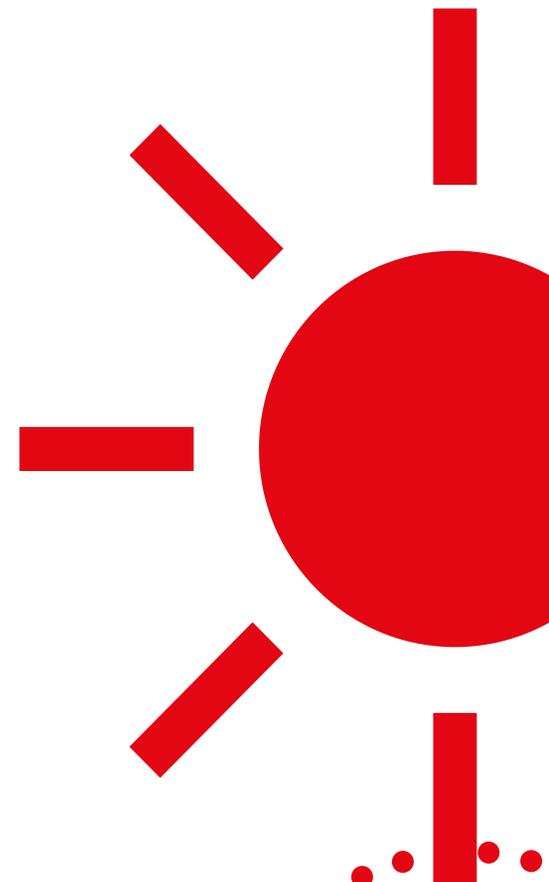
# Klimaschutz 1

## Nachhaltige Energieerzeugung & Versorgungssicherheit



Begrüntes Dach mit PV-Anlagenausstattung  
© Foto: ZinCo GmbH

Für das neue Quartier wurde von der Ingenieurgesellschaft EGS-plan im Auftrag der ABG und der Mainova AG ein nachhaltiges Energiekonzept entwickelt. Es besteht durch die Vernetzung verschiedener Erzeugungstechniken. Und durch die Tatsache, dass die Energie im Wesentlichen dezentral vor Ort im Quartier gewonnen wird: im Bereich Stromversorgung zu 100% , im Bereich Wärmeversorgung zu 65%.

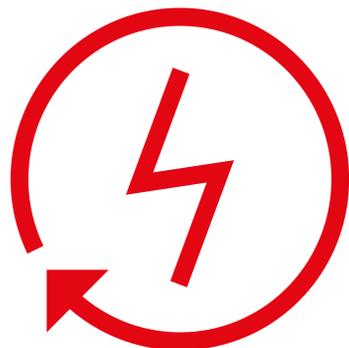


### Stromgewinnung

- Über 5000 Photovoltaikmodule (PV) werden auf den Dächern installiert. Sie speisen die Wärmepumpen der Heizzentralen sowie große Batterievorratsspeicher.
- Zusammen mit den PVT-Anlagen produzieren sie 2,5 Megawatt Energie, Überschüsse gehen als Quartiersstrom ins Netz.
- Die erneuerbare und hocheffiziente Energieerzeugung vor Ort spart jährlich knapp 2.000 Tonnen CO<sub>2</sub> im Vergleich zu konventioneller Energieproduktion.

### Wärmeversorgung

- Geothermie: 161 Erdwärmesonden entziehen dem Untergrund Wärme aus 120 Metern Tiefe und führen diese drei Heizzentralen zu, die sie in das Quartiers-Wärmenetz einspeisen,
- Photovoltaik-Thermie-Anlagen (PVT): Neben Strom (siehe links) produzieren weit über 1000 Module auf den Dächern auch Wärme, die in der warmen Jahreszeit abgeführt, in den Boden zurück geführt und dort gespeichert wird; so können sich die Erdsondenfelder regenerieren,
- Gasbetriebene Blockheizkraftwerke: Sie werden überwiegend mit Biomethan betrieben und versorgen die Wärmepumpen der Heizzentralen



# Klimaschutz 2

## Passivhausstandard & Gebäudebegrünung



Das „Aktivhaus“ in der Speicherstraße Nähe Frankfurt Westhafen erzeugt mehr Energie als seine Bewohnerschaft verbraucht, Foto: Herbert Kratzel  
© ABG FRANKFURT HOLDING

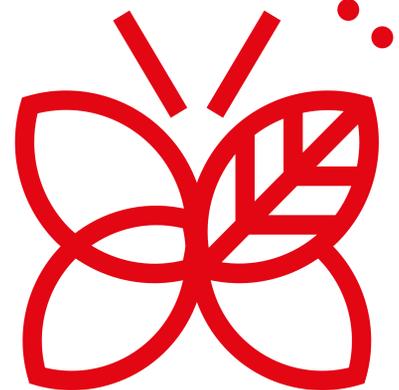
Energiesparend sind auch die Gebäude konzipiert: Alle 54 Mehrfamilienhäuser werden im höchsten Passivhaus- bzw. Energieeffizienz-Standard KfW 40 gebaut. Das sind max. 40% (40 kWh pro Quadratmeter und Jahr) im Vergleich zu einem Referenzgebäude nach KfW-Standard 100.

In die Ausgestaltung des Hilgenfeld fließen zudem Erfahrungen aus dem Betrieb des energiegewinnenden Aktiv-Stadthauses in der Frankfurter Speicherstraße ein, die das Gesamtprojekt weitestgehend unabhängig von fossilen Energieträgern macht.



### Gebäudehüllen: Technik & Begrünung

- Die Gebäudehüllen mit einem hohen Dämmstandard und die Komfortlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sind zusammen mit dem außen liegenden Sonnenschutz ein wichtiger Aspekt der Optimierung des winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes.
- Die intensive Begrünung von Dächern und Fassaden soll zudem die Regenrückhaltung und die Abschattung fördern, zur Biodiversität beitragen und ein gesundes Mikroklima in dem Quartier unterstützen.



# Hochbau

## Architekturwettbewerb „Wohnen für Alle: Neues Frankfurt 2018“



Unter dem Titel „Wohnen für Alle: Neues Frankfurt 2018“ haben das Dezernat für Planen und Wohnen Frankfurt, gemeinsam mit dem Deutschen Architekturmuseum (DAM) und der ABG FRANKFURT HOLDING 2018 einen Architekturpreis für bezahlbares Wohnen ausgelobt. Dabei ging es um die Ideenfindung für gleichermaßen qualitativ hochwertigen wie bezahlbaren Wohnungsbau. Sieben internationale Architektenteams entwickelten für jeweils mindestens eines von vier impulsgebenden Baufeldern des Neubauquartiers Hilgenfeld Entwürfe für innovativen und bezahlbaren Wohnungsbau.



Entwurf: Duplex Architekten /Studio Duplex, Zürich, Düsseldorf, Hamburg

Das Büro Duplex Architekten Zürich, Düsseldorf, Hamburg war einer der Preisträger im Architekturwettbewerb 2018. Der damals prämierte Entwurf wird zwar nicht im Hilgenfeld umgesetzt. Duplex Architekten beplanen jedoch dafür zwei andere Baufelder im Quartier.



Projekt Max & Moritz aus dem Wettbewerb „Wohnen für Alle: Neues Frankfurt 2018“, Entwurf: schneider+schumacher Architekten, Wien

### „Max & Moritz“

Einer der Preisträger des Wettbewerbes, schneider + schumacher Architekten aus Wien, wird sein Projekt im Hilgenfeld nahezu identisch umsetzen. Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll: „Das Projekt Max & Moritz wird wegen seiner kompakten und besonders flächeneffizienten Struktur gelobt. [...] Die Kompaktheit der Kubatur, die auf weit auskragende Balkone verzichtet, und die Nutzung einer gemeinsamen Aufzugserschließung für beide Baukörper erscheinen wirtschaftlich. Städtebaulich kann der Entwurf durch seine Setzung am Quartierseingang und dem Eingangsplatz überzeugen: Der Entwurf bildet mit seinem gewerblich genutzten Erdgeschoss und dem zwischen den beiden Baukörpern entstehenden Platz eine Bereicherung.“

# Quartiersmitte

## Hochbaulicher & freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb 2023



Visualisierung der Hochbauten und Platzgestaltung am Quartiers-/Kornblumenplatz des 1. Preisträgers: Für ein angenehmes Klima in den Sommermonaten sorgt die geplante Verschattung durch Bäume, Sonnenschirme und Wasserspiele. Das Wasser bildet in unterschiedlichen Formen im Entwurf von pbr „den roten Faden“ bei der Gestaltung der Freiflächen. Entwurf: pbr Planungsbüro Rohling AG, Frankfurt am Main/pbr freiraum GmbH, Hannover, © ABG FRANKFURT HOLDING

2023 wurde ein hochbaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb für die Quartiersmitte im Hilgenfeld durchgeführt. Dabei wurde nach den besten Lösungen für die Gestaltung zweier Wohn- und Geschäftsgebäude am zentralen Quartiersplatz, für den Quartiersplatz selbst und für vier weitere, über das Hilgenfeld verteilte sogenannte „Nachbarschaftsplätze“ gesucht. Fünf Arbeitsgemeinschaften bestehend aus ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen haben sich am Wettbewerb beteiligt. Den ersten Preis vergab das Preisgericht an pbr Planungsbüro Rohling AG, Niederlassung Frankfurt, zusammen mit pbr freiraum GmbH, Hannover.



Lage der im Wettbewerb zu beplanenden Flächen im Quartier: Gebäude B2.2 und B3.2, Quartiersplatz P1 sowie Nachbarschaftsplätze P2-P5, Entwurf: Büro ANP Kassel, © ABG FRANKFURT HOLDING

### Wettbewerbsergebnisse

Die Arbeiten aller drei Preisträger sind in der begleitenden Ausstellung „Hochbaulicher & freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb 2023“ zu sehen.

# Stand der Dinge

## Entwicklungsfortschritt & Fertigstellung



Zukünftiger Blick entlang der Mohnblumenstraße in Richtung Kornblumenplatz, Visualisierung © ABG FRANKFURT HOLDING



Auf dem Luftbild aus dem Frühjahr 2023 sind die Erschließungsarbeiten bereits gut zu erkennen, © Luftbild: Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main

Der Bebauungsplan für das Hilgenfeld trat am 19.12.2023 in Kraft. Die Fertigstellung des Hilgenfelds sieht aktuell – Stand Mai 2024 – folgenden Zeitplan vor:

- Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen (Straßen- und Kanalbau, Versorgungsleitungen): voraussichtlich 4. Quartal 2024
- Baubeginn Hochbau: voraussichtlich Mitte 2025
- Erste Fertigstellungen: voraussichtlich Mitte 2027



Foto der Erschließungsarbeiten im Hilgenfeld aus dem Oktober 2023, Arbeiten an der überregionalen Wasserversorgungsleitung, die den Frankfurter Norden mit Wasser versorgt. Foto: Dirnberger © ABG FRANKFURT HOLDING

