



# Franklin in Mannheim – Konversion eines Quartiers

## **Ehemalige Wohnsiedlung der US-Streitkräfte wird zum neuen Stadtteil**

**Ehemals wohnten und arbeiteten im Benjamin-Franklin-Village rund 10.000 Amerikaner. 2014 wurde die Fläche von 144 Hektar in Mannheim-Käfertal an die Bundesrepublik zurückgegeben – eine historische Gelegenheit für die Stadt Mannheim. Bis 2025 entsteht ein neuer Stadtteil und Wohnraum für 9.800 Menschen sowie 2.000 Arbeitsplätze – ein modernes Quartier mit Modellcharakter. Franklin ist damit eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GBG Mannheim und die Wohnungsbaugenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar eG sind neben weiteren rund 20 Investoren unter Führung der städtischen Projektentwicklungsgesellschaft MWSP an der Konversion der Fläche beteiligt. Ihr Ziel: Bezahlbaren Wohnraum in einem urbanen Umfeld zu schaffen.**

In Mannheim wächst die Bevölkerung bis 2038 um 7,4 %, so die Prognose der kommunalen Statistikstelle. Zudem beeinflusst der demographische Wandel die Wohnungsnachfrage: Die Gruppe der Best Ager im Alter von 50-64 Jahren nimmt zu, die Zahl der Single-Haushalte ebenso. Gleichzeitig muss für Familien ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden, um einer Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken. Deshalb ist die Stadt be-

müht, ein sehr differenziertes, auf die verschiedenen Zielgruppen und Wohnwünsche ausgerichtetes Wohnungsangebot bereitzustellen.

Mit der Konversion von rund 300 Hektar ehemaliger US-Militärflächen hat die Stadt Mannheim die Chance beim Schopf ergriffen und plant vom Reißbrett weg den Bau eines neuen Stadtviertels. In Form eines umfangreichen Beteiligungsprozesses zu Beginn der

Konversion wurden mehr als 1.000 Ideen aus der Mannheimer Bürgerschaft aufgenommen. Die Planung der Konversionsflächen wurde der MWSP, einem Tochterunternehmen der GBG und der Stadt Mannheim, übertragen. Franklin soll zu einem sozial durchmischten, emissionsarmen und inklusiven Stadtteil werden und ist eine Laborfläche für neue Aspekte der Stadtentwicklung wie dem „Blue Village“-Konzept, das innovative Lösungen unter

den Aspekten ökologischer Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energieeffizienz anstrebt. Die zukunftsweisende Verkehrsplanung sieht vor, dass der motorisierte Individualverkehr reduziert und trotzdem allen Bewohnern eine flexible Mobilität ermöglicht wird.

## FRANKLIN – EIN STADTEIL MIT CHARAKTER

Die Lage des neuen Quartiers ist günstig, nur 5,5 km vom Stadtzentrum entfernt, gleichzeitig ist es über das Autobahnkreuz Viernheim gut erreichbar. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Stadtteil Käfertal und an das dortige Waldgebiet, den Käfertaler Wald, an. Das Konversionsgelände umfasst die ehemalige

geben. Die Mischung macht's: Auf Franklin halten sich Kauf (52 %) und Miete (48 %) nahezu die Waage.

## WOHNEN FÜR ALLE

Zu den Wohnungsinvestoren gehört die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft. In Franklin Mitte schafft das kommunale Unternehmen Wohnraum für rund 2.000 Menschen. Es werden unter anderem mehr als 250 geförderte Mietwohnungen als Neubau erstellt, die sich an den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mieter ausrichten. So entstanden im ersten Bauabschnitt in der Thomas-Jefferson-Straße 130 Wohneinheiten (davon 120 gefördert) mit ein bis vier Zimmern,

GBG drei Bestandsgebäude mit insgesamt 54 Wohnungen. Eine Besonderheit ist dabei die Größe der Wohnungen: Da der Zuschnitt der Gebäude weitgehend beibehalten wurde, konnte die GBG hier Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen (77,5 m<sup>2</sup> – 106,7 m<sup>2</sup>) realisieren, die sich ideal für größere Familien eignen. Für diese Zielgruppe ist die Suche nach bezahlbarem Wohnraum auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt traditionell schwer. Die GBG bewahrt durch die Sanierung der Bestandsgebäude auch den Charakter des früheren amerikanischen Wohnviertels Benjamin Franklin Village und bietet ihren Mietern dennoch einen modernen Wohn- und Energiestandard und begrünte, großzügige Außen-



Im Rahmen des Forschungsprojekts SQUARE (smart quarter and urban area reducing emissions) sanierte die GBG auf Franklin zwei baulich identische Wohngebäude. SQUARE NOW wurde nach dem EnEV-Standard, SQUARE NEXT nach dem Passivhausstandard (EnerPHit). Dabei wurden für eine dezentrale und nachhaltige Energieerzeugung Photovoltaikanlagen mit Akkuspeicher realisiert, um Mieterstrom anbieten zu können.

Benjamin Franklin Barracks, Funari Barracks und Sullivan Barracks. Die Bauarbeiten sind über 15 Jahre angelegt, hier ist also viel Planung und Ineinandergreifen der Gewerke und die Abstimmung unter den diversen Investoren notwendig.

Auch wenn viele ehemalige Unterkünfte der US-Streitkräfte wegen Baufälligkeit abgerissen wurden, soll Franklin seinen eigenen Charakter behalten: Einige der Bestandsgebäude wurden renoviert und erinnern so an die Geschichte der US-Amerikaner, die hier lebten. Einige Straßen in der früheren Siedlung der US-Armee tragen etwa die Namen von amerikanischen Präsidenten. Gleichzeitig werden auch moderne Neubauten dem neuen Stadtteil einen einzigartigen bunten Charakter

darunter auch 35 barrierefreie Wohnungen. Die Investitionen hierfür belaufen sich bisher auf 30,4 Millionen Euro. Im zweiten Bauabschnitt folgen noch einmal 82 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Alle Neubauten verfügen über einen Aufzug und einen modernen Energiestandard KfW 70 bis KfW 55. Die Förderung ermöglicht dabei niedrige Mieten im Neubaustandard: Die Miethöhe der Wohnungen liegt bei 8 Euro/m<sup>2</sup>, das Angebot richtet sich speziell an Bewerber mit einem Wohnberechtigungsschein. Die Vermietung hat bereits begonnen, die ersten Mieter sind im August eingezogen.

Nur wenige Meter entfernt an der Thomas-Jefferson-Straße findet sich das Projekt „Amerikanisches Wohnen“. Hier saniert die

flächen zwischen den Wohngebäuden im Zentrum des neuen Quartiers Franklin-Mitte.

Aber auch die Familienheim Rhein-Neckar eG engagiert sich auf Franklin. Als einer der Sozialpartner der Stadt Mannheim sieht es die Baugenossenschaft als ihre Aufgabe, im neuen Stadtbild von Franklin Mitte preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Bis 2021 werden an der Kreuzung Andrew-Jackson-Straße / Abraham Lincoln-Allee zwölf moderne Wohnhäuser mit 168 Wohnungen errichtet – eine Größenordnung, wie sie sonst für die Familienheim Rhein-Neckar eG nie möglich ist. „Für uns ist das Bauprojekt in Franklin-Mitte eine tolle Möglichkeit, Teil einer modernen, ganzheitlichen Stadtentwicklung zu sein und mit unseren Wohnhäusern dem Quartier un-



Wohnungsbau in großem Maßstab auf dem ehemaligen US-Kasernengelände, um Menschen neue Heimat zu geben: Nach dem Entwurf der Rotterdamer Architekten MVRDV ist in Franklin Mitte der Bau von vier Wohntürmen geplant, die das Wort HOME darstellen. Die GBG ist mit dem Entwurf des E-Gebäudes schon weit, mit dem Bau wird voraussichtlich schon 2021 gestartet.

Franklin erfolgreich umgesetzt. Das mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung EFRE geförderte Projekt ist ein Demonstrationsvorhaben für die energetisch optimierte Bestandsentwicklung von Wohnquartieren und soll integrierte Lösungen zur CO<sub>2</sub>-Minderung bieten. Dabei wurden zwei fast baugleiche Bestandsgebäude nach unterschiedlichen Standards saniert, das eine Gebäude nach EnEV-Standard (SQUARE now), das zweite Gebäude mit Passivhauselementen nach einem EnerPhIT-Standard (SQUARE next). Erprobt werden hier Technologien wie Smart Grids (Intelligente Stromnetze), saisonale Wärmespeicherung mittels Eisspeicher und intelligente Mobilitätskonzepte mit E-Mobilität. Die insgesamt 48 Mietwohnungen verteilen sich auf 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen zwischen 84 und 109 m<sup>2</sup>. „SQUARE steht für eines der ambitioniertesten Vorhaben im Bereich GreenTech und Klimaschutz der Stadt Mannheim im vergangenen Jahrzehnt. Es ist eines der Pionierprojekte, das aus dem Strategiekonzept „Blue City Mannheim“ der Wirtschaftsförderung entwickelt wurde.“, unterstreicht der Mannheimer Wirtschaftsbürgermeister Michael Grötsch.

seren eigenen Stempel aufzudrücken“, so Architekt Joachim Nelles. Das Besondere: Sämtliche Wohnungen werden von der L-Bank gefördert, für die Vermietung ist ein Wohnberechtigungsschein notwendig. Die Wohnungen bieten guten, modernen Standard, verfügen über eine barrierefreie Erschließung, Aufzug, Tiefgarage und eigene Spiel- und Grünflächen. Mit ihrem Zuschnitt von 3 - 4 Zimmern auf je 75 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> richten sie sich an vorzugsweise an Familien. Darüber hinaus können die neuen Bewohner die klimaschonenden Mobilitätsangebote auf Franklin nutzen: Carsharing zum vergünstig-

ten Tarif und Anschluss an das ÖPNV-Netz der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) mit E-Bussen. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes mit insgesamt 6 Häusern und 84 Wohnungen ist bis Ende 2021 vorgesehen, wobei die ersten Wohnungen schon ab Mitte 2021 sukzessive bezogen werden sollen. Dann soll es ein Nachbarschaftsfest geben – wenn das Pandemiegeschehen dies bis dahin zulässt.

#### STADT DER ZUKUNFT

Einen Beitrag zum Klimaschutz hat die GBG mit dem Modellprojekt SQUARE (smart quarter and urban area reducing emissions) auf

#### HOME – LESBARE ARCHITEKTUR ALS LANDMARK

Prägend für das neue Stadtquartier wird ein vom niederländischen Architekturbüro MVRDV entworfenes Gebäudeensemble werden: Vier Gebäude sollen angrenzend an einen grünen Rasenhügel entstehen, der das rationale Planraster der Siedlung durchbricht.



Wohnungsneubau in der Thomas-Jefferson-Straße: Im ersten Bauabschnitt entstanden 130 neue Mietwohnungen mit modernem Energiestandard und dank Förderung trotzdem niedrigen Mieten von 8 Euro/m<sup>2</sup> für Bewerber mit Wohnberechtigungsschein.



Die denkmalgeschützte Sportsarena auf Franklin

Sport geschaffen: Insgesamt umfasst das Franklin-Field rund um die Arena 14 Hektar Fläche.

Eine Besonderheit auf Franklin ist das Auf siedlungsmanagement der MWSP: Ein Mitarbeiter team kümmert sich um die Belange der neuen Bewohner, die seit 2017 nach und nach im neuen Stadtteil einziehen. Sie schaffen Begegnungsmöglichkeiten für die wachsende Nachbarschaft, erarbeiten Lösungsvorschläge bei Problemen, organisieren Angebote vor Ort, während die Fläche weiter wächst. Das Auf siedlungsmanagement schafft für die Bewohner eine Infrastruktur, bevor die eigentliche Infrastruktur fertiggestellt ist.

Ihre Silhouette wird das englische Wort HOME – auf Deutsch: Zuhause – wiedergeben und damit die urbane Transformation von Franklin wörtlich umsetzen. Die Buchstaben-Gebäude sind als Krönung des Modell-Quartiers geplant, ein architektonisches Highlight. Die Hochhäuser sollen privates Eigentum und Mietwohnungen gehobenen Standards bieten. Die GBG ist auch hier mit den E- und H-Gebäuden im Boot. Mit der Planung des E-Gebäudes ist die Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft schon sehr weit, der Baustart ist für 2021 vorgesehen.

### MEHR ALS SCHÖNER WOHNEN

Doch Franklin wird nicht nur für Architekten zu einem Mekka für zukunftsorientiertes Bauen. Vor allem der beispielhafte Gesamt-

entwurf des Quartiers setzt Maßstäbe. Die Infrastruktur muss komplett neu organisiert werden: Nach und nach entsteht eine Nahversorgung mit Einkaufszentrum, Apotheke, Bäckerei, Ärztezentrum, aber auch Gastronomie. Es werden Kinderspielplätze und Parzellen zum Gärtnern gestaltet. Die Franklin Klinik im Westen des neuen Stadtteils eröffnete im Mai 2020. Die Franklin Ganztagsgrundschule hat seit dem Schuljahr 2019/20 interimswise in den Räumen der ehemaligen Elementary School den Betrieb aufgenommen. Die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, die zur GBG-Unternehmensgruppe gehört, errichtet bis 2022 ein neues Schulgebäude. 10 Krippen- und 12 Kindergarten-Gruppen sind geplant, einige davon sind schon in Betrieb. Es werden urbane Plätze und Freiraum für Freizeit und

„Franklin ist das Zukunftsprojekt Mannheims und wir freuen uns, unseren Beitrag hierzu leisten zu können. Ob geförderter Wohnungsneubau, nachhaltiges Zukunftsprojekt oder hochwertige Eigentumswohnung – wir bauen für alle Mannheimer und Mannheimerinnen“, so Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG-Gruppe. Am Ende soll ein buntes, lebendiges Quartier entstehen, das unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen Rechnung tragen wird. Die diversen energetischen und ökologischen Konzepte, aber auch die 1.350 neuen Bäume, tragen zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Link: [www.franklin-mannheim.de](http://www.franklin-mannheim.de)



Modernen, energieeffizienten Wohnraum auch für weniger einkommensstarke Mannheimer – die Familienheim Rhein-Neckar erstellt auf einem Baufeld auf Franklin insgesamt 168 Wohnungen für Familien mit Wohnberechtigungsschein. Die Fertigstellung der ersten Häuser mit insgesamt 84 Wohnungen, die dann auch zum Bezug bereit stehen sollen, ist für Mitte 2021 geplant.