

WOHNANLAGE AM KASTELL

AM KASTELL 3, 64521 GROSS-GERAU

PROJEKT NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS MIT 21 BARRIEREFREIEN WOHNUNGEN
AUFTRAGGEBER HANS-REICHERT- STIFTUNG, GESCHÄFTSBESORGUNG DURCH
GEWOBAU RÜSSELSHEIM, MARKTSTRASSE 40, 65428 RÜSSELSHEIM



Am Kastell - Dieser Straßenname ließ schon zu Beginn der Planung aufhorchen und die Archäologen bestätigten es: Das Baugrundstück liegt im Bereich einer ehemaligen Zufahrtsstraße zu einem fast 2000 Jahre alten Römerkastell.

Dementsprechend waren archäologische Voruntersuchungen des Landesdenkmalamtes Hessen notwendig und diese förderten auch allerhand Sehenswertes der römischen Besiedlung, von historischen Brunnenresten über tönernes Gebrauchsgeschirr bis zu Schiefertäfelchen für Schulkinder; zutage.

Neben einer notwendigen Bebauungsplanungsänderung und eines Grundwassermonitorings verzögerte sich dadurch der Baubeginn des Gebäudes, das im November 2020 bezogen werden konnte.



Die Besonderheiten des Grundstücks - die runde straßenseitige Baulinie - und der Blick auf das im Norden anschließende Landschaftsschutzgebiet „Fasanerie“ mit alten Natursteinmauern und zahlreichen Storchennestern bilden die zentralen Entwurfsmotive der Wohnanlage.

Die gebogene Fassade mit den plastisch hervortretenden Loggien und dem kragenden Dach des Staffelgeschosses prägen straßenseitig die Gestaltung.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen zum Landschaftsraum geöffneten hufeisenförmigen Innenhof über dunkel abgesetzte Laubgänge, welche einen reizvollen Kontrast zum hellen Putz des Hauptbaukörpers bilden.

An den Außenseiten der Seiten- und Mittelflügel des trapezförmigen „Hufeisens“ sind Loggien als private Freibereiche in den Baukörper eingeschnitten.

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei gem. DIN 18040-2 errichtet, so dass das Gebäude auch als Seniorenwohnanlage genutzt werden kann.



Das Gebäude besteht aus 3 oberirdischen Vollgeschossen und einem zurückspringenden Staffelgeschoss mit 21 2-3-Zimmerwohnungen sowie einer großen Tiefgarage mit allen Technik- und Lagerräumen, welche an die bestehende Tiefgarage des Nachbargebäudes angeschlossen ist.

Durch die Laubengängerschließung der Wohnungen ist nur ein zentral gelegenes Treppenhaus mit einem Aufzug erforderlich.

Sämtliche Wohnungen werden über massive, gedämmte Holzeingangstüren vom Außenraum aus erschlossen. Jede Wohnung ist mit einem Tageslichtbad und der Möglichkeit zum Querlüften ausgestattet.

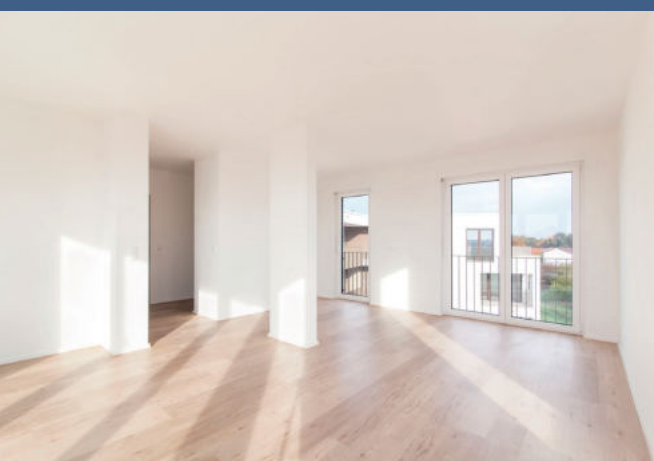
Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Beton / Kalksandstein erstellt. Fassade als teils organisches, teils mineralisches WDVS mit mineralischem Putz.

Energiekonzept:

Die Ausführung der Gebäudehüllen entspricht dem gesetzlich geforderten ENEC-Standard. Zur Energieversorgung wird die bestehende Nahwärmeversorgung im Nachbargebäude genutzt.

Das begrünte Dach ist zur Gewinnung primärer Energie zusätzlich flächig mit Fotovoltaikelementen ausgestattet.

Die Baukosten konnten durch ein effektives Kostenmanagement bei ca. 1.950 €/m² Wohnfläche brutto inklusive Tiefgarage gehalten werden.





WOHNANLAGE GEORG-TREBER-STRASSE

GEORG-TREBER-STRASSE 78, 65428 RÜSSELSHEIM

PROJEKT NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS MIT 20 WOHNUNGEN
AUFTRAGGEBER GEWOBAU RÜSSELSHEIM, MARKTSTRASSE 40, 65428 RÜSSELSHEIM

In zentraler Lage im Berliner Viertel mit seinen typischen Wohnzeilen aus den 60er Jahren entstand ein neues Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten.

Nach städtebaulicher Untersuchung konnten im Viertel Potentiale für mögliche Nachverdichtungen des Bestandes ausgemacht werden. Der an einer Straßenkreuzung gelegene eingeschossige Garagenhof mit samt seinem Nachbargrundstück bot – nach notwendiger Überarbeitung des Bebauungsplanes – ideale Voraussetzungen zeitgenössischen barrierefreien Wohnraum zu schaffen, der in diesem Stadtgebiet Mangelware ist.

Hinsichtlich seiner Ausrichtung und Geschossigkeit (vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss) fügt das neue winkelförmige Gebäude sich in die Struktur der Nachbarbebauung ein. In seinem Erscheinungsbild der klassischen Moderne mit seinem Flachdach und der 5-geschossigen Eckausbildung an der Straßenkreuzung bildet es jedoch einen formal eigenständigen urbanen Baukörper, der aus der Umgebung heraussticht, ohne diese zu dominieren.

Prägend für die Gestaltung sind die rhythmisch angeordneten Balkone an den Straßenseiten, die plastisch herausgearbeitete Fassade mit horizontalem Kammputz sowie die markante Eckverglasung.

Das Gebäude wird über den Hof im Osten erschlossen. Dieser bildet ein gewünschtes Ensemble mit einem zukünftig anschließenden Neubau zu einem u-förmigen Hof.

Die weitestgehend barrierefreien Wohnungen werden über ein Treppenhaus und einen Aufzug hofseitig zum Teil über einen Laubengang erschlossen. Im Erdgeschoss befindet sich ein kleiner Gemeinschaftsraum mit Terrasse, der den Mietern als Treffpunkt zur Verfügung steht. Die Freiflächen sind mit der im Norden anschließenden baumbestandenen Grünfläche des Bestandes verknüpft.

Alle Wohnungen verfügen über private Gärten oder Balkone mit Südost- oder Südwest-Ausrichtung beziehungsweise Dachterrassen im Staffelgeschoss. Auf der Nordseite des Gebäudes befindet sich eine Grünfläche mit Kinderspielplatz, die allen Bewohnern zugänglich ist.

Neben den befestigten Erschließungsflächen und Fahrradstellplätzen sowie der Zuwegung wird das Grundstück mit Hecken, Laubbäumen und Pflanz- oder Rasenflächen begrünt. Idee und Zielsetzung war es, einen Treffpunkt zu schaffen, der Aufenthaltsflächen und einen vielseitig nutzbaren Freiraum bietet.

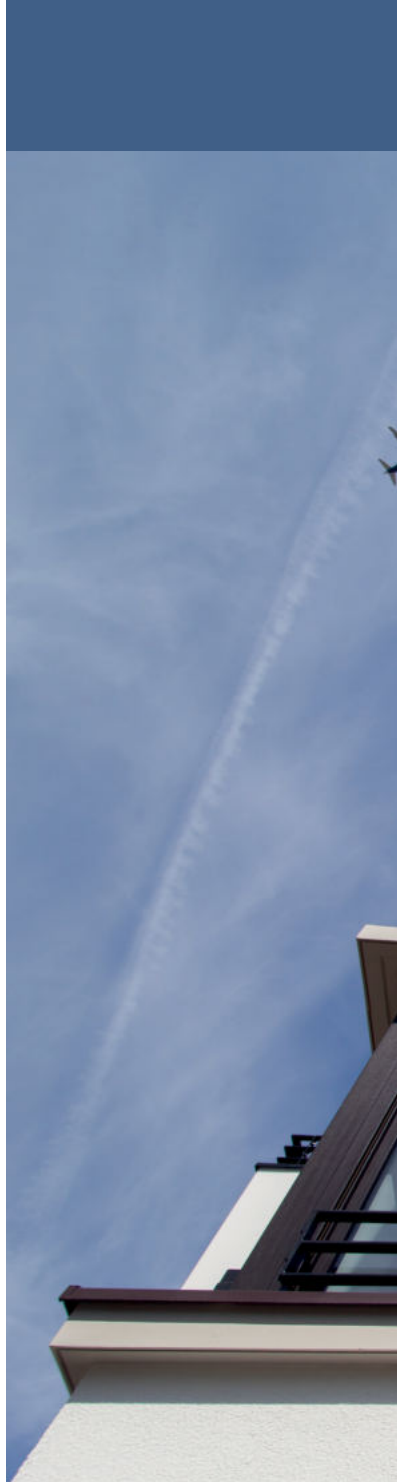
Im Untergeschoss befinden sich neben Technik und großzügigen privaten Abstellräumen von außen zugängliche Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen. Alle Stellplätze für PKWs sind oberirdisch auf dem Grundstück untergebracht.

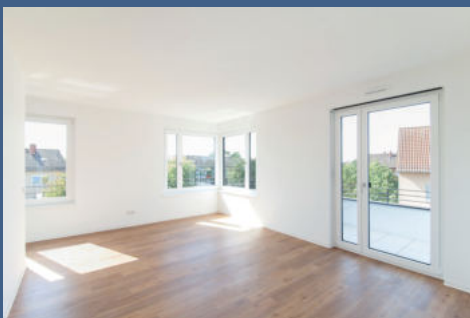
Energiekonzept:

Die Ausführung der Gebäudehüllen entspricht dem gesetzlich geforderten ENEC-Standard.

Die Energieversorgung erfolgt mit Gasbrennwertkessel und Solarthermie für Trinkwassererwärmung. In allen Wohnungen ist Fußbodenheizung vorgesehen.

Aufgrund einfacher Bauweise konnte zu niedrigen Baukosten unter 1.900 €/m² Wohnfläche erforderlicher kostengünstiger Wohnraum mit hoher Qualität und einer attraktiven äußeren Erscheinung realisiert werden.





FFM-ARCHITEKTEN.
TOVAR + TOVAR PartGmbB

Löwengasse 16 . 60385 Frankfurt am Main
Tel +49 (0) 69.4056 247.0
Fax +49 (0) 69.4056 247.29
info@ffm-architekten.de
www.ffm-architekten.de