



## 4. Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau

Qualität im Wohnungsbau

∧  
*Beispiele für  
zukunftsfähiges  
und preisgünstiges  
Wohnen*  
∨



# INHALT

Seite:

**2 → 4. HESSISCHER PREIS FÜR INNOVATION UND GEMEINSINN IM WOHNUNGSBAU**

Qualität im Wohnungsbau - Beispiele für zukunftsfähiges und preisgünstiges Wohnen

**6 → AUSGEZEICHNETE UND NOMINIERTER PROJEKTE**

**8 → STANDORTE DER EINGEREICHTEN BEITRÄGE**

11 Hausprojekt »Kolle« (Kollektiv leben)

17 Gemeinschaftliches Wohnprojekt »Zum FeldlageR«

23 Wohnanlage »Hessenring«

29 Gebäudeensemble im Stadtentwicklungsgebiet »Kastel Housing«

35 Gebäudeensemble für Wohngruppen (SOS-Kinderdorf)

39 »Schönau-Quartier«

43 Wohnungsneubau am Ortsrand

47 Gemeinschaftliches Wohnprojekt »Be Trift«

51 Inklusives Wohnprojekt »:ULIBA«

55 Nachbarschafts- und Familienzentrum in der Böllenseesiedlung

**58 → ANHANG**

Jury, Bildnachweise, Impressum

In Kooperation mit:

architekten- und  
stadtplanerkammer  
hessen

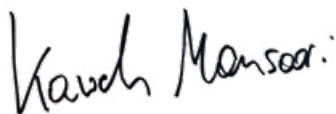


Die hessische Landesregierung engagiert sich auf unterschiedliche Weise, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und das Bauen schneller und preiswerter zu gestalten. Neben der kontinuierlichen Anpassung der Wohnraumförderungsprogramme wurde die Kommission »Innovation im Bau« ins Leben gerufen, die Eigentumsbildung wird mit dem »Hessengeld« unterstützt und in Vorbereitung ist ein Gesetz gegen spekulativen Leerstand. Beim Thema Wohnen ist zudem Vielfalt gefragt, um die unterschiedlichen Bedarfe an Wohnraum zu decken.

So werden mit dem »Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau« Projekte prämiert, die bezahlbares Wohnen und Zukunftsfähigkeit miteinander vereinen. Den diesjährigen Preisträgern – kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften, gemeinschaftlichen Wohnprojekten, z. B. des Mietshäusersyndikats, ferner Genossenschaften und freien Trägern der Wohlfahrtspflege – gelingt dies beispielhaft.

Alle hier vorgestellten Projekte liefern gute und vor allem übertragbare Konzepte für den Neubau von Wohngebäuden und dies für unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, im urbanen wie im ländlichen Raum. Sie sind aber auch Beispiele für die zukunftsweisende Erneuerung und Entwicklung von Quartieren.

Der »Hessische Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau« möchte aber nicht nur Best-practice für künftige Vorhaben im Wohnungsbau sein und Motivation für die Akteure geben. Seine wiederholte Auslobung ist auch ein grundsätzliches Plädoyer für qualitätvollen, an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner orientiertem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnungsbau, der den Anspruch hat, lebenswerte und sozial durchmischte Quartiere zu schaffen und somit den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft fördert.



### **Kaweh Mansoori**

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr,  
Wohnen und ländlichen Raum



# 4. HESSISCHER PREIS FÜR INNOVATION UND GEMEINSINN IM WOHNUNGSBAU

## Qualität im Wohnungsbau - Beispiele für zukunftsfähiges und preisgünstiges Wohnen

### Gemeinsinn, Qualität und Nachhaltigkeit

Das Thema »Schaffung von bezahlbarem Wohnraum« hat seit Jahren hohe Priorität. Bund, Länder und Kommunen stellen umfangreiche Fördermittel bereit, in vielen Städten und Gemeinden entsteht durch Sanierung von Beständen, durch Umwidmung, Restflächennutzung, Nachverdichtung und Neubau – im Idealfall in integrierten Lagen – neuer Wohnraum.

Häufig steht jedoch angesichts des Wohnraum-mangels dabei allein die Anzahl der zu schaffenden Wohnungen im Vordergrund. Dies geschieht aktuell zudem vor dem Hintergrund äußerst schwieriger Rahmenbedingungen mit gestiegenen Finanzierungszinsen, hohen Grundstücks- und Baupreisen, auch infolge von Inflation und Materialengpässen.

Aber es müssen nicht nur bezahlbare Wohnungen in ausreichender Anzahl gebaut werden, der zukünftige Wohnungsbestand darf auch nicht zu einer strukturellen, baukulturellen oder klimatischen Belastung für nachfolgende Generationen werden. Qualität und Nachhaltigkeit im Wohnungsbau sind gefragt, d. h.:

- ◆ Neue Wohnformen und -angebote wie Mehrgenerationenwohnen (mit Unterstützungsangeboten) gemeinschaftliches Wohnen u. a. werden integriert.
- ◆ Konsequenter Nachhaltigkeit bzw. suffizient, klima- und ressourcenschonend – im Hinblick auf Material, Technik, Mobilität u. a. – bauen.
- ◆ Umbau im Bestand oder eine angemessene Innenentwicklung haben Vorrang.
- ◆ Die integrative Kraft eines guten und attraktiv gestalteten Wohnungsbaus und seines Umfelds wird für alle gesellschaftlichen Gruppen erhalten oder neu angeboten.



In Hessen sind in den vergangenen Jahren eine Reihe von Wohnbauten mit bezahlbarem Wohnraum realisiert oder geplant worden, die diese Aspekte aufgreifen: mehrgeschossige Wohnungsneubauten in serieller Holzbauweise, intelligente Umbauten im Bestand, Transformationen bestehender Strukturen, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden und vielfach neue Wohnkonzepte ermöglichen, sowie Nachverdichtungsprojekte im Innenbereich, aber auch architektonisch anspruchsvolle Quartiere.



## Auslobung

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWVW) hat daher in Kooperation mit der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (AKH) und dem Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) Ende 2023 zum vierten Mal seit 2018 den »Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau« unter dem Motto »Qualität im Wohnungsbau – Beispiele für zukunftsfähiges und preisgünstiges Wohnen« ausgelobt. Gemeint war hier architektonische Qualität, ebenso wie Wohn- und Wohnumfeldqualität und soziale Qualität.

Die Projekte sollten nicht nur durch besondere Qualitäten auffallen, sondern – wie der Name des Preises schon sagt – sich auch durch »Innovation«, und dies vor allem im Bereich der Nachhaltigkeit, und durch »Gemeinsinn« innerhalb des Projekts wie auch in der Nachbarschaft und darüber hinaus auszeichnen.

Eingereicht werden konnten nach 2018 fertiggestellte, aber auch aktuell geplante Projekte, (Einzelgebäude oder Gebäudegruppen) für die eine Baugenehmigung vorliegt bzw. für die ein Bauantrag eingereicht wurde und in denen zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Dabei konnte es sich um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Neubauten, Ergänzungsbauten, Aufstockungen oder Bestandsumnutzungen handeln. Der Wohnraum konnte auch in gemischt genutzten Gebäuden untergebracht sein. Zur Bewerbung aufgefordert waren Bauherrinnen und Bauherren, Architektinnen und Architekten, Träger, Vereine, Verbände, Projektinitiativen, Kommunen und andere Organisationen.





#### 4 Auszeichnungen und Preisverleihung

In Summe stand wieder ein Preisgeld von 75.000 Euro zur Verfügung, wobei die Aufteilung des Preisgelds der Jury oblag. (Jury siehe Seite 59). Das Verfahren war zweistufig aufgebaut. In einer ersten Stufe bewarben sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer anhand eines kurzen Projektsteckbriefs. Die Jury wählte diejenigen Projekte aus, die sich für die zweite Stufe qualifizierten, in welcher die Beiträge dann detailliert aufbereitet wurden.

Sechs der insgesamt eingereichten 24 Projekte teilen sich 2024 für ihren qualitätvollen und nachhaltigen Wohnungsbau den »Hessischen Preis für Innovation und Gemeinnutz im Wohnungsbau«.

Einen ersten Preis in Höhe von jeweils 15.000 Euro erhielten vier Projekte: Das Wohnprojekt »Zum Feldlager« in Kassel, die Wohnanlage »Hessenring« in Rüsselsheim, ein Gebäudeensemble im Quartier »Kastel Housing« in Wiesbaden / Mainz - Kastel und das Hausprojekt »Kolle« in Frankfurt am Main - Griesheim, auf dessen Baustelle am 20. September 2024 auch die Preisverleihung stattfand.

Staatsminister Kaweh Mansoori gratulierte den Siegerprojekten und überreichte ihnen in Frankfurt am Main - Griesheim ihre Urkunden.

Anerkennungen, dotiert mit jeweils 7.500 Euro, sprach die Jury für das Projekt des SOS-Kinderdorfs in Niedernhausen - Niederseelbach und das neu entstehende Schönau-Quartier in Wiesbaden aus.





# KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

Die eingereichten Bewerbungen wurden anhand folgender Kriterien bewertet:

- ◆ Architektur / Baugestaltung / städtebaulicher Kontext
- ◆ Wohnungs- und Grundrissgestaltung / Wohnqualität
- ◆ Mischnutzungen, Nutzungskombinationen
- ◆ Nachhaltigkeit bei Ressourcenverbrauch, Materialien, Energie, Recycling u. a.
- ◆ Raum für Kommunikation und Nachbarschaft in Gebäuden und der Umgebung
- ◆ Integration und Inklusion, ergänzende Angebote und Dienstleistungen
- ◆ Übertragbarkeit



# Ausgezeichnete und nominierte Projekte →

# DIE AUSZEICHNUNGEN



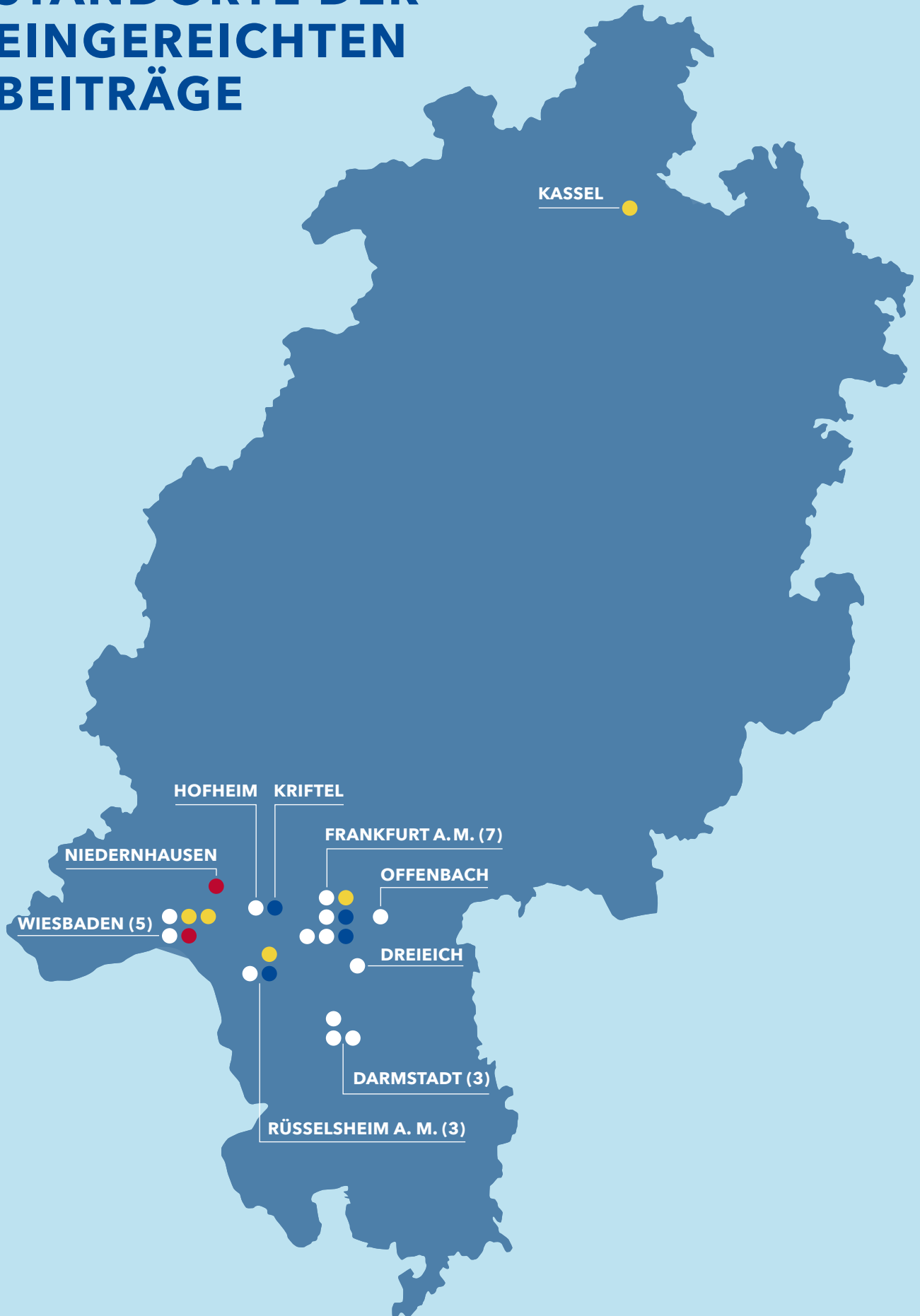
- ◆ Hausprojekt »Kolle« (Kollektiv leben)  
in Frankfurt am Main - Griesheim
- ◆ Gemeinschaftliches Wohnprojekt »Zum Feldlager«  
in Kassel - Harleshausen
- ◆ Wohnanlage »Hessenring«  
in Rüsselsheim am Main
- ◆ Gebäudeensemble im Stadtentwicklungsgebiet  
»Kastel Housing« in Wiesbaden / Mainz - Kastel



- ◆ Gebäudeensemble für Wohngruppen (SOS-Kinderdorf)  
in Niedernhausen - Niederseelbach
- ◆ »Schönau-Quartier« in Wiesbaden - Schierstein



# STANDORTE DER EINGEREICHTEN BEITRÄGE



KOMMUNE	PROJEKTNAME	PREIS	
DARMSTADT	»PassivhausSozialPlus« in Bessungen	PHASE 1	
DARMSTADT	»WohnSinn Bessungen«	PHASE 1	
DARMSTADT	»ZusammenHaus Lincoln« in Bessungen	PHASE 1	
DREIEICH	Zwei Mehrfamilienhäuser mit Kindertagespflege	PHASE 1	
FRANKFURT AM MAIN	Gemeinschaftliches Wohnprojekt »Be Trift« in Niederrad	NOMINIERT	→ S. 46
FRANKFURT AM MAIN	»Bolo112« - Gemeinschaftlich Wohnen in Höchst	PHASE 1	
FRANKFURT AM MAIN	»Bright Side« in der Nähe des Hauptbahnhofs	PHASE 1	
FRANKFURT AM MAIN	Hausprojekt »Kolle« (Kollektiv Leben) in Griesheim	1. PREIS	→ S. 10
FRANKFURT AM MAIN	»KuhliO« in Bockenheim	PHASE 1	
FRANKFURT AM MAIN	Sanierung und Umbau zweier Gebäude im Gallusviertel	PHASE 1	
FRANKFURT AM MAIN	Inklusives Wohnprojekt »:ULIBA« in Sossenheim	NOMINIERT	→ S. 50
HOFHEIM	»WIR am Klingenborn« - Gemeinschaftliches Wohnen im Dr. Max Schulze-Kahleiss-Haus	PHASE 1	
KASSEL	Gemeinschaftliches Wohnprojekt »Zum Feldlager« in Harleshausen	1. PREIS	→ S. 16
KRIFTEL	Wohnungsneubau am Ortsrand	NOMINIERT	→ S. 42
NIEDERNHAUSEN	Gebäudeensemble für Wohngruppen (SOS-Kinderdorf) in Niederseelbach	ANERKENNUNG	→ S. 34
OFFENBACH AM MAIN	»Ricker« Wohngemeinschaft	PHASE 1	
RÜSSELSHEIM AM MAIN	Wohnanlage »Hessenring«	1. PREIS	→ S. 22
RÜSSELSHEIM AM MAIN	Nachbarschafts- und Familienzentrum in der Böllenseesiedlung	NOMINIERT	→ S. 54
RÜSSELSHEIM AM MAIN	Neubauten am Friedensplatz	PHASE 1	
WIESBADEN	Wohnanlage Kaiserhof	PHASE 1	
WIESBADEN	Wohnanlage Kiebitzweg in Nordenstadt	PHASE 1	
WIESBADEN	Wohnturm im Stadtentwicklungsgebiet »Kastel Housing« in Mainz - Kastel	1. PREIS	→ S. 28
WIESBADEN	Mehrgenerationenwohnen »Tetris« und Umbau Kasernengebäude im Stadtentwicklungsgebiet »Kastel Housing« in Mainz - Kastel	1. PREIS	→ S. 28
WIESBADEN	»Schönau-Quartier« in Schierstein (Freudenberg)	ANERKENNUNG	→ S. 38

**Innenentwicklung**

**Wohnflächenreduktion**

**Laubengangerschließung**

**Lautes schmales Grundstück**

**Offenes Erdgeschoss**

**Zweitverwendung Material**

**Materialreduktion**

**Mietshäusersyndikat**





# HAUSPROJEKT »KOLLE« (KOLLEKTIV LEBEN)

## IN FRANKFURT AM MAIN - GRIESHEIM

<b>LAGE UND BAUJAHR</b>	Innenentwicklung (2. Reihe) in direkter Nähe zur Autobahn; in Umsetzung
<b>ANZAHL WE / DAVON GEFÖRDERT</b>	16 WE (flexible Grundrisse, 30 qm statt 47 qm pro Person) / 10 WE
<b>WOHNUNGSTYPEN</b>	Alle Personen bewohnen, altersunabhängig, ein Zimmer von etwa 15 qm bis 17 qm, Verzicht auf klassische Wohnzimmer zugunsten von Gemeinschaftsflächen, Bäder und Küchenanschlüsse sind so geplant, dass sich auch kleine Wohnungen bilden lassen
<b>MIETHÖHE</b>	10,29 € / qm (gefördert) Voraussichtlich 14,98 € / qm (frei finanziert)
<b>GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN, WEITERE NUTZUNGEN</b>	Gemeinschaftsflächen im offenen EG (Sauna, Lager, Outdoor-Küche, Co-Working-Space, Anlieferstelle Solawi (solidarische Landwirtschaft), Kreativ- und Multifunktionsräume)
<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	Massivbau, Fassade Trapezblech, Laubengänge, offenes EG
<b>NACHHALTIGKEIT</b>	Verzicht auf KG, KfW 55 plus / Passivhaus, Fassaden- u. Dachbegrünung, möglichst keine Verbundmaterialien, Einsatz gebrauchter Materialien, Putz in privaten Räumen, aber Gemeinschaftsflächen ohne Putz, E-Ladesäulen
<b>EIGENTÜMERIN / VERMIETUNG</b>	Hausprojekt Kolle GmbH (in Kombination mit Mietshäusersyndikat)
<b>ARCHITEKTUR</b>	Konzept: Thomas Burlon, Schneideroelson Architektengesellschaft mbH Umsetzung: Manuel Mauder/ Michael Mader, Architekten
<b>AUSZEICHNUNGEN</b>	DGNB-Zertifikat »Sehr gute nachhaltige Qualitäten« Zukunftspreis Landesinitiative »Großer Frankfurter Bogen« 2023

### Innenentwicklung und Wohnflächen- reduktion auf einem schwierigen Grundstück

Das Neubauprojekt »Kolle« schafft Wohnraum für 42 Menschen im Frankfurter Stadtteil Griesheim. Das Baugrundstück in unmittelbarer Nähe der Autobahn A5 befindet sich in zweiter Reihe hinter Bestandsgebäuden, ebenfalls mehrgeschossiger Wohnungsbau.



## Städtebauliche Lösung

Die mit Schall belastete Lage, die dichte Bestandsbebauung und die damit einhergehende komplizierte Erschließungssituation stellten die größten Herausforderungen in der Planung dar. Gleichzeitig war es ein Planungsziel, das Grundstück optimal auszunutzen, um möglichst viel Wohnraum zu verträglichen Konditionen anbieten zu können. Die gewählte Bauweise in Beton unterstützt den Schallschutz gegenüber der A5. Das Erdgeschoss wurde mit gemeinschaftlichen Nutzungen etwas unterhalb des natürlichen Geländeverlaufs geplant. Dadurch konnten darüber weitere vier Wohngeschosse und damit möglichst viel Wohnraum realisiert werden. Zur Reduzierung der Baukosten wurde auf eine Unterkellerung des Projektes verzichtet.

Da das Gebäude dicht an seinen Nachbarn steht, ist ein »Miteinander« eine der Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität und für eine dauerhaft gute Nachbarschaft zwischen der angestammten Bewohnerschaft der Nachkriegszeit und den »progressiven« Neuankömmlingen des Hausprojekts »Kolle«. In der Planung wurde der Bestandsbebauung durch geschickte terrassierte Kubatur Rechnung getragen. So erhielten alle umliegenden Wohnungen trotz des Neubaus weiterhin viel Tageslicht.

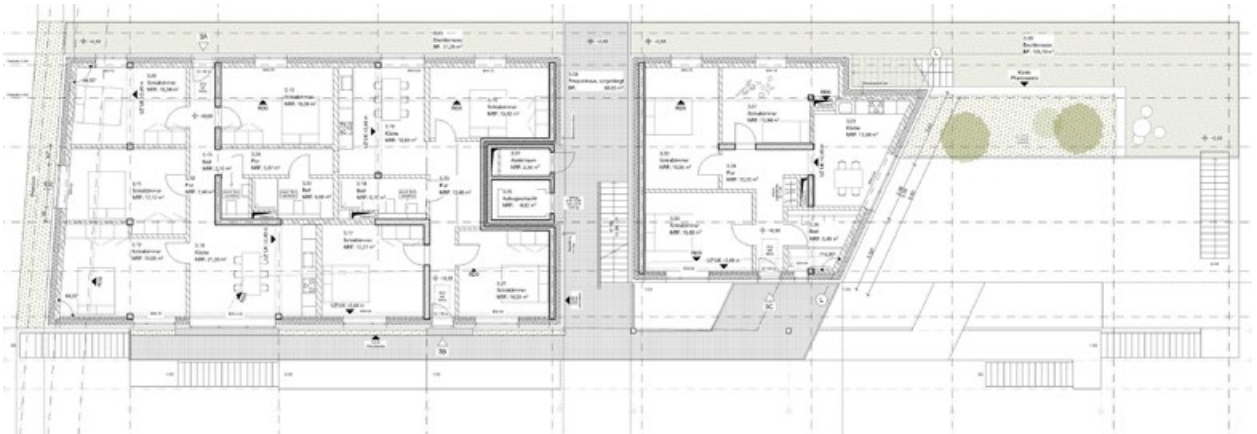
Im Außenraum verbleibt wenig Gestaltungsspielraum, daher beschränken sich die vorhandenen Freiräume auf schmale Abstandsflächen bzw. Versickerungstreifen. Die Feuerwehr kann das Gebäude von Norden anfahren, die Laubengänge stellen gleichzeitig die Rettungswege dar.



12







13

### Architektonische Lösung

Eine Laubengangstruktur erschließt die Wohneinheiten des Gebäudes sowie mehrere großzügige Terrassenflächen, die den Wohnraum erweitern und Mischzonen darstellen. Hier lösen sich die Grenzen zwischen privater und gemeinschaftlicher Nutzung auf. Insgesamt stehen rund 500 qm nutzbare Terrassen- und Begegnungsfläche zur Verfügung. Auf der Terrasse vor dem gemeinschaftlichen Wohnzimmer ist eine Outdoor-Küche eingeplant. Die übrigen gemeinschaftlichen Flächen sind über alle Ebenen verteilt.

Die Grundrisse der Wohngeschosse wurden im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität angelegt und lassen verschiedenste Lebensentwürfe zu. Alle Personen bewohnen, altersunabhängig, ein Zimmer von etwa 15 qm bis 17 qm. Zugunsten von Gemeinschaftsflächen wird in den jeweiligen Geschossen und vor allem im offenen Erdgeschoss auf klassische Wohnzimmer verzichtet. Durchschnittlich steht jeder Person eine Fläche von 30,5 qm zur Verfügung.

Zu den gemeinschaftlichen Nutzungen zählen z. B. eine Sauna, Lagerräume, die Outdoor-Küche, ein Co-Working-Space, eine Anlieferstelle für Solawi (Solidarische Landwirtschaft) sowie Kreativ- und Multifunktionsräume. Das Erdgeschoss ist zwar durch die beengte Lage des Gebäudes stadträumlich nicht als offen zu bezeichnen, jedoch versprechen die geplanten Nutzungen eine Belebung des Standorts.

**Leitgedanke für die architektonische Planung war die Idee, Gemeinschaft durch die bauliche Struktur des Gebäudes zu fördern.**

## Baustoffe und Materialien

Im Gebäude werden möglichst keine Verbundwerkstoffe verbaut, sondern Materialien, die im Falle eines Rückbaus oder einer Sanierung recycelt werden können. Die vorgehängte Fassade erlaubt es, den Fassaden- und Dämmstoffaufbau in Schichten darzustellen, die bei einem Rückbau wieder einzeln dem Wertstoffkreislauf zugeführt werden können. So die langlebige verzinkte Trapezblechfassade, die kleinteilige Reparaturen an der Fassade erlaubt und nach ihrem Nutzungszyklus am Gebäude weiterhin als Baustoff dienen kann. Für die Geländerfüllungen wird ein handelsüblicher Maschendrahtzaun aus verzinktem Metall verwendet, der nach Ende seines Gebrauchszyklus als Einzäunung von Grundstücken genutzt werden könnte.

Darüber hinaus werden auch bereits gebrauchte Materialien eingesetzt: Für die Terrassenbeläge werden Natursteingranitplatten verwendet, die bislang als Fassade an einem Hotelgebäude in Frankfurt eingesetzt wurden und dort im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen als Abfall anfallen.

Auch im Innenausbau werden baustoffliche Verbindungen so sortenrein wie möglich gestaltet. Die Kalksandsteinwände erhalten lediglich Kalkputze und -anstriche. Auch später sollen ausschließlich mineralische Anstriche bei Renovierungsmaßnahmen aufgebracht werden und keine acrylhaltigen Farben verwendet werden.

Links: → [kollle-frankfurt.de](http://kollle-frankfurt.de) → [www.schneideroelsen.com](http://www.schneideroelsen.com)  
→ [www.dgnb.de](http://www.dgnb.de)







^  
*»Das Projekt zeichnet sich durch Übertragbarkeit, aber vor allem Innovation und Mut aus. Es leistet einen gelungenen Beitrag zum Thema Innenentwicklung unter besonderen wirtschaftlichen und räumlichen Zwängen. Mit großem Engagement und erfolgreich setzten sich die Beteiligten mit einem äußerst schwierigen Standort auseinander. Es entsteht ein Gebäude, in dessen Grundriss und Gestalt sich der Gemeinsinn des Projekts widerspiegelt.«*

(Jury)





**Clusterwohnen auch für Ältere**

**„Terrasses communes“**

**Gemeinschaftsräume**

**Gästewohnung**

**Holzbauweise mit Betonkern**

**Biogasanlage und Photovoltaik**



# GEMEINSCHAFTLICHES WOHNPROJEKT »ZUM FELDLAGER«

## IN KASSEL - HARLESHAUSEN

<b>LAGE UND BAUJAHR</b>	Vorortlage; in Umsetzung
<b>ANZAHL WE / DAVON GEFÖRDERT</b>	25 WE / 4 WE
<b>MIETHÖHE</b>	Ca. 9,60 € / qm (gefördert) Zwischen 11,30 € / qm und 12,65 € / qm (frei finanziert)
<b>GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN, WEITERE NUTZUNGEN</b>	Außen liegendes Treppenhaus mit Gemeinschaftsterrassen auf jedem Geschoss, Mehrzweckraum, Werkbank, Waschküchen, Fahrradwerkstatt, Gästewohnung
<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	Vier 3-geschossige Gebäude in Holzbauweise (Holzständerwände mit Zellulosedämmung, Massivholzdecken, vorgehängte Fassade mit geschlossener Holzschalung, Holzfenster)
<b>NACHHALTIGKEIT</b>	Gründach, PV-Anlage, Nahwärmenetz eines regionalen Energieversorgers (Biogas), regionale Firmen PV-Anlage in Kooperation mit der örtlichen Bürgerenergiegenossenschaft
<b>EIGENTÜMERIN / VERMIETUNG</b>	Vereinigte Wohnstätten 1889eG
<b>ARCHITEKTUR</b>	foundation 5+ architekten / Sprengwerk, Kassel (1. Preis aus einem Einladungswettbewerb)

### Clusterwohnen im Holzbauensemble

Das Baugebiet »Zum Feldlager« im Kasseler Stadtteil Harleshausen ist neu entstanden. Neben Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern werden hier auch mehrere gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert. Die Infrastruktur im Ortskern ist sehr gut und umfangreich

Das gemeinschaftliche Projekt »Zum Feldlager« umfasst vier im Rechteck angeordnete 3-geschossige Gebäude. Bauherr ist die große Traditionsgenossenschaft 1889 eG. Sie erwarb die kommunalen Grundstücke 2019 und 2020 mit der Maßgabe, hier gemeinschaftlichen Wohnraum zu realisieren.

Die Grundstücke sind im Bebauungsplan explizit für gemeinschaftliches Wohnen ausgewiesen. Das genossenschaftliche Konzept ermöglicht es, auch ohne Eigenkapital und auch bei geringerem Einkommen, in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu wohnen, denn gemeinschaftliche Wohnprojekte scheitern oft an der Finanzierung des Gebäudes. Die Genossenschaft fördert durch dieses Projekt das gemeinschaftliche Wohnen und möchte alternative Wohnformen anbieten, die in Zukunft aufgrund der demografischen Entwicklung, der Altersarmut und des Klimawandels gefragt sein werden und die der Vereinsamung entgegenwirken.





### Konzept

Die Struktur der Gebäude wird bestimmt durch die konstruktiven Elemente, die vertikale Erschließung mit Aufzugsturm und Treppe aus Beton und die Hauptstränge der technischen Installationen. Diese dauerhaft bestehenden strukturellen Elemente sind nicht auf Veränderung ausgelegt. So ist die Lage der Installationsschächte bei allen Grundrissvarianten unverändert und orientiert sich an der kleinstmöglichen Aufteilung der Nutzungseinheiten. Auch die Fenster sind für alle Wohnräume gleich: bodentiefe Verglasung und französischer Balkon mit Pflanzkasten – ein Minigarten für jedes Zimmer. Darüber hinaus lässt der Entwurf jedoch Veränderungen zu. Er basiert auf einem Grundraster, das ohne bauliche Sonderlösungen eine große Vielfalt unterschiedlicher Grundrisse ermöglicht.

Das außen liegende Treppenhaus erlaubt eine variable und barrierefreie Erschließung von bis zu vier Wohneinheiten pro Etage und ist als Gemeinschaftsterrasse ausgebildet. Dieses prägende Gestaltungselement der »Terrasses Communes« ist jedem Geschoss vorgebaut und dient neben der Erschließung der Wohnungen der Begegnung und Kommunikation.

18

**Die Genossenschaft 1889 möchte mit Clusterwohnungen alternative und zukunftsfähige Wohnformen, vor allem für Ältere, anbieten.**





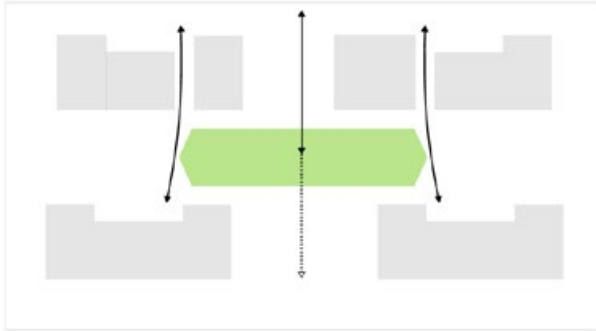
## Nachhaltigkeit

Die vier Gebäude werden in Holzbauweise mit vorgehängter Holzfassade errichtet, wobei das Erschließungselement in Beton ausgebildet wird. Der Holzbau weist differenzierte, abwechslungsreiche Fassaden auf sowie innen holzsichtige Decken, Fenster und Stützen. Ebenso ist geringfügig Sichtbeton zu sehen. Darüber hinaus werden die Gebäude über ein Gründach und eine PV-Anlage verfügen. Geplant ist außerdem ein Nahwärmenetz (Biogas). Die Herstellung der Gebäude wird durch regionale Firmen realisiert.

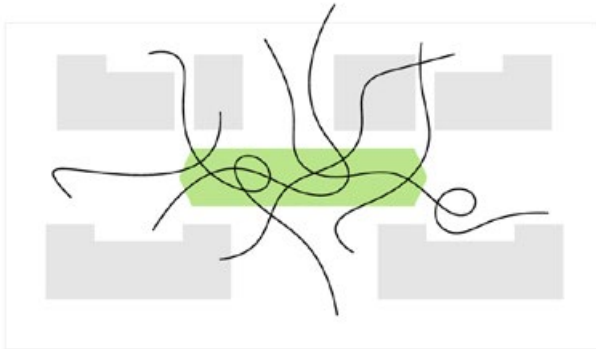
## Wohnvielfalt

Das Neubauensemble zeichnet sich nicht nur durch seine nachhaltige Holzbauweise und durch sein außen liegendes Treppenhaus mit den »Terrasses Communes« aus, welche eine effiziente, variable und über den Aufzug auch eine barrierefreie Erschließung der Wohnungen erlauben.

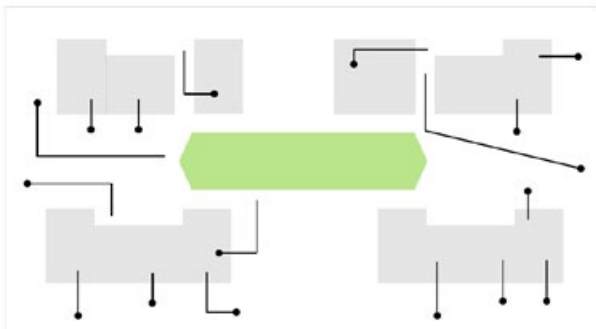
In den Gebäuden können auch verschiedene Wohnungstypen und Wohnformen verwirklicht werden. Die Wohnungen sind unterschiedlich groß und für Einzelpersonen, Paare, Wohngemeinschaften und Familien geeignet. Hervorzuheben ist hier das für das Projekt charakteristische Konzept des »Clusterwohnens« als eine der angebotenen Wohnformen. Drei der Wohnungen werden als Clusterwohnungen hergestellt. Ein 2-er, ein 4-er und ein 6-er Cluster ermöglichen das Zusammenwohnen in einer Wohngemeinschaft. Interessierte Wohngruppen werden in ihrer Findungsphase von der Genossenschaft betreut. Man ist überzeugt, dass Clusterwohnen auch für Ältere eine zukunftsweisende und gleichzeitig preisgünstige Wohnform darstellen kann. Später sollen sich die Wohngruppen weitgehend selbst verwalten. Diese Strategie stellt ein neuartiges Angebot der Genossenschaft dar und ist gleichzeitig ein Experiment.



**Erschließung / Bezüge**



**Begegnung / Gemeinschaft**



**Rückzug / Privatheit**

Die Mini-Apartments in der Clusterwohnung verfügen über ein eigenes Bad und eine Pantry-Küche. Sie weisen so auf kompakter Fläche alles Notwendige auf, einschließlich eines abgeschlossenen privaten Raums. Bei Bedarf können die vorgesehenen Pantry-Küchen zugunsten eines Einbauschranks aufgegeben werden. Die Clusterwohnungen bieten für die Gemeinschaft auch eine großzügige Gemeinschaftsküche. Weitere Gemeinschaftsnutzungen und -flächen sind in den Erdgeschossen untergebracht. Hier befinden sich z. B. nicht nur ausreichend Abstellflächen, sondern in einem der vier Gebäude auch eine (nicht beheizte) gemeinschaftliche Werkstatt. Jedes Haus verfügt zudem über einen Waschsalon.

Im Freiraum wird die Leitidee des gemeinschaftlichen Wohnens ebenfalls aufgegriffen. Neben privaten Terrassen an den Wohnungen im Erdgeschoss erhält jede Hausgemeinschaft eine großzügige Terrasse mit Gartenanschluss für gemeinsame Feste und Grillabende. Ein zentraler Platz ist Bindeglied und Verteiler zwischen den vier Häusern. Hier gibt es zudem einen Spielplatz mit Sandkasten und Schaukel, Sitzbänken, Grillplatz und schattenspendenden Bäume.

Links: → [www.die1889.de](http://www.die1889.de) → [www.foundation-kassel.de](http://www.foundation-kassel.de)  
→ [www.sprengwerk.com](http://www.sprengwerk.com)

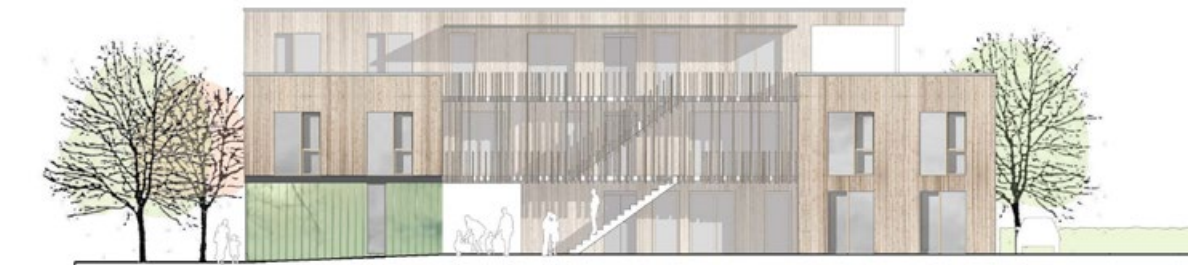






*»Neben seiner Innovationsfreude legt das Projekt viel Wert auf die Anpassungsfähigkeit der Grundrisse. Mit geringen Mitteln kann auf sich ändernde Bedürfnisse reagiert werden. Dies garantiert langfristig eine hohe Nutzungsflexibilität. Die Veränderbarkeit ist somit bereits im Konzept mit seiner robusten Grundstruktur angelegt.«*

Jury



Ansicht Straße



Ansicht Garten / Hof





22

**Verdichtung im 60er Jahre Bestand**

**Intelligente Erschließung**

**Reduzierung Stellplätze**

**Holzbauweise**

**Gärten im Erdgeschoss**

**Wärmepumpen und Photovoltaik**



# WOHNANLAGE »HESSENRING«

## IN RÜSSELSHEIM AM MAIN

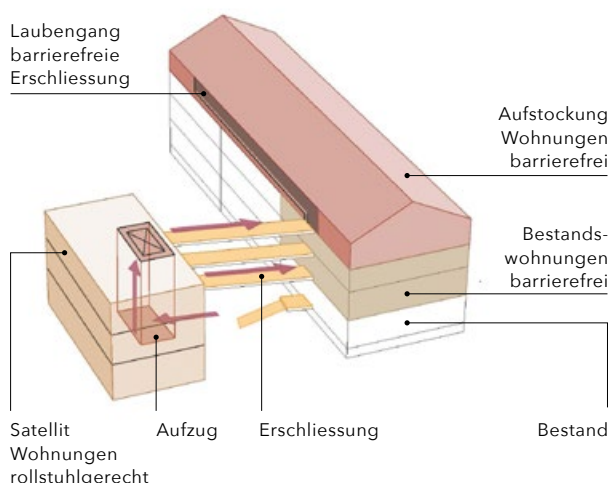
<b>LAGE UND BAUJAHR</b>	Ergänzung einer Bestandssiedlung (Zeilen); in Umsetzung
<b>ANZAHL WE / DAVON GEFÖRDERT</b>	124 WE, davon 72 im Bestand und 52 neue WE / 52 WE
<b>WOHNUNGSTYPEN</b>	Familien- und seniorengerechte 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen, Gärten im EG
<b>MIETHÖHE</b>	10,20 € / qm (gefördert) 11,80 € / qm bis 12,70 € / qm (frei finanziert)
<b>GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN, WEITERE NUTZUNGEN</b>	Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen
<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	Vollmodernisierung des Bestands (verputzt Massivbauten), Aufstockung um ein Geschoss mit Galerie und Anbauten in Form von Satelliten sowie ergänzender, freistehender Neubau (alle vertikale Holzverschalung)
<b>NACHHALTIGKEIT</b>	Neubauten Holzsystembauweise, KfW 55, PV-Anlage, Luft-Wasser-Wärmepumpe, serielle Holzbauweise für Ergänzungen, begrünte Flachdächer, Habitate und Rückzugsräume für Kleintiere in neu gestalteten Freiflächen
<b>EIGENTÜMERIN / VERMIETUNG</b>	gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH
<b>ARCHITEKTUR</b>	ffm-architekten Tovar + Tovar PartG mbB, Frankfurt am Main
<b>AUSZEICHNUNGEN</b>	Zukunftspreis Landesinitiative »Großer Frankfurter Bogen« 2023

### Neue Qualitäten in einer Wohnanlage aus den 60er Jahren durch kreative Verdichtung

Das gesamte Quartier um den Hessenring in Rüsselsheim ist in einem Umwandlungsprozess begriffen. Die Stadt hat bereits in öffentliche Gebäude und in die Schulinfrastruktur investiert. Bei dem Projekt »Hessenring« handelt es sich um die Vollmodernisierung und Nachverdichtung einer monofunktionalen bestehenden Wohnanlage mit vier Zeilenbauten.

Durch Verdichtung wird weiterer bezahlbarer Wohnraum geschaffen, die Durchmischung des Quartiers mit unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen ge-

fördert und zugleich die Qualität der Freiflächen erhalten, ergänzt um neue Angebote für die Bewohnerschaft. Im Sinne der Innenentwicklung werden dazu vorhandene Flächen und Gebäude genutzt. Entstehen soll ein lebendiges und soziales Quartier für alle Lebensphasen, das auch größeren Familien Wohnraum bietet. Zudem soll es künftig ausreichend barrierefreie, rollstuhl- und altersgerechte Wohnungen sowie Gemeinschaftsflächen, z. B. ein Gästeapartment, geben.



## Das Konzept ist modellhaft und auf andere Bestandsiedlungen übertragbar, insbesondere im Kontext der Transformation typischer Zeilenbauten aus den 1960er Jahren.



24

### Umbau und Sanierung

Die Bestandszeilen im Hessenring werden umgebaut und modernisiert. Sie werden im Zuge der Vollmodernisierung mit barrierearmen bzw. -freien Bädern ausgestattet. Durch die Schließung der Loggien wird eine zeitgemäße Wohnraumerweiterung mit gut nutzbaren thermisch entkoppelten Balkonanlagen mit wechselseitigem Sichtschutz ermöglicht. Es werden – wirtschaftlich sinnvoll – Bestandswohnungen mit neuer Erschließung barrierefrei umgestaltet.

### Aufstockung

Jeder Wohnriegel wird in Holzbauweise um ein 4. Vollgeschoss mit je fünf bis sechs barrierefreien Wohnungen aufgestockt. Die über einen Laubengang im Norden erschlossenen Wohneinheiten sind bis zur vollen Dachhöhe ausgebaut und erhalten jeweils eine Galerie. Sie sind grundsätzlich barrierefrei gestaltet

und bieten neben einer geschützten Loggia mit Südausrichtung als Clou eine Galerie unter der sichtbar bleibenden Holzschalung des offenen Dachraums.



### Ergänzung

Sogenannte »Satelliten«-Gebäude werden neu zwischen den Zeilen platziert und mit diesen verbunden. Die Satelliten werden in serieller Holzsystembauweise, aber mit Aufzugstürmen aus Beton errichtet. In jedem »Satellit« mit einem als Dachterrasse bzw. Dachgarten genutzten Flachdach befinden sich sechs Wohnungen. Die Wohnräume am Kopfende der Gebäude sind zur Grünanlage nach Osten oder nach Westen orientiert. An den zum Bestand orientierten Gebäudeseiten sind Nebenräume und Erschließung als Pufferzone angeordnet. Die Satelliten erweitern so einerseits die Bandbreite der Wohnungstypologien, indem sie rollstuhlgerechte Wohnungen bieten, aber sie erschließen nun auch die Zeilen, da jeder Satellit über Stege mit dem Bestand verbunden ist. Die Stege münden in eine Vorzone vor den umgebauten Wohnungen der Bestandszeilen, exakt dort, wo sich ehemals das Treppenhaus befand.

Mit dem Entfernen eines Treppenhauses im Bestandsbau, dem Anbauen eines Satelliten mit hohem Erdgeschoss können ca. 20 Wohnungen relativ einfach mit einem einzigen Aufzug barrierefrei erschlossen werden.

Das Projekt wurde nach Aussage der Architekten vom »Bremer Punkt« inspiriert, ebenso von benachbarten Annexen an die Wohnzeilen.



**Die Ergänzung der bestehenden Zeilen durch Satellitengebäude, die nun über eine Verbindungsbrücke, welche die Erschließung übernimmt, miteinander verbunden sind, ist überaus intelligent und innovativ.**

25

Für die Laubengangwohnungen im 3. Obergeschoss ist zudem keine Anleitung durch die Feuerwehr erforderlich, da ein Bestandstreppenhaus immer als zweiter baulicher Rettungsweg genutzt werden kann. Dies spart wertvolle Grünflächen und sichert den Erhalt des Baumbestands. Die offenen unterschiedlich farbigen Stege und Treppen bilden zudem ein optisch auffälliges, Identität stiftendes Merkmal für dieses Viertel.

Die Dachflächen der Satelliten werden zu 50 Prozent extensiv begrünt und als nutzbare gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit Hochbeeten gestaltet. Für einzelne Wohnungen im Erdgeschoss werden Mietergärten geschaffen. Jedes Zeile-Satellit-Ensemble wird zudem etwas anders gestaltet.

Im Zuge der Neuordnung der Freiflächen entsteht auch ein Bauplatz für einen zusätzlichen freistehenden Neubau. Dieses 3-geschossige Wohngebäude bietet sechs 1- bis 5-Zimmerwohnungen mit Flachdach.

### Freiflächen

Die die Gebäude umgebenden neugestalteten Freiflächen tragen mit Neupflanzungen – unter Berücksichtigung der großen vorhandenen Bäume und Solitärgehölze – mit mäandernder Wegeführung zu Eingängen, Fahrradstellflächen und Spielflächen maßgeblich zur Belebung des Quartiers bei. Sogar die Platzierung der Satelliten variiert, weil sie auf die Standorte der Bäume Rücksicht nimmt.

Aufgrund der hohen Anzahl rollstuhlgerechter Wohnungen konnte der Stellplatzschlüssel reduziert werden. PKW-Parkplätze werden oberirdisch auf bestehenden Parkplatzflächen neu geordnet und begrünt.





^

*»Die einzelnen Maßnahmen in der Wohnanlage Hessenring wie die Aufstockung des Bestands in Holzbauweise, die Ergänzung mit den innovativen Satelliten, die neue Erschließungslösung mit Aufzügen und Stegen, der zusätzliche Neubau, der neue Wohnungsmix sowie die Freiflächenneugestaltung leisten jede für sich einen messbaren und wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Innenentwicklung. Der weit darüber hinausreichende Mehrwert liegt jedoch in ihrer Kombination.«*

Jury



26

## Nachhaltigkeit

Die energetische Sanierung des Bestands erfolgt nach KfW 85-Standard durch die Neugestaltung der Fassade mit Dämmung der Gebäudehülle, den Austausch der Fenster und den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung (Photovoltaik 50 kWp, Luft- Wasser-Wärmepumpe). Durch teilweise Nutzung der vorhandenen neuwertigen zentralen Gasbrennwertgeräte wird die Energieeffizienzklasse A (neu) statt F (Bestand) erreicht. Das entspricht einer Energieeinsparung von rund 75 Prozent und einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von knapp 70 Prozent. Sämtliche Neubauten erreichen KfW 55-Standard. Die Flachdächer werden zur Regenwasserspeicherung begrünt.

Die Aufstockungen werden in serieller Holzsystembauweise errichtet. Aufgrund der werkstattseitigen seriellen Fertigung kann zum einen bei gleicher Außenwanddämmung die Wanddicke reduziert sowie die Bauzeit erheblich verkürzt werden, was zur schnelleren Vermietung beiträgt.

Links: → [ffm-architekten.de](http://ffm-architekten.de) → [www.gewobau-online.de](http://www.gewobau-online.de)  
→ [www.baunetzwissen.de/nachhaltig-bauen/objekte/wohnen/wohngebaeude-bremer-punkt-5431228](http://www.baunetzwissen.de/nachhaltig-bauen/objekte/wohnen/wohngebaeude-bremer-punkt-5431228)





28

**Innenentwicklung**

**Vielfalt Wohnungstypen**

**Holzhybridbauweise**

**Experiment**

**Erhalt Baumbestand**

**Biogas-BHKW**

**Photovoltaik und Mieterstrommodell**



# GEBÄUDEENSEMBLE IM STADTENTWICKLUNGSGEBIET »KASTEL HOUSING«

IN WIESBADEN / MAINZ - KASTEL

<b>LAGE UND BAUJAHR</b>	Konversion Kasernenareal in Rheinnähe, Stadtteil im Umbruch vom Gewerbe- zum Wohnstandort: 2022 / 2023
<b>ANZAHL WE / DAVON GEFÖRDERT</b>	79 WE / 38 WE
<b>WOHNUNGSTYPEN</b>	Turm: 21 WE zwischen 56 qm und 102 qm. Tetris: Wohnungen für 1 bis 4 Personen-Haushalte, Maisonette-WE, Clusterwohnen, inklusives und seniorenrechtliches Wohnen
<b>MIETHÖHE</b>	Turm: 6,80 € / qm bis 8,50 € / qm (gefördert) / 14,50 € / qm (frei finanziert) Tetris und Bestand: 6,80 € / qm bis 8,29 € / qm (gefördert) / 9,75 € / qm bis 10,48 € / qm (frei finanziert)
<b>GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN, WEITERE NUTZUNGEN</b>	Turm: Dreigruppige Kita im eingeschossigen Anbau, Quartiers-Mehrzweckraum zur Anmietung für gemeinschaftliche Wohnprojekte oder die Nachbarschaft Tetris: Gemeinschaftsflächen in den EGs (Gemeinschaftsraum, Waschraum, Werkstatt)
<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	Turm: Holzhybrid mit Betonkern, Fassaden und große Teile der Tragstruktur aus Massivholz Tetris: Dreigliedriger Holzhybrid (Sockel, Regelgeschosse, Staffelgeschoss) mit Tragstruktur in Stahlskelettbauweise und Fassaden in Holzrahmenbau
<b>NACHHALTIGKEIT</b>	Turm: Erstes 8-geschossiges Wohngebäude in Holzhybridbauweise in Hessen, KfW 40 KiTa: KfW 55 Tetris: KfW 40, Altbau: KfW 55 Fernwärmeversorgung, kaltes Nahwärmenetz geplant, Wärmeversorgung über Nahwärme-Biogas-BHKW für das gesamte Quartier. Lüftungsanlagen, deren Abluft mittels Wärmerückgewinnung zur Unterstützung der Warmwasserbereitung genutzt wird, PV-Anlagen, Mieterstrommodell Erhalt Baumbestand für Beschattung Fassaden und Kita
<b>EIGENTÜMERIN / VERMIETUNG</b>	SEG Wiesbaden mbH und GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH
<b>ARCHITEKTUR</b>	Turm und Tetris: ARGE KLA   LOA Arbeitsgemeinschaft Klaus Leber Architekten BDA + LOA   Lars Otte Architektur BDA, Köln
<b>AUSZEICHNUNGEN</b>	Turm: Nominierung DAM-Preis 2025

29

## Nachhaltige Quartiersentwicklung mit Pioniergebäuden

Auf einer Konversionsfläche im Wiesbadener Stadtteil Mainz - Kastel wächst derzeit in Rheinnähe das unter Nachhaltigkeitsaspekten geplante Quartier »Kastel Housing« als eine Maßnahme der Innenentwicklung. Hier entstehen auf einer Konversionsfläche, die in einem schwierigen gewerblichen Umfeld liegt, vorbildliche Bauten als neue Wohnadresse. Gleichzeitig wird mit der Entwicklung dieses Quartiers versucht, das Umfeld aufzuwerten und die Wohnqualitäten ringsum zu verbessern. Als Auftakt für dieses

Konversionsvorhaben und gleichzeitig als Entree des Stadtquartiers fungiert ein Ensemble aus drei Gebäuden: Ein Wohnturm in Holzhybridbauweise – das erste 8-geschossige Wohngebäude in Holzhybridbauweise in Hessen – ferner der Zeilenbau »Tetris« mit einer vorgefertigten Fassade in Holzrahmenbauweise und ein umgebautes Kasernengebäude. Der Wohnturm und das Tetrishaus unterstreichen durch ihre Verwandtschaft in Materialität und Ausdruck die Zusammengehörigkeit dieses Ensembles.



**Holzturnm**

30

Den strengen strukturellen Vorgaben einer wirtschaftlichen Umsetzung in Holz folgend, ist der Entwurf durchgängig auf einem quadratischen Raster von neun »Feldern« konzipiert. Diese gruppieren sich um einen mittigen, aussteifenden Erschließungskern in Stahlbeton. Die damit einhergehenden geometrischen Rahmenbedingungen führen - optimal genutzt - zu disziplinierten und überaus wirtschaftlichen Grundrissen. Je nach Anordnung ergeben sich unterschiedliche Wohnungstypen. Ein vorgesetztes Raster aus Massivholzlisenen und Gesimsen (letzte zeigen die brandschutztechnische Unterteilung der Fassade) gliedert die Fassade auf allen Seiten in gleicher Weise.

Durch diese Ordnungslogik gelang es, in den sieben Obergeschossen 21 Wohnungen unter den Flächenvorgaben des geförderten Mietwohnungsbaus in Größen von 56 qm bis 102 qm zu organisieren. Neun der Wohnungen werden gefördert. Pro Geschoss werden drei Wohneinheiten erschlossen. Alle Wohnungen des Holzturns sind barrierefrei und seniorengerecht, eine Wohnung ist rollstuhlgerecht.

**Der markante 8-geschossige Wohnturm steht für flächensparendes Bauen in die Höhe unter Verwendung eines maximalen Anteils von Holz als Baustoff, auch in den tragenden Teilen. Projektbegleitend wurden viele neue Standards und Vorgaben erst entwickelt.**



Die Grundkonzeption eines Dreispanners auf quadratischer Grundfläche führt zu sehr guten Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten, die durch die sorgfältige Platzierung der bodentiefen Fenster optimal genutzt werden. Ausblicke und Durchblicke sorgen für Großzügigkeit auch in den kleineren Wohneinheiten. Egal zu welcher Himmelsrichtung und in welchem Geschoss, die Wohnqualität, zu der auch die offen belassenen Holzdecken und bodentiefen Fenster beitragen, ist durchgängig hoch. Die Freibereiche sind als geschützte, holzverkleidete Loggien gestaltet. Im Untergeschoss sind Haustechnik und Abstellkeller untergebracht. Der Wohnturm wird durch eine eingeschossige Erweiterung ergänzt, welche eine dreigruppige Kindertagesstätte und einen Quartiersraum aufnimmt.

### Tetrishaus

Der lineare 5-geschossige Baukörper des Tetris mit Nord-West / Süd-Ost Ausrichtung ist dreistufig gestaltet: das Sockelgeschoss ist einfach weiß verputzt, die drei Geschosse darüber haben eine gegliederte Holzfassade, an der die modulare Gestaltungskonzeption klar abzulesen ist. Das Staffelgeschoss sitzt leicht auf diesem hölzernen Volumen auf und hat als Abschluss ein auskragendes Flugdach.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt erdgeschossig direkt und über Laubengänge im zweiten und vierten Geschoss. Die Geschosse dazwischen werden über die internen Treppen der Maisonettewohnungen erschlossen.

Im Tetrishaus ist Mehrgenerationen-Wohnen ange-dacht, welches durch den Wohnungsmix aus familiengerechten Wohnungen (über zwei Etagen) und kleinen, zum Teil barrierefreien Wohnungen ermöglicht wird. Es werden Wohnungstypen für 1- bis 4-Personenhaushalte angeboten. Jede Wohnung besitzt einen großzügigen Freisitz.

Die Haupttragstruktur des Holzhybrid-Neubaus »Tetrishaus« wurde ressourcenschonend als Stahlbetonskelettbauweise konzipiert. Aussteifende Wände wurden aus Kalksandstein, alle nichttragenden Wände in Trockenbauweise hergestellt. Die Fassade des Gebäudes besteht aus einer nicht tragenden, teilweise vorgefertigten und elementierten Holzfassade als Holzrahmenkonstruktion.

**Der Name »Tetris-Haus« steht für die durchmischte und verschränkte Anordnung der unterschiedlichen Wohnungstypen im Gebäude, die eine hohe Kompaktheit und komplexe Kombinationen der unterschiedlichen geförderten und frei finanzierten Wohnungen ermöglicht.**

### Bestandsbau

Entwurfsziel war es, dass der Kasernen-Bautyp auch nach dem Umbau erkennbar bleibt, quasi als Reminiszenz an die Historie des Ortes. Dies wurde durch den Erhalt der strengen Fassadengliederung mit den zurückspringenden Treppenhäusern, dem Wiederaufbau des Dachstuhls in seiner originären Form und dem Erhalt des Natursteinsockels und der Natursteineinfassungen der Eingangstüren erreicht.

Um den ca. 17,5 m tiefen Baukörper sinnvoll in Wohnraum umnutzen zu können, wurden die Fensterbrüstungen abgebrochen und durch bodentiefe Fenster ersetzt. Diese ermöglichen einen deutlich stärkeren Tageslichteinfall in das Gebäude und erlauben so die Nutzung der für einen Wohnungsbau ungewöhnlichen Raumtiefe. In Kombination mit einer Raumhöhe von circa 3,20 m entstehen helle und freundliche Wohnräume. Zusätzlich wird die Fassade durch die vorgestellten Balkone geprägt.

Die Schaffung modernen Wohnkomforts in einem mehrfach umgebauten Kasernengebäude aus den 1920er-Jahren stellte eine besondere Herausforderung dar. So führten beispielsweise Anforderungen an den Schallschutz in Verbindung mit einer Fußbodenheizung, mit Barrierefreiheit und zahlreichen Deckenversprünge zu 27 unterschiedlichen Fußbodenaufbauten.

Entstanden sind Wohnungstypen von 1-Zimmer-Apartments bis zu 4-Zimmer-Wohnungen, die alle



barrierefrei zugänglich sind, einige sind barrierefrei gem. DIN 18040. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Loggia.



Zusätzlich gibt es zwei vollständig barrierefreie Clusterwohnungen mit jeweils sechs Apartments und einem Gemeinschaftsbereich, welche das gemeinschaftliche Wohnen – auch inklusiv oder seniorenge-recht – ermöglichen. Eine Clusterwohnung ist derzeit an einen sozialen Träger für inklusives Wohnen ver-mietet. Die ca. 30 qm großen Apartments verfügen über ein eigenes Bad, die Möglichkeit zum Einbau einer Pantry-Küche und einen Balkon. Die Apartments der zweiten Clusterwohnung werden durch die GWW einzeln vermietet und bilden damit ein Pilotprojekt in der Vermietung über die üblichen Wohnungen hinaus.

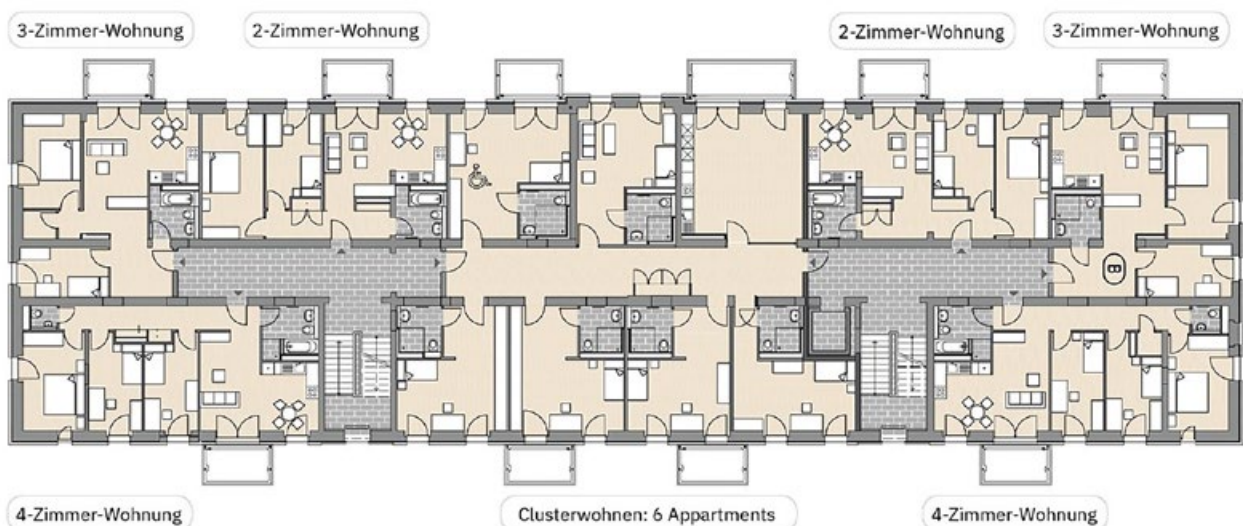
32

## Nachhaltigkeit

Der Wohnturm ist flächensparsam und der Baustoff Holz spart CO<sub>2</sub>. Bei der Holzhybridbauweise werden nicht nur die Fassaden, sondern auch große Teile der Tragstruktur aus Massivholz hergestellt. Diese Konstruktion vereinbart die Vorteile des mineralischen Bauens im Brandschutz und Tragwerk mit den ökologischen Vorteilen des Holzbaus und macht so höhere Mehrfamilienhäuser im Holzbau erst möglich. Entscheidend ist aber der große Anteil von Massivholz, der eine Bindung großer Mengen CO<sub>2</sub> ermöglicht: 830 Tonnen oder 88 Prozent CO<sub>2</sub>-Einsparung im Vergleich zur Errichtung in Massivbauweise war das Ergebnis der Ökobilanzierung während der Planung. Der Wohnturm erreicht beim Primärenergiebedarf die Anforderungen eines KfW 40-Hauses, die Kindertagesstätte im Erdgeschoss die eines KfW 55-Hauses. Das Tetrishaus wurde im Energiestandard KfW 40 errichtet und das umgebaute Kasernengebäude konnte als KfW 55-Gebäude ertüchtigt werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme, deren regenerativer Anteil im Zuge der Gebietsentwicklung über den Anschluss an ein geplantes »kaltes Nahwärmenetz« (Biogas-BHKW für das gesamte Quartier) stufenweise maximiert wird.

Zudem verfügen alle Wohnungen im Tetrishaus und im Bestandsbau über Lüftungsanlagen, deren Abluft mittels Wärmerückgewinnung zur Unterstützung der Warmwasserbereitung genutzt wird. Auf den Dächern beider Gebäude sind PV-Anlagen installiert. Mit deren Stromertrag konnte den Mietern ein vergünstigtes Mieterstromangebot offeriert werden.



Die Gesamtkonzeption wurde eng mit dem Grünflächenamt abgestimmt. Der parkähnliche Baumbestand wurde erhalten und mit weiterer Begrünung ergänzt. Dieser qualitativ hochwertige Grünraum sowie die geringe Flächenversiegelung, die durch den Einsatz von versickerungsfähigen Materialien möglich ist, sorgen für ein angenehmes Mikroklima.

## Der Wohnturm verursacht nach 20 Jahren im Betrieb so viele Emissionen wie ein konventionelles Gebäude im Jahr seiner Errichtung.

Weitere Aspekte wie die vollständige Versickerung von Regenwasser und die Integration von Nisthilfen in die Fassade, tragen zum Artenschutz bei. Jede Wohnung besitzt einen Sichtbezug in den Naturraum.

### Nachbarschaft

Eigens für dieses Projekt gründete sich der Mieterverein »Gemeinsam Leben in Kastel (GliK) e.V.«. Ein Gemeinschaftsraum befindet sich im Erdgeschoss des Tetrishauses und ein Werkstattraum im Altbau. Zudem gibt es in der Außenanlage einen Gemeinschaftsgarten sowie Freiflächen, die vom Verein und der Nachbarschaft genutzt werden. Der Verein wurde im Rahmen der Gestaltung der Außenfläche von den Fachplanern und der GWW partizipativ beteiligt. Freiraum wird als wertvoller Baustein für das Quartier gesehen.



^

»Das Entree des neuen Stadtquartiers ist ein wegweisendes Experiment für neue nachhaltige Bauweisen, für den Umgang mit dem Bestand und für Nachverdichtung durch Neubau. Die einzelnen Gebäude stehen einerseits als unterschiedliche Typen (Punkt, Neubauzeile, historische Bestandszeile) für sich, fügen sich aber dennoch harmonisch zueinander. Ein weiteres Merkmal dieses Ensembles ist die Integration gemeinschaftlicher Wohnformen. Alle drei Gebäude setzen auf unterschiedliche Weise und beispielhaft die für das künftige Quartier prägenden Nachhaltigkeitsziele um.«

Jury





**Dorfmitte**

**Integration**

**Holzbauweise**

**Wohngruppen**

**Reduktion Verbundmaterialien**

**Photovoltaik**



# GEBÄUDEENSEMBLE FÜR WOHN-GRUPPEN (SOS-KINDERDORF)

## IN NIEDERNHAUSEN - NIEDERSEELBACH

<b>LAGE UND BAUJAHR</b>	Mitten im Dorf gelegener Ersatzbau; in Umsetzung
<b>ANZAHL WE / DAVON GEFÖRDERT</b>	2 WE / 2 WE
<b>WOHNUNGSTYPEN</b>	Wohngruppen
<b>MIETHÖHE</b>	Nicht relevant
<b>GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN, WEITERE NUTZUNGEN</b>	Multifunktions-Flur, »Verselbständigungs«-Apartment und Multifunktions- / Besprechungs- und Büroraum, Freiflächen, Garten
<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	Ensemble aus zwei dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach, durch Steg mit Außentreppe zusammengefasst. Konstruktion aus Stahlbeton (EG) und massiver Holzkonstruktion
<b>NACHHALTIGKEIT</b>	PV-Anlage, keine Verbundmaterialien
<b>EIGENTÜMER / VERMIETUNG</b>	SOS-Kinderdorf e. V., Referat Bau, München
<b>ARCHITEKTUR</b>	prosa Architektur + Stadtplanung BDA, Quasten RauH PartG mbB

### Neubauensemble als soziale und städtebauliche Bereicherung im Ortskern

Der Verein SOS-Kinderdorf e. V. beabsichtigt in Niederseelbach den Neubau von Wohngruppen für bis zu 16 dort lebende Kinder und Jugendliche, die von fünf pädagogischen Fachkräften und einer Hauswirtschaftskraft begleitet werden. Sie sollen in zwei getrennten Haushalten zusammenwohnen, die zugleich Möglichkeiten des Miteinanders bieten.

Die neuen Wohngruppen werden das bisherige stationäre Jugendhilfeangebot des Standortes Hünstetten ersetzen. Das Gebäude musste aufgrund von Baufälligkeit abgerissen werden. Das für den Neubau vorgesehene Grundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft zu anderen Wohngebäuden und kleinen Einzelhandelsgeschäften.

Das geplante Gebäudeensemble mit zugehöriger Freianlage soll den Kindern und Jugendlichen ein Zuhause bieten, sofern dies in ihrer Herkunftsfamilie nicht möglich ist. Ebenso wichtig ist die Integration des gesamten Projekts in das Dorf bzw. in die Dorfgemeinschaft, sowohl städtebaulich in die kleinteiligen, dörflichen Strukturen als auch sozial. Der Ort weist eine gut funktionierende Vereinsstruktur auf, in die die Kinder aufgenommen werden können.



## Konzept

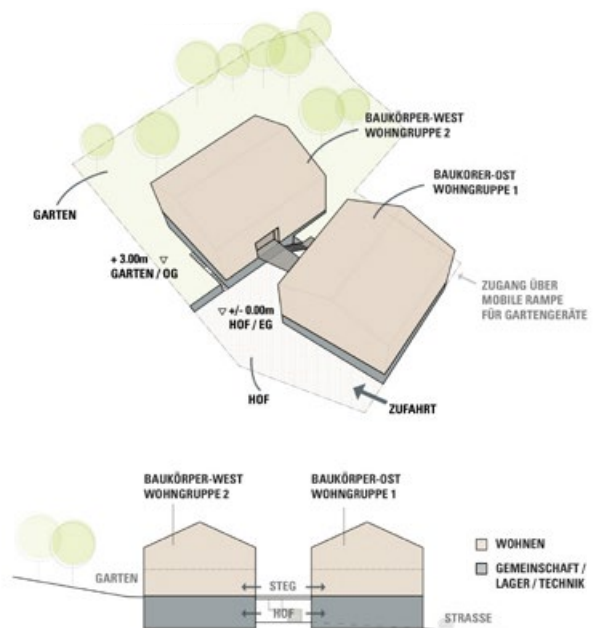
Der straßenseitige Baukörper folgt der Typologie der angrenzenden Gebäude und fügt sich traufseitig in die bestehende Gebäudestruktur ein, wohingegen sich der gartenseitige Baukörper in den Hang dreht und so den Hof nach Süden hin öffnet.

Die Dachform greift die Gestalt der umliegenden Gebäude auf, aber auch die Trauf- und Firsthöhen der Neubauten orientieren sich an den umgebenden Gebäuden. Die Dachflächen bieten sich aufgrund ihrer Ausrichtung teilweise zur Nutzung von Sonnenenergie an.

Die Erdgeschosse nehmen die gemeinschaftlichen Nutzungen wie Multifunktions-Flur, Verselbständigungsapartment und Multifunktions- / Besprechungs- und Büroraum sowie die Technik- und Lagerflächen auf. In den Obergeschossen wird gewohnt.

Die zwei dreigeschossigen Gebäude werden durch einen Steg mit Außentreppe und durch einen Hof zu einem Ensemble zusammengefasst: Über den verbindenden Steg werden die beiden Wohngeschosse auf dem gemeinschaftlichen »Fundament« (= Erdgeschoss) erschlossen. Der Hof zwischen den beiden Gebäuden dient nicht nur der Erschließung der Erdgeschosse, sondern auch als Aufenthaltsfläche im Freien. Der Garten ist über die Außentreppe sowie über die Koch- und Ess- bzw. Wohnbereiche der Obergeschosse zugänglich. Unterschiedliche Wegeangebote und Aufenthaltsmöglichkeiten können den Jugendlichen hier Rückzugsorte bieten.

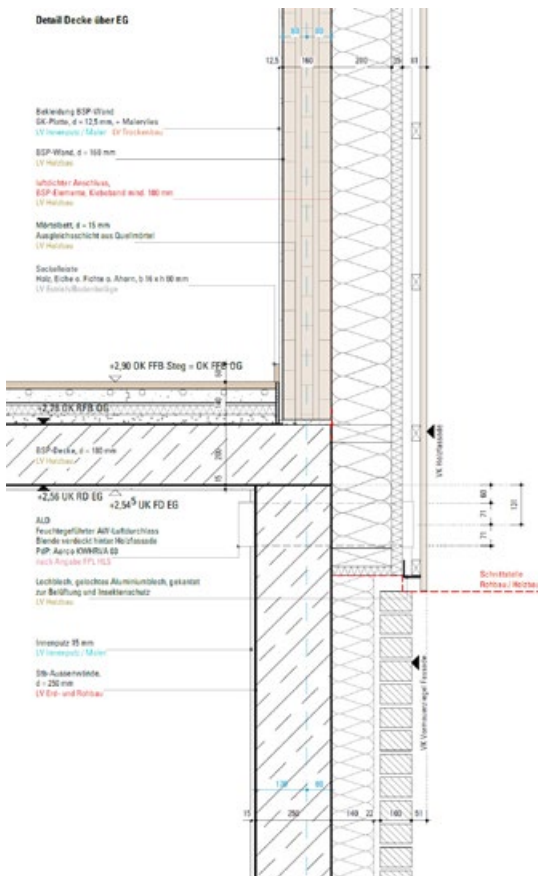
Die beiden Baukörper sind barrierefrei erreichbar bzw. ein Baukörper auch mit einem Rollstuhl. In diesem Gebäude ist auch ein rollstuhlgerechter Aufzug sowie ein rollstuhlgerechter Individualraum mit Bad vorgesehen.



36



**Mit der Bauweise aus massivem Betonsockel in der Hanglage, massiver Holzbauweise in den Obergeschossen und Satteldach fügt sich das Ensemble gut in die Umgebung ein.**



## Nachhaltigkeit

Geplant sind schlanke Konstruktionen mit guten Dämmeigenschaften, um den sommerlichen Wärmeschutz zu gewährleisten sowie robuste Materialien, die sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich, technisch und gestalterisch gute Eigenschaften aufweisen. Auf Verbundmaterial soll möglichst verzichtet werden, um eine kreislaufgerechte Bauweise zu erzielen. Ein trockener Fußbodenaufbau ermöglicht die spätere sortenreine Trennung und Rückführung der Materialien. Bestandsmaterialien aus der alten baufälligen Scheune werden zwischengelagert und im späteren Garten wieder verbaut für die Einfassung von Beeten, Sitzmauern u. a.

Die Außenwände im Erdgeschoss sollen aus Stahlbeton mit außenseitiger Mineralwolle-Dämmung und hinterlüfteter Kalksandstein-Verblendschale hergestellt werden. Innen werden sie verputzt. In den Nebenräumen (Lager und Technik) bleibt der Rohbau sichtbar. Die Konstruktion wurde auf Grund des Erddrucks und der Feuchtigkeit gewählt, da sich das Erdgeschoss in Teilen in Hanglage befindet.


Die Außenwände in den Obergeschossen und Dachgeschossen bestehen aus einer massiven Holzkonstruktion. Sie wird aus Brettsperreholzelementen

gefertigt, außenseitig mit Stegträgern und Holzfaserdämmplatte und innenseitig teilweise mit sichtbaren Holzoberflächen. Dazwischen befindet sich eine Zellularsedämmung. Außen aufgebracht wird eine hinterlüftete Holzfassade.

Das Dach ist ebenfalls in Brettsperreholz geplant, außenseitig mit Stegträgern und Holzfaserdämmplatte bzw. Mineralwolle Dämmplatte, wiederum ausgedämmt mit Zellulose. Als Bedachung werden Ziegel gewählt, die sich in das Ortsbild einfügen. Auf der Südseite sind die Dachflächen mit PV-Modulen belegt.

Um eine Überhitzung des Gebäudes zu vermeiden, ist an allen Fassadenseiten vor allen Öffnungen (ausgenommen Bäder und WCs) ein textiler Zip-Screen, elektrisch, als Sonnenschutz-Element geplant. Dieser kann je nach Grad der Transparenz das Gebäude vor zu hohen solaren Einträgen schützen, gleichzeitig aber Sichtbeziehungen zum Außenraum ermöglichen. Zudem sind innenliegende Verdunklungsvorhänge geplant.

Links: → [prosa-online.com](http://prosa-online.com) → [www.sos-kinderdorf.de](http://www.sos-kinderdorf.de)

  
*»Das Projekt zeichnet sich nicht nur durch die Integration von jungen Menschen in eine dörflichen Struktur aus. Gleichzeitig wird eine angemessene, durchdachte und qualitätvolle Architektur sowohl im Hinblick auf die kleinteilig strukturierte bauliche Umgebung, als auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit verwirklicht. Das Konzept der sozialen und städtebaulichen Bereicherung und Belebung von Ortskernen ist übertragbar. Es fördert zudem die Baukultur im ländlichen Raum.«*

Jury





**Ersatzneubauten**

**Vielfalt Wohnungsangebot**

**Gemeinschaftsflächen**

**Autofreies Zentrum**

**Verzicht auf Verbundmaterialien**

**Anspruchsvoll gestaltete Freiflächen**

**Biogas-BHK im Quartiers-Nahwärmenetz**

**Photovoltaik**



# »SCHÖNAU-QUARTIER«

## IN WIESBADEN - SCHIERSTEIN

<b>LAGE UND BAUJAHR</b>	Ersatzneubau in integrierter Vorort-Wohnlage, terrasserter Südhang; 2021-2024 (2. BA)
<b>ANZAHL WE / DAVON GEFÖRDERT</b>	260 WE / 80 WE
<b>WOHNUNGSTYPEN</b>	Wohnungen für 1- bis 4-Personenhaushalte, Maisonetten, Cluster, seniorengerechtes und zum Teil rollstuhlgerechtes Wohnen
<b>MIETHÖHE</b>	6,70 € / qm bis 8,08 € / qm (gefördert) 10,59 € / qm bis 11,37 € / qm (frei finanziert)
<b>GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN, WEITERE NUTZUNGEN</b>	Gemeinschaftsflächen in den EGs (Gemeinschaftsraum, Waschcafé), umfangreiche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren u. ä., GWW Außendienstbüro), öffentliche Grün- und Spielflächen im autofreien Zentrum, gemeinschaftliche Hochbeete
<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	Insgesamt 19 unterschiedliche mehrgeschossige Gebäude in Massivbauweise mit gegliederten Fassaden und variierender Farbgebung
<b>NACHHALTIGKEIT</b>	KfW 55, Dachbegrünung, Quartiers-Nahwärmenetz (Biogas-BHK, Abluft-Lüftungsanlagen), Erhalt der Bestandsbäume, hochwertige Grünanlagen
<b>EIGENTÜMERIN / VERMIETUNG</b>	GWW Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH
<b>ARCHITEKTUR</b>	ROSA Wirtz Architektur PartG mbB, Frankfurt am Main

### Architektonisch abwechslungsreiches Quartier ersetzt eine Bestandsiedlung

Das Schönau-Quartier in Wiesbaden - Schierstein fügt sich als innerstädtische Nachverdichtung – es handelt sich um Ersatzbauten für eine Siedlung, die nicht mehr sanierungsfähig war – in die bestehende stadträumliche Situation ein. Die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft GWW hat hier auf eigenem Grundstück gebaut. Das neue Quartier reagiert mit Kubatur und Erschließungsführung sowohl auf die Nachbarbebauung aus den 1960er Jahren als auch auf die angrenzende Einfamilienhausstruktur im Südwesten. Die Maßnahme wurde in drei Bauabschnitten realisiert und erfolgte in enger Abstimmung mit der bisherigen Bewohnerschaft des Gebiets, der Ausweichwohnungen im oder nahe des Quartiers einschließlich Umzugsmanagement angeboten wurde. Die abgängigen Altbauten konnten bis zum bauabschnittweisen Rückbau für kulturelle Nutzungen zwischengenutzt werden und auch als temporäre Unterkunft für Geflüchtete.

Die Bebauungsstruktur des neuen Quartiers basiert auf Gebäudetypen, die sich in ihrer Grundstruktur wiederholen. In ihrer Höhenentwicklung und mit den Eingangsniveaus reagiert die drei- bis fünfgeschossige Bebauung auf die besondere Lage am Hang

und auf die Geschossigkeit der Nachbarbebauung. Zwischen den Baukörpern entstehen klar definierte Räume mit Eingängen zu den vorhandenen Wohnstraßen und zum neuen Quartiersplatz mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten, und mit geschützten, grünen Wohnhöfen. Zum Innenhof hin befinden sich Mietgärten vor den Erdgeschoss-Wohnungen. Die Mehrfamilienhäuser unterscheiden sich nicht nur durch ihre Kubaturen, sie weisen auch unterschiedliche Fassadengliederungen und -oberflächen (Fensterformate, Farbigkeit, Freisitze u.a.) auf.

Für die Erdgeschosszonen wurden teilweise ungewöhnliche Angebote gemacht, z. B. ein Waschsalon als Café und Treffpunkt, aber es gibt auch anmietbare Räume zum Arbeiten, eine kleine Büro- bzw. Gewerbeeinheit für wohnbezogene Nutzungen und eine Paketstation. Außerdem sind das Quartiersmanagement und die GWW-Außenstelle im neuen Quartier untergebracht. Großzügige Abstellflächen für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen sind ebenfalls vorhanden. Eine Lastenrad-Leihe ergänzt das Angebot.





Einsatz. Die Außen- und Wohnungstrennwände sind gemauert. Nichttragende Wände sind in Leichtbauweise eingezogen.

Die Gebäude wurden im Energiestandard KfW 55 errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels eines Quartiers-Nahwärmenetzes, das durch ein Biogas-BHKW betrieben wird. Zudem verfügen alle Wohnungen über Abluft-Lüftungsanlagen.

Die Dachflächen sind großflächig begrünt und in Teilen als Retentionsdächer ausgebildet.

### Freiraum

Die Fußwege passen sich der Topografie des Geländes an und führen barrierefrei durch das Quartier. Wege zu den Wohnhäusern sind als versickerungsfähige Pflasterflächen ausgebildet, um den Versiegelungsgrad gering zu halten. Lediglich der Quartiersplatz ist als autofreier Fuß- und Radweg asphaltiert.

Er ist in das Wegenetz der Umgebung eingebunden und verspricht ein Treffpunkt für die Nachbarschaft zu werden, ebenso wie der grüne Innenhof der Wohngebäude mit Hochbeeten und Sitzmöglichkeiten. Der Baumbestand wurde weitestgehend erhalten und um Neupflanzungen sowie Vegetationsflächen mit hoher Artenvielfalt ergänzt.

Die Freiraumgestaltung profitiert davon, dass im Zuge der städtebaulichen Neuordnung Barrieren und Schwellen abgebaut und oberirdische Stellplatzanlagen rückgebaut wurden. Insgesamt sind die Außenanlagen sehr durchdacht und mit hoher Qualität kommunikativ gestaltet.

Die Angebote an die Gemeinschaft und der Quartiersplatz sind auch als Anziehungspunkt für die Nachbarschaft gedacht.

Links: → [www.rosa.team](http://www.rosa.team) → [www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)



*»Hervorzuheben ist die gute Einfügung aller Gebäude in die stadträumliche Situation. Die verschiedenen Gebäudetypen sind gut ablesbar. Die anpassungsfähigen Grundrisse können durchgängig überzeugen. Der Wohnungsmix kann für viele Menschen ein attraktives Angebot darstellen und für eine durchmischte Bewohnerschaft sorgen. Baulich wurde viel dazu beigetragen, dass tragfähige Nachbarschaften entstehen können. Es kann von einer langen guten Nutzbarkeit des Quartiers ausgegangen werden.«*

Jury







42

2B



# WOHNUNGSNEUBAU AM ORTSRAND

## IN KRITTEL

<b>LAGE UND BAUJAHR</b>	Neubauten am Ortrand mit Streuobstwiesen; 2023
<b>ANZAHL WE / DAVON GEFÖRDERT</b>	48 WE / 48 WE
<b>WOHNUNGSTYPEN</b>	unterschiedliche Wohnungstypen und -größen für verschiedene Nutzergruppen, 1 bis 5-Zimmer-WE.
<b>MIETHÖHE</b>	7,80 € bis 9,00 € / qm (gefördert)
<b>GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN, WEITERE NUTZUNGEN</b>	Quartiersplatz mit gestalteten Freiflächen
<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	Vier Baukörper in Holzmodulbauweise mit Lärchenholzfassade, Balkonen, Erschließung teilweise über breite Laubengänge, Durchgänge im EG 2-geschossig
<b>NACHHALTIGKEIT</b>	KfW 55, PV-Anlage, Luftwärmepumpe
<b>EIGENTÜMERIN / VERMIETUNG</b>	Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Kriftel mbH (Gewobau)
<b>ARCHITEKTUR</b>	AKS – Architekturbüro Klose + Sticher, Bad Homburg
<b>AUSZEICHNUNGEN</b>	Zukunftspreis Landesinitiative »Großer Frankfurter Bogen« (GFB) 2023

### Offenes und nachhaltiges Wohnkonzept in Holzmodulbauweise

Das 4.400 qm große Baugrundstück liegt am Ortsrand von Kriftel, unmittelbar benachbart zu Streuobstwiesen. Der Standort ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, der S-Bahnhof und die Ortsmitte, in der alle Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf zu finden sind, sind fußläufig erreichbar.

Das Grundstück ist T-förmig zugeschnitten, wodurch sich Zugänge von drei Seiten ergeben. Es wurde mit vier Gebäuden in Holzmodulbauweise bebaut. Bauherr ist die gewobau Kriftel, eine kleine lokale Wohnungsbaugesellschaft. Jeweils zwei der vier Gebäude werden über von der Fassade abgerückte offene Treppenhäuser ohne Dach bzw. Laubengänge erschlossen. Die Durchgänge zwischen den einzelnen Gebäuden sind großzügig gestaltet und ermöglichen damit Durchblicke und eine lichte Durchwegung mit Orientierungsmöglichkeiten. Auf diese Weise konnten zum einen der schmale Grundstückszuschnitt sowie die Nord-Süd-Ausrichtung berücksichtigt und zum anderen auch eine gute Belichtung der Wohnungen gewährleistet werden. Die Loggien der Wohnungen sind jeweils im Wechsel mit drei

unterschiedlichen warmen Holztönen von gelb, orange bis braun gestaltet, lockern so die Fassade optisch auf und sorgen für eine warme, sonnige Atmosphäre in den jeweiligen Wohnungen. Im Zentrum des Grundstücks wurde ein Quartiersplatz mit bepflanzten Beeten und zahlreichen Sitzmöglichkeiten gestaltet.

Ziel des Projekts war es, bezahlbaren Wohnraum für mittlere und geringe Einkommen durch ein vielfältiges Wohnungsangebot von barrierefreien 1-Zimmer-







**Auch im Modulbau sind individuelle Lösungen möglich. Dies spiegelt sich in der aufgelockerten Gestaltung wider, durch den Wechsel der Fensteröffnungen, Balkone, Loggien und Terrassen.**

bis 5-Zimmer-Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen. Sechs der insgesamt 48 Wohneinheiten sind zudem rollstuhlgerecht nach DIN 18040. Gleichzeitig wollte der Bauherr mit dem Bauvorhaben zeigen, dass auch günstiger geförderter Wohnraum architektonisch ansprechend gestaltet sowie nachhaltig und qualitativ hochwertig sein kann. Die gewählte serielle Bauweise ermöglichte zudem eine schnelle, witterungsunabhängige Umsetzung des Projekts.

44

### Holzmodulbauweise

Zur Realisierung des Bauvorhabens in Holzmodulbauweise hat die Wohnungsbaugesellschaft Kriffel auf die »Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen« des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) zurückgegriffen, welche verschiedene Modulvarianten anbietet. Die Holzmodule wurden in Polen gefertigt und mit beispielhafter Baustellenlogistik in Kriffel zusammengefügt. Trotz hoher Vorfertigung der Module war der Wohnungsbaugesellschaft die Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro wichtig, um Städtebau, Erschließung, Wohnumfeld u.v.m. vor Ort in hoher Qualität zu gestalten. Die gewobau Kriffel denkt über weitere ähnliche Projekte nach. Auch die Gemeinde Kriffel überlegt, inwieweit das Bauvorhaben in seinen Grundzügen für künftige Projekte beispielgebend sein kann.

Die Konstruktion der insgesamt 88 Module erfolgte in Holzständerbauweise mit Dämmung aus Mineralwolle. Die sichtbaren horizontal angeordneten Holzfassadenprofile aus sibirischer Lärche sind witterungsbeständig und haben eine sägeraue

Oberfläche mit allseitiger Vergrauungslasur für eine einheitliche Optik, auch während des Alterungsprozesses des Holzes.

Im Vergleich zur konventionellen Bauweise mussten im Modulbau einige Punkte besondere Beachtung finden. Dies ist u. a. den maximal möglichen Transportmaßen der verwendeten Module (Breite 4.50 m, Länge 14.10 m) geschuldet. Diese Maße mussten mit den zulässigen Wohnflächen im geförderten Wohnungsbau in Einklang gebracht werden. Eine besonders konsequente Planung der Versorgungsschächte, z. B. für Bäder und Küchen, war ebenfalls wichtig. Auch statische Vorgaben zur Aussteifung der Module können sich auf die Anordnung und Größe der Öffnungen in den Modulwänden einschränkend auswirken.

Dennoch weist der Holzmodulbau eine hohe Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Bedarfe auf. Die Gebäude lassen sich beispielsweise problemlos aufstocken oder sogar an einem anderen Standort neu errichten. Ebenso sind nachträgliche Anpassungen oder Änderungen der Grundrisse sowie Verbindungen von nebeneinander liegenden Wohneinheiten ohne weiteres möglich.

Alle Baustoffe werden im Holzmodulbau über wieder lösbare Fügungen miteinander verbunden, sodass sowohl bei der Instandhaltung als auch am Ende des Lebenszyklus die Bauteile sortenrein getrennt oder rückgebaut und dem Wertstoffkreislauf wieder zugefügt werden können (Cradle-to-Cradle-Prinzip).



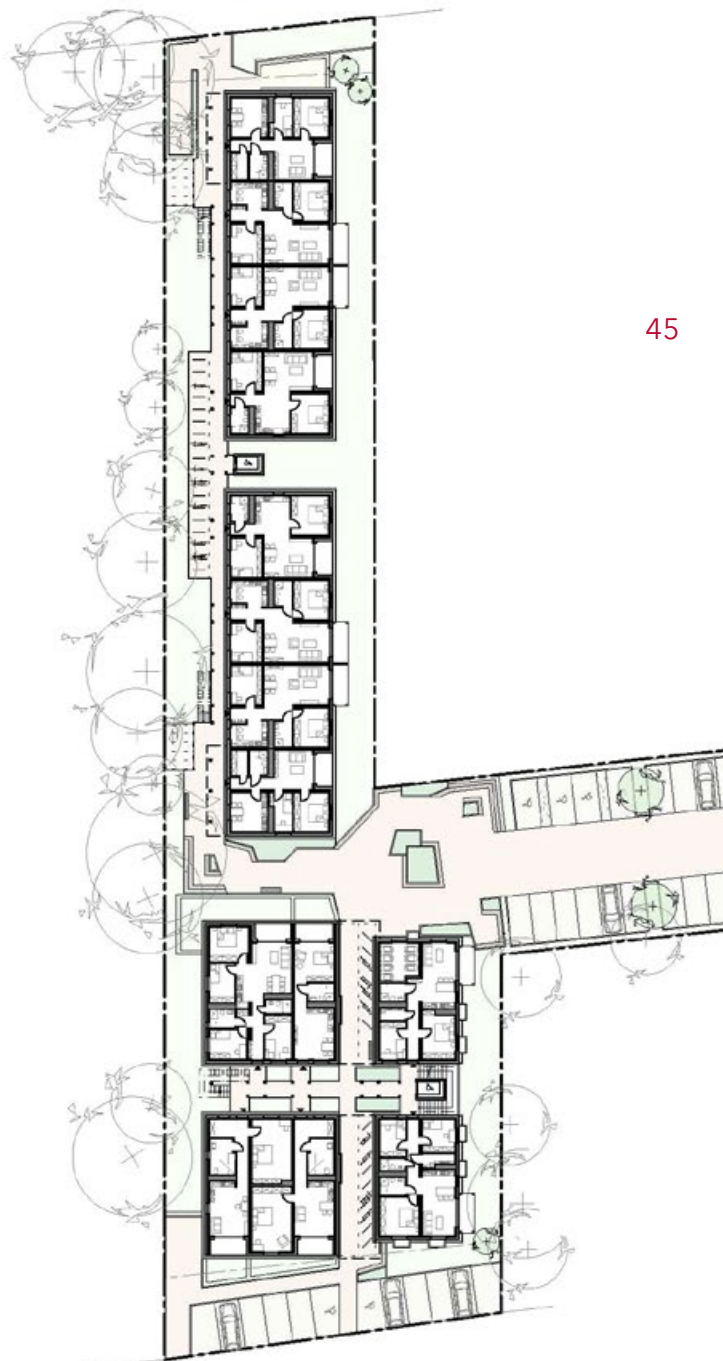
### Weitere Nachhaltigkeitsaspekte

Innerhalb der Gebäude sind die Innenwände aus Gipskartonplatten und die Böden aus zertifiziert klimapositiven Linoleum hergestellt. Alle Wohnungen sind mit hochwertigen und langlebigen Holz-Aluminiumfenstern ausgestattet. Die der Witterung stärker ausgesetzten Laubgänge und Treppen der Häuser bestehen aus freitragenden Stahlkonstruktionen mit Betonfertigteilelementen. Die Aufzüge wurden in Ortbeton hergestellt.

Um die Investitions- und Wartungskosten gering zu halten bei gleichzeitig hoher Nutzerfreundlichkeit und einfacher Handhabung wurde die Wohnanlage mit auf das Notwendige reduzierter technischer Ausstattung errichtet. Aus diesem Grund erfolgte die Umsetzung als KfW 55-Standard mit Erneuerbarer-Energien-Klasse entsprechend den Anforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Die Wärmeversorgung erfolgt über zentrale Luftwärmepumpenanlagen. Beheizt werden die Wohnungen über Fußbodenheizungen, welche raumindividuell geregelt werden können. Mit Strom werden die Wohngebäude über PV-Anlagen auf den begrünten Flachdächern versorgt. Im Keller befindet sich zudem ein Batteriespeicher. Der produzierte Strom betreibt die Wärmepumpe und wird über ein Mieterstrommodell direkt durch die Mieter verbraucht. Anfallende Überschüsse versorgen die eigene, auf dem Grundstück geplante Ladeinfrastruktur für E-Bikes und Elektroautos, die aber auch von der Nachbarschaft mitgenutzt werden können.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über eine Zisterne für eine Regenwasserbewirtschaftung und -rückhaltung.







# GEMEINSCHAFTLICHES WOHNPROJEKT »BE TRIFT«

## IN FRANKFURT AM MAIN - NIEDERRAD

<b>LAGE UND BAUJAHR</b>	Niederrad, angrenzend an stark befahrene Straße; 2021
<b>ANZAHL WE / DAVON GEFÖRDERT</b>	51 WE / 11 WE
<b>WOHNUNGSTYPEN</b>	Modell einer großen Wohngemeinschaft mit Erwachsenen und Kindern, Jungen und Alten, Familien und Singles, aber auch betreutes Wohnen. Grundrisse nach dem Puzzle-Prinzip (31 qm / Person)
<b>MIETHÖHE</b>	12,00 € / qm
<b>GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN, WEITERE NUTZUNGEN</b>	Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und Freiflächen, Gemeinschaftsraum, Café, Stadtteilwerkstatt, öffentlicher Weg durch das Grundstück geplant
<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	Zwei 6-geschossige Baukörper in U-Form mit Höfen, Massivbau verputzt, bauliche Vor- und Rücksprünge, Höhenstaffelung, breite Laubengänge
<b>NACHHALTIGKEIT</b>	PV-Anlage, Holzfenster, Parkett
<b>EIGENTÜMERIN / VERMIETUNG</b>	Be Trift Wohn geno e.G.
<b>ARCHITEKTUR</b>	b22 architekten + stadtplaner. maheras, nowak, schulz, wilhelm PartG mbB, Frankfurt am Main

### Differenziert gestalteter Stadtbaustein für gemeinschaftliches Wohnen und Leben

Das Gebäude setzt sich mit seiner baulichen Erscheinung von der unmittelbaren Umgebung deutlich ab und greift zugleich auch die historische Parzellierung des Stadtteils und die charakteristischen verspringenden Fassaden der Nachbargebäude in der Triftstraße sowie die Elemente der Umgebung wie Seitenflügel und Höfe auf. So ergeben sich kleine Vorgartenabschnitte, die den Straßenraum engen und erweitern. Hier wurden einige Straßenbäume neu gepflanzt. Die abwechslungsreiche Gestaltung und Kubatur passen gut zur Bebauung in der Umgebung, die Fassade wirkt durch die einheitlich weiße Farbe nicht zu unruhig.

Da die Triftstraße stark befahren ist, inklusive einer Straßenbahntrasse, wurde der Innenhof im Sinne einer Blockrandbebauung geschützt. Das Gebäude hat daher zum Innenbereich eine deutlich andere Wirkung. Der Innenhof weist mehrere Zonen und Teilüberdachungen auf, die sich für vielerlei gemeinschaftliche Aktivitäten eignen und zum Spielen einladen. Auch wurden die Bäume im Innenhof erhalten, so dass ein sehr grüner Eindruck entsteht.

### Laubengänge und Erdgeschossnutzung

Die Architektur ist darauf ausgelegt, Orte des gemeinschaftlichen Lebens zu schaffen. Ein charakteristisches Merkmal des Hauses sind die breiten gegenüberliegenden Laubengänge zum Innenhof hin.

Die Laubengänge dienen aber nicht nur als Zugang zu den einzelnen Wohnungen und als Verbindung der einzelnen Gebäudeteile, vielmehr schaffen sie einen gemeinsamen Raum, laden zum nachbarschaftlichen Gespräch ein und Kinder zum Spielen. Sie sind vielseitig nutzbar und wurden differenziert gestaltet, mal offen, mal geschlossen.





Das Herz des Projekts ist der große Gemeinschaftsraum mit Teeküche im Erdgeschoss, der sich sowohl zu einem gemeinsamen Innenhof als auch zum Stadtteil öffnet. In das Erdgeschoss ist auch ein »Umsonstladen« eingezogen, so dass mit mehr Publikumsverkehr und dadurch mehr Öffnung zu rechnen ist.

**Mit „Be Trift“ ist in Frankfurt - Niederrad ein schlüssiger Stadtbaustein mit vielfältigen Begegnungsflächen und mit einem hohen Maß an Gemeinsinn entstanden. Durch seine spezifische Bauweise ist das Projekt jedoch nur schwer übertragbar.**

48



### Grundrisspuzzle

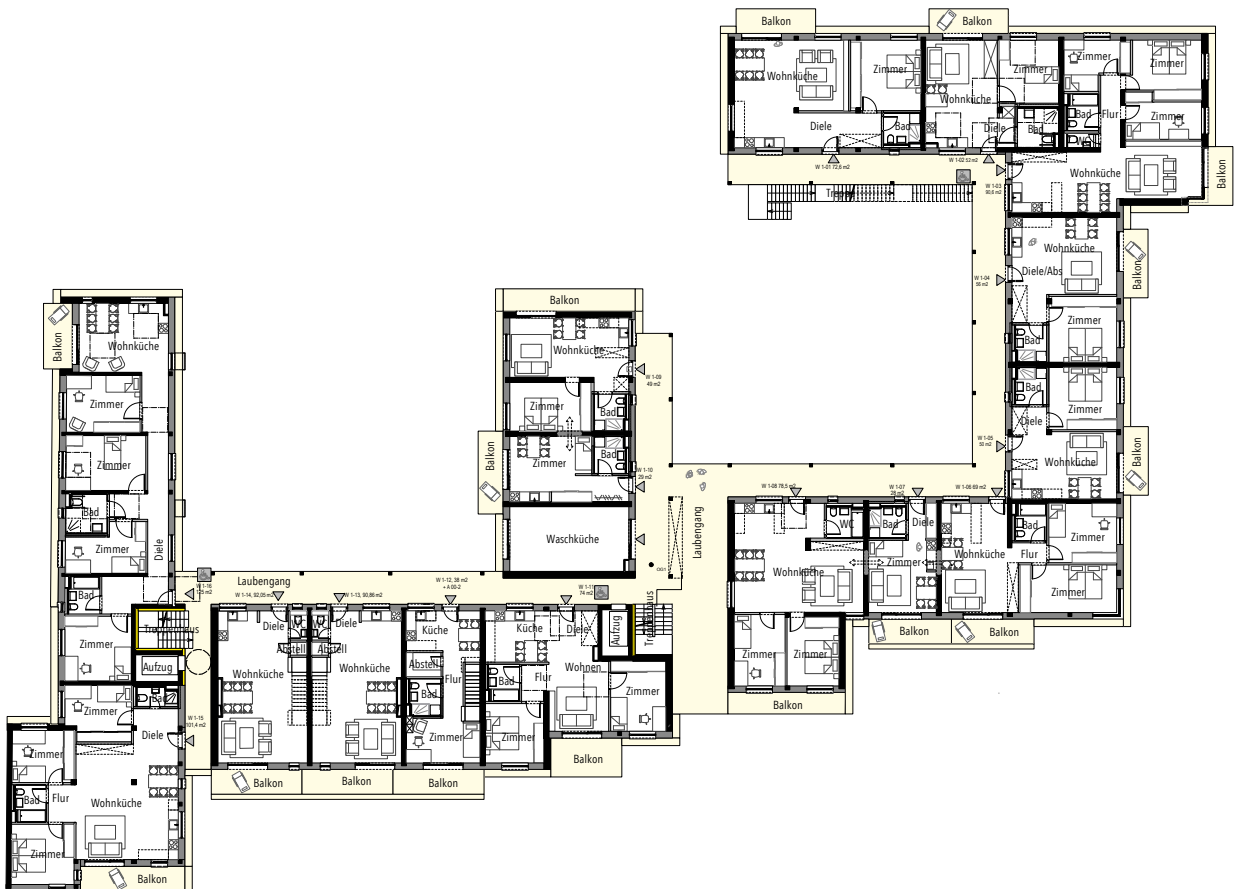
Die Grundrisse im Gebäude sind sehr unterschiedlich. Aufgrund ihrer individuellen Zuschnitte und ihrer Anordnung können sie nur über einen Laubengang sinnvoll erschlossen werden. Auf der Straßenseite lassen sich diese »puzzleartigen« Grundrisse gut an den zahlreichen Vor- und Rücksprüngen ablesen.

Die Grundrissplanung wurde durch die begleitende Beteiligung der Mitglieder bestimmt. Es gab keinen vorgegebenen Wohnungsschlüssel. Jeder Wohnflächenwunsch mit einer bestimmten Größe wurde so durch die besonderen Lagebedingungen und die Flächengrenzen im Puzzle der anderen Wohnungen bestimmt. Der Wohnflächenverbrauch pro Person beträgt 31 qm. (Bundesdurchschnitt 47 qm). Alle Wohnungen, die Gemeinschaftsräume, Dachterrassen und nutzbaren Dachflächen sind barrierefrei erreichbar. Im Projekt finden sich nun 20 Wohnungen für eine Person, 12 Wohnungen für vier Personen, 9 Wohnungen für zwei Personen, 7 Wohnungen für drei Personen und 3 Wohnungen für fünf Personen.

Wert gelegt wurde auch auf direkte Raumbelüftung durch eine geringere Gebäudetiefe, auf zentral gelegene Wohnräume mit Küchen, auf eine bodentiefe Belichtung und zugehörige Freiflächen. Um möglichst viele Wohnungen zu schaffen, wurden die oberen Stockwerke bis zu den baurechtlich zulässigen Grenzabständen gestaffelt. So ergeben sich je nach Höhe große und kleine Dachflächen, die alle begrünt und auch als Garten genutzt werden können.

### Nachhaltigkeit

Im Gebäude wurden ausschließlich Holzfenster verbaut, kein Wärmeverbundsystem angebracht, die Bodenbeläge sind entweder aus Holz (Parkett) oder Linoleum. Die Außenwände bestehen überwiegend aus hochgedämmten Ziegeln, die Geschossdecken aus Stahlbeton. Im Innenausbau und bei Räumen im Erdgeschoss kamen flexible und vollständig rückbaubare Trennwände zum Einsatz. Auf Lüftungsanlagen wurde verzichtet. Das Dach liefert ein Viertel des Stroms durch eine PV-Anlage als Mieterstrom.









# INKLUSIVES WOHNPROJEKT

## »:ULIBA«

### IN FRANKFURT AM MAIN - SOSSENHEIM

<b>LAGE UND BAUJAHR</b>	Heterogenes, grünes Umfeld in Unterliederbach. In der Nachbarschaft Kleingärten, Zeilenbauten, Grünzug, Schule und Friedhof; 2023
<b>ANZAHL WE / DAVON GEFÖRDERT</b>	13 WE / 13 WE
<b>WOHNUNGSTYPEN</b>	Rotes Gebäude: Im EG inklusive Wohngemeinschaft auf 120 qm, über der WG zwei Familien-Maisonetten. Graues Gebäude: 27 qm Wohnung für 24/7 Betreuung der WG sowie unterschiedlich große Wohnungen
<b>MIETHÖHE</b>	12,00 € / qm (frei finanziert)
<b>GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN, WEITERE NUTZUNGEN</b>	Gemeinschaftsraum im EG (70 qm)
<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	Fassade in Kalksandstein mit ESP-Dämmsystem, Dächer in Holzfaser-Aufdachdämmung
<b>NACHHALTIGKEIT</b>	KfW 40, Verzicht auf KG, Wohnflächenverbrauch pro Person 30 qm. Pellet-Heizung mit Feinstaubfilter, PV-Anlage mit Speicher. Fassadenbegrünung, Regenrückhaltung, minimierte Versiegelung
<b>EIGENTÜMERIN / VERMIETUNG</b>	Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG
<b>ARCHITEKTUR</b>	AG Plus Netzwerk für Architektur und Gestaltung, Klaus Korbjuhn

#### Zwei Baukörper – eine Gemeinschaft

Das Grundstück aus dem Liegenschaftsfonds der Stadt Frankfurt wurde im Konzeptverfahren für ein gemeinschaftliches und inklusives Wohnprojekt aus- gelobt. Mit dem Partizipationskonzept »Konzept sucht Gruppe« konnte der Verein :ULIBA die Stadt überzeugen und erhielt den Zuschlag für das Grundstück. Die Realisierung des Projekts erfolgte gemeinsam mit der Wohnbaugenossenschaft Frankfurt am Main eG als Bauherrin, eine engagierte Traditions-genossenschaft, die in Frankfurt schon mehrere progressive Projekte unter ihrem Dach aufgenommen hat.

Der Neubau besteht aus zwei Gebäuden, die mit einem »Zwischendeck« als grünem Zimmer der Gemeinschaft miteinander verbunden sind. Die beiden Baukörper, ein Satteldachhaus und ein Kubus, nehmen die Maßstäblichkeit und Kubaturen der heterogenem, wenig dichtem Umgebung auf und sind städtebaulich richtig gesetzt. Über den »Kubus« werden beide Gebäude über einen Aufzug barriere- frei erschlossen. Dadurch konnten Verkehrswege minimiert werden.





Der »Sattel« nimmt die Dachform der Nachbarbebauung auf und bietet im Erdgeschoss mit 120 qm einer inklusiven Wohngemeinschaft ausreichend Wohnraum. Die Betreuung der Gruppe erfolgt bei Bedarf 24 Stunden/Tag durch die Lebenshilfe Frankfurt. Dafür steht im »Kubus« eine 27 qm große Wohnung zur Verfügung.

**Die Traditionsgenossenschaft hat mit :ULIBA das vierte Haus fertig gestellt, das über Mietergemeinschaftsräume verfügt, die von den Mitgliedern kostenlos genutzt werden können. Der Bewohnerverein kooperiert mit anderen Vereinen und erweitert ständig sein Angebot.**

Das Wohnungsangebot im »Kubus« umfasst unterschiedliche Wohnungen – vom Zwei- bis zum Vier-spänner-, die auf die Bedürfnisse der Wohngruppe eingehen. Im Erdgeschoss befindet sich der Gemeinschaftsraum mit 70 qm, der vom Verein :ULIBA intensiv genutzt wird, z. B. als Homeoffice. Über eine App kann er aber auch von allen Mitgliedern der Genossenschaft wie auch von externen Interessierten gebucht werden.

Die beiden Gebäude wurden mit einem zweifarbigen, groben Rillenputz versehen, der einer Baumrinde ähnelt. Die Baukörper nehmen durch den Farbwechsel von Rot und Grau Bezug aufeinander. Wo es möglich war, wurden die Materialien roh belassen.

52

Die inklusive Wohngruppe ist der Nukleus des gesamten Projekts. Jungen behinderten Erwachsenen wird in der Wohngruppe mehr Freiheit geboten, als wenn sie bei ihren Eltern leben würden. Diese wiederum sind in höherem Alter von der Betreuung entlastet. Oberhalb der Wohngemeinschaft befinden sich zwei Maisonette-Wohnungen für Familien, quasi als aufgesetztes Doppelhaus. Über den Aufzug im »Kubus« erreicht man das Verbindungsdeck zum »Sattel“, welches sowohl der Gemeinschaft als auch den Familien als Freifläche dient.





## Nachhaltigkeit

Der durchschnittliche Flächenverbrauch liegt bei 30 qm Person (Bundesdurchschnitt von 47 qm). Die Hausgemeinschaft teilt sich mehrere Carsharing-E-Fahrzeuge, für die eine Wallbox vorhanden ist. Das Satteldachhaus ist ohne Keller und somit ressourcensparend hergestellt, die Haustechnik und notwendigen Abstellräume wurden im »Kubus« nachgewiesen.

Die Wärme für Heizung und Warmwasser wird über eine effiziente Pellet-Anlage mit Feinstaubfilter erzeugt, zusätzlich ist eine PV-Anlage mit Speicher vorhanden. Die Wohnungen werden kostengüns-

tig mit Radiatoren geheizt, die eine schnelle und effektive Steuerung der Wärme ermöglichen. Die Wohnungen sind raumweise mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung ausgestattet, die über eine Wärmerückgewinnung verfügt.

Die Fassadenbegrünung mit organisch geformten Rankhilfen wurde speziell auf das Wärmedämmverbundsystem abgestimmt. Der Freiraum wird naturnah gestaltet, leidet jedoch unter den erforderlichen sechs Stellplätzen.





# NACHBARSCHAFTS- UND FAMILIENZENTRUM IN DER BÖLLENSEESIEDLUNG

## IN RÜSSELSHEIM AM MAIN

<b>LAGE UND BAUJAHR</b>	Das Gebäude fasst – gemeinsam mit Evangelischen Matthäuskirche (Denkmal) – den von Geschosswohnungsbau umgebenen Quartiersplatz der Böllenseesiedlung; 2021
<b>ANZAHL WE / DAVON GEFÖRDERT</b>	9 WE / 9 WE
<b>WOHNUNGSTYPEN</b>	barrierefreie Seniorenwohnungen mit Loggia
<b>MIETHÖHE</b>	9,12 € / qm (gefördert)
<b>GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN, WEITERE NUTZUNGEN</b>	5-gruppige Kindertageseinrichtung, Gemeindebüro, gemeinsames Foyer für alle Nutzungen
<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	Zwei verspringende Baukörper in Massivbauweise, 2-geschossig mit Staffelgeschoss
<b>NACHHALTIGKEIT</b>	Kompakte, verschachtelte Kubatur minimiert den Flächenverbrauch. Statt Beton Kalksandstein für tragende Bauteile, geringe Flächenversiegelung im Kita-Außenbereich, extensiv begrüntes Dach, Luftwärmepumpe
<b>EIGENTÜMERIN / VERMIETUNG</b>	gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH
<b>ARCHITEKTUR</b>	raum z architekten GmbH, Frankfurt am Main

### Quartiersbaustein mit zusätzlichem Wohnraum

Im 2020 realisierten Nachbarschafts- und Familienzentrum hat sich eine innovative Wohn- und Nutzergemeinschaft aus evangelischer Kirchengemeinde vor Ort, Kindertagesstätte, Jugendarbeit, Familienzentrum und Wohnen für Ältere etabliert. Sie trägt dazu bei, den sozialen Zusammenhalt im Quartier zu fördern und kümmert sich um die Belange der Siedlung. Die Siedlung wächst nach wie vor: Viele junge Familien aus unterschiedlichen Kulturen ziehen zu, stellen die Bewohnerschaft aber auch vor neue Herausforderungen, denen sich ein Quartiersmanagement widmet. Oberstes Ziel ist ein lebendiges Miteinander der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, ungeachtet ihres Alters, ihrer sozialen Lage oder ihrer Herkunft.

In der Böllenseesiedlung wohnen insgesamt etwa 4.000 Menschen, im näheren Umfeld des Nachbarschafts- und Familienzentrums befinden sich ca. 1.000 Wohnungen. Das im Zentrum neu geschaffene Wohnungsangebot richtet sich vor allem an alleinstehende Seniorinnen und Senioren, die dort günstig wohnen können. Es stellt ein wichtiges ergänzendes Wohnungsangebot in der Siedlung dar.

Das Nachbarschafts- und Familienzentrum entstand in Massivbauweise auf einem 3.000 qm großen Grundstück in Form von zwei über einen großzügigen Eingangsbereich miteinander verbundenen Gebäudeteilen.

Es beherbergt neben den neun öffentlich geförderten barrierefreien Wohnungen im Staffelgeschoss eine 5-gruppige Kindertageseinrichtung, das Pfarrbüro, die Mehrzweckräume und das Büro des Zentrums, einen Kinder- und Jugendtreff, einen Eltern-Kind-Treff und eine Kleiderkammer. Das Neubauprojekt bringt auf eine ansprechende und harmonische Weise die verschiedenen Nutzungen baulich in Einklang und integriert sie darüber hinaus in das Umfeld.

Der Hauptbau mit den Räumen der Kindertagesstätte und den Wohnungen für Seniorinnen und Senioren ist entlang des Böllenseeplatzes angeordnet. Er begnügt sich mit drei Geschossen, um die Kirche des Quartiers bewusst herauszustellen. Der zweite Gebäudetrakt ist zweigeschossig und befindet sich im zurückliegenden Bereich des Gesamtareals. Zum Böllenseeplatz hin weist das Gebäude Balkone bzw. Loggien auf. Durch die Anordnung der



Baukörper entsteht zwischen Nachbarschafts- und Familienzentrum und Matthäuskirche ein kleiner gemeinsam genutzter Vorplatz, der sich wiederum zum grünen Quartiersplatz öffnet. Entstanden ist ein freundlicher Ort für alle Nachbarinnen und Nachbarn mit vielfältigen Angeboten für alle Generationen.

### Beispielhafte Kooperation

Die Grundstücke, auf denen sich heute das fertiggestellte Nachbarschafts- und Familienzentrum befindet, waren im Besitz der Martinsgemeinde und der gewobau Rüsselsheim, wobei die Kirchengemeinde der Wohnbaugesellschaft einen Teil ihres Grund und Bodens für 50 Jahre in Form eines kostenfreien Erbbaurechts zur Verfügung stellte. Im Gegenzug baute die gewobau Rüsselsheim die Kindertagesstätte, die in Trägerschaft der Kirchengemeinde geführt wird. Das städtische Gebäude, in dem die Kindertagesstätte der Martinsgemeinde mit 80 Plätzen bis dahin untergebracht war, war nicht

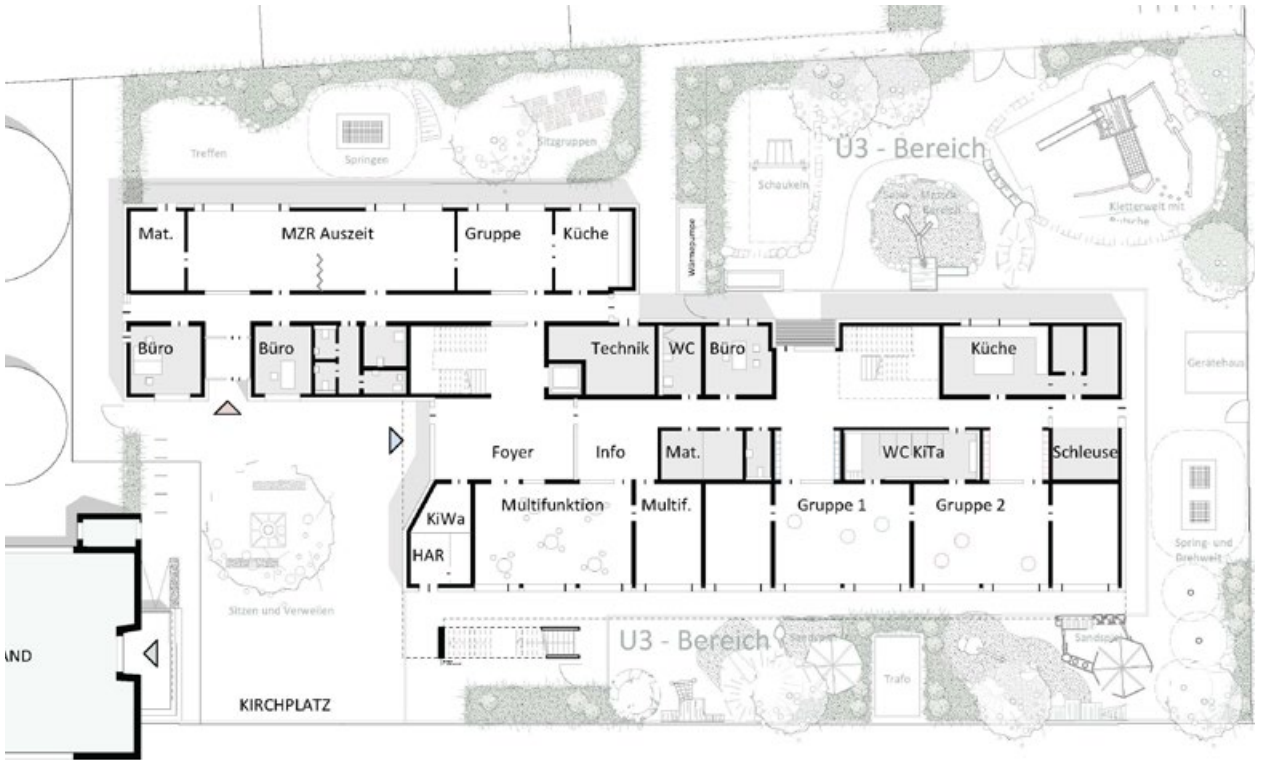
mehr erweiterbar bzw. sanierungsfähig. Projektträger des gesamten Nachbarschafts- und Familienzentrums ist ebenfalls die Martinsgemeinde.

Der Neubau des Nachbarschafts- und Familienzentrums wurde aus Mitteln des Landes Hessen, im Programm »Investitionspakt Soziale Integration im Quartier« gefördert.

Insgesamt ist das kleine Ensemble schlüssig im Quartier angeordnet und gibt ihm eine städtebauliche Mitte, die Gebäudeteile ergänzen sich überzeugend. Dieses Konzept der baulichen und bedarfsgerechten Einbindung eines neuen Quartiersbausteins ist insbesondere auf Bestandssiedlungen der 1950er und 1960er Jahre übertragbar. Da die denkmalgeschützte Kirche hier weiterhin eine wichtige Rolle spielt, ggf. mit erweitertem Nutzungsspektrum, ist es auch ein wegweisendes Konzept im Umgang mit kirchlichen Liegenschaften, die derzeit vermehrt aufgegeben werden und leerfallen.

**Das Zentrum ist Anlaufstelle für ältere Menschen aus der Böllenseesiedlung, die Beratung in Alltagsfragen oder zum Thema Pflege benötigen. Es werden aber auch Vorträge angeboten, z. B. zur Wohnraumanpassung oder rund um das Thema Demenz. Ergänzt wird das Angebot des Zentrums durch ein Café.**







# Anhang →

# JURY

## **Peter Bender**

Motorlab Architekten, Mannheim

---

## **Susanne Wartzeck**

Präsidentin des Bundes deutscher Architektinnen und Architekten BDA

---

## **Matthias Berger**

Abteilungsleiter Politik und persönlicher Referent des Vorstands, Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft (VdW südwest)

---

## **Carsten Uhl**

Referent Wohnungsbau und Wohnungsrecht, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (für den Auslober)

---

## **Holger Zimmer**

Vizepräsident der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (AKH), Wiesbaden

*Die Jurysitzungen fanden am 21. März und am 15. Mai 2024 statt.*





# BILDNACHWEISE

Titel (oben): Foto © SEG Wiesbaden mbH

Titel (unten): Foto © ROSA Wirtz Architektur PartG mbH

Rücken (oben): Foto © Wohngeno eG

Rücken (unten): Foto © ARGE Klaus Leber Architekten BdA + Lars Otte Architektur

S. 1: © Peter Jülich / Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

S. 2: Foto © AKS Architekturbüro Klose + Sticher

S. 3: Rendering © FFM-ARCHITEKTEN. Tovar + Tovar PartGmbB

S. 4 (oben): Foto © HA

S. 4 (unten): Foto © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

S. 5: Abbildung © hesh.de

## Hausprojekt »Kolle« (Kollektiv leben)

S. 10, 14 und 15: Fotos © HA

S. 11: Plan © hesh.de

S. 12 und 13: alle Abbildungen © Hausprojekt Kolle GmbH

## Gemeinschaftliches Wohnprojekt »Zum Feldlager«

S. 16: Foto © foundation 5+ architekten / Sprengwerk / foundation 5+ landschaftsarchitekten

S. 18, 20 und 21: Fotos © Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

S. 18, 19, 20 und 21: Rendering, Pläne, Skizze © Vereinigte Wohnstätten 1889 eG / foundation 5+ architekten / Sprengwerk / foundation 5+ landschaftsarchitekten

## Wohnanlage »Hessenring«

S. 22 und 24: Fotos © Peter Bender, motorlab Architekten

S. 23, 24, 25, 26 und 27: Pläne, Luftbild, Rendering © FFM-ARCHITEKTEN. Tovar + Tovar PartGmbB

## Gebäudeensemble im Stadtentwicklungsgebiet »Kastel Housing«

S. 28: Foto © SEG Wiesbaden mbH

S. 30, 32 und 33: Schrägluftbild, Fotos © GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

S. 30: Plan © ARGE Klaus Leber Architekten BdA + Lars Otte Architektur

S. 32: Plan © KISSLER EFFGEN + PARTNER Architekten BDA

## Gebäudeensemble für Wohngruppen (SOS-Kinderdorf)

S. 34 und 36: Fotos © HA

S. 35, 36 und 37: Pläne, Modellfoto © Prosa Architektur + Stadtplanung BDA | Quasten Rau PartGmbB

## »Schönau-Quartier«

S. 38, 40 und 41: alle Abbildungen © ROSA Wirtz Architektur PartG mbH

## Wohnungsneubau am Ortsrand

S. 42, 43, 44 und 45: alle Abbildungen © AKS Architekturbüro Klose + Sticher

## Gemeinschaftliches Wohnprojekt »Be Trift«

S. 46: Foto © HA

S. 47, 48 und 49: Foto © Wohngeno eG

S. 49: Plan © bb22 architekten + stadtplaner - Maheras, Nowak, Schulz, Wilhelm PartG mbB

## Inklusives Wohnprojekt »ULIBA«

S. 50: Foto © HA

S. 51, 52 und 53: alle Abbildungen © Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG

## Nachbarschafts- und Familienzentrum in der Böllenseesiedlung

S. 54: Foto © HA

S. 56 und 57: Fotos © raum-z GmbH architekten / Thomas Ott Fotografie

S. 57: PPlan © raum-z GmbH architekten

## Anhang

S. 59: Foto © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

# ANMERKUNGEN ZUR VERWENDUNG

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

# IMPRESSUM

## **Herausgeber**

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen  
Raum

Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden

[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)

## **Redaktion**

Susanne Piesk  
HA Hessen Agentur GmbH

## **Gestaltung und Satz**

[hesh.de](http://hesh.de), Wiesbaden

## **Druck**

NINO Druck – Neustadt

## **Stand**

Wiesbaden, Dezember 2024

## **Download**

[www.wohnungsbau.hessen.de](http://www.wohnungsbau.hessen.de)





In Kooperation mit:

architekten- und  
stadtplanerkammer  
hessen

