

Baugruppe A

a.i.b. Architekten/Stadtplaner



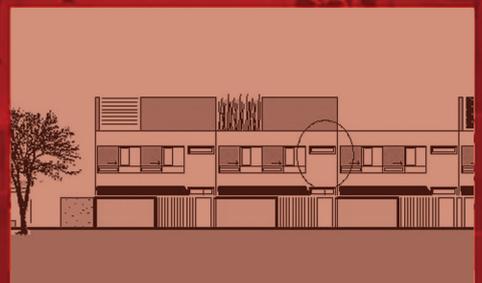
Baugruppe B

Baufrösche Architekten und Stadtplaner



Baugruppe C

bb22 architekten.stadtplaner | mwas | wohnbund



Baugruppe D

zimmermann . leber architekten

B a u h e r r e n g r u p p e n A l t k ö n i g b l i c k



Riedberg_Baugruppe C: Wir planen und bauen für eine lebendige Nachbarschaft

Viele Schlagworte umschreiben die heutigen Anforderungen an das Wohnen: Wohnraum für Familien, Gruppen und Alleinstehende, das Zusammenwohnen mehrerer Generationen, die Nähe zu Angehörigen, Freiraum für Kinder. In einer offenen, kommunikativen Planung im Rahmen eines gemeinschaftlichen Projekts werden wie selbstverständlich diese Themen vorkommen und Berücksichtigung finden. Wenn zukünftige Bauherren und Fachleute während des Planungs- und Realisierungsprozesses zusammen arbeiten, können alle Interessen eingebracht und aufeinander abgestimmt werden. Aus unserer Erfahrung ist es wichtig, dass der Weg zu Entscheidungen transparent und nachvollziehbar gestaltet wird. Wir bringen viel fachliche Kompetenz und Erfahrung mit kooperativen Planungs- und Realisierungsmodellen in dieses Projekt ein. Eine gute Planung ist das Ergebnis vieler Gespräche, in denen wir Fragen klären, Informationen geben und auf Zusammenhänge hinweisen. Auf diesem Weg finden sich Nachbarschaften zusammen und es entsteht gegenseitiges Vertrauen als Grundlage für das spätere Zusammenleben. Jedes Gartenhofhaus und jede Wohnung im Mehrgenerationhaus wird Teil eines Ganzen sein, in dem es sich gut leben lässt.

Wohntraube: Eine gemeinschaftliche Siedlung mit gut nutzbaren Freiräumen:

Hof und Gasse

Alle Wohnungen gruppieren sich um ein zusammenhängendes Hofsystem. Diese Höfe sind Zugang, Aufenthalts- und Spielbereich, sie sind autofrei, dennoch für Anlieferung befahrbar, sie stellen das Zentrum des Siedlungslebens und den Willkommensgruß nach außen dar. Zwischen den Gartenhofhäusern entsteht eine luftige Wohngasse, auf die sich alle Eingänge hin orientieren. Vor dem Geschosswohnen liegt ein langgestreckter Wohnhof (z.B. mit großen Topfpflanzen), über den auch der Zugang zu den zumietbaren Werkstätten und "Hofräumen" erfolgt.

Gestaltete Vorbereiche

Zu diesen gemeinsamen Freiflächen blicken die Wohnungs- und Hausvorbereiche als belebte, dennoch geschützte Außenwohnräume. Subtilen Schutz bieten hier Niveausprung, vorspringende Küchen und Mäuerchen, die auch auf diesen Eingangsseiten sehr gut nutzbare Freiräume schaffen.

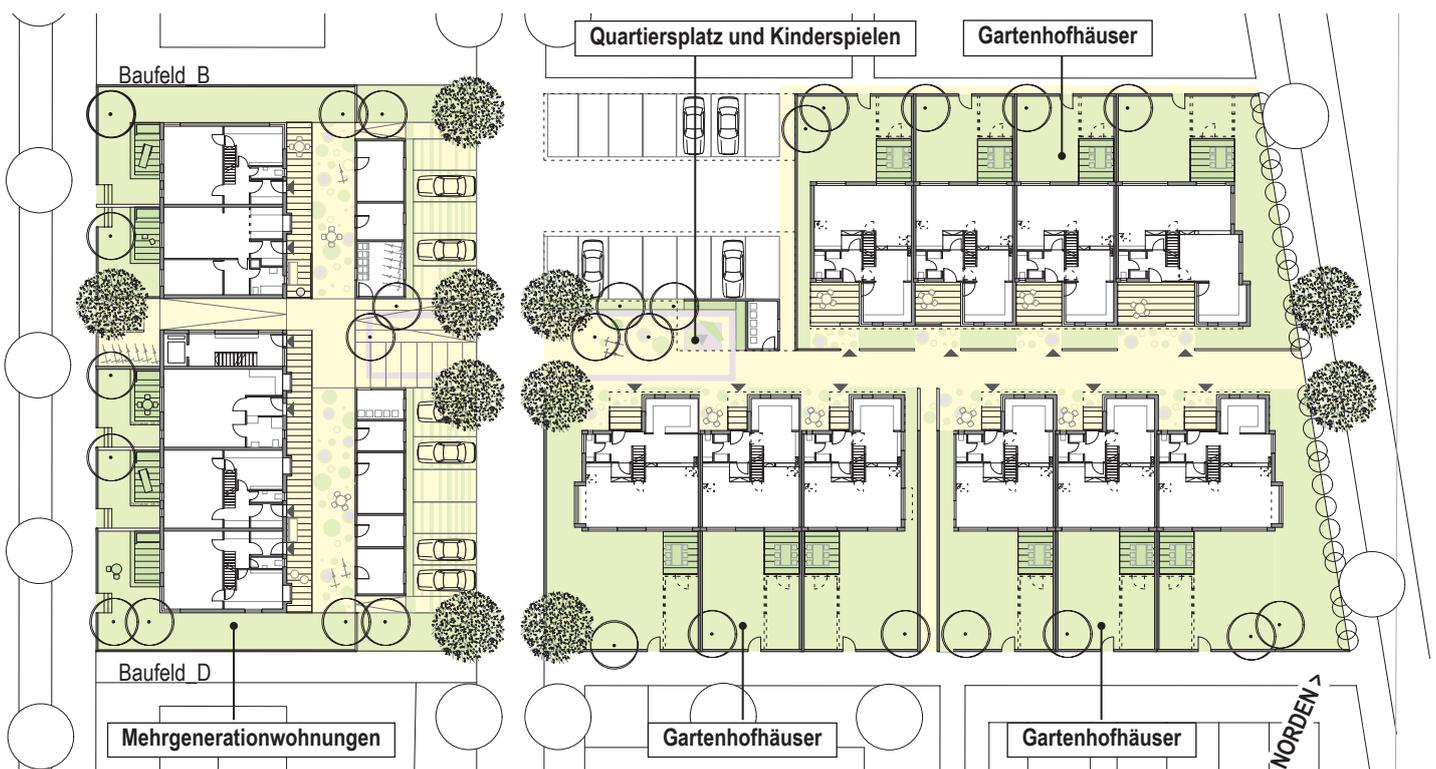
Geschützte Privatbereiche

Ergänzt werden diese teilprivaten Bereiche durch sehr private, sorgfältig gestaltete Gartenseiten, die vollkommenen Rückzug bieten. Für die Gartenhofhäuser sind ummauerte Gartenhöfe entwickelt, für das Geschosswohnen strandkorbartige Balkons und Dachterrassen.

Zentrales Parken, autofreie Höfe und Gassen

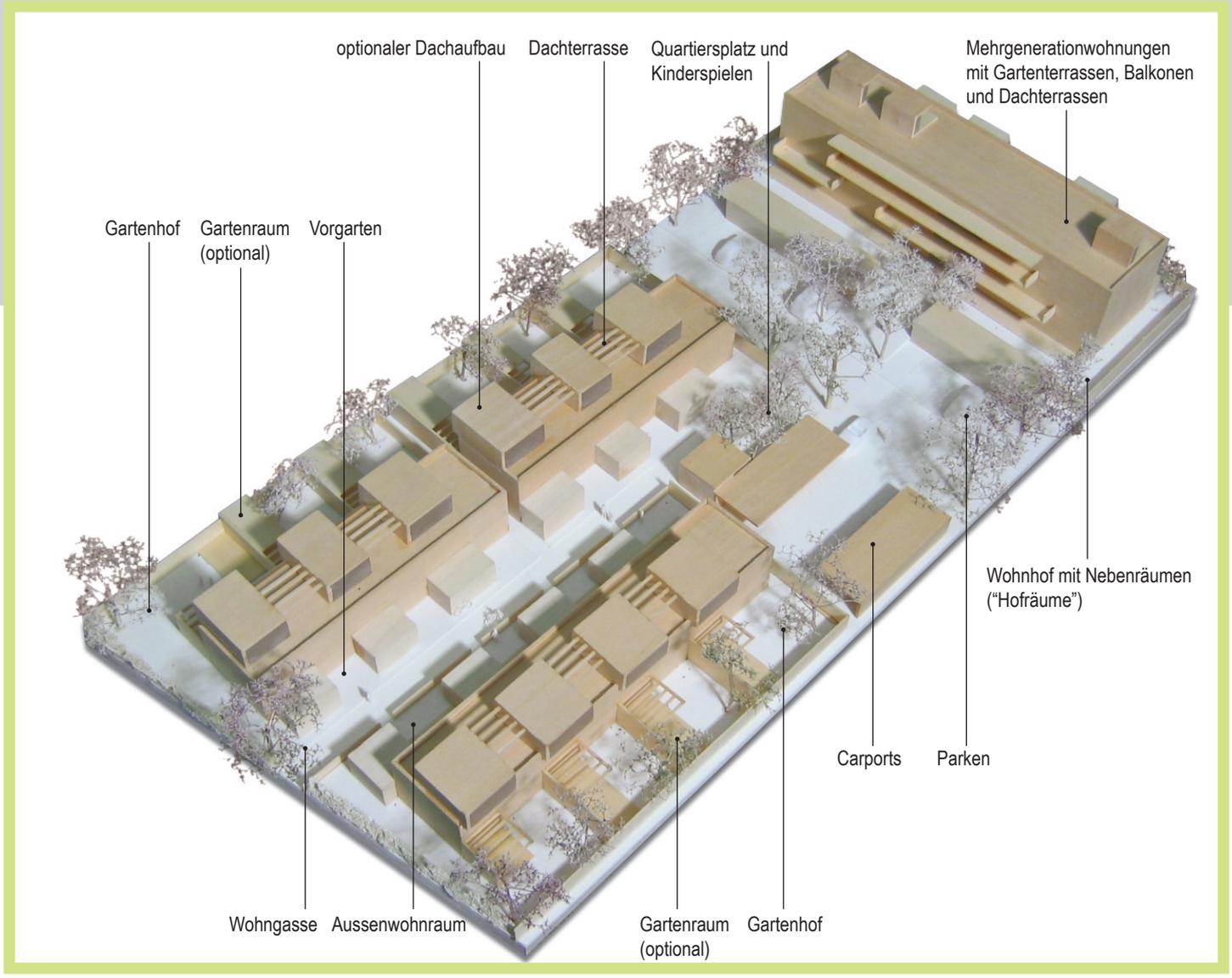
Das Parken erfolgt unmittelbar an der ruhigen Siedlungsstraße, die nur von den Mitgliedern der Siedlungsgemeinschaft benutzt wird. Für jede Geschosswohnung steht hier ein offener Stellplatz zur Verfügung. Für jedes Gartenhofhaus ist an einem kleinen Hof ein Carport vorgesehen, zusätzlich finden fünf offene Stellplätze für die Gartenhofhäuser entlang der Siedlungsstraße Platz. Diese Anordnungen erlauben kurze Wege zu den Häusern und Wohnungen, gleichzeitig halten sie Hof und Gasse autofrei.

Lageplan Baufeld_C | EG M 1:600

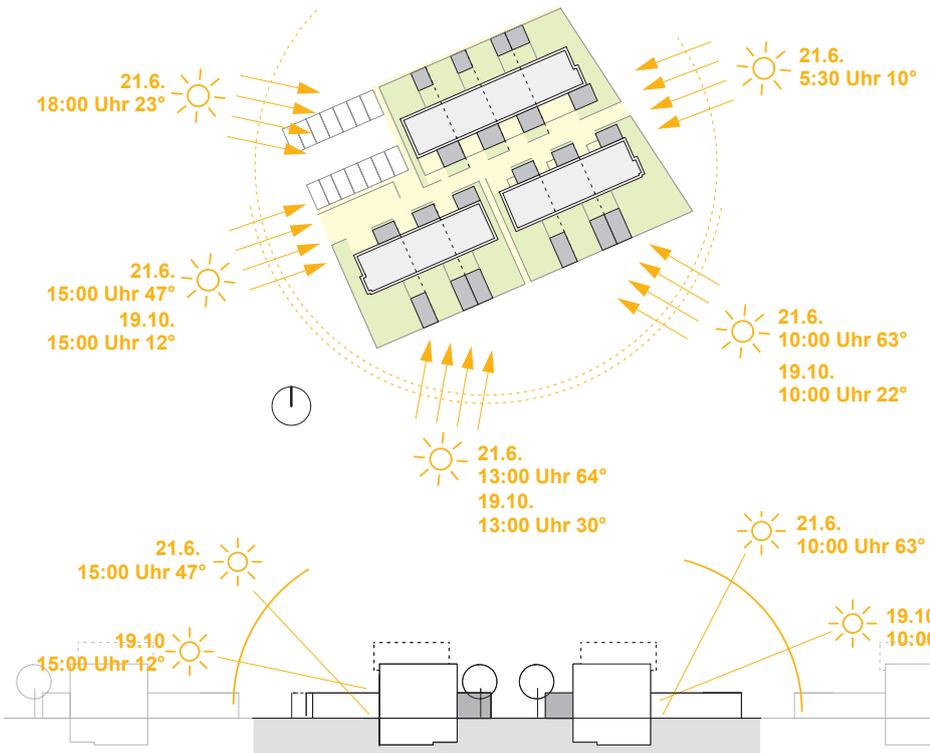


architekten
mwas | bb22 | wohnbund

brönnersstraße 22 60313 frankfurt/m t 069.920208 -78 f -91
riedberg@bb22.net, www.wohnbund-frankfurt.de, www.mwas.de, www.bb22.net



Wohntraube organisiert um Gemeinschaftsflächen | Modellbild: Riedberg_Baufeld C



Optimale Besonnung und Orientierung
 Durch die Drehung der gesamten Anlage haben die Gartenhofhäuser zwei gleichwertige sehr gut belichtete Wohnseiten: einmal nach Südosten die Tagessseite, einmal nach Nordwesten die Nachmittags- und Abendseite (in der Version mit Dachraum zusätzlich noch eine Dachterrasse nach Südwesten!). Im Hochsommer erhält die Seite nach Nordwesten bereits ab 15 Uhr direkte Besonnung (siehe Diagramm).

Das Geschosswohnen orientiert sich mit seiner privaten Wohnseite zur idealen Südwestseite, uf der Nordostseite entstehen die Eingangsvorbereiche, sie blickt auf die Siedlung.



Baufeld C_Gartenhoffhäuser

Breite Häuser, große Gartenfronten

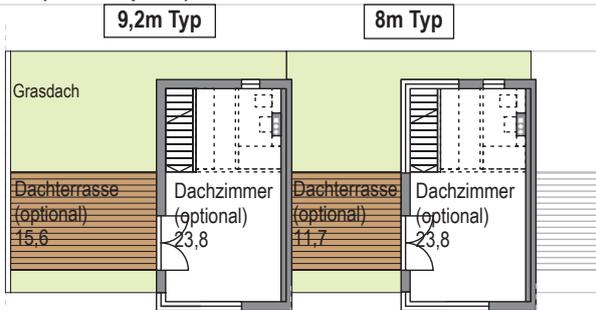
Grundgedanke der Gartenhoffhäuser ist es, breite Gebäude zu entwickeln, die damit große Seiten zum Garten wie auch zum Wohnweg besitzen. So ist der "schmale" Haustyp mit 8 Metern mehr als 2 Meter breiter als ein großzügiges Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte, der breite Typ mit 9,2 Metern erreicht die Qualitäten eines normalerweise viel teureren Einfamilienhauses.

Beispiel Gartenhoffhaus: voll unterkellert, ohne Dachraum, einschl. 50% Terrasse:

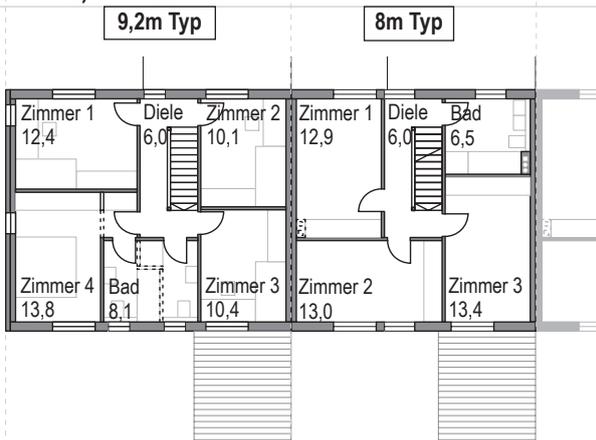
8-Meter-Mittelhaus: Wohnfläche **119,3 m²** + Nutzfläche **52,8 m²** = **172,1 m²**

9,2-Meter-Haus: Wohnfläche **136,6 m²** + Nutzfläche **61,3 m²** = **197,9 m²**

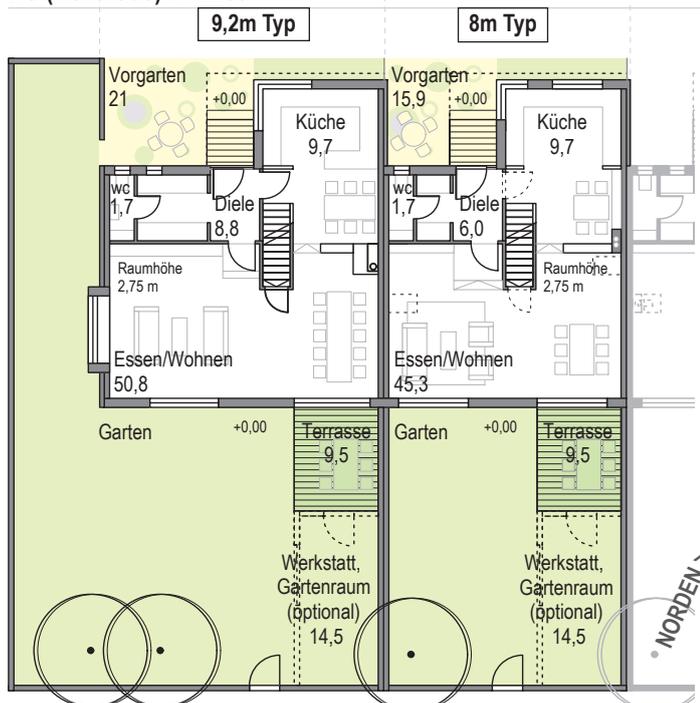
DG M 1:250 (Zusatzoption)



1.OG (Kernhaus) M 1:250



EG (Kernhaus) M 1:250



_Flexibilität

Die Häuser sind mit einer hohen Planungsflexibilität entworfen: Sie bieten die Möglichkeit des "Durchwohnens" zwischen Küche, Essen und Wohnen, oder die Abtrennung einer separaten Arbeitsküche, sie können einen Basis- oder Vollkeller besitzen, zur Hauserweiterung kann ein Dachraum aufgesetzt werden.

_Raumwunder

Die Häuser sind "Raumwunder" durch mehrere kleine, aber wirksame Maßnahmen: So ist der Wohnraum gegenüber dem Eingang auf Gartenniveau abgesenkt und hat eine Raumhöhe von 2,75 Metern (!). Im Erdgeschoss kann ein zusammenhängender Raum von 55 m² entstehen, dies ist möglich durch die Bauweise mit einer zentralen Tragwand. Durch die einläufige Treppe ergibt sich im Obergeschoss eine Erschließung, die zu gleichmäßigen Zimmergrößen um 13 m² mit optimaler Möblierungsmöglichkeit führt. Das Bad kann bei Bedarf in 2 kleine Bäder aufgeteilt werden.

_Zentrale Treppe

Die Gebäude sind im Inneren um die zentrale Treppe organisiert: Sie kann Teil des Wohn-Essraums werden oder direkt von der Eingangsdielen erschlossen werden. Auch in den Obergeschossen ist der Treppenraum mit Diele ein heller Raum, ein wichtiger Bereich für das gemeinsame Wohnerlebnis im Haus. Ebenso ist eine "Loft"-Variante möglich, bei der Wohnraum und obere Diele miteinander durch einen Luftraum verbunden sind.

_Ideale Mischbauweise

Die Häuser sind in einer Bauweise geplant, die massive, wärmespeichernde Elemente im Inneren (Decken, Dächer und Brandwände) kombiniert mit einer leichten, hochwärmegedämmten Fassade. Die Häuser werden dadurch den Standard "KFW40" und die damit verbundenen Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten erreichen.

_Außenraumbezug

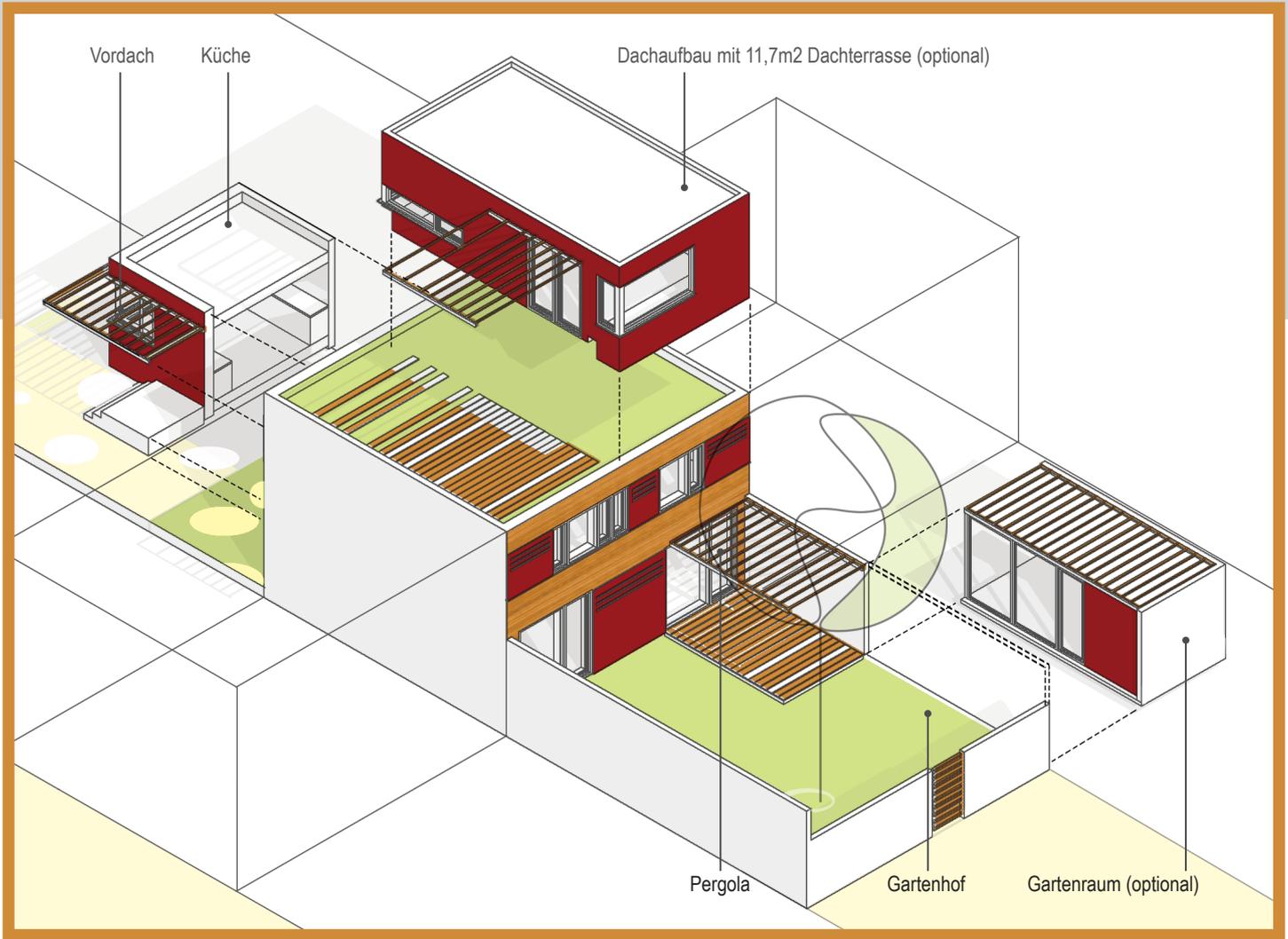
Die Häuser bieten einen intensiven Bezug zum Außenraum: Der Garten ist der mit Mauern geschützte und sehr private Rückzugsbereich. Hier kann optional auch ein Gartenraum Platz finden. Auf der Seite zum Wohnweg entstehen sorgfältig ausgebildete, angehobene und von den Küchenvorbauten definierte Vorplätze, die gleichzeitig private Außenbereiche wie Kontaktpunkte mit der Nachbarschaft bilden und Abstellraum für Fahrräder bieten. In der Ausbauversion findet auf dem Dach zusätzlich eine nach Südwesten orientierte, private Dachterrasse Platz.

Ansicht | Nordwest (Darstellung mit Dachaufbau) M 1:250



architekten
mwas | bb22 | wohnbund

brönnertstraße 22 60313 frankfurt/m t 069.920208 -78 f -91
riedberg@bb22.net, www.wohnbund-frankfurt.de, www.mwas.de, www.bb22.net



Isometrie | Kernhaus und Anbauten

Kostenbeispiel* 8-Meter-Mittelhaus (Haus C2, voll unterkellert, ohne Dachaufbau)

Reine Baukosten inkl. Außenanlagen und Baunebenkosten inkl. 19% MwSt.:

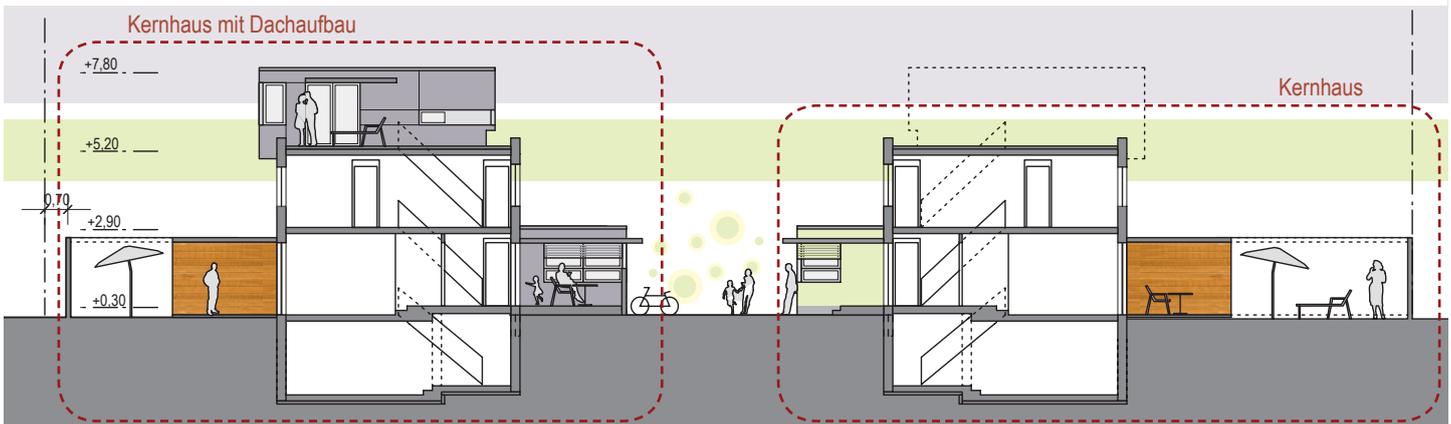
194.000.- Euro

Grundstückspreis siehe Preisliste

zzgl. Anschlusskosten, Notar, Grundsteuer sowie private Erschließung (Stellplatz)

**Ermittlung durch Kostenschätzung nach DIN 276, 3.Ebene, vom 27.3.2006, die endgültigen Kosten können abweichen und ergeben sich erst nach Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen. Detaillierte Baubeschreibung siehe Beiblatt.*

Schnitt M 1:250



architekten
mwas | bb22 | wohnbund

brönnestraße 22 60313 frankfurt/m t 069.920208 -78 f -91
 riedberg@bb22.net, www.wohnbund-frankfurt.de, www.mwas.de, www.bb22.net



Mehrgenerationenwohnhaus

Hauptanliegen bei der Entwicklung des Gebäudes entlang der Altenhöferallee war es, ein Haus mit vielen Angeboten für eine gute und intensive Bewohnergemeinschaft zu schaffen. So sind auf der "Innenseite" zur Wohnanlage auf jedem Geschoss offene, breite Laubengänge mit den Eingängen zu den Wohnungen angeordnet. Vor dem Erdgeschoss befindet sich der gemeinschaftliche Hof mit den Eingängen zu Nebenräumen, Werkstätten, Gemeinschaftsräumen etc. Auf dem Dach liegt eine für die Gemeinschaft nutzbare Dachterrasse.

Wichtig für das Mehrfamilienwohnen ist die Betonung der privaten Außenraumqualitäten: "Strandkorb"-Atmosphäre für die privaten Außenräume und Balkone, Gärten für alle Erdgeschosswohnungen, direkter Zugang auf die Dachterrasse für Wohnungen im 2. OG.

Flexibilität und Mehrgenerationenwohnen

Das Prinzip der attraktiven Wohn-Laubengänge unterstützt das flexible Konzept des Gebäudes: In der Planungsphase und auch danach lässt sich ein vielfältiger Wohnungsmix erreichen. In der dargestellten Version verfügt das Gebäude über 10 Wohnungen: von 4-Zimmer Maisonetten (auch als 3-Zimmer-Loft-Maisonette möglich) über 4-Zimmer-Etagenwohnungen, 2-Zimmer-Wohnungen bis zu Einzimmer-Apartments (behindertengerecht möglich). Durch den großen Aufzug ist das Gebäude für ältere Bewohner besonders geeignet und fördert das Wohnen mehrerer Generationen untereinander.

Holzfenster und Schiebeläden

Die Wohnungen verfügen über große Holzfenster mit niedrigen Brüstungen, die durch Schiebeläden verschattet werden, bei besonderen Fenstern durch Raffstoren. Alle Wohnungen haben große Fenstertüren die auf die privaten Freibereiche führen.

Gut nutzbare und flexible Grundrisse

Leitprinzip im Inneren ist es, Wohnungen mit guten nutz- und möblierbaren Privatzimmern und flexibel nutzbaren Wohn-, Ess- und Kochräumen zu schaffen, möglich bleibt das Abtrennen von Wohnküchen. Badezimmer sind mindestens 2, in den großen Wohnungen sogar 3 ausführbar. Alle Räume, einschließlich der Bäder, haben Tageslicht.

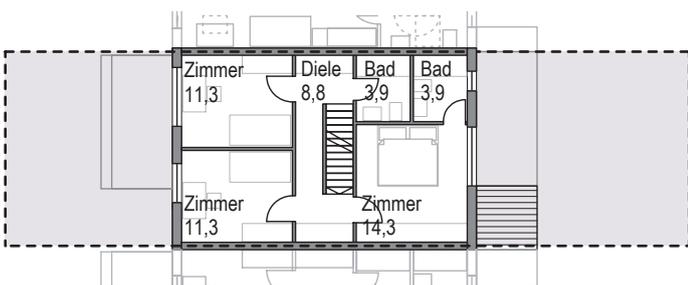
Massiver Kern und dämmende Hülle

Es wurde ein Bausystem gewählt, das sowohl energetisch wie raumklimatisch optimal ist: ein wärmespeichernder Kern in Form der massiven Tragkonstruktion und eine leichte Hülle in Form einer hochwärmegedämmten Holzfassade. Die vielfältige Verwendung von Holz stärkt den Charakter des "Strandkorbwohnens". Das Wohnhaus wird den Standard "KFW40" erreichen und qualifiziert sich damit für neue attraktive Förderprogramme.

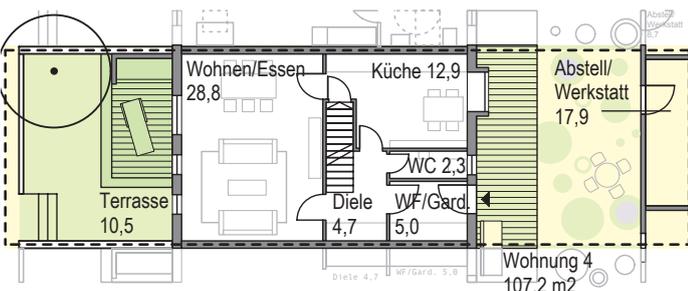
Angaben zu den Kosten für eine Wohnung im Mehrgenerationen-Wohnhaus*

Das Gebäude für das Mehrfamilienwohnen ist äußerst flexibel geplant und stellt eine Vielzahl von Aufteilungsmöglichkeiten und Außenraumangeboten zur Verfügung. Je nach Aufteilung streben wir bei den Gesamtkosten für eine Wohnung im 1.OG um 2400 Euro /m² für den Kauf (ohne Notar, Grundsteuer und Anschlusskosten) bzw. um 8,50 Euro/m² für die Kaltmiete an.

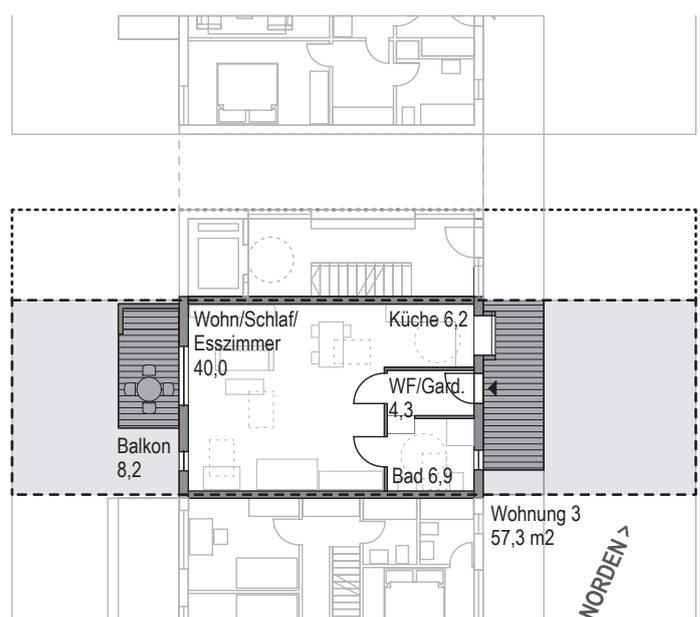
**Ermittlung durch Kostenschätzung nach DIN 276, 3.Ebene, vom 27.3.2006, die endgültigen Kosten können abweichen und ergeben sich erst nach Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen. Detaillierte Baubeschreibung siehe Beiblatt.*



1.OG 4-Zimmer-Maisonette M 1:250



EG 4-Zimmer-Maisonette (107,2m²) M 1:250



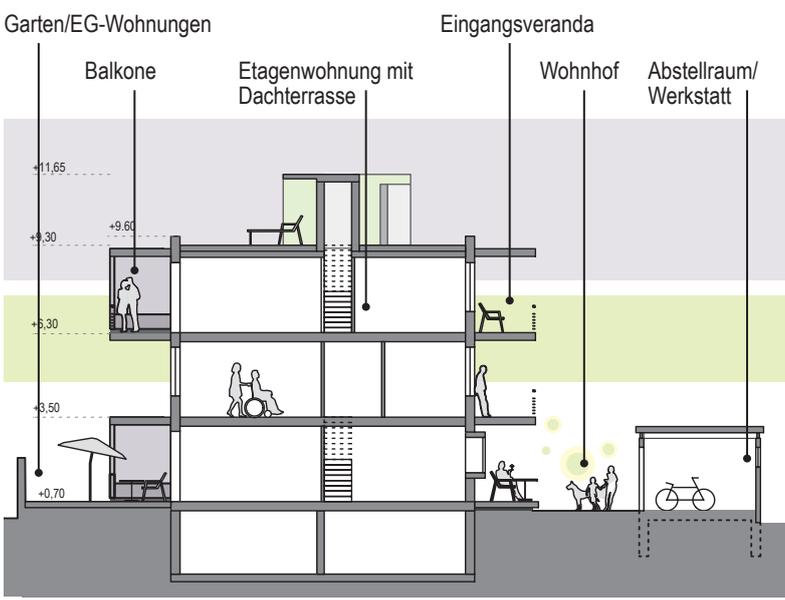
Ein-Zimmer-Apartment (57,3m²) M 1:250

architekten
mwas | bb22 | wohnbund

brönnertstraße 22 60313 frankfurt/m t 069.920208 -78 f -91
riedberg@bb22.net, www.wohnbund-frankfurt.de, www.mwas.de, www.bb22.net



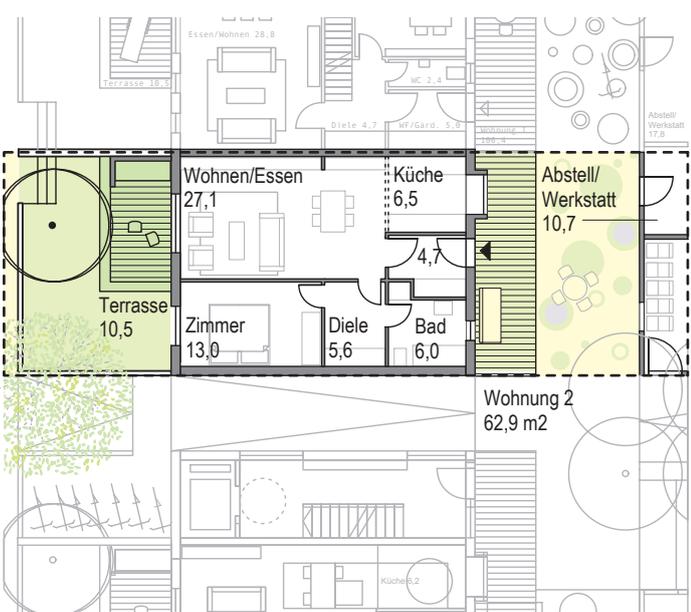
Ansicht | von Südwest M 1:250



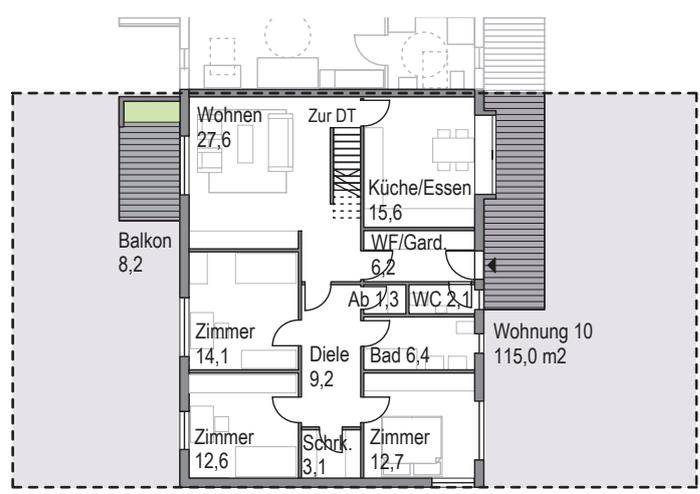
Querschnitt M 1:250



Modellbild: Ansicht von Nordost mit "Strandkorb"- Atmosphäre



2-Zimmer-Wohnung (62,9) M 1:250



4-Zimmer-Etagenwohnung (115m2) M 1:250

architekten
mwas | bb22 | wohnbund

brönnertstraße 22 60313 frankfurt/m t 069.920208 -78 f -91
riedberg@bb22.net, www.wohnbund-frankfurt.de, www.mwas.de, www.bb22.net



Riedberg_Baufeld C Bauherrengruppe

- Welche Leistung bieten wir an?
- Wie ist der Ablauf?
- Wo sind weitere Informationen zu bekommen?

Welche Leistungen bieten wir an?

Wohnbund Frankfurt und bb22 architekten + stadtplaner arbeiten als Arbeitsgemeinschaft zusammen an der Realisierung von Baufeld C. bb22 ist für Planung und Durchführung der Baumaßnahmen verantwortlich, der Wohnbund Frankfurt organisiert und betreut die zukünftigen Baugemeinschaften.

Wie ist der Ablauf?

Aus unserer langjährigen Erfahrung heraus organisieren wir Gemeinschaftliches Bauen in mehreren Phasen:

- _ Erklären des Konzeptes der Baugemeinschaft mit allen wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekten
- _ Kennenlernen der zukünftigen Nachbarn. Schrittweises Zusammenführen zu Gruppen
- _ Gründung nachbarschaftlicher Interessengemeinschaften
- _ Abstimmung aller Vorstellungen, Wünsche und Ziele mit den Planungsvorgaben und dem Finanzierungsrahmen
- _ Gründung der Planungsgemeinschaft
- _ Beratung bei Ausschreibung und Vergabe der Leistungen
- _ Gründung der Baugemeinschaft. Betreuung während der Bauphase
- _ Individuelle Beratung. Jede Entscheidung soll mit Überzeugung getroffen werden können.

Für Interessenten an einem Gartenhofhaus:

Das Modell der Baugemeinschaft ist eine Form, Planung und Realisierung von Bauvorhaben im Rahmen einer zeitlich begrenzten Zweckgemeinschaft zu organisieren. Mit der Fertigstellung aller baulichen Anlagen ist das Ziel erreicht und jeder Bauherr bleibt Einzeleigentümer innerhalb einer Nachbarschaft. Alternative: Auch Interessenten für Reihenhäuser können sich für eine Eigentümergemeinschaft oder Genossenschaft entscheiden.

Für Interessenten an einer Geschosswohnung:

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen wird immer beliebter. Die moderne Arbeitswelt, die Erziehung von Kindern oder das Wohnen im Alter sind ständige Herausforderungen an jeden Einzelnen. Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen bietet viele Möglichkeiten des sozialen Miteinanders und der persönlichen Entfaltung und Kreativität. Wer bereit ist, gemeinschaftlich etwas aufzubauen, wird von uns beraten und unterstützt. Mietwohnungen lassen sich als Eigentümergemeinschaft oder kleine Genossenschaft organisieren. Die Wohnungen können gekauft (Eigentümergeinschaft) oder gemietet werden (Genossenschaft). Die Struktur des Entwurfes bietet die Möglichkeit unterschiedlicher Organisationsformen, in der verschiedene große Hausgemeinschaften möglich sind: Bestehende Wohnprojektgruppen können die Anlage als Baugemeinschaft insgesamt oder teilweise realisieren. Oder einzelne Interessenten bilden eine Baugemeinschaft. Für Familienangehörige und Freunde aus dem Kreis der Interessenten für Gartenhofhäuser könnten die angebotenen Wohnungen besonders interessant sein.

Für die Betreuung und Beratung dieser erweiterten Form der Baugemeinschaft bieten wir zusätzliche Beratungspakete an:

- _ Darstellung der unterschiedlichen Organisations- und Rechtsformen
- _ Gründungshilfe für Genossenschaften
- _ Kontakte zu bestehenden Genossenschaften
- _ Informationen über Netzwerke und Wohnprojekte
- _ Eigene Veranstaltungen zum Thema des gemeinschaftlichen Wohnens

Wo sind weitere Informationen zu bekommen?

Für das Projekt Bauherrengemeinschaften "Altkönigblick" sind von der Stadt Frankfurt Informationsveranstaltungen und -materialien geplant. Darüber hinaus können sich Interessierte auch direkt an uns wenden. Mit einem persönlichen Gespräch, einem Informationsabend oder einer gemeinsamen Aktion werden wir Ihre Entscheidung für ein solches Projekt unterstützen.

