

Durchdacht und ästhetisch ansprechend

Wohnanlage Hessenring: mehr Wohnraum mittels Modernisierung, Aufstockung und Anbau in Rüsselsheim / „Gustavshof“: Wohnanlage Gustav-Adolf-Straße mit insgesamt 70 Wohnungen in sechs typisierten Häusern in Offenbach



WOHNANLAGE HESSENRING, RÜSSELSHEIM

Bei dem Bauvorhaben im Hessenring 16 – 38 in Rüsselsheim handelt es sich um die Innenentwicklung eines Wohngebietes aus den 1960er Jahren für die Gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH als Bauherrn. Das Potenzial des Grundstücks – bebaut mit vier dreigeschossigen, senkrecht zum Hessenring orientierten, zeilenförmigen Mehrfamilienhäusern sowie baumbestandenen Grünanlagen und Parkplätzen – wird durch Umgestaltung so genutzt, dass ein vielfältiges Wohnungsangebot mit insgesamt 124 (zuvor 72) großenteils barrierefreien/rollstuhlgerechten Wohnungen in einer lebendigen Grünanlage mit differenzierter Nutzung entsteht. Bauabschnitt 1 ist bereits im Juni 2023 fertiggestellt worden, Bauabschnitt 2 folgt voraussichtlich bis Februar 2025.

Die Erweiterung und Mischung des Wohn- und Freiraumangebotes trägt zu einer sozialen Belebung und Wandlung der Wohnanlage in

Wohnanlage Hessenring, Rüsselsheim: Es entsteht ein vielfältiges Wohnungsangebot mit insgesamt 124 (zuvor 72) Wohnungen in einer lebendigen Grünanlage mit differenzierter Nutzung
Abb.: Quelle FFM-ARCHITEKTEN. Tovar + Tovar

ein zukunftsfähiges Wohnquartier für alle Lebensphasen bei. Elemente dieser Nachverdichtung bilden die Vollmodernisierung des Bestandsgebäudes, die Aufstockung des Bestandes sowie die Anbauten an die Bestandsgebäude in Form von vier „Satelliten“ mit Aufzugsanlagen und ein ergänzender, frei stehender Neubau. Dadurch entstehen in neun Gebäuden Wohnflächen von ca. 8.893 m² (zuvor 4.912 m²). Die Wohnraumerweiterung erfolgt mittels Badvergrößerung der bestehenden dreigeschossigen Wohnriegel durch Loggienschluss und gut nutzbare, thermisch entkoppelte Vorstellbalkone. Des Weiteren wird jeder Wohnriegel 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. An der Nordseite jedes Riegels wird jeweils ein dreigeschossiges Wohnhaus mit je sechs rollstuhlgerechten Wohnungen und einem als Dachterrasse/Dachgarten genutzten Flachdach angebaut – sogenannte Satelliten. Diese Gebäude erhalten einen Aufzug und erschließen zusätzlich ein Haus des Bestandsriegels mit Aufstockung mit einem Steg und außenliegendem Treppenhaus aus Stahl.

Der Fußabdruck der ergänzenden Neubauten wird durch die gemeinsam genutzte vertikale Erschließung deutlich reduziert. Gleich-

Wohnanlage Hessenring, Rüsselsheim: Alle Neubauten und Aufstockungen sind in serieller Holzsystembauweise errichtet und erhalten eine profilierte, vertikale Holzverschalung
Abb.: Quelle FFM-ARCHITEKTEN. Tovar + Tovar



Wohnanlage Hessenring, Rüsselsheim: soziale Belebung und Wandlung der Wohnanlage in ein zukunftsfähiges Wohnquartier für alle Lebensphasen
Abb.: Quelle FFM-ARCHITEKTEN. Tovar + Tovar

zeitig entsteht dadurch pro Riegel und Satellit im 3. Obergeschoss mit den barrierefreien Wohnungen an offenen Stegen, Laubengängen und Dachflächen ein neues experimentelles Nachbarschaftsangebot. Die offenen unterschiedlich farbigen Stege und Treppen bilden zudem ein optisch wirksames, Identität stiftendes Merkmal dieses Viertels. Ein Satellit wird als eigenständiger frei stehender Körper geplant. Mit mäandernder Wegeführung zu Eingängen, Fahrradabstellflächen und Spielflächen unter Berücksichtigung des Baumbestands und Neupflanzungen trägt die Freianlage maßgeblich zur Belebung des Quartiers bei. Die Dachflächen der Satelliten werden zu 50 Prozent extensiv begrünt und bieten neben gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen auch Hochbeete für Mieter (urban gardening).

Die energetische Sanierung des Bestandes erfolgt nach KfW-85-Standard durch Neugestaltung der Fassade mit der Dämmung der Gebäudehülle und dem Austausch der Fenster. Sämtliche Neubauten (KfW 55) und Aufstockungen (GEG) werden als hochwärmedämmende, schlanke Holzkonstruktionen ausgeführt. Durch Dämmung der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien – wie Photovoltaik mit 50 kWp, Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe und teilweise Nutzung der vorhandenen neuwertigen zentralen Gasbrennwertgeräte – wird eine Energieeffizienzklasse A (neu) statt F (Bestand) und dadurch eine 75-prozentige Energieeinsparung und eine CO₂-Einsparung von 69 Prozent erreicht. Nachhaltigkeit wird u.a. zum einen dadurch gewährleistet, dass möglichst viel Energie durch den Erhalt des Bestandes eingespart wird (graue Energie), zum

Wohnanlage Gustav-Adolf-Straße, Offenbach: Für das Wohnquartier wurde eine eigenständige charaktervolle Gestaltung gewählt
Abb.: Quelle FFM-ARCHITEKTEN. Tovar + Tovar



anderen, dass alle zugebauten Gebäude aus nachwachsenden Rohstoffen als Holzbau in serieller Systembauweise erstellt werden. Das Projekt ist in der Wettbewerbsrunde Oktober 2023 mit dem GFB-Zukunftspreis ausgezeichnet worden.

WOHNANLAGE GUSTAV-ADOLF-STRASSE, OFFENBACH

Auf einer 6.780 m² großen, ehemals gewerblich genutzten Innenhofbrache eines Gründerzeitblocks in der Gustav-Adolf-Straße 42 in Offenbach entstand zwischen 2018 und November 2021 mit dem „Gustavshof“ als urbane Nachverdichtung ein eigenständiges Wohnquartier, bestehend aus sechs typisierten Häusern mit insgesamt 70 Wohnungen. Als Bauherr fungierte die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt aus Frankfurt.

Durch die winkelförmige Positionierung zweier Gebäudepaare aus zwei verschiedenen Typen – viergeschossiger Laubengang-Maisonette-Typ (42 B/E) und viergeschossiger Dreispänner (42 C/D) – wur-





den parallel zu den Rändern der Blockrandbebauung im Osten und im Westen ruhige, private und grüne Freiflächen geschaffen, während sich im Zentrum mittels abgewinkelter Gebäudekonstellation ein öffentlicher Hof bildet, zu dem sich alle Eingänge orientieren. In der rückwärtigen, südlich gelegenen Freifläche mit dem alten geschützten Baumbestand steht den Bewohnern ein großzügiger, zusammenhängender Grünraum mit Bouleplatz, Sitzmöglichkeiten, Spielflächen für Kleinkinder sowie Mietergärten zur Verfügung.

Für das Wohnquartier wurde eine eigenständige charaktervolle Gestaltung gewählt. Die Unterscheidbarkeit der Häuser wird durch Farben erzeugt, deren Töne der näheren Umgebung mit graugrünen Putz- und Ziegeltönen entnommen wurden. Eigenständige kontrastierende Akzente setzt die Farbgestaltung der eingeschnittenen Laubengänge mit ihrem kräftigen Gelbton. Aus der gründerzeitlichen Umgebung wurde auch das Motiv der Fenstergesimse abgeleitet und neu interpretiert. Hierbei wirken die 30 cm breiten, reliefartig abgesetzten Faschen als bindendes Gestaltungselement für das ganze Quartier, in das auch die Vordächer und Balkone einbezogen sind.

Das Wohnquartier bietet unterschiedliche Wohnungstypen und Wohnungsgrößen – von 1-Zimmer-Wohnungen mit 39 m² bis zu mehrheitlich 4-Zimmer-Wohnungen mit 105 m² –, um Familien innerstädtisch bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Eine Besonderheit sind die „gestapelten“ Maisonettewohnungen in zwei Bautypen. Dadurch entstehen zweigeschossig nutzbare Familienwohnungen in der Art innerstädtischer Reihenhäuser. 24 Wohnungen wurden barrierefrei geplant.

Eine bauliche Herausforderung stellte zum einen der relative hohe und wechselnde Grundwasserstand dar. Hier musste für die Gebäude und den gesamten Innenhof ein wasserdichtes „Becken“ mit Stahlspundwänden geschaffen und während der Bauzeit vorgehalten werden. Eine weitere Schwierigkeit betraf die Baustellenlogistik: Da sämtliche Baumaterialien nur über die kleine Durchfahrt an der Gustav-Adolf-Straße eingebracht werden konnten, wurde das Geschoss oberhalb der Durchfahrt erst zu einem späteren Zeitpunkt „eingehängt“, um so möglichst lange die Erschließung des Baufeldes mit schwerem Baugerät zu ermöglichen.

Wohnanlage Gustav-Adolf-Straße, Offenbach: Die Unterscheidbarkeit der Häuser wird durch Farben erzeugt, deren Töne der näheren Umgebung mit graugrünen Putz- und Ziegeltönen entnommen wurden
Abb.: Quelle FFM-ARCHITEKTEN. Tovar + Tovar

Der KfW-Effizienzhaus-55-Standard wurde mittels nur 40 cm dicken Außenwänden aus monolithischem, hochwärmegedämmten, 36,5 cm dickem Ziegelmauerwerk mit 30 mm dickem mineralischem Dämmputz erzielt. Die Energieversorgung erfolgt mittels nachhaltiger Fernwärmeversorgung, die Flachdächer sind extensiv begrünt. Der Primärenergiebedarf liegt durchschnittlich bei ca. 30,69 kWh/m² a, der Endenergiebedarf durchschnittlich bei ca. 59,02 kWh/m² a.

Auf eine material- und kostenintensive Tiefgarage wurde bewusst verzichtet, wodurch auch die dauerhafte Versiegelung der Bodenflächen minimiert wurde. Ebenso kommt keine aufwendige Gebäudetechnik zum Einsatz, z.B. Aufzüge nur in den vier Häusern mit barrierefreien Wohnungen, Abluft über WCs und Zuluftöffnungen über wartungsarme Rollladenlüfter. Die verwendeten Baustoffe können mit geringem Aufwand und Sortierung recyclefähig rückgebaut werden. Die Wohnanlage wurde als erste in Hessen nach einem extern geprüften Zertifizierungsprozess mit dem NaWoh-Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ ausgezeichnet. Dazu auch mit dem DMK AWARD für nachhaltiges Bauen 2023, 1. Preis. Beim Preis „Wohnbauten des Jahres 2022“ stand das Projekt auf der Shortlist.

Architekten:
FFM-ARCHITEKTEN. TOVAR + TOVAR PartGmbH, Frankfurt

Partner am Bau:

- Günter Dörhöfer Bauunternehmung GmbH
- R.A.B.S. Balkonbau GmbH
- SP: Gantenberg Energie- und Netztechnik GmbH
- Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG