

PROJEKTbeschreibung SCHEFFELHOF

Die Projektidee

Ziel der Projektentwicklung Scheffelhof war es, adäquaten Wohnraum für Familien in der Stadt zu schaffen. Das Nordend, einer der beliebtesten Stadtteile Frankfurts, bietet zwar für Familien die soziale Infrastruktur, familiengerechter Wohnraum ist jedoch rar. Vorrangig hierbei war die Grundstücksfrage. Im Blockinneren zwischen Koselstraße, Scheffelstraße und Friedberger Landstraße befand sich ein geeignetes Gelände mit abgängiger Bausubstanz. Die drei Teilgrundstücke waren mit diversen Garagen, einem Doppelhaus und einer Lagerhalle bebaut. Die vorhandenen Gebäude befanden sich insgesamt in einem desolaten Zustand und wurden nur minderwertig genutzt oder standen leer. Da alle Grundstücksbesitzer verkaufsbereit waren, bestand die Möglichkeit einer grundsätzlichen Neuordnung, verbunden mit einer städtebaulichen Aufwertung des Blockinnenbereiches.

Mit der Realisierung des Wohnprojektes Scheffelhof wurden neben der Befriedigung der individuellen Wohnbedürfnisse der beteiligten Familien zwei zentrale Forderungen der Stadtentwicklung, wie sie in der Studie Frankfurt 2030 von Albert Speer aufgestellt werden, umgesetzt, die Verdichtung der Innenstadt und die Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt. Beides vermindert die weitere Zersiedelung des Umlandes und führt zur Stärkung der Zentren, erklärte Ziele der Regionalplanung Rhein Main.

Nach Sicherung der Grundstücke und Erlangen des Planungsrechts konnte interessierten Familien der Beitritt zur gegründeten Bauherrengemeinschaft angeboten werden.

Die Bauherrengemeinschaft,

zehn Familien mit insgesamt 24 Kindern, die zum größten Teil noch nicht schulpflichtig sind, verbindet, dass sie zum einen die Qualitäten eines Lebens in der

Innenstadt zu schätzen wissen, andererseits jedoch für sich und ihre Kinder ein eigenes Zuhause bauen wollten. Von der wohnungspolitischen Realität werden solche Familien in aller Regel ins Umland, oder bestenfalls an den Stadtrand verdrängt.

Im konkreten Fall hat, als Resultat der Projektentwicklung, die Bauherrengemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts für ihre Mitglieder Wohnungseigentum geschaffen.

Der Städtebau

Tragende städtebauliche Idee ist die Anordnung und Orientierung der Gebäude zu einem gemeinsam genutzten Erschließungs- bzw. Spielhof. Realisiert wurden 10 Einfamilienwohnhäuser als Reihen- und Doppelhäuser um einen Hof herum, der im Osten von der bestehenden Nachbarbebauung geschlossen wird. Der Hof bildet einen halböffentlichen Raum, in dem die Kinder geschützt spielen können und der als Treffpunkt und Kommunikationsfläche für die Bewohner dient. Zusätzlich hat jedes Haus einen kleinen eigenen Freibereich, der in der Regel jedoch nicht viel größer ist, als die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche zu den Nachbargrundstücken. Dennoch konnten diese Flächen als Höfe oder Gärten individuell gestaltet werden und bilden Oasen in der Großstadt, in denen Aktivitäten stattfinden können, für die im Geschößwohnungsbau oft kein Platz ist.

Die auf dem Grundstück vorher vorhandenen 20 PKW-Stellplätze wurden in einer Tiefgarage unter dem Erschließungshof wieder errichtet, so dass der Stadtteil nicht durch zusätzlichen ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum belastet wird.

Die Wohnanlage

Die einzelnen Wohnhäuser sind zueinander versetzt angeordnet, um eine größtmögliche Belichtung aus unterschiedlichen Himmelsrichtungen zu erreichen. Die Gebäude sind 2 ½ geschossig, wobei das Dachgeschoss zurückspringt. Dieser

Rücksprung bildet eine Terrasse, von der über eine Außentreppe der Dachgarten auf dem Dachgeschoss erschlossen wird. Somit sind alle Dachflächen als zusätzliche private Freiräume nutzbar. Auf Grund der Höhe und dem Abstand der Dachgärten zueinander, zwischen den Dachgärten der einzelnen Häuser liegt in der Regel die ein Geschoss tiefere Terrasse, erreichen die Dachgärten eine höhere Privatheit als es die ebenerdigen Freiflächen bei einer verdichteten, innerstädtischen Bebauung meist zulassen. Damit wird die gesamte Dachfläche, als Projektion der bebauten Fläche genutzt und die gesamte Grundstücksfläche steht in feinen Abstufungen, von öffentlich zu privat, den Bewohnern als Freifläche zur Verfügung.

Da Abstellflächen innerstädtisch sehr knapp und wertvoll sind, wurden die Häuser unterkellert. Zwischen den Kellern, unter dem Hof, besteht eine Tiefgarage mit 20 Kfz-Stellplätzen. Die Tiefgarage wird mittels einer Rampe entlang der westlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Jedes Haus hat vom Keller aus einen direkten Zugang zur Tiefgarage. Die Decke der Tiefgarage ist so ausgebildet, dass der darüber liegende Hof begrünt werden konnte.

Das Haus

Alle Wohnhäuser orientieren sich zum Hof. Die Eingangstür befindet sich an der Hofseite und die zentralen Funktionsbereiche wie Küche bzw. Essplatz und Wohnzimmer sind zum Hof hin ausgerichtet. Die Küche und der Essbereich befinden sich grundsätzlich im Erdgeschoss um einen unmittelbaren Kontakt mit dem Spielhof, insbesondere für die Kinder, zu gewährleisten. Die Wohnzimmer im Obergeschoss sind über eine Galerie mit dem Essplatz verbunden und ebenfalls, mit Ausnahme bei den beiden südorientierten Doppelhäusern, zum Hof orientiert. Die Galerie ermöglicht einen unmittelbaren Kontakt zwischen Küchen- /Essbereich und Wohnzimmer und verbindet die von allen Bewohnern gemeinsam genutzten Flächen im Haus. Diese Verbindung zwischen den Wohnbereichen wird nach Außen durch ein großes, über Erdgeschoss und Obergeschoss reichendes Fenster dokumentiert. Diese 2-

geschossigen Fenster, nach Süden bzw. Osten ausgerichtet, und die ca. 1m von der Außenwand zurückspringende Geschossdecke im Bereich der Galerie sorgen für einen tiefen Lichteinfall und geben den Wohnungen im zentralen Wohnbereich eine hohe Transparenz und Offenheit.

Alle Räume sowie die Terrasse über dem Obergeschoss sind über das Treppenhaus zu erreichen.

Zusätzlich zum Küchen- / Essbereich befindet sich im Erdgeschoss bei jedem Haustyp ein weiterer Raum, sowie ein Gäste-WC mit Duschbad. Diese Anordnung ermöglicht die variable Nutzung des Raumes als Büro, Gästezimmer, für das Aupairmädchen, ältere Kind oder ein im Hause mit lebendes Großeltern teil. Daher sind die Häuser barrierefrei erschlossen.

Abhängig von der jeweils differierenden Lage zum Innenhof hin sind im Wesentlichen drei Haustypen entstanden. In den Hofwinkeln sind bedingt durch die besonders schwierige Belichtungs- und Erschließungssituation aber auch durch das Nachbarrecht individuelle Planungen realisiert worden. Aber auch bei den Haustypen konnten die einzelnen Bauherren Einfluss auf die Grundrissgestaltung und teilweise auch auf die Ausrichtung und Größe der Fenster nehmen.

Der Innenausbau der Häuser schließlich konnte von jedem Bauherren individuell bestimmt werden, so dass die einzelnen Häuser in ihrem Wohnstil jeweils eine eigene Sprache sprechen.

Die Kenndaten

	10 Stadthäuser, 20 Tiefgaragenstellplätze
Baujahr:	2007/2008
Baukosten (KG 300 + KG 400):	1.555 €/qm BGF
BRI:	8.821 cbm
BGF:	1.932 qm inkl. Tiefgarage

Wohnfläche:	1.462 qm, zwischen 125 qm und 175 qm je Wohneinheit
Gemeinschaftsfläche:	ca. 500 qm
GRZ/GFZ:	0,7/0,8

Das Energiekonzept

Die gesamte Planung richtet sich nach dem Prinzip der größtmöglichen Nachhaltigkeit der Baukonstruktion und Wertbeständigkeit des Gebäudes. Aus diesem Grund wurden die Gebäude als Passivhäuser errichtet.

Zentrales Element für die Beheizung und Lüftung ist die Kompaktlüftungsanlage mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von über 85%, welche an einen Warmwasserspeicher von 300l angekoppelt ist, der auch als Wärmepuffer dient.

Die Restenergie, welche die Anlage noch benötigt, erfolgt direktelektrisch. Das Warmwasser kann über eine Solaranlage auf dem Dach vorgehalten werden.

Die Lüftungsanlage, welche für einen ausreichenden Luftwechsel im Haus sorgt, stellt eine Raumtemperatur von 20°C in allen Wohnräumen sicher. In den Bädern können über Zusatzheizungen wärmere Temperaturen erreicht werden.

Über die großen Fensterflächen sind trotz Innenstadtlage in allen Räumen optimale Belichtungsverhältnisse gegeben. Durch die zweigeschossigen Fenster und den dahinter liegenden Luftraum erreicht man einen tiefen Lichteinfall und große solare Gewinne in der Heizperiode.

Somit bieten die Häuser höchsten Wohnkomfort verbunden mit enormer Nachhaltigkeit.

Die Nachhaltigkeit

dieses Bauvorhabens verstand sich unter dem ökologischen Aspekt von selbst. Die Bauherren wollten sicherstellen, dass sie Ihren Kindern einerseits eine lebenswerte

Umwelt zum Aufwachsen bieten können, andererseits aber auch aktiv einen verantwortlichen Umgang mit der Umwelt beispielhaft vorleben.

Durch das realisierte Flächenrecycling wurde eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden, es geschieht aktiv eine Revitalisierung und Stärkung der Vielfalt innerstädtischen Zusammenlebens.

Mit und für die Kinder wurde ein gesundes Wohnumfeld geschaffen, welches sich durch seine hohe Wertbeständigkeit auszeichnet.

Durch massive Bauweise in Kalksandsteinmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem erhielten die Gebäude genügend Speichermasse, über die hochwertigen Fenster in Holz- Alukonstruktion wird mittels Schornsteinwirkung durch natürliche Querlüftung die sommerliche Nachtauskühlung gewährleistet, das Kleinklima in der Innenstadtlage wird durch den hohen Anteil an Grünflächen der Dachgärten und Dachterrassen sowie der Hofbegrünung positiv beeinflusst.

Die Bewohner – insbesondere die Kinder – zeigen eine sehr hohe Identifikation mit ihrem Zuhause. Nachbarschaftshilfe wird groß geschrieben; es ist eine gute Hofgemeinschaft entstanden. Die soziale Nachhaltigkeit des Projektes ist aber auch nicht zuletzt im Stadtteil konkret zu belegen. Neben der Tatsache, dass rund um das Neubauprojekt eine rege Sanierungstätigkeit stattgefunden hat, wurde das Quartier auch auf eigene Anregung hin im Rahmen des Modellprojektes „vernetzte Spiel- und Begegnungsräume“ des Verkehrsdezernates der Stadt Frankfurt in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung beplant: Die Straßenkreuzung an der Zufahrt zum Grundstück wird in 2010 zum Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet.

Im Scheffelhof leben nun 44 Menschen auf knapp 1.700qm, wo vorher niemand wohnte, in einem der dichtest besiedelten Quartiere Europas!

Frankfurt am Main, den 22.04.2010