

DAS FLUSSSTRASSENVIERTEL IN GIESSEN

Ein Quartier im Transformationsprozess

Bauausschusssitzung - 30.10.2018

f5+

 Rittmannsperger
Architekten

VORTRAGSGLIEDERUNG

PLANUNGSANLASS

Bestandsaufnahme
-Genius Loci-

VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

Planungsziele und Planungsvorgaben

TRANSFORMATIONSKONZEPT

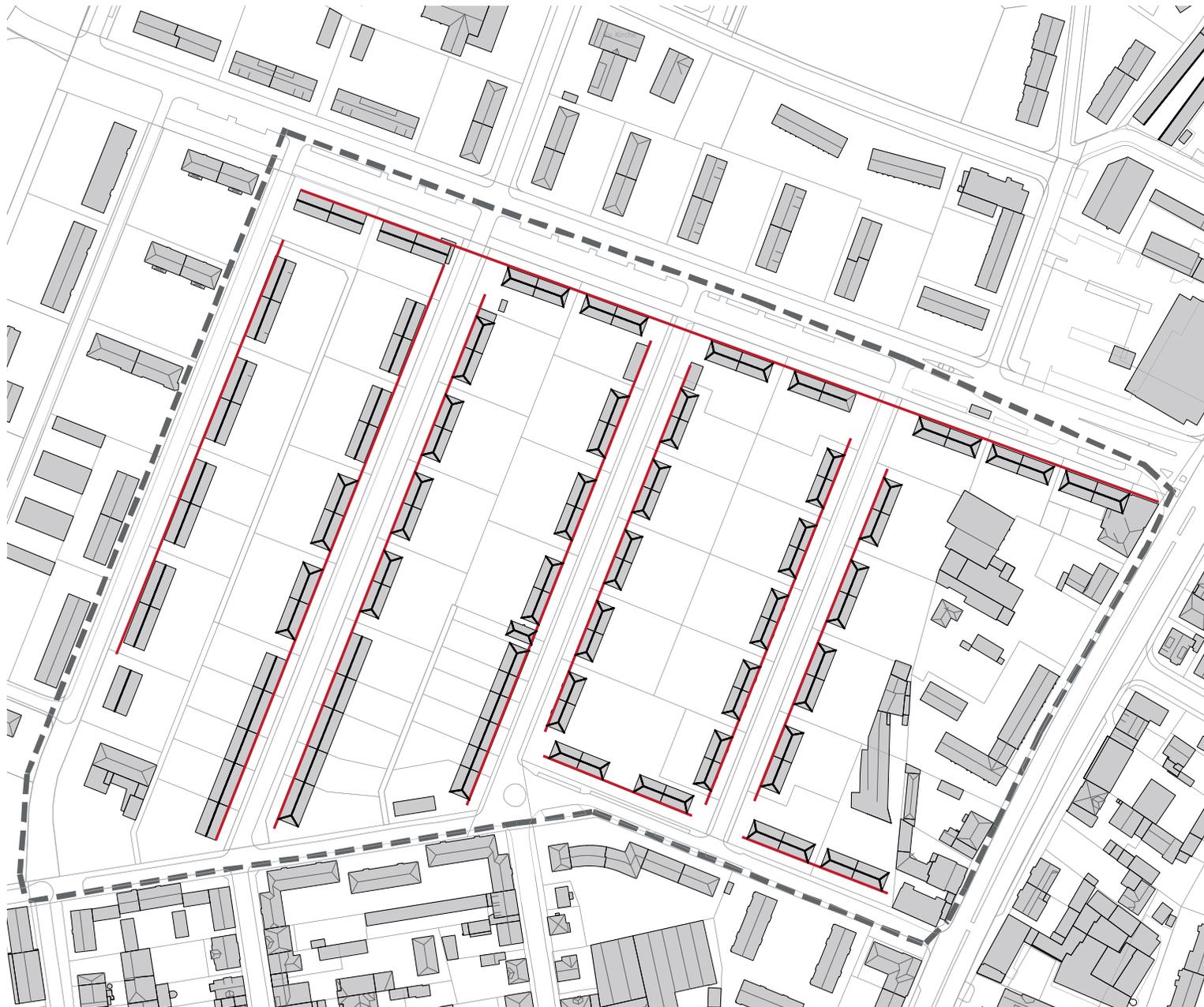
Vision der Bebauung
Wohnungsmix
Bauetappierung

STARTERPROJEKT -WERRASTRASSE OST-

Vision 1. Bauabschnitt

PLANUNGSANLASS

Bestandsaufnahme



LEGENDE

- Baulinie
- First



PLANUNGSANLASS

- Genius Loci -



VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

Rahmenplan



VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

Versetzung der Baulinie

Bestand



VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

Versetzung der Baulinie

Bestand



Bestand und Neubau



VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

Versetzung der Baulinie

Bestand



Bestand und Neubau



Neubau



VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

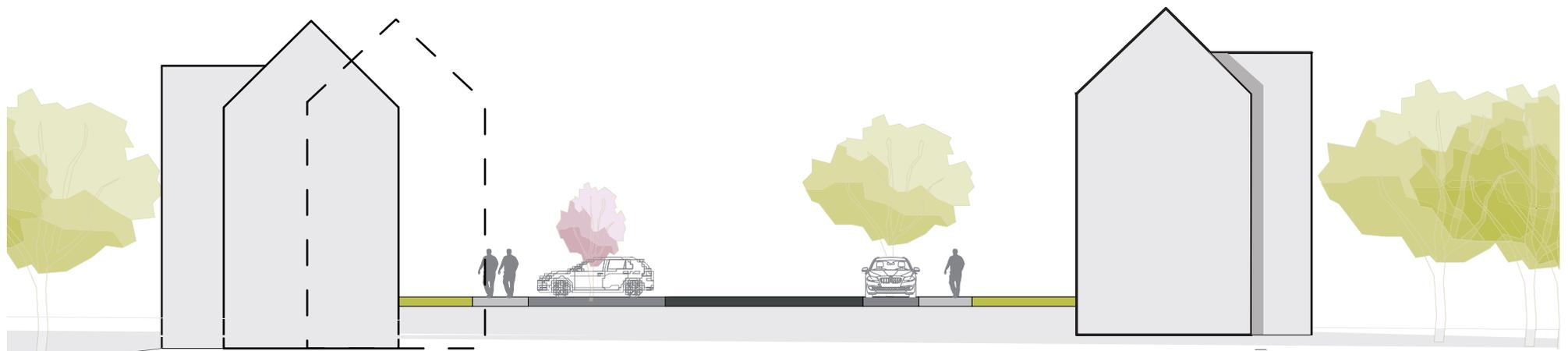
Planungsziel: Straßenraum



Beispiel Quartiersstraße: Asterweg

Längsparken

Längsparken



Beispiel Wohnstraße: Schottstraße

Querparken

Längsparken

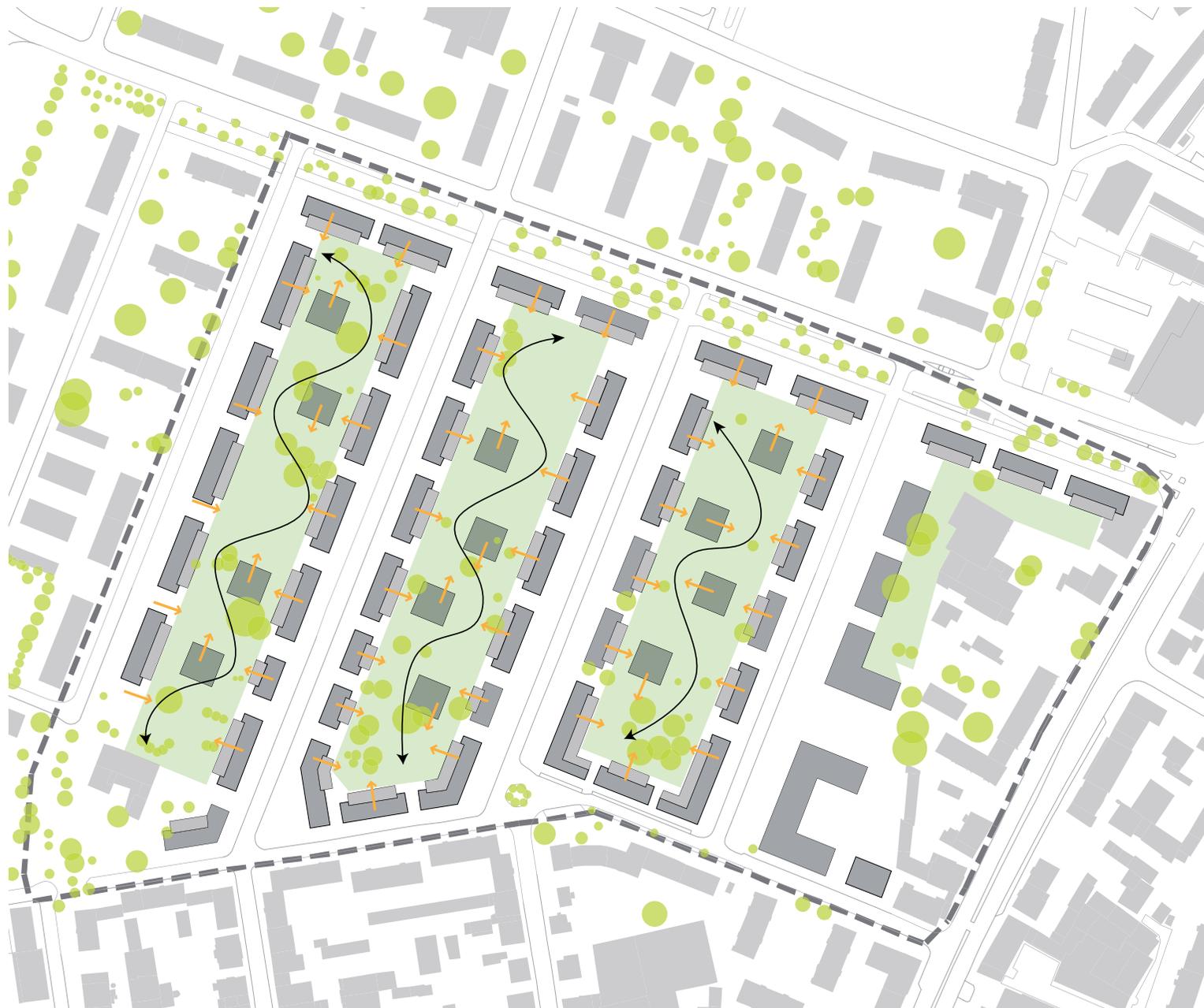
VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

Planungsziel: Verkehr



VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

Planungsziel: Freiflächen



LEGENDE

-  gemeinschaftliche Flächen
-  Zuordnung
-  Durchwegung
-  Bestandsbäume

VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

Planungsziel: Gemeinschaftshöfe



VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

Planungsziel: Öffentliche Einrichtungen / Öffentlicher Raum



LEGENDE

-  Wohnstraße
-  Kita
-  Quartiersplatz
-  Spielplatz
-  Haltestelle Bus

TRANSFORMATIONSKONZEPT

TRANSFORMATIONSKONZEPT

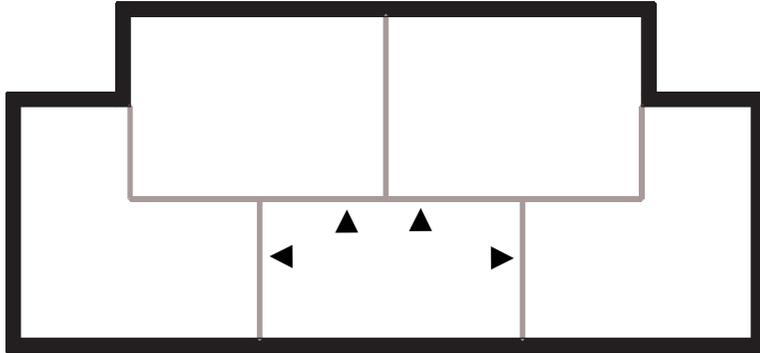
Vision: Bautyp Zeile



TRANSFORMATIONSKONZEPT

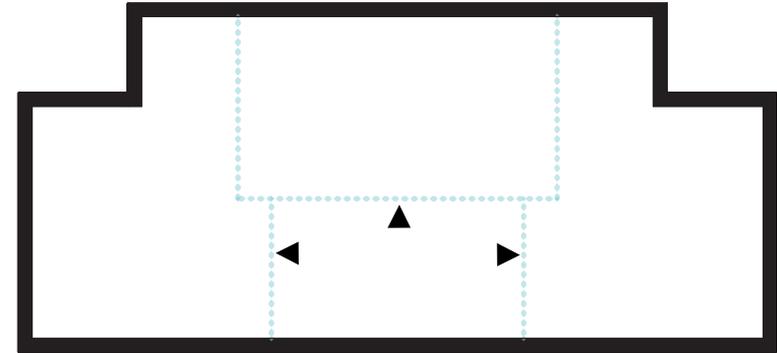
Vision: Bautyp Zeile

4 Spänner

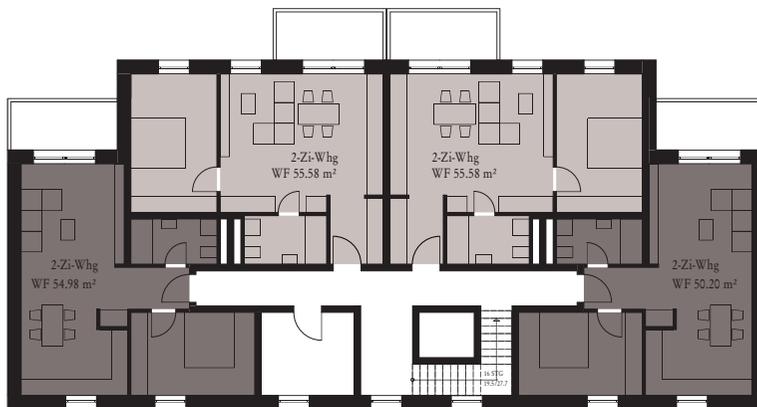


Typ - Braun

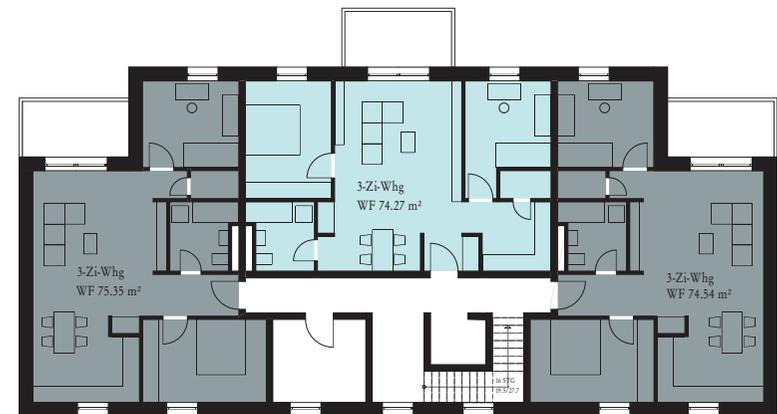
3 Spänner



Typ - Blau



12 x 2-Zi-Whg
2 x 3-Zi-Whg im DG
= 14 Wohneinheiten



9 x 3-Zi-Whg
2 x 3-Zi-Whg im DG
11 Wohneinheiten

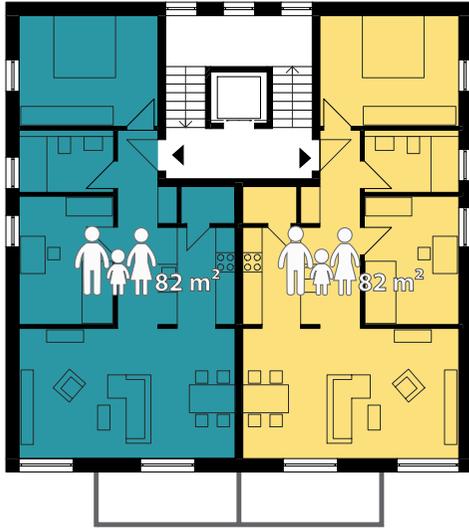
TRANSFORMATIONSKONZEPT

Vision: Hofbebauung



TRANSFORMATIONSKONZEPT

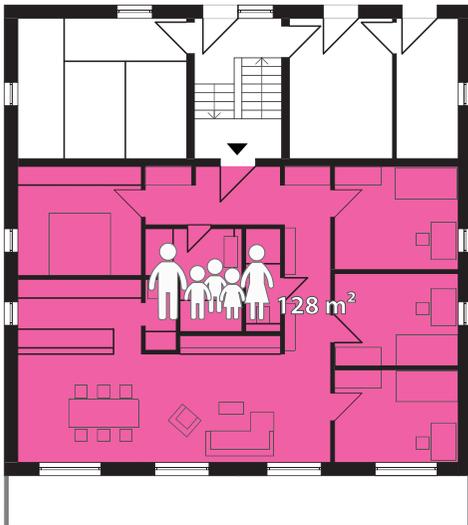
Vision: Hofbebauung



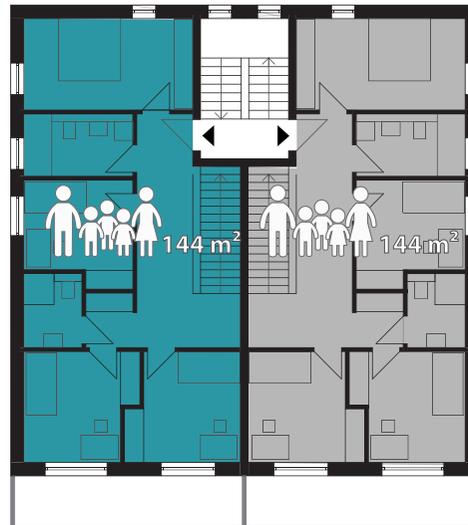
2-Spänner:

- behindertengerechter Beispielgrundriss
- nach den Anforderungen des geförderden Wohnungsbaus

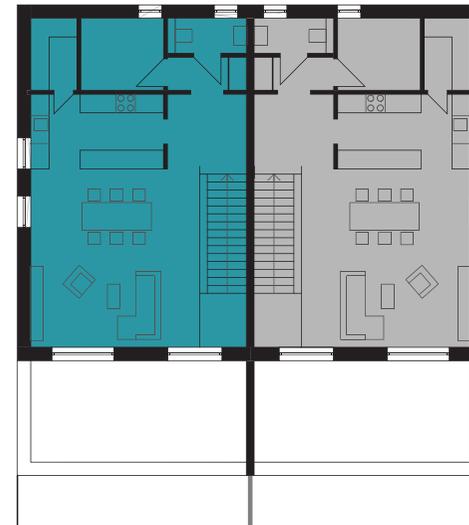
Beispiel freifinanzierter Wohnungsbau für Großfamilien:



Erdgeschosswohnung



Maisonettewohnung



TRANSFORMATIONSKONZEPT

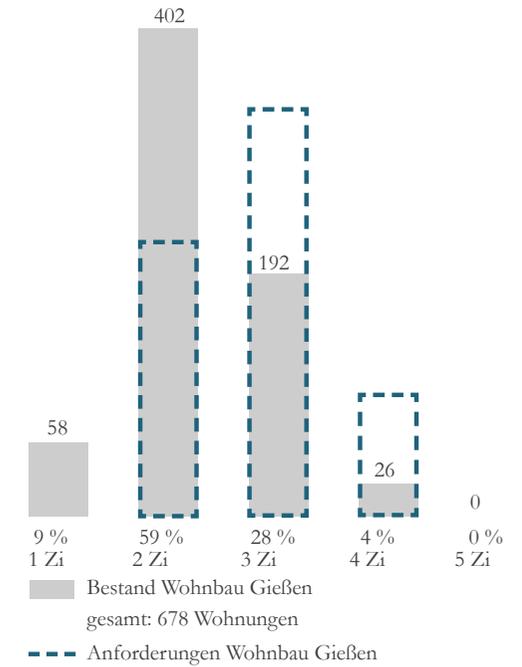
Wohnungsmix



LEGENDE

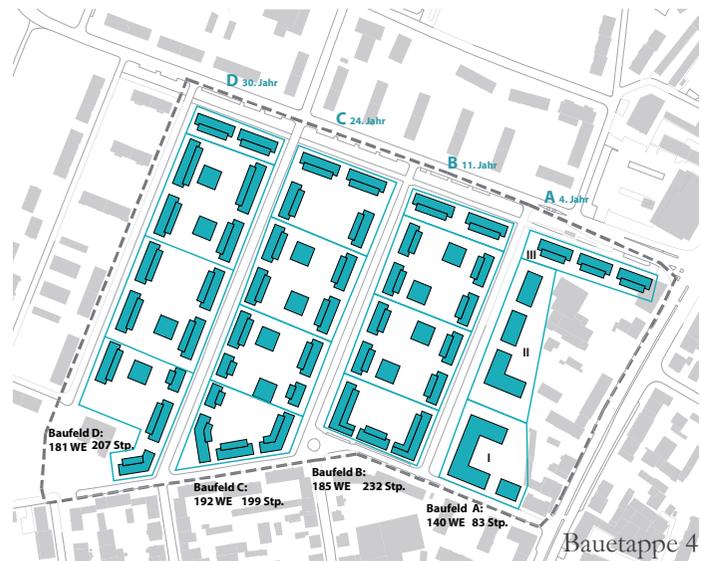
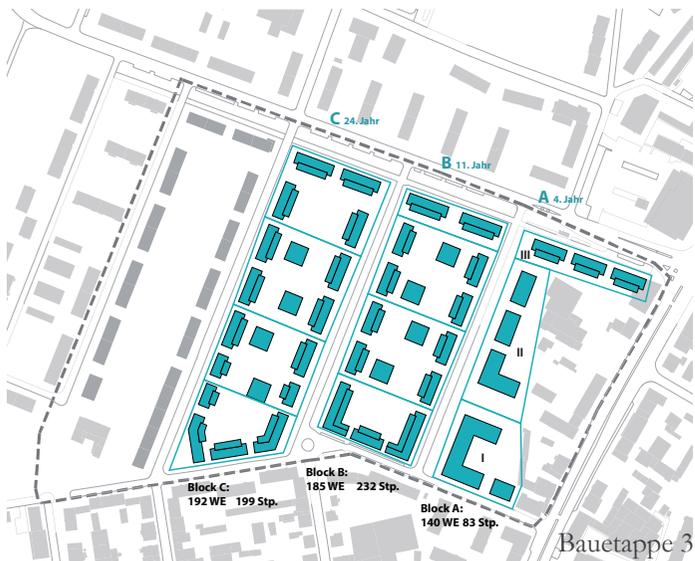
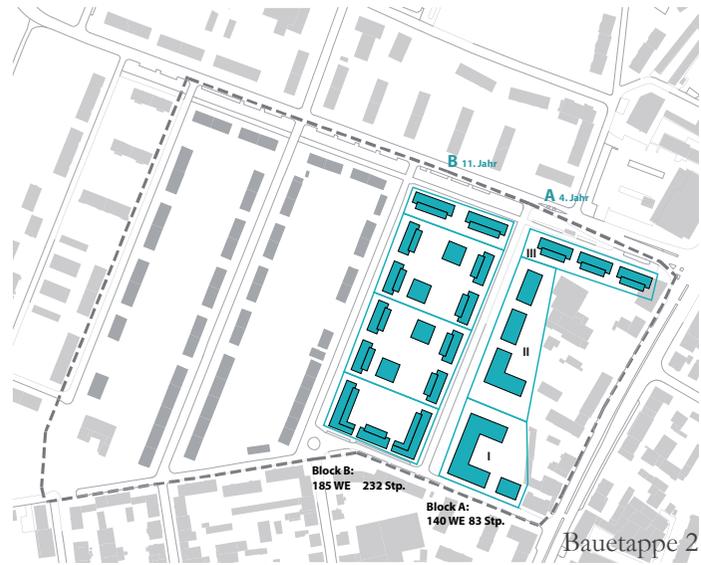
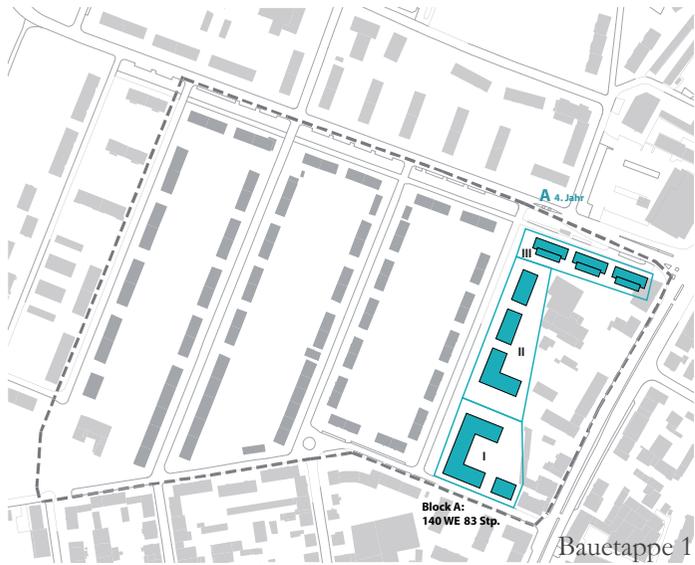
■ Neubau
gesamt: 698 Wohnungen

14 Wohneinheiten



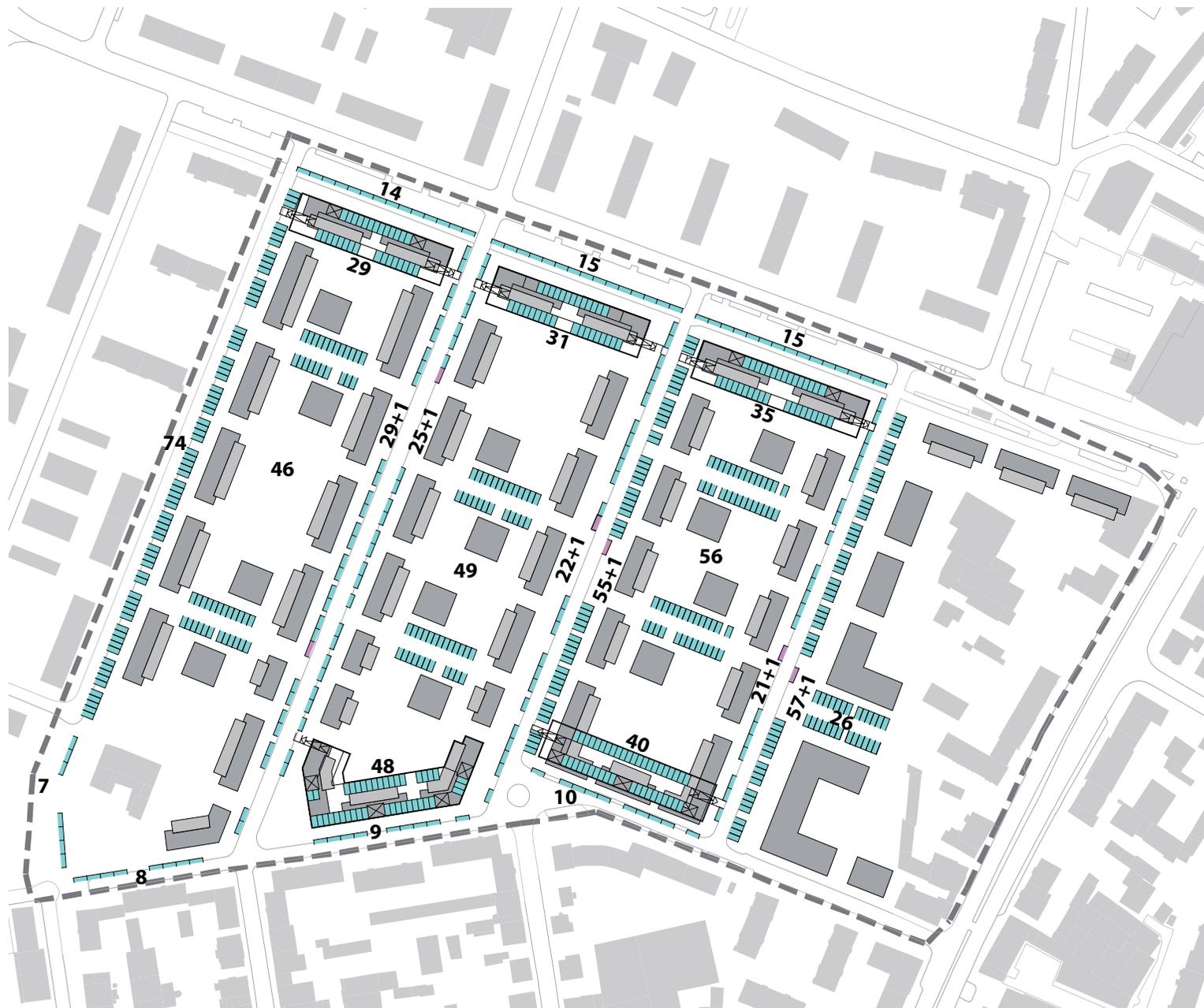
TRANSFORMATIONSKONZEPT

Baueappierung



VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

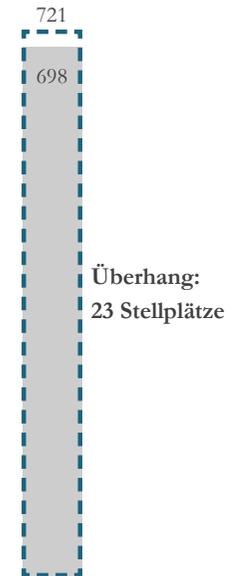
Planungsziel: Parkierung



LEGENDE

- Stellplätze
- Lieferzone

STELLPLATZBEDARF GESAMTGEBIET



- erforderlicher Stellplatznachweis
- erbrachter Stellplatznachweis

STARTERPROJEKT

-WERRASTRASSE OST-

STARTERPROJEKT -WERRASTRASSE OST-

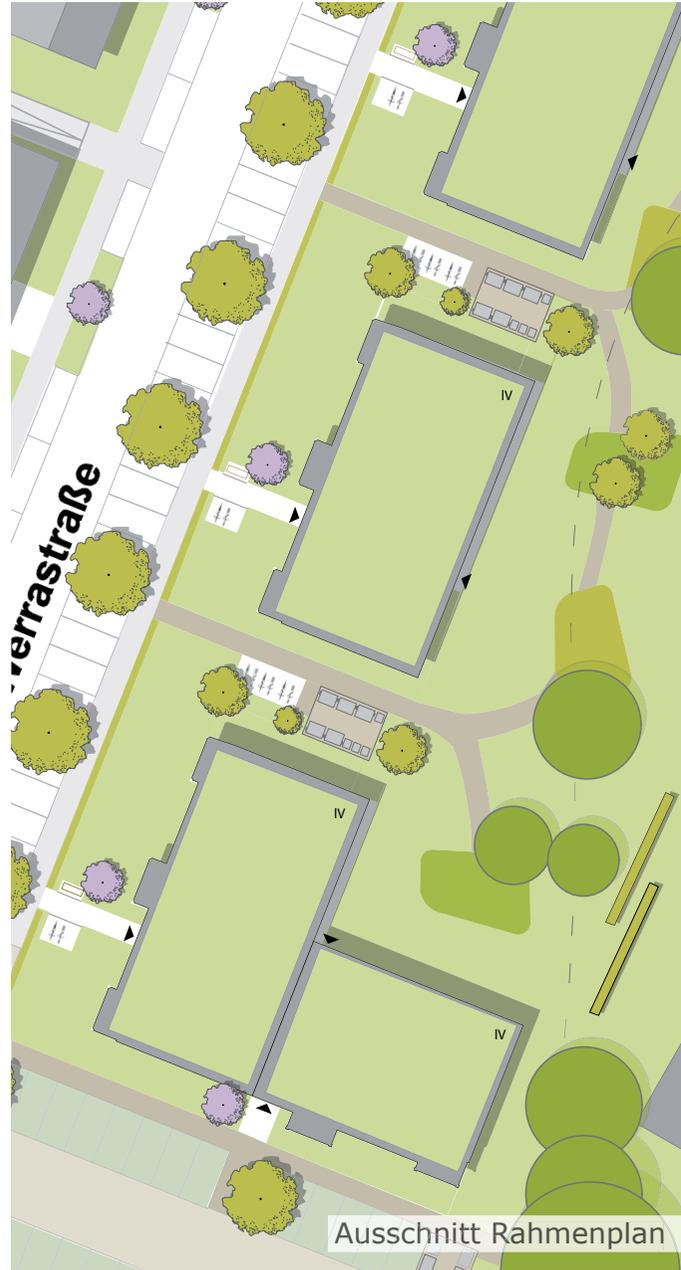
-Werrastraße Ost-



STARTERPROJEKT -WERRASTRASSE OST-

Gestaltungsempfehlungen

Bestandsituation



Gebaute Beispiele



STARTERPROJEKT -WERRASTRASSE OST-

Vision Bebauung





Sudetenlandstraße

Ederstraße

Asterweg

Schottstraße

Werrastraße

Schwarzlachweg

Schwarzlachweg

Quartiersplatz

Technik
Kommunikation

Tafelberg

SCHULE

SPORTRANG

SPORTRANG

SPORTRANG

SPORTRANG

SPORTRANG

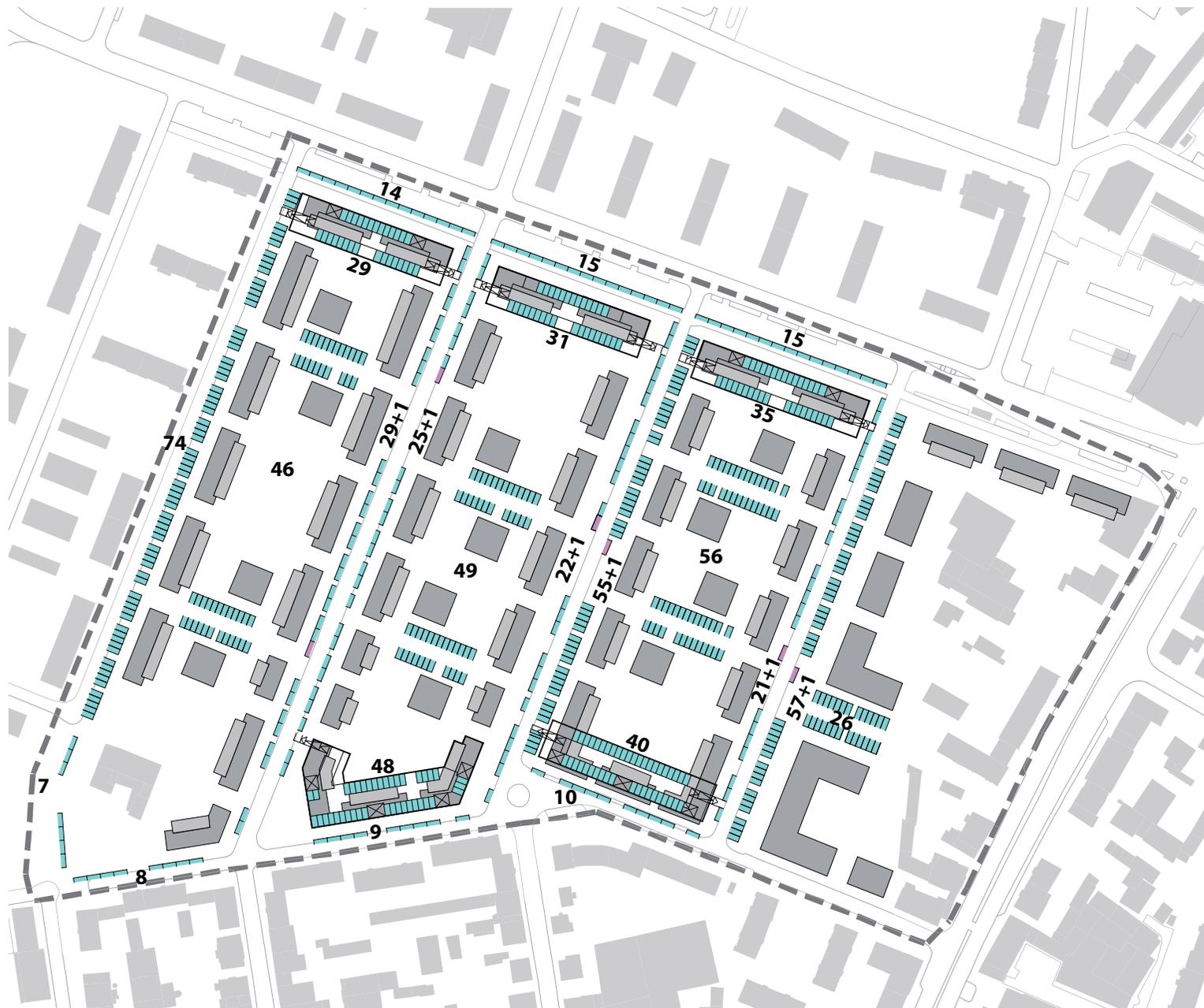
SPORTRANG

SPORTRANG

ANHANG

VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

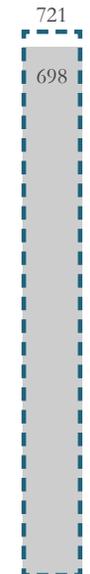
Planungsziel: Parkierung



LEGENDE

- Stellplätze
- Lieferzone

STELLPLATZBEDARF UNTERSUCHUNGSGEBIET

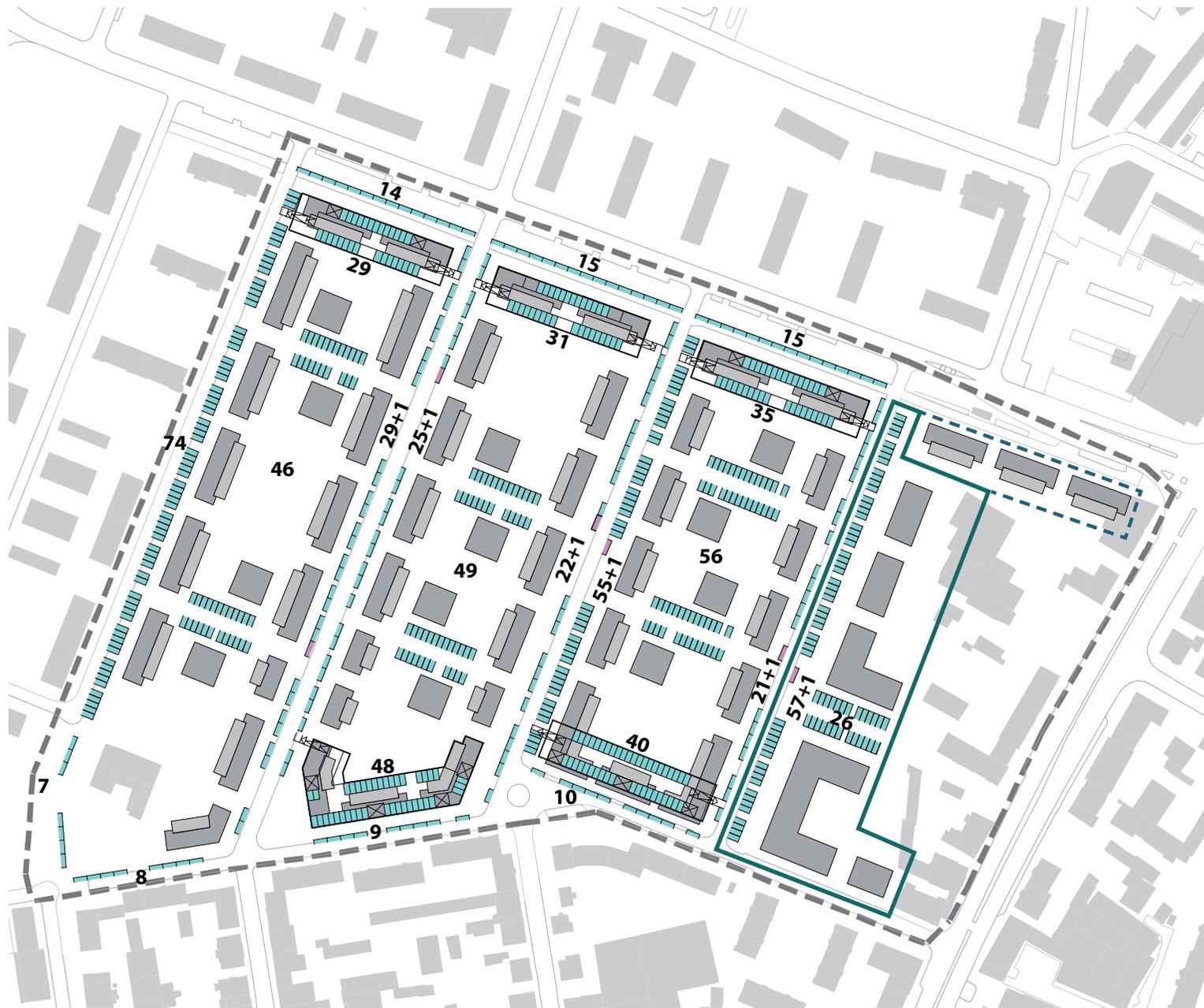


Überhang:
23 Stellplätze

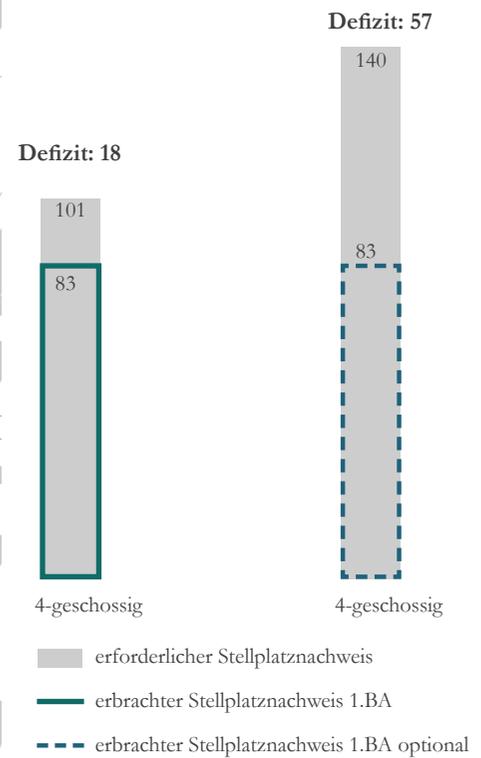
- erforderlicher Stellplatznachweis
- erbrachter Stellplatznachweis

VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

Planungsziel: Parkierung

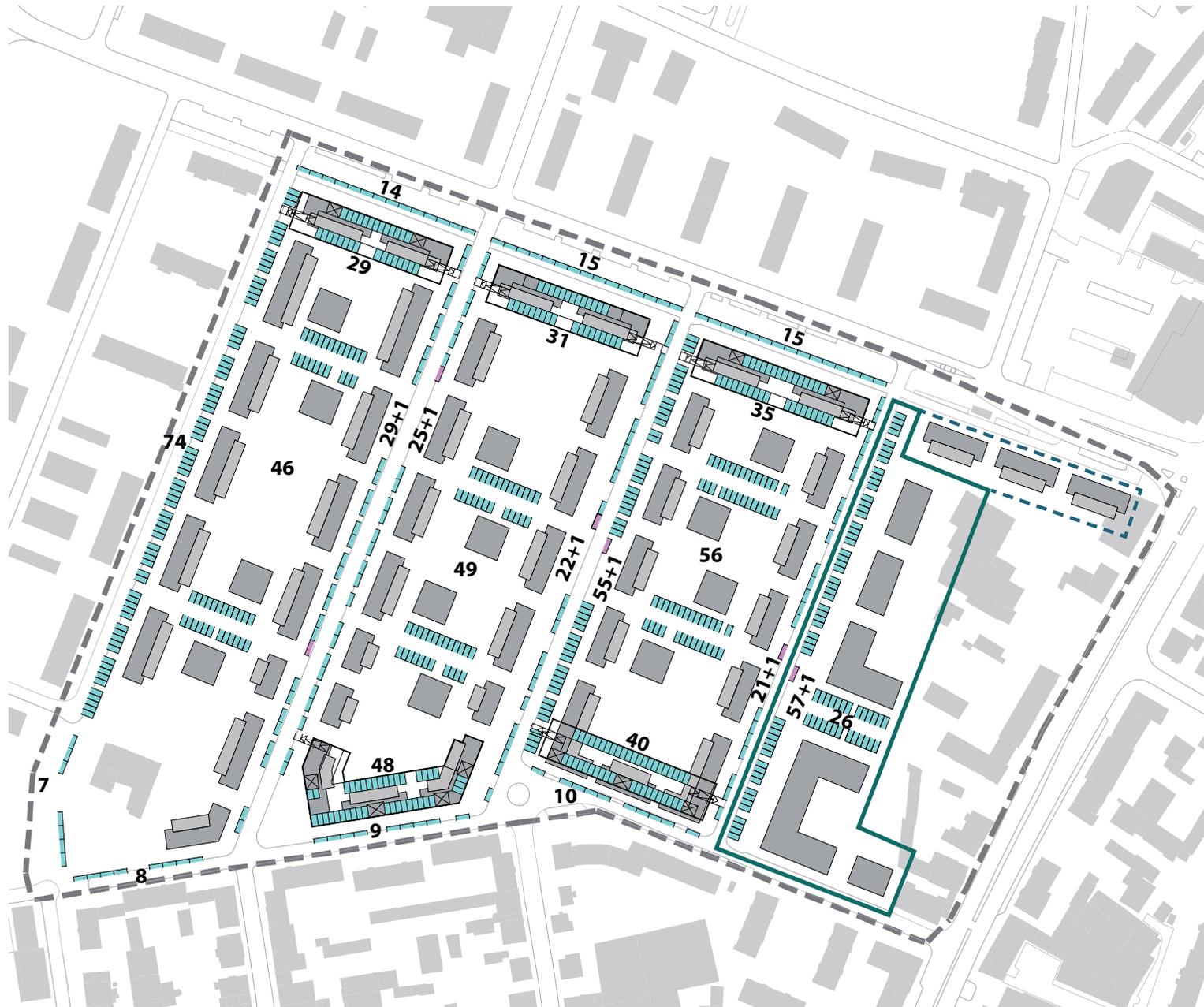


- LEGENDE**
- Stellplätze
 - Lieferzone
 - 1. Bauabschnitt
 - 1. Bauabschnitt optional



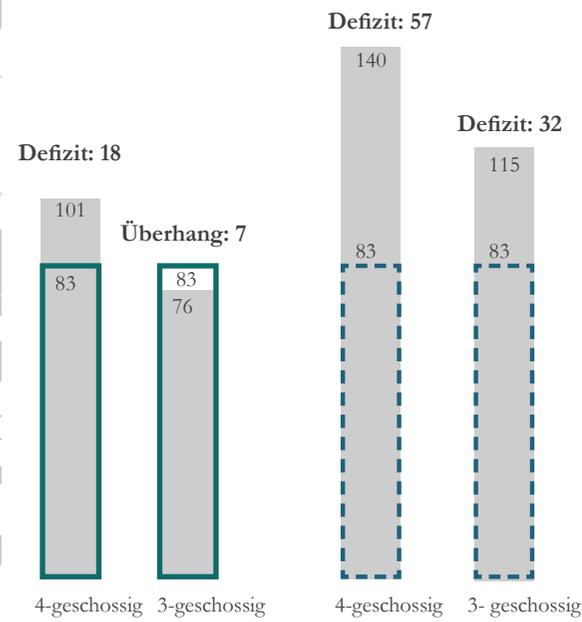
VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

Planungsziel: Parkierung



LEGENDE

- Stellplätze
- Lieferzone
- 1. Bauabschnitt
- 1. Bauabschnitt optional



- erforderlicher Stellplatznachweis
- erbrachter Stellplatznachweis 1.BA
- erbrachter Stellplatznachweis 1.BA optional

EINKOMMENSSTRUKTUREN

EINKOMMENSSTRUKTUREN

Bewohner Flussstraßenviertel

4.1 Wohnberechtigte Haushalte

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

Für einen Einpersonenhaushalt
für einen Zweipersonenhaushalt
zuzüglich für jede weitere zum
Haushalt rechnende Person

15.572 Euro,
23.626 Euro,
5.370 Euro.

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 650 Euro jährlich.

Quelle: Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung

Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS)
nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) bzw.
nach § 7 des Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG)

Ich bitte/Wir bitten gemeinsam um Bestätigung der Wohnberechtigung der
Wohnung.

Die künftige Wohnung wollen gemeinsam beziehen

Name, Vorname



STARTERPROJEKT

GRUNDRISSE

STARTERPROJEKT -WERRASTRASSE OST-

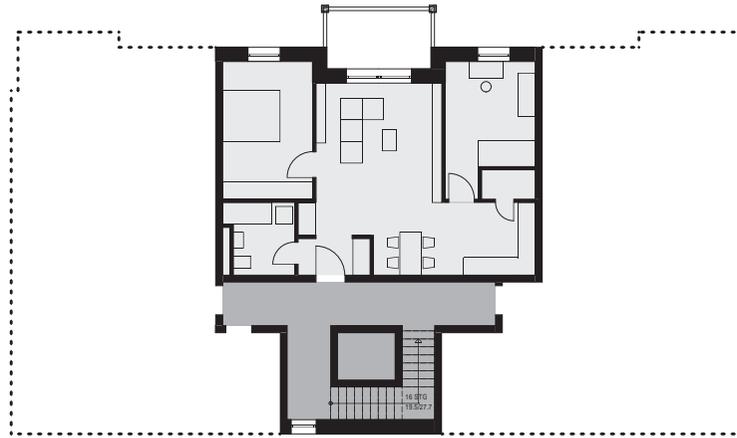
1. Bauabschnitt: Grundrisse



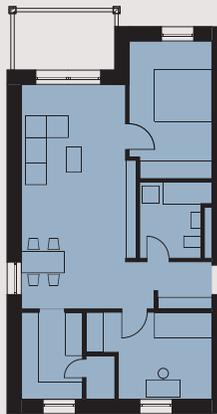
STARTERPROJEKT -WERRASTRASSE OST-

Preisgünstiges Wohnen durch serielle Bauweise

3-Zi-Whg (3 + Erschließung)
ca. 75 m² + 26 m² VF



3 Zimmerwohnung



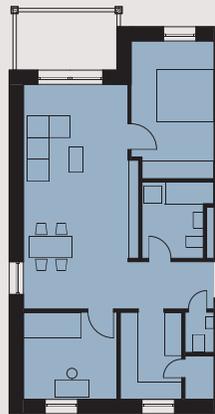
3-Zi-Whg
ca. 75 m²

+



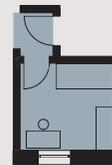
Abstellraum
ca. 6 m²

4 Zimmerwohnung



3-Zi-Whg (2 Bäder)
ca. 75 m²

+



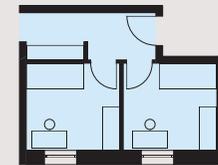
1-Zi
ca. 12 m²

5 Zimmerwohnung



3-Zi-Whg (2 Bäder)
ca. 75 m²

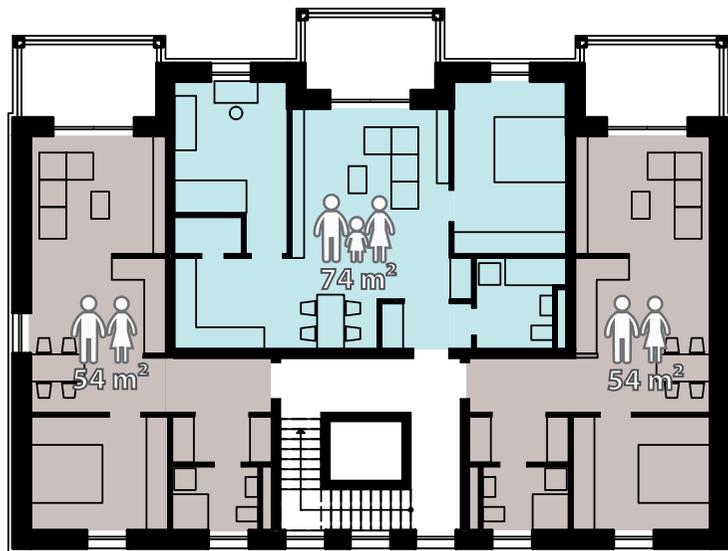
+



2-Zi
ca. 27 m²

STARTERPROJEKT -WERRASTRASSE OST-

Preisgünstiges Wohnen durch serielle Bauweise



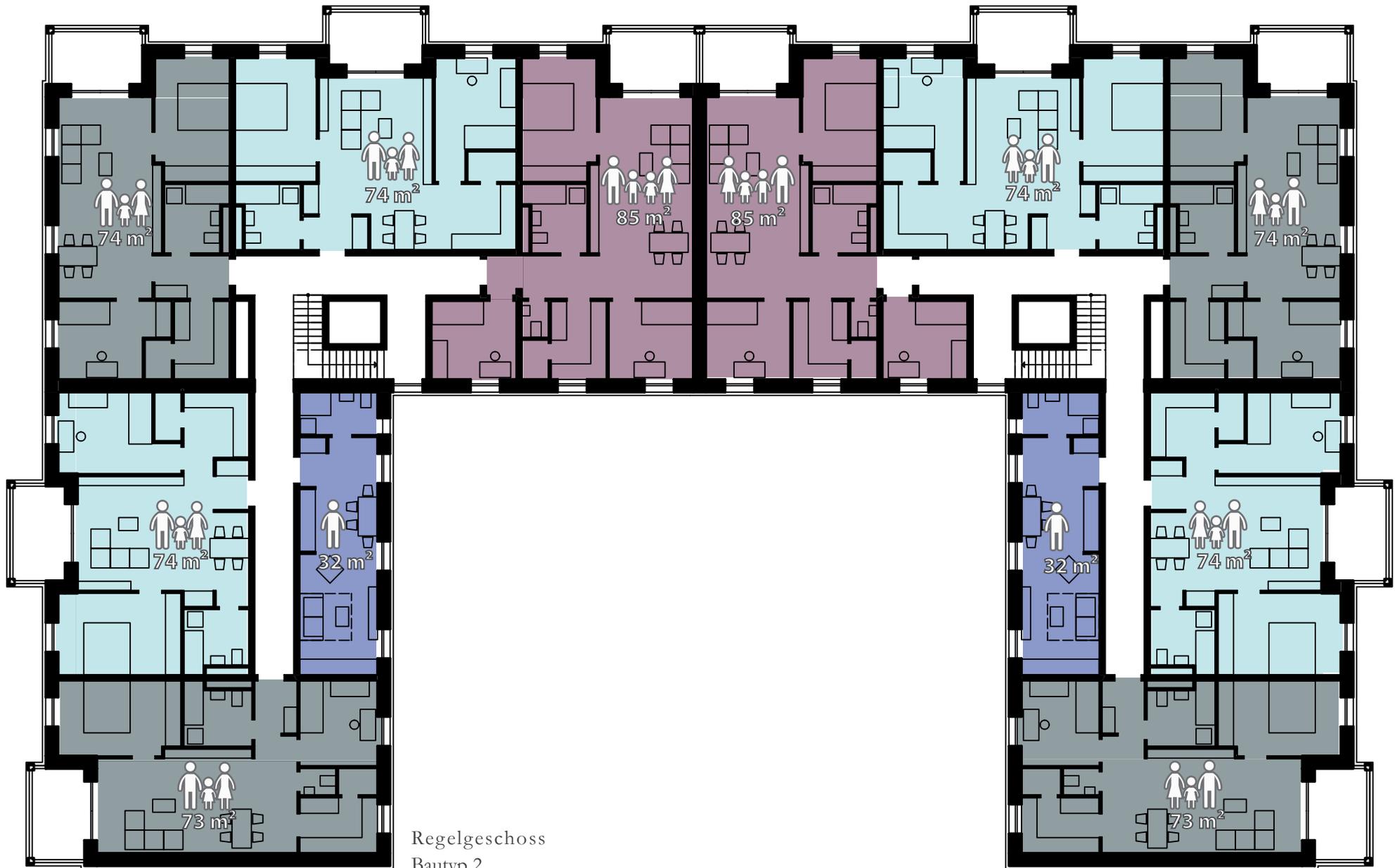
Regelgeschoss
Bautyp 1



Regelgeschoss
Bautyp 4

STARTERPROJEKT -WERRASTRASSE OST-

Preisgünstiges Wohnen durch serielle Bauweise



Regelgeschoss
Bautyp 2

STARTERPROJEKT -WERRASTRASSE OST-

Preisgünstiges Wohnen durch serielle Bauweise

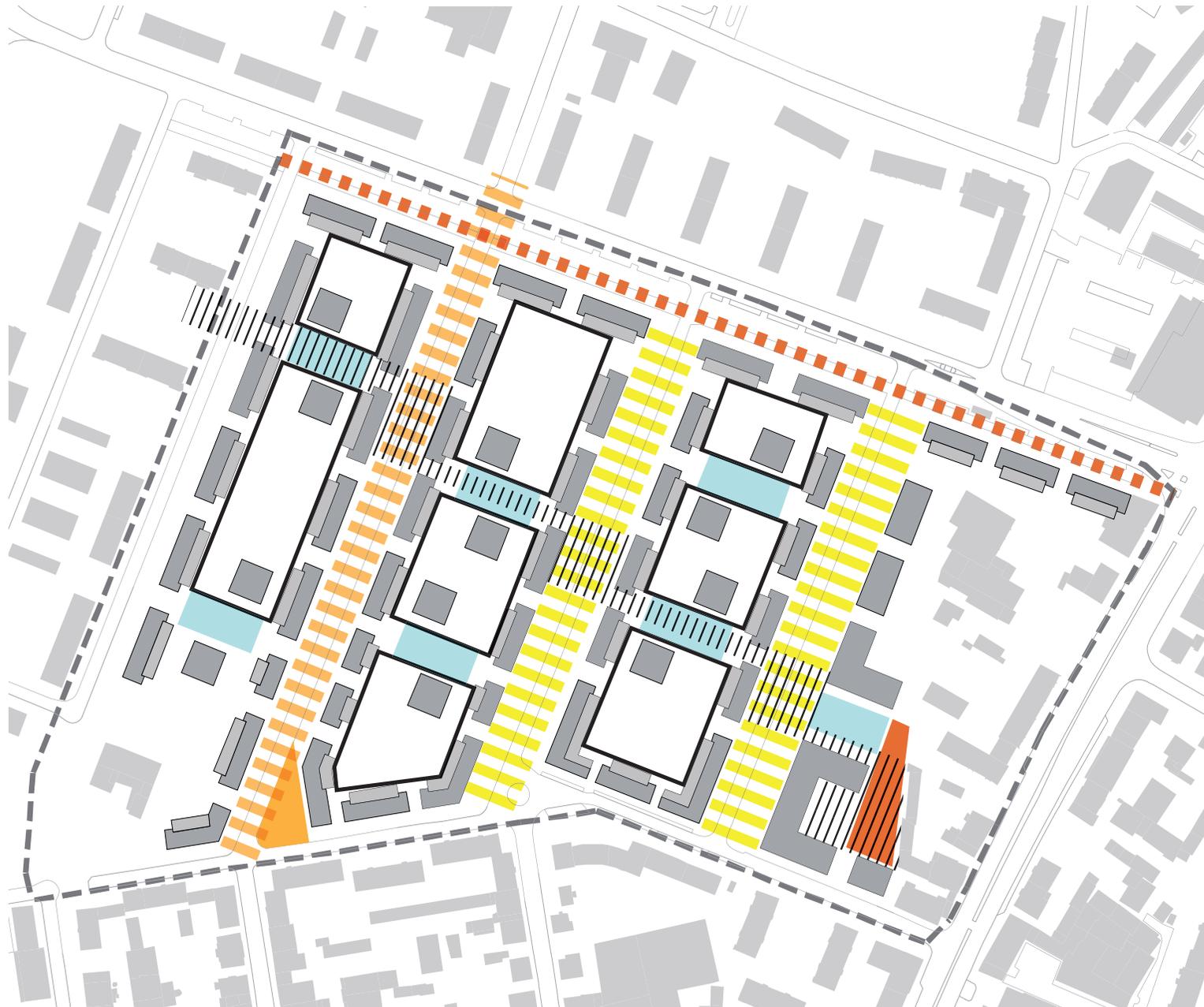


Regelgeschoss
Bautyp 3

FÖRDERFÄHIGE MASSNAHMEN

VORSTELLUNG DER RAHMENPLANUNG

Fördermöglichkeiten



Investive Maßnahmen

Wohnumfeldmaßnahmen:

-  Herstellung Fahrradstraße
-  Straßenausbau (Oberschicht: Rückbau Asphalt; Neugestaltung Pflaster, Neupflanzung Bäume)
-  Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
-  Herstellung Stellplätze; Parken im Hof
-  Herstellung Spielplatz
-  Herstellung Quartiersplatz
-  Herstellung Quartiersdurchwegung
-  Mieterhöfe