

Bauvorhaben: Mehrgenerationenhäuser
 Neubau von zwei Wohngebäuden mit Tiefgarage
 Baugrundstück: Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück Nr. 29

Städtebauliche Situation:

Das zu bebauende Grundstück befindet sich im Stadtzentrum von Gießen in der Südanlage. In dieser, durch sehr gut erhaltene Gründerzeitbebauung geprägten Straße befinden sich an der Grundstücksfrontseite jeweils dreigeschossige Stadtvillen mit Hochparterre und ausgebautem Dachgeschoss, mit dazwischenliegenden Ein- und Ausfahrten sowie Grünflächen. Der rückwärtige Hofbereich ist einseitig von dem Straßenlärm abgeschottet und ermöglicht ruhiges Wohnen in zentraler Stadtlage und sichert somit eine gute Bevölkerungsstruktur in der Innenstadt.

Derzeit ist das Grundstück zur Südanlage mit einer repräsentativen Villa bebaut, die im Zuge der Neuplanung saniert werden soll. Der rückwärtige Bereich ist von allen Seiten mit einer Mauer sowie anliegenden Garagen umschlossen. Die gesamte Fläche ist versiegelt und dient lediglich als PKW-Abstellfläche. Diese Situation ist weder aus städtebaulicher noch aus visueller Sicht zufriedenstellend und soll nun entscheidend verbessert werden.



Bild 1: Schrägaufnahme des Gevierts, Blick in etwa nach Süd-Südost (Quelle: www.bing.com)

Städtebauliches Konzept:

Das Konzept sieht vor, die vorhandene städtebauliche Situation aufzugreifen und den rückwärtigen Hofbereich mit zwei einzelnen Häusern zu bebauen. Die Häuser werden durch einen verglasten Rücksprung über die gesamte Höhe im mittleren Bereich visuell in je zwei weitere Gebäude geteilt, die lediglich mit einem Glaskörper verbunden sind. Somit wird dem Betrachter visuell der Eindruck vermittelt, dass es sich bei der Bebauung um vier solitäre Stadtvillen handelt.

Die Gebäude sind wie das Vorderhaus dreigeschossig, das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss ausgeführt. Hier wird das Prinzip der vier einzelnen Häuser fortgeführt und verdeutlicht, indem man das Staffelgeschoss als jeweils zwei einzelne Häuser ausführt, die praktisch auf dem Dach der beiden Gebäudes platziert sind. Die vier solitären Häuser (Staffelgeschoss) springen mindestens um einen Meter von der Gebäudekante zurück und sind nur mit einem Wintergarten im Eingangsbereich verbunden, der wiederum von unten nicht wahrnehmbar ist. Diese Situation bietet eine Einfamilienhaus-Qualität, welches frei steht, eben nur auf dem Dach eines Gebäudes.

Durch den verglasten Rücksprung durch das gesamte Gebäude entsteht hochwertiger Wohnraum, der im Inneren sowohl als ein kleines Appartement funktionieren oder als den links- und rechtsliegenden Wohnungen als Wintergarten zugeordnet werden kann. Im Äußeren verliert die Gesamtkubatur durch diese „Einschnürung“ an Masse und lehnt sich an die Kubatur der bestehenden Stadtvillen an.

Die Gebäude sind mit Vor- und Rücksprüngen ausgebildet, die an der Südwestseite mehr Privatsphäre erlauben und insgesamt die Tiefe des Grundstücks entzerren. Die auskragenden Würfel (Erker) sind ein charakteristisches Merkmal einer Villa und werden hier in den Neubau integriert, allerdings werden sie auf eine moderne Art interpretiert, ohne mit der Villa dadurch in Konkurrenz zu treten. Die Auskragungen werden teilweise farbig abgesetzt, sie gestalten und prägen den Außenraum. Dieser wird dadurch bewusst erfahrbar und ansprechend.

Das oberste Staffelgeschoss weist weniger als 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschoss auf und erhält ein Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 15°.

Unter dem Gesamtkomplex wird eine Tiefgarage angeordnet, die genügend Platz für Stellplätze, Abstellräume und Gemeinschaftsräume bietet. Somit kann die Restfläche des Grundstücks begrünt und parkartig angelegt werden. Hierbei werden die Zwischenräume der beiden Gebäude im Bereich der Tiefgarage extensiv begrünt und teilweise den Wohnungen zugeordnet, was für die zukünftigen Bewohner eine höhere Wohnqualität bedeutet. Zusätzlich sind hier in Kübeln gepflanzte Bäume oder Sträucher geplant.

Die extensive Begrünung und Gestaltung der Tiefgaragenfläche und die intensive Begrünung der restlichen Freiflächen werten den Außenraum wesentlich auf. Zurzeit sind die Flächen des Grundstücks vollständig versiegelt. Diesem Ist-Zustand wird hier positiv entgegengewirkt.

Beide Häuser sind durch einen freien Treppenturm mit Aufzugsanlage und einem großzügigen Laubengang erschlossen, welcher erforderliche Belüftung und Belichtung garantiert. Von der Aufzugsanlage profitieren z. B. ältere Menschen, Personen mit einer Gehbehinderung und auch junge Familien, die mit Kinderwagen etc. unterwegs sind.

Der Laubengang ist in seiner Breite so ausgeführt, dass man problemlos den Kinderwagen oder die Gehhilfe neben der Wohnungseingangstür abstellen kann, ohne den Durchgang zu versperren. Die Firsthöhe der Neubauten wird wesentlich tiefer ausgeführt als die Firsthöhe des Bestands, der Neubau ordnet sich dem Bestand deutlich unter und beeinflusst das Straßenbild nicht im Geringsten.

Die gewählte Tragstruktur erlaubt eine flexible Gestaltung der Wohnungsgrundrisse und Größen. Je nach Bedarf der zukünftigen Bewohner können Zwei- bis Vierzimmerwohnungen von ca. 45-160m² entstehen. Die Einheiten können beliebig kombiniert werden und auch später ohne erheblichen Aufwand vergrößert, bzw. verkleinert werden, um jeder Generation und den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Jede Wohnung verfügt über nach Süd-West orientierte Wohnräume mit Balkon/Terrasse und nach Nord-Ost orientierte Nebenräume, deren natürliche Belichtung und Belüftung durch den Laubengang sichergestellt ist.

Die Fenster sind energetisch sinnvoll angeordnet, große Fensteröffnungen nach Süden, schmale Lichtbänder nach Norden, die durch die hohe Brüstung zum Laubengang gleichzeitig Sichtschutz bieten.

Die Fassadengestaltung greift die Putzfassade der Bestandsbebauung auf, setzt jedoch durch die Ausführung der farblich abgesetzten Vorsprünge (Erker, Aufzüge und Staffelgeschosse) Akzente und formuliert so sein eigenes charakteristisches Bild.

Insgesamt entstehen in den Baukörpern A und B je maximal vierzehn Wohneinheiten, welche sich z. B. wie folgt aufteilen:

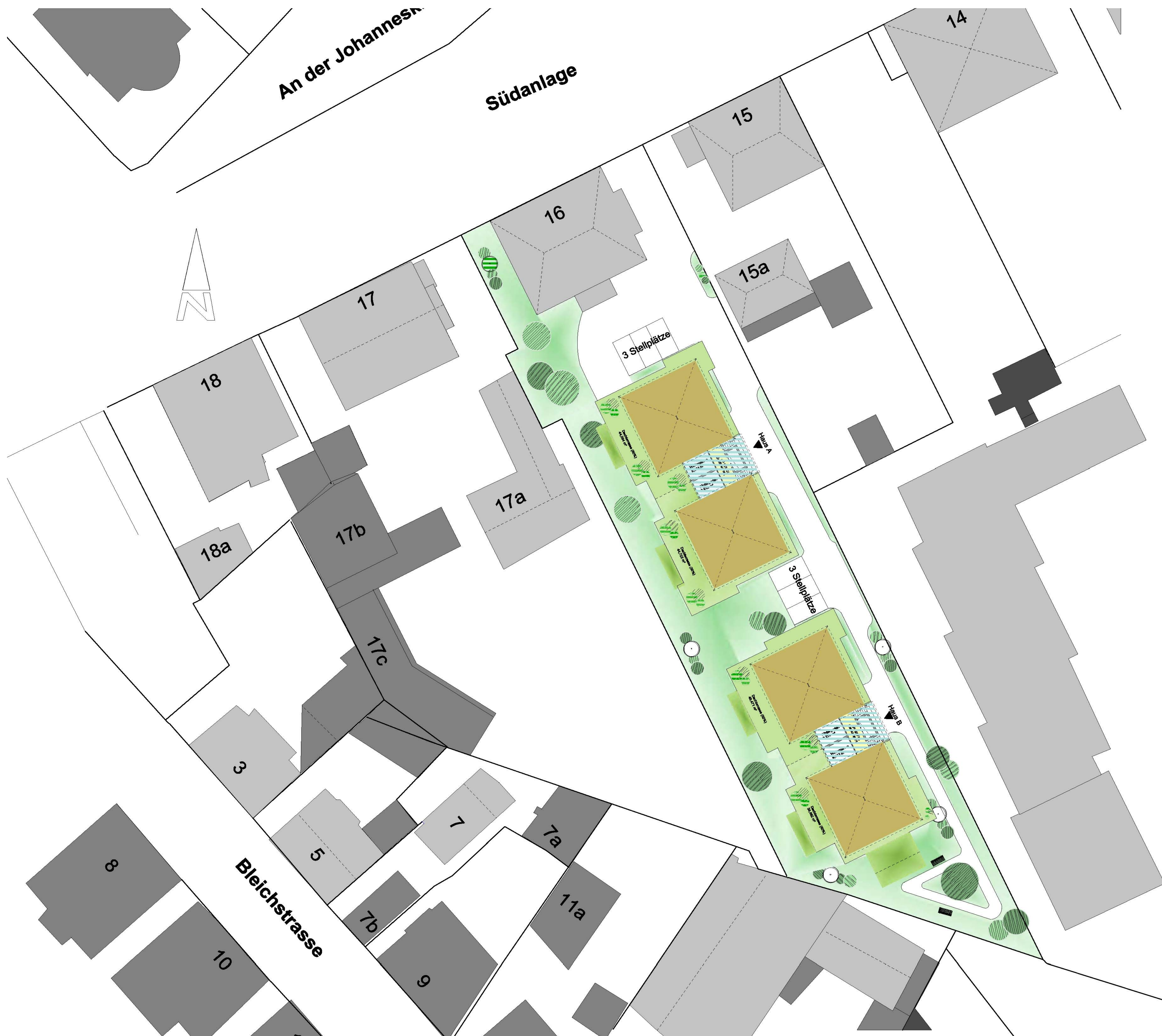
Neun Wohneinheiten mit ca. 45m² - 60m²

Sechs Wohneinheiten mit ca. 60m² - 90m²

Sieben Wohneinheiten mit ca. 90m² - 120 m²

Sechs Wohneinheiten mit ca. 120m² - 160m²

Die Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht, teilweise entstehen eventuell Doppelparker. Zusätzlich sind weitere Stellplätze für das bestehende Gebäude vorgesehen.



Grundstücksgröße: 2897,00 qm

Berechnung der Grundfläche:

Grundfläche Bestand: 258,00 qm
 Grundfläche Neubau Gebäude A: 423,65 qm
 Grundfläche Neubau Gebäude B: 429,14 qm
 Summe Grundfläche Bebauung: 1110,80 qm

GRZ 1110,80 qm : 2897,00 qm = 0,38

Grundfläche Tiefgarage: 628,28 qm
 Stellplätze und Einfahrt: 549,63 qm

Summe Grundfläche Bebauung, incl. Zufahrt und Stellplätze: 2288,72 qm

GRZ 2288,72 qm : 2897,00 qm = 0,79

Berechnung der Geschossfläche:

Geschossfläche Bestand: 774,00 qm
 Geschossfläche Neubau Gebäude A: 1301,68 qm
 Geschossfläche Neubau Gebäude B: 1319,24 qm

Summe Geschossfläche Bebauung: 3394,93 qm

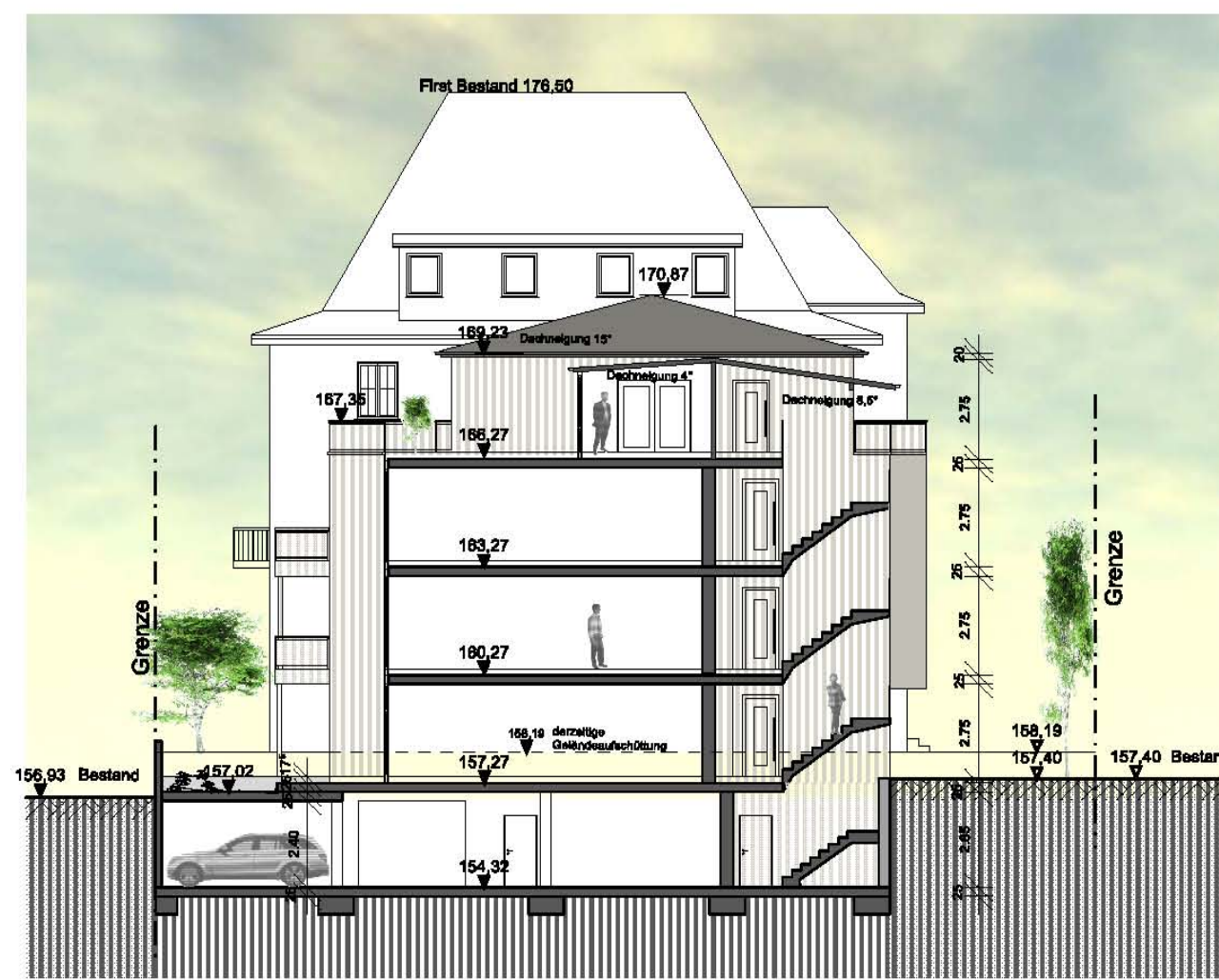
GFZ 3394,93 qm : 2897,00 qm = 1,17

- Bestand
- Neubau
- befestigte Fläche
- Grünfläche

<small>PROJEKTLEITER: I.W.E.S. GmbH & Co.KG, Untertstadt 14, 35423 Lich Tel.: 0640-668093 Fax: 0640-668094</small>		
bauprojekt: Mehrgenerationenhaus Neubau von zwei Wohngebäuden mit Tiefgarage		
baustell: Südanlage 16, 35390 Gießen Gemarkung Gießen, Nr. 1, Flurstück Nr. 29		
Planinhalt: Freiflächenplan mit Dachansicht		
Datum: 08.08.2011	Makrostab: 1:250	
Gezeichnet: Dipl. Ing. N. Kulbarz	Plan-Nr.: FR-EG-002	



Ansicht Südost Gebäude A



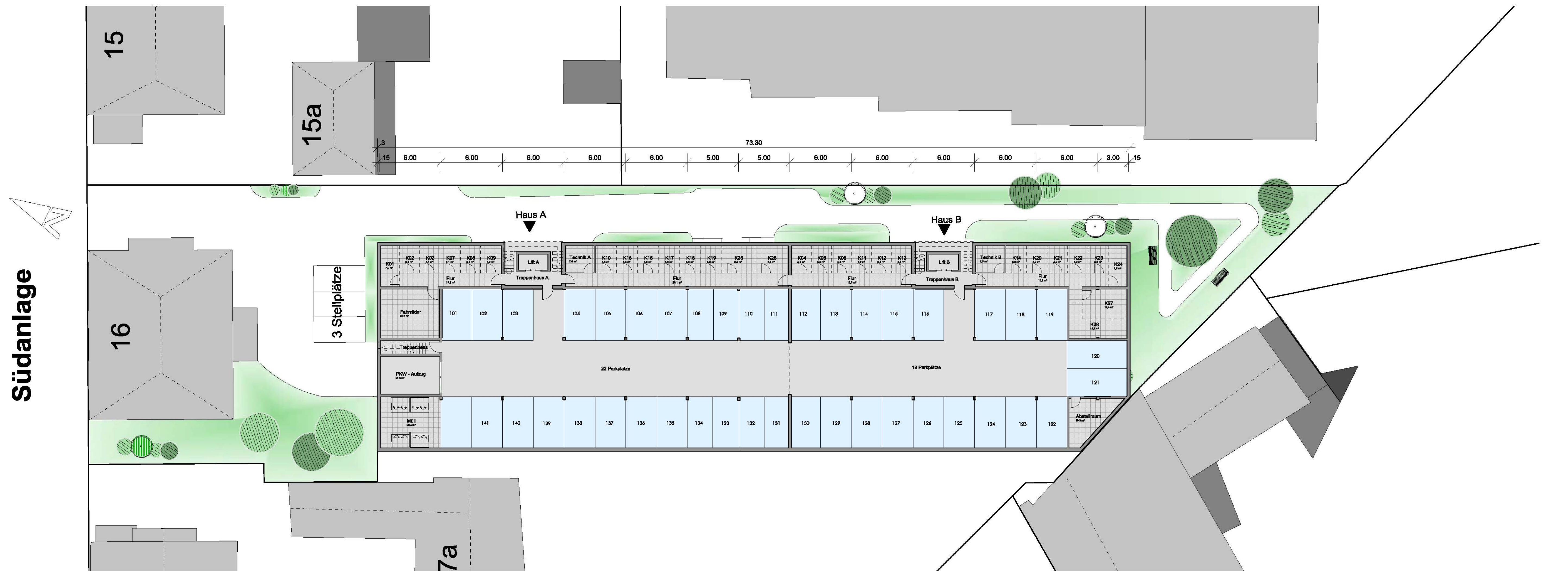
Schnitt A-A



Ansicht Südost Gebäude B



Ansicht Nordwest Gebäude B



Grundriss Tiefgarage/Kellergeschoss

PROJEKTLEITUNG:
 I.W.E.S. GmbH & Co. KG,
 Unterstadt 14, 35423 Lich
 Tel.: 0640-6680993
 Fax: 0640-6680994

PROJEKTNAME: Mehrgenerationenhäuser
 Neubau von zwei Wohngebäuden
 mit Tiefgarage

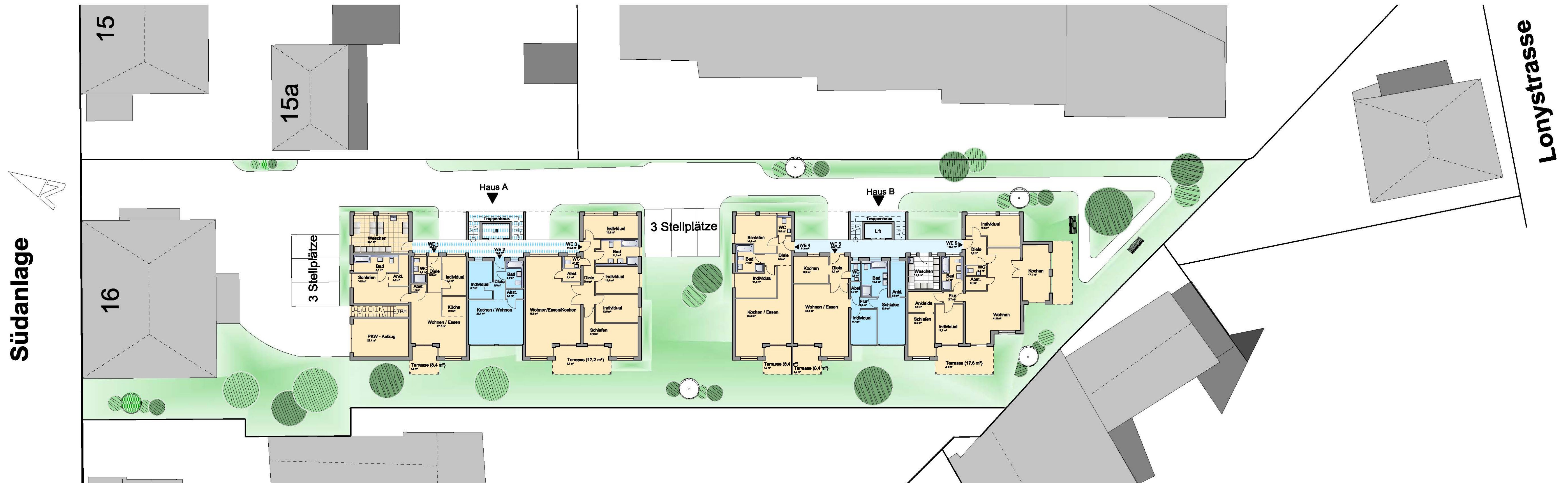
ANWEGEN: Südanlage 16, 35390 Gießen
 Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück Nr. 29

PROJEKT: Grundriss Kellergeschoss

Datum: 08.08.2011 Maßstab: 1:250
 Gezeichnet: Dipl. Ing. N. Kulbarz Plan Nr.: KG-002



Ansicht Südwest



Grundriss Erdgeschoss

- Grünfläche
- Neubau
- Befestigte Fläche
- Neubau - Glaszwischenbau
- Neubau - Erschließung

PROJEKTLEITUNG:
 I.W.E.S. GmbH & Co.KG,
 Unterstadt 14, 35423 Lich
 Tel.: 0640-6680973
 Fax: 0640-6680994

Bauherr: Mehrgenerationenhäuser
 Neubau von zwei Wohngebäuden
 mit Tiefgarage

Standort: Südanlage 16, 35390 Gießen
 Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück Nr. 29

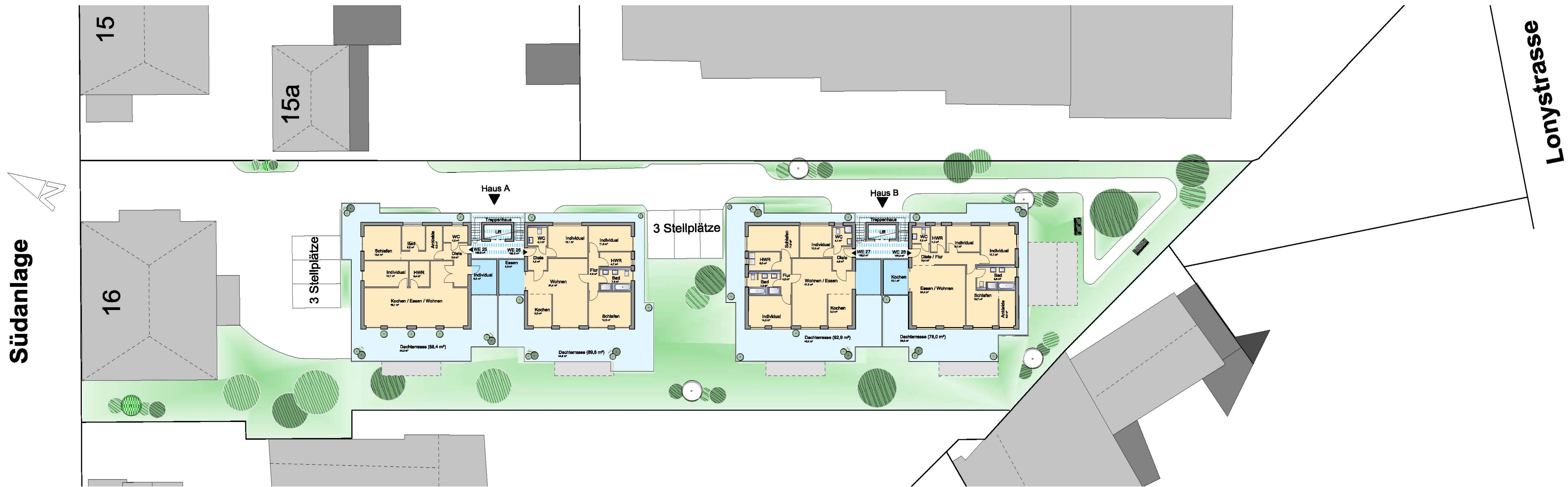
Planinhalt: Grundriss Erdgeschoss

Datum: 08.08.2011 Maßstab: 1:200
 Gezeichnet: Dipl.-Ing. N. Kullbarz Plan-Nr.: P1-02





Ansicht Nordost



Grundriss Staffelgeschoss

- Grünfläche
- Neubau
- Befestigte Fläche
- Neubau - Glaszwischenbau
- Neubau - Erschliessung / Dachterrasse

Projektname:
 I.W.E.S. GmbH & Co. KG,
 Unterstrahl 14, 35423 Lich
 Tel.: 0640-6680993
 Fax.: 0640-6680994

Bauherr: Mehrgenerationenhäuser
 Neubau von zwei Wohngebäuden
 mit Tiefgarage

Objekt: Südanlage 16, 35390 Gießen
 Gemarkung: Gießen, Nr. 1, Flurstück Nr. 39

Planinhalt: Grundriss Staffelgeschoss

Datum: 08.08.2011 **Maßstab:** 1:200
Gezeichnet: Dipl.-Ing. N. Kulbarz **Plan Nr.:** P1-03