

Urbanes Wohnen

best of
DETAIL

Urban Housing

Seniorenwohnhaus in Frankfurt am Main

Retirement Home in Frankfurt am Main

Architekten / Architects:

Waechter + Waechter Architekten,
Darmstadt

Felix und Sibylle Waechter

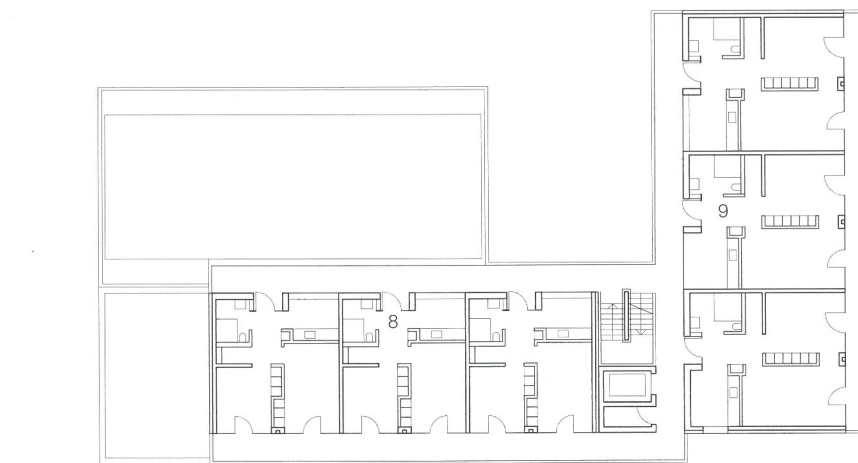
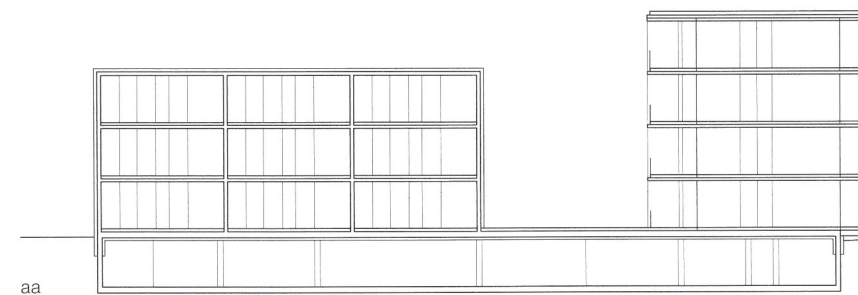
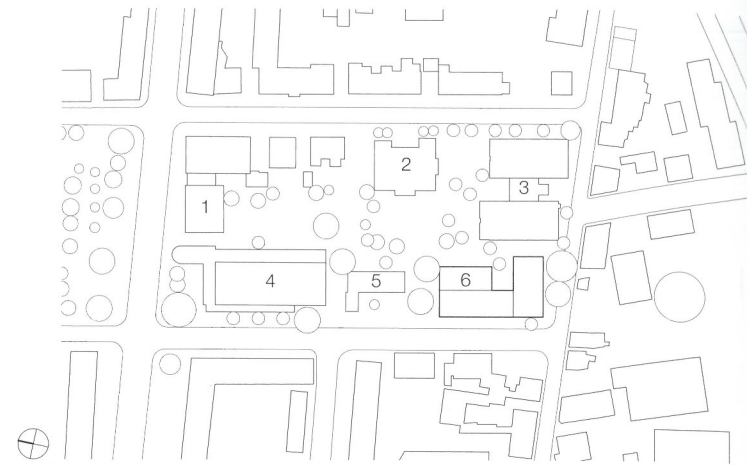
Tragwerksplaner / Structural engineers:

DBT Ingenieursozietät, Frankfurt am Main

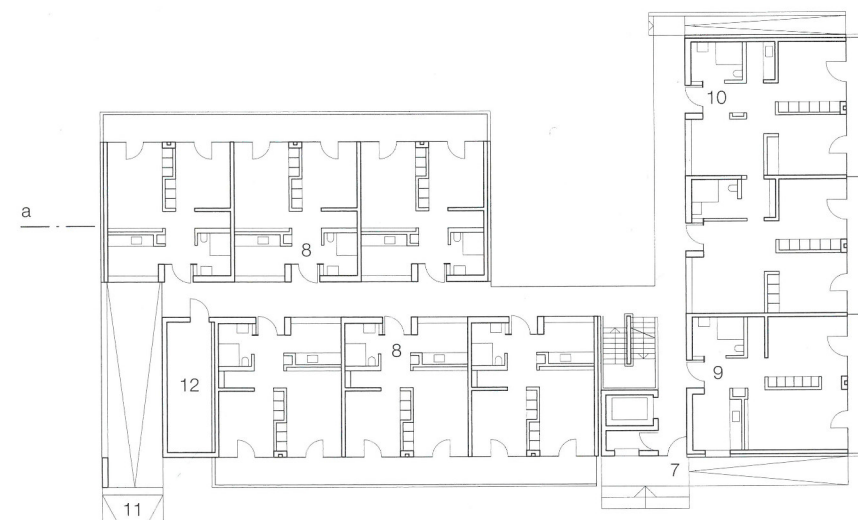
In Ergänzung zu dem benachbarten Altenpflegeheim St. Josef im Stadtteil Niederrad errichtete der Caritasverband ein Seniorenwohnhaus mit 35 Wohnungen. Das selbstständige Wohnen im Alter steht hier im Vordergrund – jedoch können die Bewohner die Einrichtungen und Veranstaltungen des Pflegeheims mitnutzen. Beide Gebäude bilden den südlichen Abschluss eines städtischen Blocks, der weitere Solitärgebäude wie Kirche, Pfarrhaus, Kindertagesstätte und Gemeindezentrum mit Stadtteilbibliothek umfasst und somit ein vielfältiges soziales Umfeld bietet. In der Mitte liegt ein parkähnlicher, von halböffentlichen Wegen durchzogener Grünbereich. An der Stelle

des Neubaus standen vorher ein Schwes-ternwohnhaus und das alte Pfarrhaus. Da ein Umbau der vorhandenen Altbausubstanz für die gewünschte Nutzung massive konstruktive Eingriffe bedingt und Kompromisse bei der angestrebten Wohnqualität bedeutet hätte, entschied man sich schließlich für den Abbruch. Der Neubau gliedert sich in drei gut ablesbare, verschieden hohe Gebäuderiegel, die durch einen Laubengang miteinander verbunden sind und zum Altenpflegeheim einen kleinen Hof bilden. Dieser ist als Treffpunkt für die Bewohner und für gemeinschaftliche Aktivitäten gedacht. Durch die gestaffelte Höhe und die Vor- und Rück-

sprünge der Gebäudekanten vermittelt das Seniorenwohnhaus zwischen der heterogenen Nachbarbebauung und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. In dem Neubau werden zwei unterschiedliche Wohnungstypen angeboten: 24 barrierefreie und zehn rollstuhlgerechte Wohnungen. Während die barrierefreien Wohneinheiten in den beiden ost-west-orientierten Riegeln angeordnet sind, umfasst der südliche Gebäudeteil die rollstuhlgerechten Wohnungen sowie eine Wohngemeinschaft im Erdgeschoss. Auf dem Dach des nordöstlichen Gebäudeteils ist ein gemeinschaftlicher Dachgarten angedacht, der aus Kostengründen noch nicht realisiert wurde.



3. Obergeschoss / Third floor



Erdgeschoss / Ground floor

Seniorenwohnhaus mit 35 Wohnungen
24 barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen (47,2 m²)
10 rollstuhlgerechte 2-Zimmer-Wohnungen (59,5 m²)
1 Wohngemeinschaft für 4 Personen (120,7 m²)
Nutzung von Cafeteria und Serviceeinrichtungen des benachbarten Altenpflegeheims
Bauherr / Träger: Caritasverband Frankfurt
Nutzfläche (NF): 2001 m²
Bauwerkskosten brutto: 4,25 Mio. €
Fertigstellung: 11/2015

Retirement home with 35 dwellings
24 two-room dwellings, barrier-free (47.2 m²)
10 two-room dwellings with wheelchair access (59.5 m²)
1 four-person shared dwelling (120.7 m²)
Use of cafeteria and service facilities in the neighbouring care home for the elderly
Client / Developer: German Caritas organisation, Frankfurt
Effective floor area: 2,001 m²
Gross construction costs: € 4.25 m
Completion date: 11/2015

Lageplan

Maßstab 1:3000

Schnitt • Grundrisse

Maßstab 1:400

- 1 Gemeindezentrum / Stadtteilbibliothek
- 2 Kindertagesstätte
- 3 Altenpflegeheim
- 4 Kirche
- 5 Pfarrhaus
- 6 Seniorenwohnhaus
- 7 Hauseingang
- 8 Wohnung barrierefrei
- 9 Wohnung rollstuhlgerecht
- 10 Wohngemeinschaft
- 11 Zufahrt Tiefgarage
- 12 Haustechnik

Site plan

scale 1:3,000

Section • Floor plans

scale 1:400

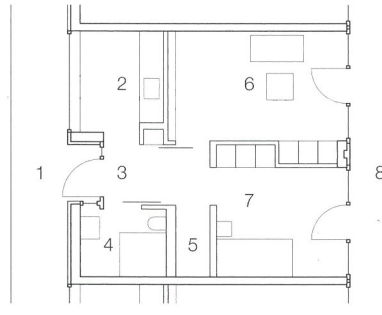
- 1 Civic centre / Municipal library
- 2 Children's day-care centre
- 3 Care home for the elderly
- 4 Church
- 5 Rectory
- 6 Senior citizens' dwellings
- 7 Entrance
- 8 Dwelling barrier-free
- 9 Dwelling wheelchair-accessible
- 10 Shared dwelling
- 11 Basement garage access
- 12 Mechanical services

Grundrisse
Maßstab 1:200

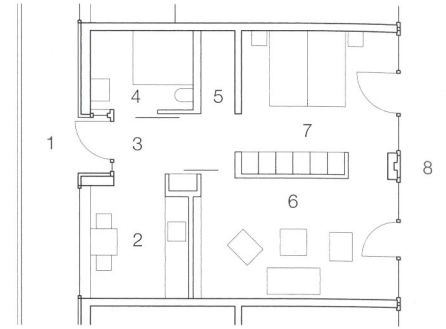
Floor plans
scale 1:200

- 1 Eingang
- 2 Küche
- 3 Diele
- 4 Bad
- 5 Abstellraum
- 6 Wohnzimmer
- 7 Schlafzimmer
- 8 Balkon

- 1 Entrance
- 2 Kitchen
- 3 Hall
- 4 Bathroom
- 5 Store
- 6 Living room
- 7 Bedroom
- 8 Balcony



Wohnung barrierefrei 47,2 m²
Dwelling – barrier-free (47.2 m²)



Wohnung rollstuhlgerecht 59,5 m²
Dwelling – wheelchair-accessible (59.5 m²)

Die Wohnungen

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein zentrales offenes Treppenhaus mit Aufzug und zwei T-förmig aneinanderstoßende Laubengänge. Vor- und Rücksprünge gliedern die Fassade: Die Eingangsbereiche der Wohnungen sind etwas zurückgesetzt, sodass kleine private Vorzonen entstehen. Beide Wohnungstypen – barrierefrei und rollstuhlgerecht – sind als 2-Zimmer-Wohnungen konzipiert. Um die Kommunikation unter den Bewohnern zu fördern, orientieren sich die Küchen jeweils mit einem großen Fenster zum Laubengang. Die Architekten haben unterschiedliche Möblierungsvarianten und Musterküchen entwickelt, aus denen die Bewohner wählen konnten. Das Bad ist überall mit einer bodengleichen Dusche und rutschhemmenden Mosaikfliesen ausgestattet. Auf der stabilen Wandkonstruktion wurden Haltegriffe je nach Bedarf angebracht. Eine Abstellkammer bietet viel Stauraum; hier kann auch ein Rollstuhl geparkt werden.

Wohn- und Schlafzimmer liegen an der Außenseite – geschützt vor Einblicken aus den Gemeinschaftsflächen. Sie werden unabhängig von der Diele erschlossen und haben beide einen Zugang zum Balkon, der über die gesamte Gebäudelänge durchläuft. Die Zimmer lassen sich gut individuell möblieren; 60 cm tiefe Nischen bieten Platz für Schränke oder Regale. Auf Wunsch erhielten die Bewohner von den Architekten geplante Einbaumöbel. In dem größeren, rollstuhlgerechten Wohnungstyp verbindet eine zusätzliche Tür das Wohn- und Schlafzimmer – so entsteht ein großzügiger Raumeindruck.

Maßgeblich bei der Planung war die barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Ausgestaltung der Wohnungen. Nach DIN 18040-2 wurde bei der barrierefreien Wohnung ein Wendradius von 1,20 m (z. B. eines Rollators) berücksichtigt, bei der rollstuhlgerechten Wohnung von 1,50 m. Entsprechend fallen die Räume hier etwas größer aus: Gegenüber der barrierefreien Wohnung von 47,2 m² hat die rollstuhlgerechte Wohnung eine Größe von 59,5 m².

DETAIL 3/2017



The present housing development for the elderly, containing 35 dwellings, was erected by the German Caritas organisation as an addition to the neighbouring St Joseph's care home for senior citizens. In the new block, emphasis is placed on a concept of allowing elderly people to lead an independent life. At the same time, residents can use the facilities of the care home and take part in the events organised there.

The two buildings are situated on the southern edge of an urban street block on which other independent structures stand; for example, a church, the rectory, a day-care centre for children and a civic centre with a municipal library. In other words, the neighbourhood provides a diverse social environment. In the middle of the street block is a park-like planted area intersected by semi-public paths. The site of the new structure was previously occupied by a nurses' home and the former rectory. A conversion of the existing buildings to comply with the proposed new functions would have led to extensive constructional measures and compromises in terms of the specified housing quality. A decision was made, therefore, to demolish the old fabric. The new development is divided into three clearly legible building tracts of different height. These are linked with each other by a pergola and form a small courtyard next to the care home for old people. The courtyard was conceived as a meeting place for residents and as a location for community activities. As a result of the stepped height of the building and the projections and setback areas of the facades, the residence mediates between the heterogeneous neighbouring functions and is well integrated in its surroundings. In the new structure, two different dwelling types are available: 24 that are free of barriers and 10 that are suitable for wheelchair users. The former are located in the two northern tracts, while the latter are housed in the southern section together with a four-person shared flat on the ground floor. A communal garden is envisaged on the roof of the north-eastern part of the complex, although so far it has not been possible to implement this for cost reasons.



The dwellings

The dwellings are reached via a central open staircase with a lift and two access balconies that abut each other in a T-shaped form.

The facade is articulated by various projections and setback areas. For example, the entrances to the individual dwellings are recessed to create small private approach zones. Both dwelling types – those free of barriers and those suitable for wheelchair users – were designed as 2-room flats.

To promote contact between residents, the kitchens have a large window overlooking the access balconies. The architects also drew up different layout options and developed model kitchen forms from which residents could choose. All bathrooms have floor-level showers and non-slip mosaic tiling. Handgrips were fixed to the solid wall construction according to needs. The storage space in the dwellings can also be used to park a wheelchair.

The living rooms and bedrooms – which are separately accessible from the hall – are situated along the outer facade of the building to

prevent overlooking from the communal areas. Each of these rooms has a door connecting it with the balcony zone, which extends along the entire length of the building. The rooms can be individually furnished. Recesses 60 cm deep afford space for cupboards or shelving. On request, residents could have inbuilt furnishings designed by the architects. In the larger dwelling type for wheelchair users, the bedroom is linked with the living room by an additional door, thus enhancing the impression of a generous spatial environment.

The decisive factor of the planning was to create layouts that are free of barriers or alternatively that are accessible for wheelchair users. In accordance with German norms, a turning radius of 1.20 m (for a walking frame, for example) was planned for in the barrier-free dwellings. In those for wheelchair use, the radius was 1.50 m, so that the rooms are somewhat more ample in the latter case. The barrier-free type has an area of 47.2 m² and that for wheelchair use an area of 59.5 m².

