



1



2

VON WEGEN ALTERSHEIM!

SENIORENWOHNHAUS ST. JOSEF IN FRANKFURT A. M.

Schon der Name gibt den Hinweis: Hier geht es nicht vorrangig um Pflege, sondern ums Wohnen - und zwar das innerstädtische Wohnen, frei finanziert, ohne Wenn und Aber. Die klare, zurückhaltende Architektur ist ein Gewinn für das Quartier. Die Senioren richten sich als Mieter ein, was sie an sozialen Leistungen benötigen, wird in direkter Nachbarschaft angeboten.

Es gilt als vereinbart, dass aus Preisgerichtsdebatten außer dem Protokoll nichts an die Öffentlichkeit gelangen darf. Aber eine aufschlussreiche Beobachtung aus der Jury zur »Auszeichnung vorbildlicher Bauten im Land Hessen« sei gestattet. Dort war unter den Einreichungen auch das Seniorenwohnhaus St. Josef. Und sicher ging es den mitwirkenden Kollegen ebenso wie mir: Schon beim Orientierungsrundgang, beim ersten neugierigen Überfliegen der Tafeln war klar, dass es sich bei dem Gebäude um herausragende Architektur handelte, mit der man sich noch eingehender beschäftigen würde. Welcher Funktion das Haus diene, was sich hinter der Fassade verbarg, das hatte keiner gelesen. Egal. Das war Architektur!

Der Jurybericht verschwieg nicht die irritierte Annäherung: »Was auf den ersten Blick wie ein rationelles Bürogebäude wirkt, zeigt sich bei näherer Betrachtung als Wohnungsbau von höchster Qualität.« Und der neutrale Begriff meint nichts anderes: Ein Seniorenwohnhaus ist eben kein Heim, keine Anstalt, kein Hospiz. Hier werden zu Marktpreisen (das sind gegenwärtig etwa 12 Euro/m²) 47 und 60 m² große Apartments für ältere Menschen angeboten. Andere unverwechselbare Kennzeichen teilen die Mieter nicht, sie kommen nicht einmal aus der Umgebung, sie suchten einfach eine attraktive Behausung in einem lebendigen Frankfurter Stadtteil. Deshalb verfügt der Neubau auch nicht über Gemeinschaftsräume, es gibt keine Betreuung oder ein Programm mit gesundheitsfördernden und unterhaltsamen Angeboten. Die einzige Ausnahme ist eine doppelt große Wohnung im EG für eine WG,

{ Architekten: Waechter + Waechter Architekten
Tragwerksplanung: DBT Ingenieursozietät

{ Kritik: Wolfgang Bachmann
Fotos: Thomas Ott

zu der auch jüngere Leute mit Behinderung gehören. Dem Konzept der Inklusion folgend hat man ihnen dieses Zuhause im Seniorenhaus eingerichtet. Aber die Bewohner sind nicht hilflos ihrem neuen Quartier ausgeliefert. Auf dem Nachbargrundstück über den Hof erreichbar steht ein traditionelles Pflegeheim, dessen Leistungen man in Anspruch nehmen kann, vom Mittagstisch bis zur Fußpflege, auch in der eigenen Wohnung. Träger beider Häuser ist die Caritas, die mit diesem städtebaulich ansprechenden Neubau ihre >

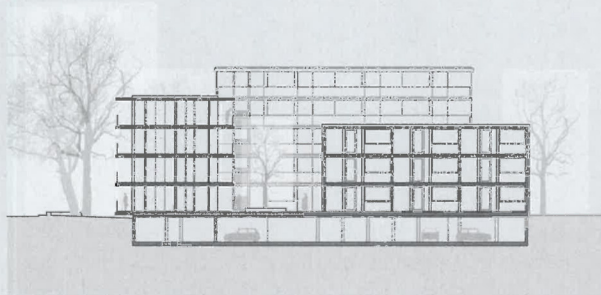
[1] Die schnörkellose Detailplanung in Rohbauqualität ist wohlüberlegt und zeigt einmal mehr, wie sich gerade auch mit reduzierter Palette gute Gestaltung umsetzen lässt

[2] Die Wohn- und Schlafbereiche sind alle nach außen orientiert, hin zu den Straßen- und Grünräumen, ohne Einblick von den Gemeinschaftsflächen her

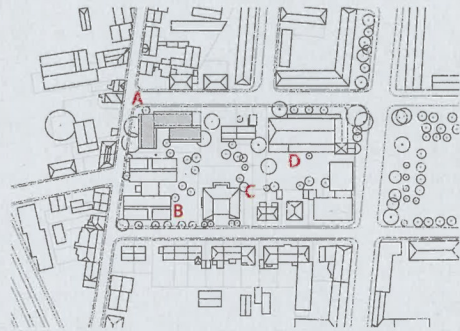
3



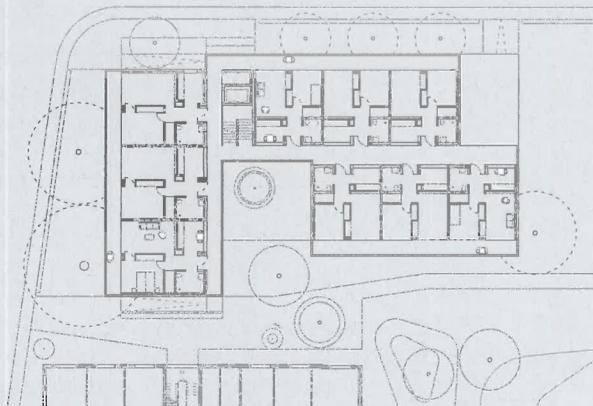
Schnitt, M 1:750



Lageplan, M 1:5 000



Regelgrundriss, M 1:750



- A Seniorenwohnhaus
- B Altenzentrum
- C Kindergarten
- D Kirche Mutter vom Guten Rat



4



› sozialen Einrichtungen ergänzt. »Das Altenheim, das es früher einmal gegeben hat«, erläutert der Architekt Felix Waechter, »gibt es nicht mehr, das ist auch nicht mehr finanzierbar. Selbstbestimmtes Wohnen im Alter ist das Ziel.« »Idealerweise sind die Leute so fit, dass sie sich drüben im Pflegeheim gerne engagieren«, ergänzt Hartmut Sprondel, der Leiter der Caritas Baubetreuung.

GUT EINGEPASSTES IMPLANTAT

Die alte Einfriedung lässt es ahnen, auf dem Grundstück stand zuvor ein älteres Pfarrhaus, dessen Umnutzung zunächst noch verfolgt wurde. Bei einem kleinen Wettbewerb als Mehrfachbeauftragung konnten sich Waechter + Waechter Architekten durchsetzen. Während der Weiterbearbeitung durfte noch ein Geschoss mehr gebaut werden, aber dennoch staffeln sich die drei um einen Innenhof angelegten Gebäude entsprechend der heterogen bebauten Umgebung. Wenn man die beiden riesigen Laubbäume sieht, die an der Südseite fast die Fassade berühren, versteht man, was geleistet wurde. Das Haus ist ein Implantat, es markiert die Straßenecke so selbstverständlich, als hätte es hier schon immer gestanden. Lediglich die Architektur fällt auf. Sie hält eine wunderbare Balance zwischen solidem städtischem Blockrand und ländlicher Bauweise. Das gelingt mit den umlaufenden Balkonen und Laubengängen, die die drei Baukörper außen säumen und innen verbinden, aber dem Haus mit ihrer identischen Schraffur aus verzinkten Geländern eine einladende Leichtigkeit geben, als sollte man sich überall begegnen und in der Sonne sitzen. Dieser freundliche Eindruck wird dadurch verstärkt, dass die Gebäude nicht plump im Boden stecken, sondern die Balkone bereits im EG über dem Gartenniveau zu schweben scheinen. Ihre flachen Balkonstäbe sind auf ein einbetoniertes Stahlband geschweißt, unter dem eine Schattenfuge Abstand wahrt. So wird aus einem Rohbau Architektur. Die Erschließung im Freien – Laubengänge, Balkone und Treppe (eine Treppe für drei Häuser!) – blieb ohne Belag, als Absturzsicherung sind Edelstahlnetze befestigt. Aber nichts wirkt billig, sondern wie eine verlässliche, materialbetonte Werkplanung. Das Wärmedämmverbundsystem (mit Mineralwolle!) der Betonwände schließt mit einem körnigen Splittputz ab, er schimmert silbrig in der Sonne, die dreifach verglasten Fenster oder nötige Abtrennungen sind aus nachhaltig erwirtschaftetem Meranti erstellt.



5

NUR DAS NÖTIGSTE, DAS ABER GUT

Die funktionale Agglomeration über die offenen Laubengänge bewahrt nicht nur vor miefigen Innenfluren und fördert kommunikative Begegnungen. »Das Gefühl ist auch ein anderes«, sagt Felix Waechter, »man geht durch seine Haustür, nicht in seine Wohnung.« Die wird von zwei Seiten belichtet. Besonders attraktiv sind die Situationen, wo die Erschließung einen Eckausblick bietet und der Außenflur zur Galerie wird. ›

[3] Kontaktraum: Die eingezogenen, jeweils von Küche und Bad flankierten Wohnungseingänge bilden eine halbprivate Übergangszone zwischen offen gestaltetem Laubengang und »eigenem Reich«

[4/5] Raumhohe Türen wünscht man sich auch im durchschnittlichen Wohnungsbau. Wandversprünge für Einbaumöbel helfen dabei, mit weniger Fläche auszukommen. Einige Bewohner leisteten sich Eichenparkett statt des Linoleum-Standards



6

› Natürlich laufen die anderen Mieter und Besucher bei jeder Wohnung am Küchenfenster vorbei, das sich in einladender Breite anbietet. Da wollen sich viele nicht in die Töpfe gucken lassen und schützen die fest verglaste, fassadenbündige Panoramasscheibe mit allerlei Vorgehängtem. Wer ein Gegenüber auf dem Laubengang hat, muss mit weniger Licht auskommen, diese Passagen wirken leicht tunnelig.

Dass die Flachdächer der beiden niedrigen Gebäude nicht mit Terrasse oder Begrünung abschließen, ist dem knapp kalkulierten Budget geschuldet, aber der Zustand ist nicht irreversibel. Nach Nordosten hat man die Silhouette der Bankentürme im Blick, das entschädigt vorerst. Die direkten Nachbarn sind außer dem Altenzentrum ein Kindergarten, eine Schule und die mächtige, rot verputzte Hallenkirche Maria vom guten Rat, Baujahr 1932. Dort hält auch die Straßenbahn zur Innenstadt. In Gegenrichtung kann man die Flugzeuge im Landeanflug zählen. Langweilig wird es also nicht. Ein Verhandlungspunkt mit den Behörden war die Anzahl der Stellplätze. Es gibt tatsächlich die obligatorische Tiefgarage, zwar auf 15 Stellplätze abgespeckt, aber es stehen nur drei Fahrzeuge neben den Kellerabteilen. Das erhöhte natürlich die Baukosten, die man lieber an anderer Stelle investiert hätte. Der Bauherr Caritas hatte zwar die Losung »Möglichst günstig!« ins Auftragsbuch geschrieben, erfreulicherweise lässt sich dennoch schon von außen die Mühewaltung der Architekten erkennen.

[6] Dreiklang aus Merantiholz, Putz und Sichtbeton. Die Geschossdecken scheinen sich als Betonsimse abzuzeichnen. Tatsächlich handelt es sich um Putz - ohne Steinzusatz, glattgestrichen, farblich an den Beton angeglichen

Das setzt sich in den 24 barrierefreien und zehn rollstuhlgerechten Wohnungen fort. Sie bieten jeweils zwei Zimmer neben Küche und Bad. Wobei die etwas größeren durch eine Verbindungstür zwischen den Räumen eine andere Interpretation des Grundrisses erlauben. Die Balkone sind ungeteilt, auf Wunsch kann eine Holzabtrennung an den Wohnungsgrenzen aufgestellt werden, manche Bewohner haben mit einem Rankgerüst oder einer Bank ihren Claim abgesteckt. Die Außentüren lassen sich vollständig umschlagen. Auf der Brüstung enden einheitlich weiße Senkrechtmarkisen. Dadurch fallen ungeschickte Dekorationen nicht auf, die Architektur umgibt alle und alles mit ihrem starken Charakter. Jeder Wohnungseingang liegt in einer Nische, wird dadurch zur Adresse. Das seitliche Fenster – ein klassisches Motiv – verriet, hier muss es mehr geben als nur ein Zimmer. Großartig sind die raumhohen Türen, stumpf einschlagend an die Blockzargen, im Flur zum Schieben, das gibt den Räumen Größe. Wandversprünge für Einbauschränke helfen, mit weniger Mobiliar auf beschränkter Fläche auszukommen. Manchmal hat man sich Eichenparkett statt des Linoleum-Standards über der Fußbodenheizung geleistet. Die Ausstattung ließ sich aus einem Paketangebot zusammenstellen. »Der Caritasverband hat schon einen Anspruch an die Baukultur«, lobt der Architekt.

Übrigens: Die freundliche Dame, die uns ihre Wohnung zeigt, kam gerade von einer Trekking-Tour aus der Mongolei zurück. Das selbstbestimmte Leben hält die Senioren rüstig. •

{ Beim Termin vor Ort traf unser Kritiker **Wolfgang Bachmann** den Architekten Felix Waechter und auch Hartmut Sprondel von der Baubetreuung des Caritasverbands Frankfurt. Haus und Gespräch ließen die Dokumentation des Vor-Ort-Seins in den Hintergrund treten – sodass man leider versäumte, ein Beweisfoto aufzunehmen.

{ **Standort:** Kniebisstraße 29, 60528 Frankfurt a. M.

Bauherr: Caritasverband Frankfurt e.V., Frankfurt a. M.

Architekten: Waechter + Waechter Architekten, Darmstadt

Mitarbeiter: Nils Meyer, Michael Kohaus, Stephan Erkel

Tragwerksplanung, Bauphysik, Brandschutz: DBT Ingenieursozietät, Frankfurt a. M.

Elektroplanung: Ingenieur-Planungsgesellschaft Dries + Liebold, Rüdeshheim

Objektüberwachung: Kehrel + Krämer Architekten, Neu-Isenburg

HLS-Planung: Planungsbüro für Haustechnik Alois Bonleitner, Alsbach

Bodengutachten: Institut für Geotechnik – Dr. Jochen Zirfas, Limburg

Vermessung: Vermessungsbüro Seeger und Kollegen, Frankfurt a. M.

BGF: 3700 m²; **Nutzfläche:** 2001 m²; **Verkehrsfläche:** 1230 m²

BRI: 10800 m³

Baukosten: gesamt: 4,25 Mio. Euro; KG 300+400: 2,75 Mio. Euro (netto)

Bauzeit: Mai 2014 bis November 2015

{ **Beteiligte Firmen:**

Rohbau: Krieger + Schramm, Dingelstädt, www.krieger-schramm.de

Flachdacharbeiten: S.C.H.I.N.D.L.E.R., Sondershausen, www.schindler-dach.de

Holzfenster: Tischlerei Rittmeier, Duderstadt, www.tischlerei-rittmeier.de

Sonnenschutz: Alfred Eurich, Schlitz/Pfordt

Außenputz/WDVS: Adil Özen, Limburg-Offheim, www.adil-oezen-gmbh.de

Schreinerarbeiten Innentüren: Tischlerei Frank Pfaff, Rosa

Bodenbelag (Linoleum): Forbo Flooring, Paderborn, www.forbo.com

Außenputz (mit Spar Dash besplittet): alsecco, Wildeck, www.alsecco.de

Abdichtung Flachdach: Paul Bauder, Stuttgart, www.bauder.de

Brandschutzelemente: HOBA Holzbau Schmid, Adelberg, www.hoba.de