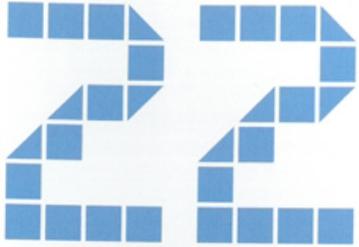


Waechter + Waechter Architekten

Seniorenwohnhaus St. Josef, Frankfurt am Main

Kritik Brita Köhler



Architekten/Architects
Waechter + Waechter Architekten BDA
Rheinstraße 40–42
64283 Darmstadt
www.waechter-architekten.de

Projektteam/Project team
Felix Waechter
Sibylle Waechter
Nils Meyer

Bauherren/Clients
Caritasverband Frankfurt e. V.,
Frankfurt am Main

**Tragwerksplanung/
Structural engineering**
DBT Ingenieursozietät, Frankfurt
am Main

Haustechnik/M & E engineers
Planungsbüro für Haustechnik
Alois Bonleitner, Alsbach

**Heizung und Sanitär/
Plumbing and heating**
Planungsbüro für Haustechnik
Alois Bonleitner, Alsbach

Elektro/Electrical engineering
Ingenieur- und Planungsgesellschaft
Dries + Liebold mbH, Rüdeshelm
am Rhein

Bauphysik/Building physics
DBT Ingenieursozietät,
Frankfurt am Main

Brandschutz/Fire prevention
DBT Ingenieursozietät,
Frankfurt am Main

**Landschaftsarchitektur/
Landscape architecture**
Waechter + Waechter Architekten

Innenarchitektur/Interior design
Waechter + Waechter Architekten

Sonstige/Others
Bauleitung: Waechter + Waechter
Architekten mit Kehrel + Krämer
Architekten BDA, Neu-Isenburg

Standort/Location
Kniebisstraße 31
60528 Frankfurt am Main

Fertigstellung/Completion
Dezember 2015

Fotografie/Photography
Thomas Ott, Mühlthal
Brita Köhler, Frankfurt am Main



Ansicht von der Goldsteinstraße. Jeweils drei Wohneinheiten pro Etage sind zu einem kleinmaßstäblichen Gebäudeteil zusammengefasst, sodass ein Ensemble zueinander versetzt und nur durch einen Laubengang verbundener Gebäudeelemente entsteht.
View from Goldsteinstraße. The building is divided into three sections, each of which comprises three residential units on each floor. As such, the ensemble consists of building sections that are offset from one another and are only connected via an access balcony.

Wie wollen wir im Alter wohnen? Welche räumlichen Angebote gibt es, die das Wohnen in den eigenen vier Wänden ebenso bieten wie die Sicherheit einer Betreuung, wenn es gesundheitlich nicht mehr eigenständig geht?

Das Seniorenwohnhaus im Frankfurter Stadtteil Niederrad gibt eine Antwort darauf, wie sich selbstständiges Wohnen verbinden lässt mit der sicheren Anbindung an ein Altenzentrum, sollte eine Pflegebedürftigkeit eintreten. Der Standort ist optimal – der gesamte Stadtblock mitten im quirligen Stadtteilleben ist mit karitativen und sozialen Einrichtungen versehen und bietet Nachbarschaft, Austausch und Lebendigkeit. Das neue Gebäudeensemble ersetzt einen Altbau, in dem sich Barrierefreiheit und großzügiges Wohnen nicht realisieren ließen. Städtebaulich schließt das Wohnhaus nun die Ecksituation an Goldstein- und Kniebisstraße ab. Es besteht aus drei Bauteilen, die in ihrer Höhenstaffelung zwischen den verschiedenen Maßstäben der Nachbarbebauung vermitteln.

How do we want to live in old age? What kinds of spaces allow you to live in your own home and at the same time offer safety and support if you are no longer independent due to poor health?

The retirement home in the district of Niederrad in Frankfurt am Main offers a way of combining independent living with a reliable connection to an assisted living centre, should the need for care arise. The location is optimal – the entire city block in the centre of the lively district features charitable and social institutions and offers neighbours and a vibrant community. The new ensemble of buildings replaces an old one in which it is impossible to create accessible, generous living spaces. The retirement home is now connected to the corner of Goldsteinstraße and Kniebisstraße. It consists of three building sections of different heights that correspond to the dimensions of the neighbouring buildings.

Um kostengünstig bauen zu können, war eine hohe Ausnutzung des Grundstücks unumgänglich. Trotz der Dichte der neuen Bebauung erhält das Wohnhaus dank seiner versetzten Gliederung und der zum Innenhof orientierten Laubengangerschließung eine Offenheit, die viel Licht hereinlässt, Blickbeziehungen eröffnet und den Bewohnern eine einfache Orientierung und Begegnungsmöglichkeiten bietet.

Jeweils drei zueinander versetzte und durch einen Laubengang verbundene Wohneinheiten wurden zu einem überschaubaren Modul zusammengefasst. Insgesamt sind 35 Wohnungen entstanden, alle waren in kürzester Zeit vermietet. Es gibt zwei Wohnungstypen: barrierefrei gestaltete Wohnungen mit je 47 Quadratmetern und rollstuhlgerechte Wohnungen mit rund 60 Quadratmetern Wohnfläche. Zusätzlich konnte im Erdgeschoss eine Wohngemeinschaft von jungen Menschen mit Behinderung einziehen.

Alle Wohnungen sind zweiseitig belichtet und nach Osten, Westen oder Süden ausgerichtet. Den Architekten war es ein Anliegen, den Bewohnern das Gefühl von einer eigenen Haustür zu vermitteln; kleine Nischen ergeben einen Eingangsbereich und Platz für ein zusätzliches Fenster für das Bad. Es entsteht tatsächlich das Gefühl einer Wohnstraße.

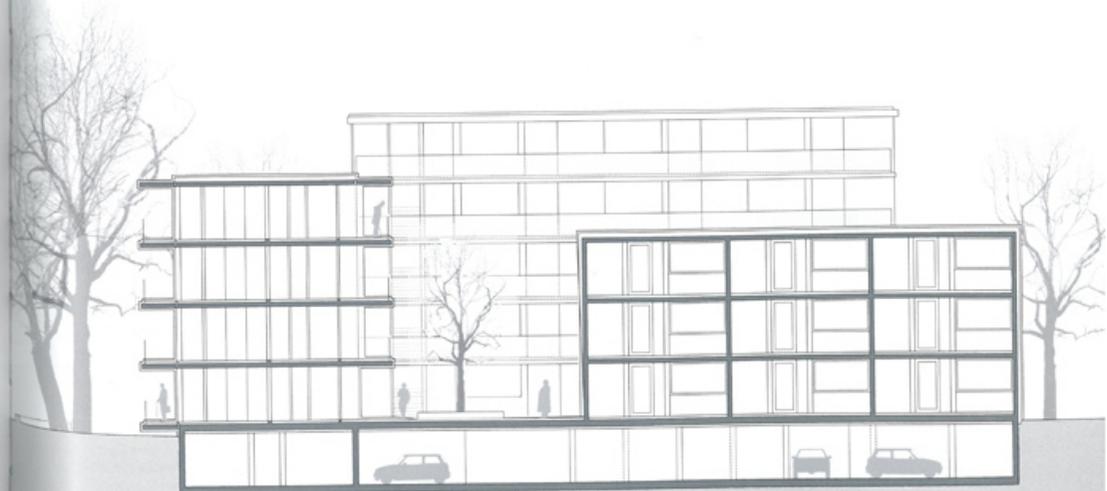
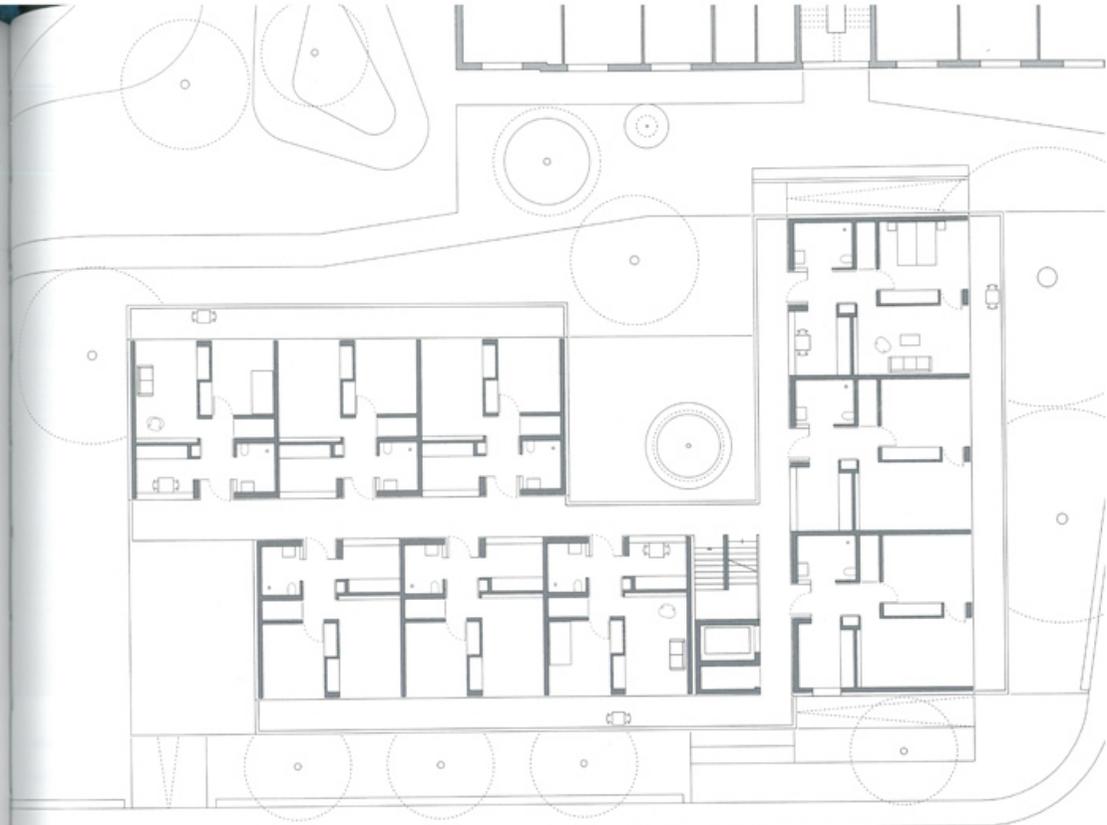
Alle Wohnungen haben den gleichen klar geordneten Grundriss, sie variieren lediglich in der Breite. Sie werden unmöbliert vermietet, die Architekten haben aber Einbauschränke sowie eine Küchen- und Badmöblierung entwickelt, die wahlweise von den Mietern gekauft werden können. Schränke und Schiebelemente schaffen Stauraum und Nischen, pro Etage gibt es zusätzlich einen gemeinsamen Abstellraum neben dem Aufzug. Das große Küchenfenster zum Laubengang bringt dort, wo es keinen gegenüberliegenden Gebäudeteil gibt, viel Licht hinein. Hier kann man im Schutz der eigenen vier Wände hinausblicken und mit den Nachbarn kommunizieren – wenn man es möchte.

It was essential to fully exploit every square metre of the plot in order to build economically. In spite of its high density, the retirement home has an open form that lets in much light, offers clear views, and enables the residents to easily find their way and meet one another, thanks to the staggered structure and the access balcony facing the inner court.

Three housing units have been brought together – connected to one another via an access balcony – to form one manageable section. A total of 35 flats were built, all of which were rented out very quickly. There are two types of flats: barrier-free ones, each with a floor area of 47 square metres, and wheelchair-accessible ones, each with a living area of around 60 square metres. A flat-share consisting of young people with disabilities also moved into the ground floor.

All flats have windows on two sides and face east, west, or south. The architects wanted to give the residents the feeling of having their own front door; small niches serve as entrance areas and make room for an additional window for the bathroom. This actually creates the feeling of being on a residential street.

All flats have the same, clearly arranged floor plan, and differ only in their widths. They are rented out unfurnished, but the architects developed built-in cupboards as well as kitchen and bathroom furnishings that tenants can optionally purchase. Cupboards and drawers offer storage space and niches, and there is a shared storage room near the lift on each floor. The large kitchen window facing the access balcony lets in much light into the areas where there is no building section on the other side. Here, residents can look out from the safety of their home and communicate with neighbours.



Grundriss Regelgeschoss und Schnitt
Typical floor plan and section



Nach außen orientiert, ohne Einblick von den Gemeinschaftsflächen, liegen die Wohn- und Schlafbereiche. The living rooms and bedrooms face the street and are situated away from the shared spaces for greater privacy.



Links: Jeder Wohneinheit vorgelagert ist eine Zone für das Gespräch außerhalb der eigenen Wände. Oben: Das Wohnen um den gemeinschaftlichen Hof verdeutlicht die Idee: selbstständiges Wohnen im Alter in der Gemeinschaft. Left: Each unit has a small outdoor space, allowing residents to have a chat outside of their own walls. Above: The arrangement of homes around a shared courtyard illustrates the central idea: independent living in old age as part of a community.

Vor den bodentiefen Holzfenstern der vom Laubengang abgewandten Wohn- und Schlafräume verlaufen die Balkone über die ganze Breite. Außen mit vertikalen Rollos versehen, können sie auch bei starker Sonne noch genutzt werden. Die reduzierte Fassadengestaltung und Materialwahl lässt hier Raum für individuelle Vorlieben – Kübelpflanzen, Gartenstühle, Bastmatten und Wäscheständer ergeben ein heiteres buntes Bild, was der sachlichen Architektur guttut.

Der zentrale Innenhof für die Bewohner ist nicht groß, bildet aber mit den angrenzenden Außenbereichen des Pflegeheims und des Kindergartens eine grüne Mitte. Auf dem Dach des dreigeschossigen Gebäudeteils ist ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten angedacht – eine wünschenswerte Ergänzung! Über eigene Gemeinschaftsräume verfügt das Wohnhaus (leider) nicht – im benachbarten Altenzentrum des gleichen Trägers kann aber die Cafeteria und ein breites Veranstaltungsangebot genutzt werden.

Um kosteneffizient zu bleiben, wurde mit Betonfertigteilen gearbeitet, die an vielen Stellen roh belassen wurden. Im Kontrast dazu sind in die Putzflächen kleine weiße Kieselsteine eingebracht, was der Fassade einen Schimmereffekt und Textur verleiht. Der alte Baumbestand zur Goldsteinstraße konnte zum Glück erhalten werden, er spendet Schatten und belebt mit seinem Lichtspiel die Glasfassade. Gut ein Jahr nach Erstbezug sorgen neue Bäume und Pflanzen zusätzlich für eine durchgrünte Wohnatmosphäre.

Wer im Alter ein gemeinschaftliches und dynamisches Mehrgenerationen-Wohnen sucht, wird hier vermutlich nicht fündig. Aber hier bietet in direkter Nähe zum städtischen Leben eine helle und offen gestaltete, klare und zurückhaltende Architektur Raum für eigenständiges Wohnen. Gleichzeitig ist, ohne dass man seine lieb gewonnene Nachbarschaft verlassen muss, die Sicherheit ambulanter und stationärer Betreuung gewährleistet.

The balconies run across the entire width of the building in front of the wooden, floor-to-ceiling windows of the living rooms and bedrooms, which are located away from the access balcony. The balconies are fitted with vertical blinds on the outside and can be used even when the sun is shining brightly. The pared-down façade design and selection of materials leave room for individual preferences – potted plants, garden chairs, straw mats, and drying racks form a cheerful, bright scene, which nicely complements the sober architecture.

The central inner courtyard for the residents is not large but serves as a green space along with the adjoining outdoor area of the care home and nursery school. There are plans to create a shared garden on the roof of the three-storey building section, which will be a very welcome addition. The retirement home unfortunately does not have its own common rooms – but the neighbouring assisted living facility, run by the same institution, offers a cafeteria as well as an extensive events programme.

Precast concrete parts – which were left unfinished in many places – were used in order to ensure construction was cost effective. Small, white pebbles were inserted into the plaster surfaces to counterbalance the effect of the concrete and to give the façade a shimmering look and texture. The old trees on Goldsteinstraße could luckily be retained. They play with light and cast shadows, becoming part of the glass façade. New trees and plants further add to this green atmosphere now, one year on from when the first tenants moved in.

Elderly people who want to live as part of a dynamic community alongside many generations of people will probably not find what they are looking for here. But the retirement home is a bright, clear, modest, and openly designed work of architecture that facilitates independent living in close proximity to city life. At the same time, reliable outpatient and inpatient care is guaranteed without residents having to leave the neighbourhood they have grown fond of.