

## **Wohnbebauung Horasbrücke**

### **Grundstück**

Das gut 8000 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt knapp 2 Kilometer vom Stadtzentrum Fulda entfernt. Das Grundstück wurde nach dem Krieg zunächst als Halde für Trümmersteine genutzt, bevor es von einer Gärtnerei erworben wurde. Gewächshäuser und Beete bestimmten dann seit den 1950'er Jahren das Areal. Für die bessere Nutzbarkeit der Flächen im Überschwemmungsgebiet wurde schon zu dieser Zeit eine ca. 1,5 m hohe Tragschicht auf den gewachsenen Boden aufgeschüttet. Nach Geschäftsaufgabe der Gärtnerei wurde das Grundstück Anfang der 1990'er Jahre veräußert und ein erster Anlauf für eine Bebauung mit Doppelhäusern gestartet. Diese wurden jedoch nur bis zur Bodenplatte realisiert. 2010 erwarb das Siedlungswerk die Fläche samt Bauruine. Ausschlaggebend für die neue Investition an dieser Stelle war die positive Entwicklung der Stadt mit steigenden Einwohnerzahlen und einer regen Nachfrage an vermietbarem Wohnraum, als auch die zentrale Lage des Grundstückes und die vielfältigen Versorgungs- und Naherholungsangebote in der direkten Nachbarschaft.

### **Städtebau**

Die Wohnsiedlung mit 44 Wohneinheiten (Mietwohnungen) liegt am Rand der Kernstadt Fulda, unterhalb des Frauenberges. Sie wird im Nordwesten von einem hohen Bahndamm, sowie im Nordosten und Südosten von bestehender Bebauung begrenzt. Südöstlich schließen die Freiflächen der Fulda-Aue an. Um den verantwortungsvollen Umgang mit der Silhouette des Frauenberges und seiner gründerzeitlichen Villenbebauung gerecht zu werden, ordnen sich die Gebäude mit ihren flachen Dächern in ihrer Höhenentwicklung unter und passen sich in ihrer Farbgebung der weißen Villenarchitektur an. Die städtebauliche Komposition der Baukörper nimmt durch Vor- und Rücksprünge Bezüge zu den vor Ort befindlichen Volumen auf. Die charakteristischen Einschnitte der Freisitze wirken rhythmisierend auf das Gesamtensemble und verleihen diesem einen eigenständigen Charakter. Die privaten Außenräume sind als Terrassen und Loggien direkt den Wohnungen zugeordnet.

### **Verkehr und Freiflächen**

Das Areal ist über den Horaser Weg an das öffentliche Wegenetz angebunden. Auf dem Gelände erfolgt die Erschließung durch Privatstraßen, die als verkehrsberuhigte Spielstraßen gebaut sind. 34 Parkplätze werden gebündelt direkt neben der Einfahrt auf dem Gelände angeboten. Weitere 14 Stellplätze sind direkt den Häusern zugeordnet und werden bevorzugt an ältere oder beeinträchtigte Mieter vergeben. Das Areal wird direkt von einer Stadtbuslinie angefahren, die an den zentralen städtischen Busbahnhof anbindet. Eine attraktive Fahrradweganbindung in die Innenstadt durch die Grünanlagen der Fuldaaue komplettiert das Angebot. Die südwestlichen Freiflächen vor den Gebäuden sind halböffentliche Grünflächen für die Bewohner der Anlage. Sie werden im Nordwesten des Gebietes um eine Spielfläche für Kinder und eine Grillhütte ergänzt. Zur Aue hin laufen die Grünflächen in die Landschaft aus und verzahnen sich mit ihr. Spiel und Gemeinschaftsflächen werden von den Bewohnern gern genutzt, sowohl für private Zwecke als auch für gemeinschaftliche Aktivitäten mit den Nachbarn. Als Zeugnis dafür stehen ein im Sommer 2015 (nach der Gesamtfertigstellung) selbstorganisiertes Mieterfest, aber auch das sehr gut besuchte offizielle Einweihungsfest des Siedlungswerkes im Mai 2015.

### **Gebäudetypologie und Grundrisse**

Die gezeigten Grundrissvarianten basieren alle auf zwei Wohnungsbreiten von 5,3 und 6,7 Metern. Immer mittig befindet sich der Erschließungskern mit Aufzug und Treppe und bildet einen barrierefreien Zugang zu den inneren Wohnungen. Die außen liegenden Erdgeschosswohnungen haben seitlich jeweils einen eigenen Eingang. Wie bei einem Baukastensystem konnten in der Planungsphase unterschiedliche Wohnungsgrößen und Anordnungen ausgewählt und kombiniert werden (Appartements, Maisonette, Reihenhaus, Penthouse). So wurden die Grundrisse entsprechend der Nachfrage während der 3 Bauabschnitte angepasst. Jeweils eine 6,7 Meter breite EG Einheit bietet Abstellmöglichkeiten für die Hausgemeinschaft (Kellerersatzräume und Fahrradabstellflächen). Auf eine Unterkellerung wurde aufgrund der Hochwasserproblematik des Grundstücks verzichtet.

### **Konstruktion und Material**

Die bereits erwähnten Aufschüttungen, als auch der stark heterogene Baugrund der Aue machten eine Baugrundverbesserung in Form von Schotterstopfsäulen notwendig. Die dreigeschossigen Gebäude sind in Massivbauweise mit Wänden aus hochgedämmten Hochlochziegeln ausgeführt. Die monolithische Bauweise mit weiß verputzter Fassade wurde ohne Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, die mechanisch stärker beanspruchten Bereiche wie Eingang und Abfalleinhausungen wurden mit einer Vorsatzschale aus Klinker ausgeführt, sodass eine lange Lebensdauer und ein wirtschaftlicher Unterhalt der Fassaden gewährleistet sind. Die Fenster sind als Holz-Aluelemente; die großzügigen Verglasungen der Penthäuser wurden als Pfosten-Riegel-Fassade ausgeführt.

Auch im Inneren wurde auf langlebige Materialien Wert gelegt. Treppenhäuser und die Fußböden der Bäder und Küchen sind mit Naturstein belegt. Die Wohnungen verfügen sonst über geölte Eicheparkettböden.

### **Energie und Technik**

Die Wohnanlage wird zentral über das Technikgebäude am Horaser Weg mit Nahwärme versorgt. Die Energieerzeugung erfolgt über eine Holzpelletsheizung und unterstützend über Solarthermie, die auf den Dächern der Gebäude untergebracht wurde. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizungen. Zusätzlich wurden die Wohnungen mit einer zentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, um Lüftungswärmeverluste zu reduzieren und ein gesundes Wohnklima zu erzeugen.

### **Wirtschaftlichkeit**

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Siedlungswerk Fulda e.G.“ realisierte an diesem zentrumsnahen Standort hochwertig ausgestattete Mietwohnungen mit einem Mietzins von 5,73-7,64 €/m<sup>2</sup>. Trotz des hohen Standards konnte die Umsetzung der Wohnanlage mit 430 €/m<sup>3</sup> BRI realisiert werden. Der gute Wärmeschutzstandard der Gebäude spiegelt sich in den geringen Heizkosten und damit minimierten Nebenkosten für die Bewohner wieder. Die Nachfrage nach den Wohnungen war und ist sehr groß. An mehreren Terminen gab es bereits während der Bauphasen Gelegenheit die Wohnungen zu besichtigen. Die Mieter erhalten zudem einen besonderen Schutz, da alle Verträge als Dauernutzungsverträge abgeschlossen werden und dem Mieter damit lebenslanges Wohnrecht zusichern.