

Galeriehäuser am Rauschenberg

Naturnahes, junges Wohnen
über den Dächern von Fulda



Städtebauliches, architektonisches Nutzungskonzept mit Kaufpreisangebot

| Areal - Ehemaliger Kindergarten Rauschenberg, Eichzagel 15, Petersberg

| Stand 28.03.2014

Investor: Röder Bauträger GmbH & Co. KG, An den Gassenwiesen 2a, 36100 Petersberg

| Entwurfsverfasser: markus best architekten - Liedeweg 42, 36093 Künzell



Ausgangssituation, Aufgabenstellung

„Am Fuß des Rauschenbergs zwischen Watschelweg und der Liede gelegen, befindet sich das Gelände des Kindergartens "Rauschenberger Rasselbande". Die Gemeinde Petersberg ist Eigentümerin des Grundstücks mit einer Fläche von 2.475 qm. Das Gelände wurde erstmals in 1971/72 mit einem Kindergarten in Holzbauweise bebaut. Träger des Kindergartens ist die Gemeinde Petersberg. Das vorhandene Gebäude soll abgebrochen werden.

Das Grundstück bietet Potential für eine qualitätsvolle Entwicklung des Geländes. Es wird zunächst an eine hochwertige Wohnbebauung gedacht, die der städte-baulichen Lage des Areals entspricht. Die Neubebauung hat sich an der Bebauung der angrenzenden Straße und der näheren Umgebung zu orientieren. Prägend ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern.

Der Planungsbereich liegt an der Landesstraße L 3418 (Eichzägel) und wird vom Fahrzeugverkehr über diese Straße erschlossen und angefahren. Bei dieser Straße handelt es sich um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße. Eine Zufahrt von der Stichstraße Eichzägel ist vorstellbar. Die Erreichbarkeit des Planungsraumes mit dem ÖPNV ist über die Haltestellen Rauschenberg und Weiherweg gegeben. Von Seiten der Gemeinde sind derzeit keine Änderungen des Erschließungsnetzes im Umfeld des Areals geplant.“

Auszug Expose Gemeinde Petersberg – 20.01.2014

Beurteilung der städtebaulichen Situation

Lage

Das Gebiet liegt von Fulda - Lehnerz aus kommend am Ortsrand von Petersberg. Es markiert zusammen mit der neu gebauten Kindertagesstätte auf der gegenüberliegenden Straßenseite den Ortseingang von Petersberg. Eine qualitätsvolle und prägende Ausbildung dieses öffentlichen Raumes ist daher geboten.

Verkehr

Durch die geradlinige Ausbildung der Landstraße haben ankommenden Fahrzeuge hier noch ein relativ hohes Geschwindigkeitsniveau. Eine von weitem sichtbare, optische Einengung des Straßenraumes z.B. durch großkronige Hochstämme am Straßenrand könnten helfen das Geschwindigkeitsniveau zu reduzieren.

Infrastruktur

Durch die direkte Anbindung an den ÖPNV, kurze Anbindungen an Bundes- und Landesstraßen, den nahen Ortsmittelpunkt, die benachbarten Schulen, die neue Kindertagesstätte, die Freizeiteinrichtung Waidesgrund und das angrenzende Naherholungsgebiet, kann man von einer guten Infrastruktur sprechen.



Erschließung

Das Gebiet soll für den Geh- und Fahrverkehr über die bestehende Stichstraße Eichzagel erschlossen werden, da zusätzliche Straßenanbindungen teuer sind und das Gefahrenpotenzial in diesem Bereich noch erhöhen.

Bebauungsdichte

Als Bebauungsform wird ein schmaler zweigeschossiger Reihentypus gewählt, der in zwei Gruppen zu je 4 Hauseinheiten aufgegliedert wird. Dadurch entstehen **zwei Reihentypen**, die zwischen der stark verdichteten Wohnbebauung am Watschelweg und den angrenzenden Einzelhausbebauungen am Eichzagel **vermitteln**.

Eine geringere Bebauungsdichte durch Einzel- oder Doppelhäuser scheint aufgrund der zentralen Lage und der anzustrebenden innerörtlichen Nachverdichtung nicht angebracht und würde auch zu überhöhten Verkaufspreisen führen. Das Gebiet ist aufgrund der sehr guten Infrastruktur mit direkter Anbindung an den ÖPNV und dem direkt angrenzenden Naherholungsgebiet Rauschenberg gerade für junge Familien mit Kindern äußerst attraktiv. Eine möglichst gute Flächennutzung ist daher angebracht, da sie auch zu einer weiteren Vitalisierung des Ortes und zu einer wirtschaftlichen Vermarktung beiträgt.

Galeriehäuser am Rauschenberg

Naturnahes, junges Wohnen
über den Dächern von Fulda



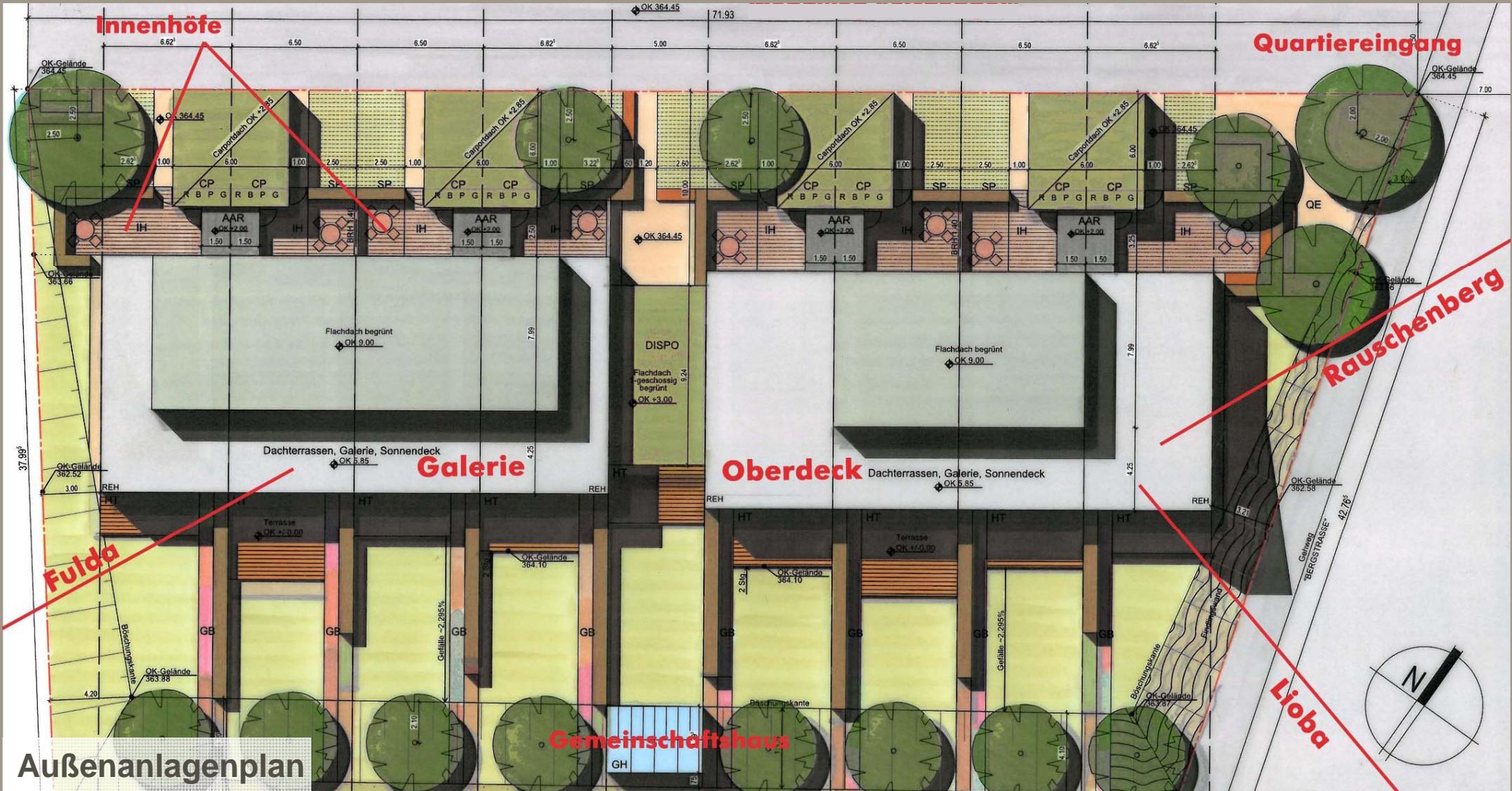
Eine höhere Bebauungsdichte könnte nur durch eine durchgehende dreigeschossige Reihenhausbebauung oder durch Geschoßwohnungsbau erreicht werden. Diese würden sich jedoch stark abheben von der angrenzenden Einzelhaus-bebauung, deren Sicht- und Lichtverhältnisse beeinträchtigen und die Stichstraße Eichzägel möglicherweise überlasten.



Lageplan mit Dachaufsicht

Galeriehäuser am Rauschenberg

Naturnahes, junges Wohnen
über den Dächern von Fulda



Außenanlagenplan

Räumliche Qualität

Die Platzierung und **Ausrichtung** der zwei Hausgruppen wurde so gewählt, dass die Gebäude der Erschließungsstraße Eichzagel folgen. Der öffentliche Straßenraum wird dadurch räumlich eingefasst. Es entsteht eine klare, einfache und ordnende räumliche Situation.

Ein leichter Versatz der Baukörperstellungen erzeugt eine räumliche Aufweitung zum Anschlusspunkt an der Landesstraße, bzw. führt zu einer leichten Verdichtung = Intimität am Ende der Stichstraße.

Darüber hinaus haben alle Häuser einen freien Blick zur Liobakirche!

Durch die **vertikale und horizontale Staffelung** der Bauvolumen wird eine lebhafte und abwechslungsreiche Differenzierung zum Straßenraum erreicht. Gegenüber einer reinen Blockrandbebauung wird dadurch eine wesentlich höhere Erlebnisvielfalt erzeugt.

Zur **vertikalen Höhenabstufung** erhalten 4-6 Wohneinheiten die Möglichkeit ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zu errichten. Dadurch entstehen kleine bis mittelgroße **Hausvarianten**, die für die unterschiedlichsten Anforderungen geeignet sind.

Horizontal werden den Gebäuden mit ca. 4m Abstand Carports vorgelagert. Dadurch rücken die Hauptgebäude von der Straße weit ab. **Lichteinfall und Ausblick für die bestehenden Wohnhäuser am Eichzagel werden dadurch weitestgehend beibehalten.** Die Carports erzeugen zudem einen Sichtschutz zwischen alter und neuer Bebauung und für die Reihenhäuser entstehen im Zwischenraum Haus / Carport intime wind- und sichtgeschützte Innenhöfe, die mit sorgfältiger Ausgestaltung eine vielfältige Nutzung ermöglichen.

Zwischen den beiden Hausgruppen bleibt eine **Dispositionsfläche**, die mit einem in Höhe und Tiefe reduzierten Baukörper geschlossen wird.

Es könnte ein kleines Singlehaus, ein Haus für Alleinerziehende, Senioren, oder ein kleines Gemeinschaftshaus zum Spielen, Werken, Feiern sein. Bei Bedarf kann es auch als erdgeschossige Erweiterung für die bestehenden mittleren Reihenhäuser dienen oder komplett frei bleiben.

Am **Quartiereingang** wird eine öffentliche Grün- und Aufenthaltsfläche mit einer Gruppe großkroniger Hochstämme vorgeschlagen, die den Ort markiert. Die gegenüber der Hauptstraße leicht erhöhte liegende Freifläche wird mit Hecken, Beeten und Bänken zu einem interessanten Aufenthaltsort mit vielen Blickbeziehungen gestaltet. Sie wird dadurch zum Anziehungspunkt und Ruhepol, zum Ort der sozialen Begegnung und der Erholung, Ausdruck der örtlichen Identität und ein wichtiger Standortfaktor.



Galeriehäuser am Rauschenberg

Naturnahes, junges Wohnen
über den Dächern von Fulda



Rauschenberg



Rauschenberg mit Liobakirche



Blick über Fulda



Perspektive Nordseite

Nutzbarkeit der entstehenden Freiflächen

Die **vorgelagerten halboffenen Innenhöfe** laden zu gelebter Nachbarschaft ein. Man sieht sich, wird gesehen und trifft sich, tauscht sich aus. Durch die räumliche Abgeschlossenheit können hier Kinder ungestört und unter Aufsicht spielen, ohne durch PKW-Verkehr gefährdet zu werden. Ab Spätnachmittag fällt die Sonne in die windgeschützten Innenhöfe, so dass diese als attraktive Wohnoasen nutzbar sind. Die davor liegenden Stellplätze und Carports sind grundsätzlich offen zum Eichzagel. So können die Flächen, wenn sie nicht durch PKW's belegt, sind von Kindern und Erwachsenen genutzt werden. Die Carports dienen dabei als regengeschützter Außenraum zum Spielen, Essen, Feiern.

Gerade für junge Familien ist diese Bauform ideal.

Kinder können bei den Nachbarkindern im Vorgarten spielen während man selbst kurze Erledigungen macht. Die kurzen Wege verbinden und helfen berufstätigen Müttern und Vätern die vielen kleinen „Organisationsproblemchen“ im direkten Miteinander kurzfristig und unkompliziert zu lösen.

Der **Verkaufspreis €/qm** kann durch die gute Grundstücksausnutzung von 2 x 4 Häusern zudem **niedrig** gehalten werden, was jungen Familien ebenfalls zu Gute kommt.

Abfallbehälter verschwinden in den straßenseitigen Carports hinter Holzspalierschiebetüren. Sie beeinträchtigen dadurch nicht die Qualität der Innenhöfe und sind auch von der Straße aus nicht sichtbar.

Außenstellräume aus Holzspalieren für jede Hauseinheit dienen als Sichtschutz zwischen den Höfen. In ihnen finden Fahrräder, Kinderwagen, Kinderspielzeug, Gartengeräte, Gartenmöbel, und sonstige Utensilien des täglichen Bedarfes Platz.

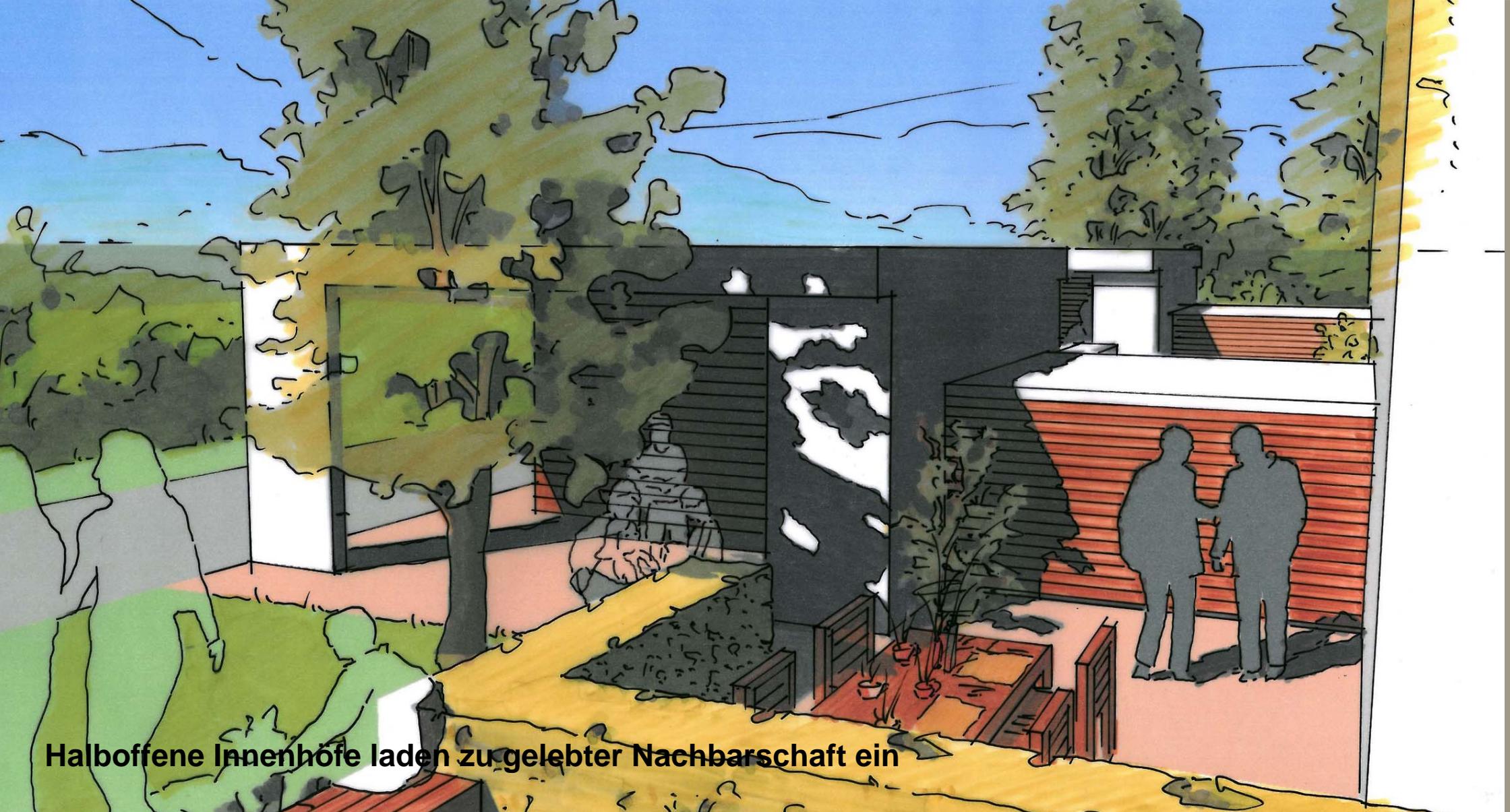
Die **sorgfältige Planung der Vorgartenfunktionen** ist bei dieser verdichteten Bauform besonders wichtig, denn man kann Abfallbehälter oder die Utensilien des täglichen Bedarfes nicht irgendwo abstellen, ohne die Qualität der Innenhöfe zu zerstören.

Daher legen wir auf die maßgeschneiderte Ausbildung und Gestaltung mit Holz und Begrünung großen Wert.

Zur Südseite haben alle Hauseinheiten einen **eigenen Garten mit Blick auf die Liobakirche**. Der Garten grenzt an einen kleinen **Wirtschaftsweg**, der straßenseitig mit einem Tor geschlossen ist. Über den Weg können die Gartenabfälle entsorgt werden, er hat jedoch auch eine verbindende Wirkung, denn er macht ungestörtes Kinderspielen aber auch grenzüberschreitenden Austausch der Erwachsenen im Gartenbereich möglich. Ein kleines Gemeinschaftshaus als Gartengeräte- oder Gewächshaus mit kleinem Grillplatz soll den kommunikativen Effekt weiter stärken.

Eine niedrige **Allee aus Obstbäumen** bildet den räumlichen Abschluss des Quartiers nach Südosten. Sie bietet Sichtschutz zur bestehenden Nachbarschaft ohne den Ausblick und die Besonnung der Gärten zu stören.

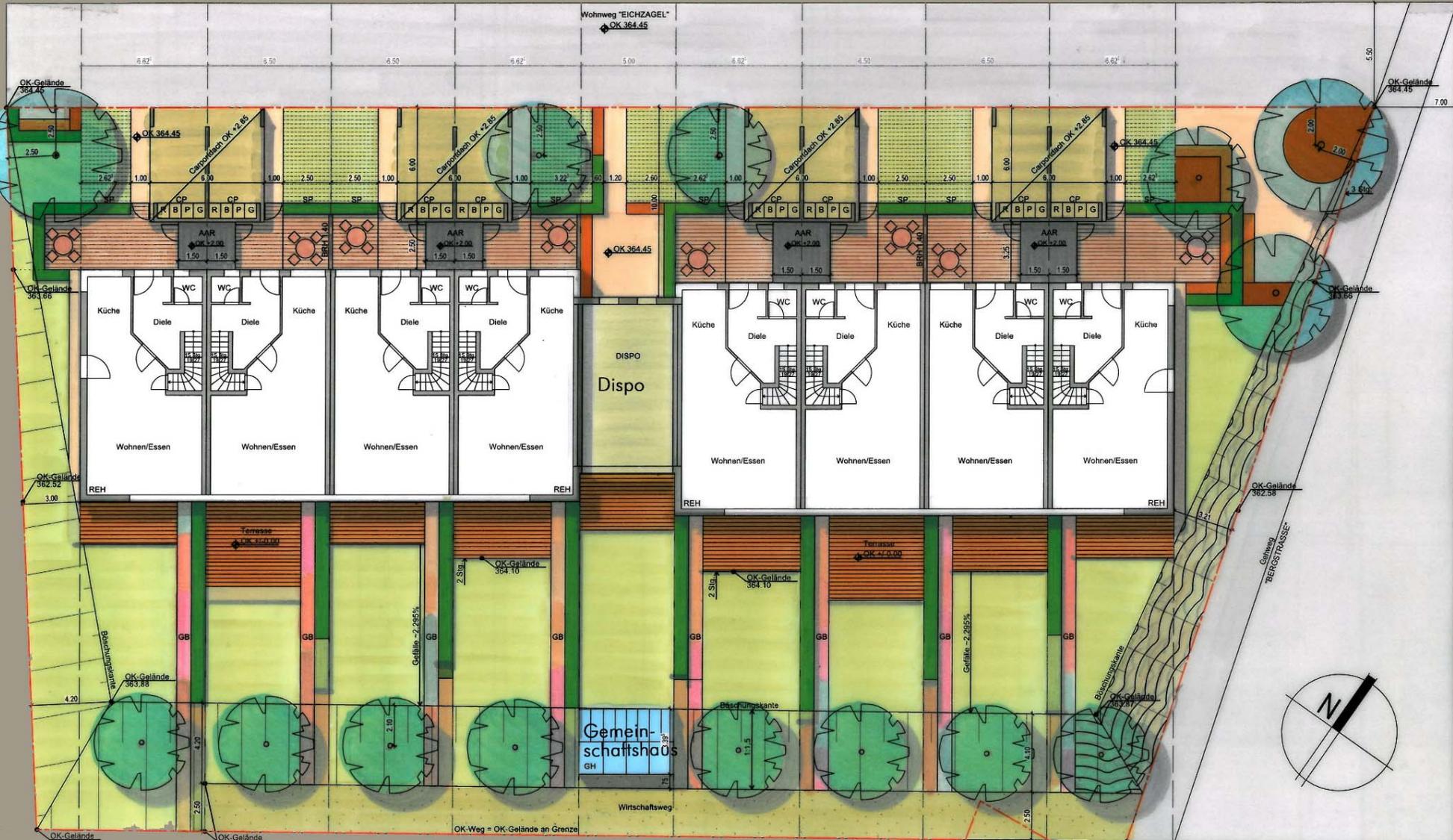




Halboffene Innenhöfe laden zu gelebter Nachbarschaft ein

Galeriehäuser am Rauschenberg

Naturnahes, junges Wohnen
über den Dächern von Fulda

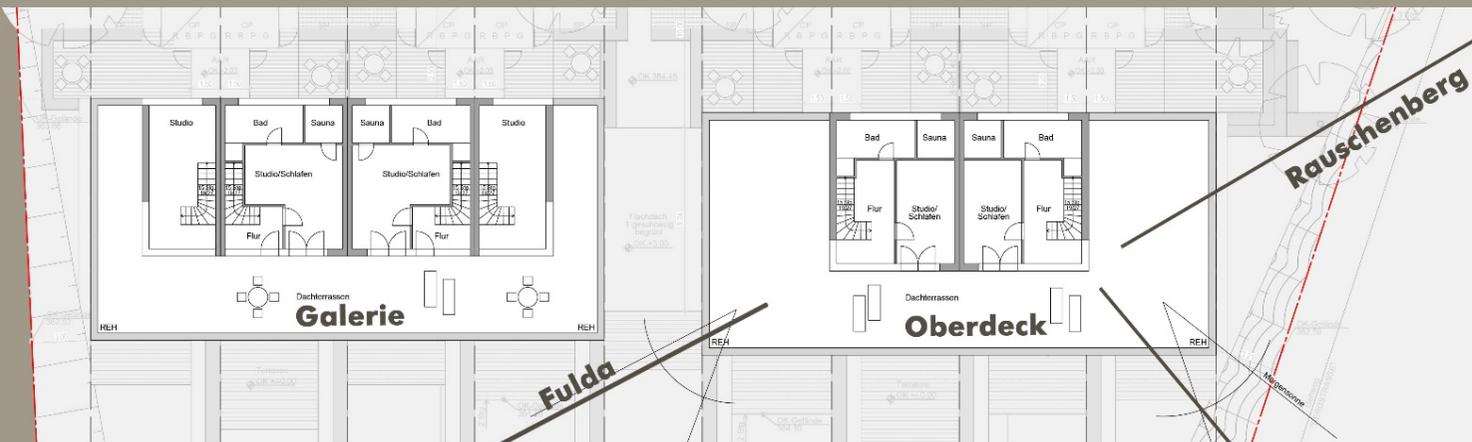


Galeriehäuser am Rauschenberg

Naturnahes, junges Wohnen
über den Dächern von Fulda



Obergeschoß



Staffelgeschoß

Legende Gebäude:

AAR	Aussenabstellraum zweigeteilt begrünt/offene Box mit Holzspalier	HT	Holzterrassen in bewusst unterschiedlichen Größen= aufgelockertes Gesamtbild, Individualität des Wohnens wird deutlicher
CP	Carport	IH	Windgeschützte Innenhöfe, abgeschlossen=gut für Kinderbeauf- sichtigung, halboffen=Blick zur Straße=Kommunikativ=Nachbar- kinder sehen wer da ist und können dazu kommen
DISPO	Singlehaus / Alleinerziehende / Senioren / Gemeinschaftsraum Erweiterung für REH		
GB	Grenzbegrünung aus Hecke, Holzwand, Blumenbeete in unterschiedlicher Ausformung aber geordnet=Individualität der Gestaltung		
GH	Gemeinschaftshaus, Grillplatz		
QE	Quartiereingang mit 3 unterschiedlich großen, hohen Bäumen-als Land- marke=weiterhin sichtbare Baum- gruppe=markanter Punkt=für Quartier- Ortseingang Bäume engen den Straßenraum optisch ein=reduzieren Geschwindigkeit-auch für Kindergarten- kinder die hier die Straße queren müssen	Symbole:	<ul style="list-style-type: none"> OK FFB Oberkante Fertigfußboden OK RFB Oberkante Rohfußboden UK AD Unterkante Abgehängte Decke UK RD Unterkante Rohdecke Fertighöhe Rohhöhe Hecke b=60cm h=1,40m Sitzbank b=60cm h=45cm Beet Findlingswand Pflaster / Wassergebundene Decke
RBPG	Abfallbehälter		
REH	Reihenendhaus		
SP	Stellplatz		

OKFFB-EG = +/-0.00 = 364.45 üNN

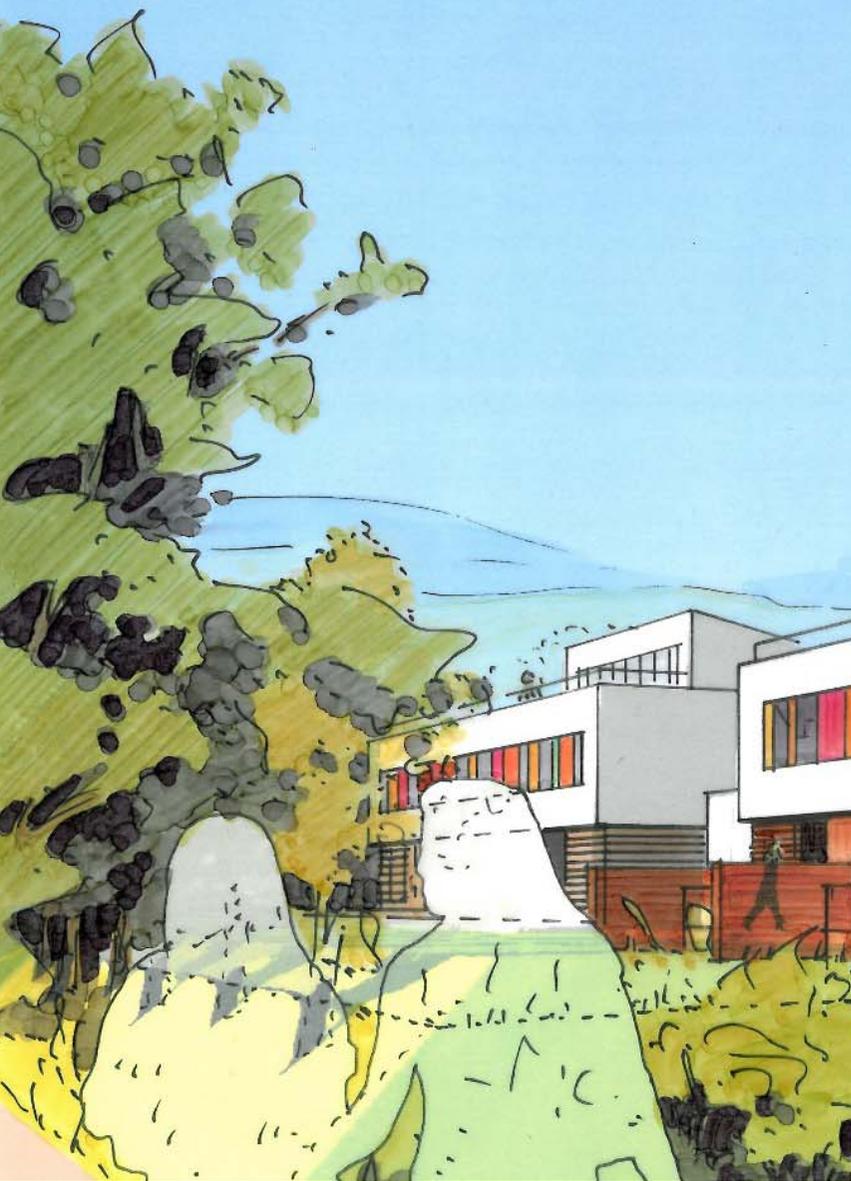


Galeriehäuser am Rauschenberg

Naturnahes, junges Wohnen
über den Dächern von Fulda



Perspektive Ostseite



Zusammenspiel der Baukörper

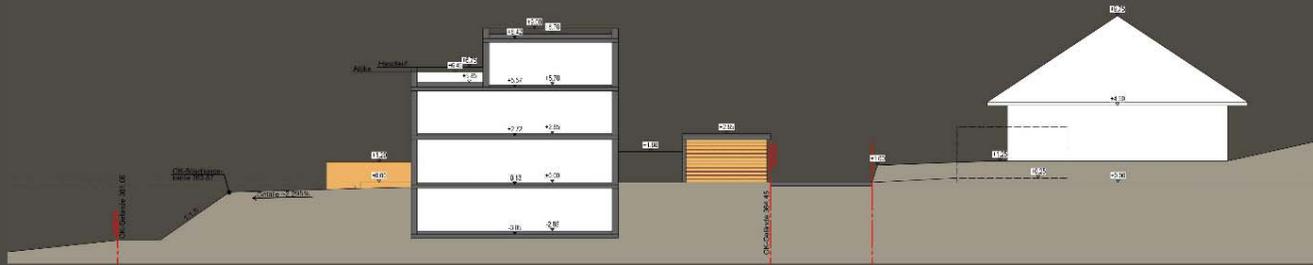
Durch den Wechsel von Carports als straßen-seitige Grenzbebauung und freien Stellplätzen entstehen im **Straßenraum vielfältige Vor und Rücksprünge**, die zu einem erlebnisreichen Wechsel von Weite und Enge führen. Baumgruppen und öffentlich nutzbare Freiflächen entlang der Straße differenzieren die Raumabfolgen weiter. Der Materialwechsel von verputzten Mauerwerkswänden, Holzspalierabtrennungen, Fassadenbegrünungen und Baugruppen vergrößert die Erlebnisvielfalt weiter, so dass insgesamt spannende Raumabfolgen mit vielen intimen Raumnischen entstehen, die vielfältig genutzt werden können. Der Eichzettel wird dadurch zu einer echten Wohnstraße.

Architektur - Ausstrahlung auf das gebaute Umfeld

Als architektonischer **Grundtypus** dient ein schmales 2-geschossiges Reihenhaus mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach.

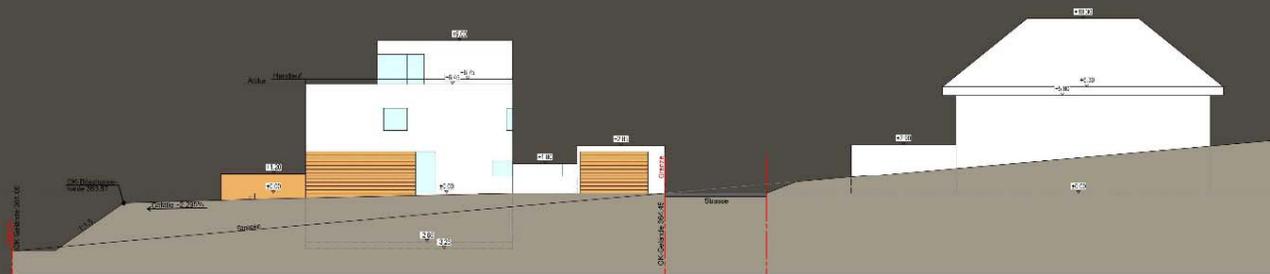
1. Es nutzt die bestehende Grundstücksfläche sehr gut aus und bietet die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Erstellung.
2. Das Sichtfeld der Nachbarschaft wird am wenigsten beeinträchtigt.
3. Bei Bedarf kann ein Staffelgeschoss zusätzlichen Wohnraum bieten
4. Die verbleibende Dachfläche kann als Sonnendeck oder Dachgarten genutzt werden wodurch ein zusätzlicher sichtgeschützter Freibereich entsteht, der einen freien Blick über die Dächer von Petersberg bis nach Fulda oder zum nahen Rauschenberg ermöglicht.

Gerade dieser **außergewöhnliche Panoramablick ist das größte Potenzial** für diese kleinen, erschwinglichen **Wohnhäuser für junge Familien**. Durch die Addition der Dachterrassen entsteht auf den Dächern der Häuser **eine Aussichtsgalerie zur Lioba**, die dem Bauvorhaben seinen Namen gibt, die Identität schafft und zur Adresse wird.



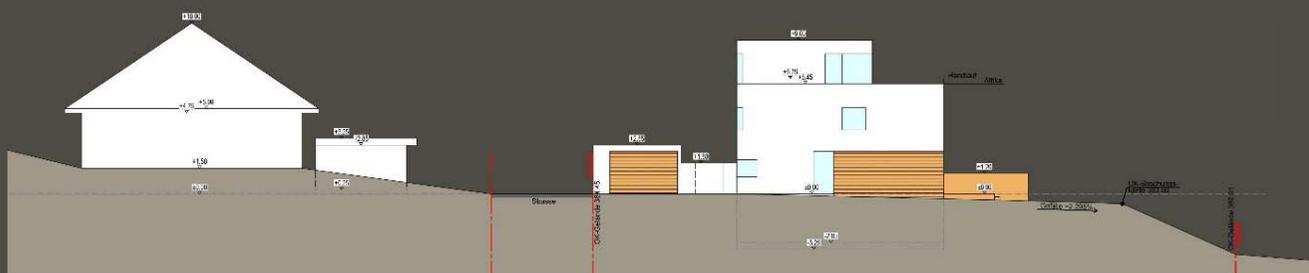
Gebäude- und Geländeschnitt M 1:200

EG = +/-0.00 m = 364.45 üNN



Geländeschnitt mit Ansicht Ost M 1:200

EG = +/-0.00 m = 364.45 üNN



Geländeschnitt mit Ansicht West M1:200

EG = +/-0.00 m = 364.45 üNN

Gestaltung

Für das Klientel junger Familien wurde eine **klassisch moderne Formensprache**, mit Holz und einer heiteren Farbpalette gewählt.

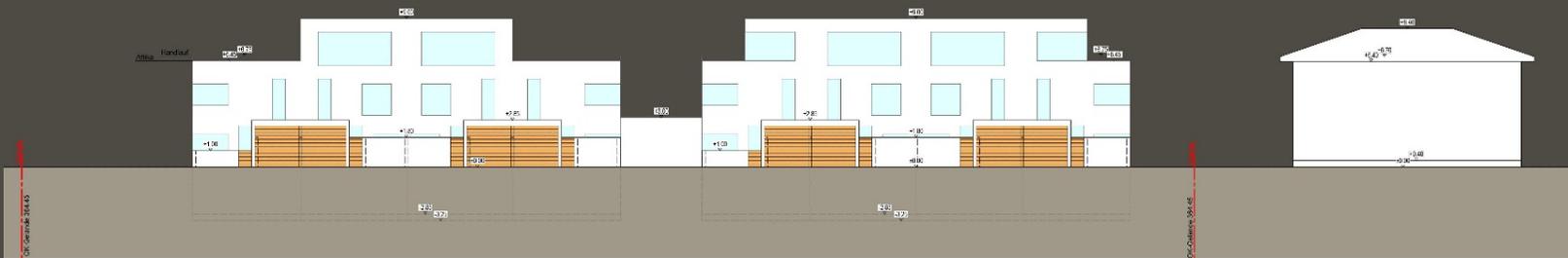
Zum Eichzettel wechseln sich kleinteilige Baukörper mit intimen Raumnischen ab, die mit viel Holz und Grün durchzogen sind. In der Erschließungsstraße wird dadurch eine wohnliche Atmosphäre geschaffen, die Aufenthalt und Kommunikation fördert.

Auf der Gartenseite führt der Materialwechsel von weißen Putz- zu Holz- und Glasflächen zu einer starken horizontalen Gliederung der Baukörper. Das Erscheinungsbild wird dadurch niedriger, die Bauvolumen wirken schlanker und dynamischer. Im Obergeschoss verbinden sich Farb- und Fensterflächen zu einem durchlaufenden Fassadenband über alle Wohneinheiten und erzeugen so ein ausdrucksstarkes, markantes und zugleich heiteres Erscheinungsbild, mit einer starken Ausstrahlung auf das gebaute Umfeld.

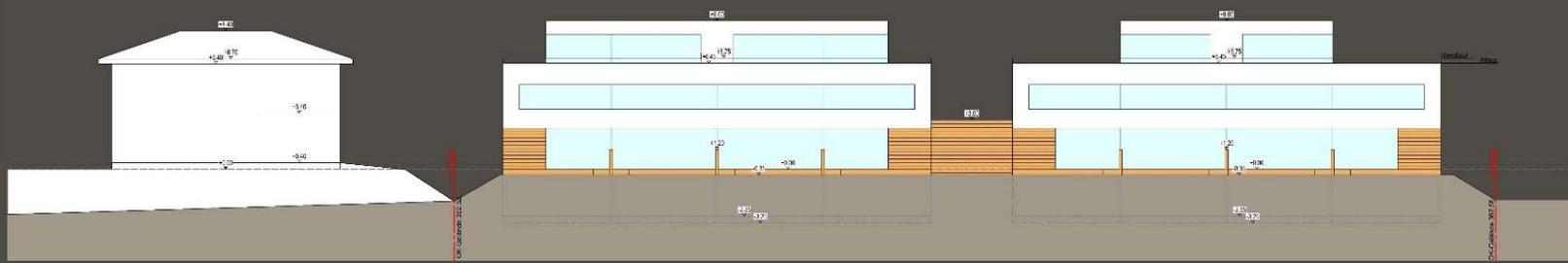
Dieses Farbband soll zudem Sinnbild sein für das Band der Gemeinschaft in diesem Wohnquartier, in dem Ergänzung und Austausch gelebt werden.

Galeriehäuser am Rauschenberg

Naturnahes, junges Wohnen
über den Dächern von Fulda



Geländeschnitt mit Ansicht Nord und Carport M 1:200



Geländeschnitt mit Ansicht Süd M 1:200



Planungsstand: 26.03.2014

BAUGRUNDSTÜCK

Stadt Petersberg
 Straße Eichzagel
 Flur-Nr. 24/32

BAUVORHABEN

Hofhäuser am Rauschenberg

BAUHERR

Name Röder Bauträger GmbH & Co. KG
 Straße An den Gassenwiesen 2a
 Ort 36100 Petersberg

markus best
 architekten
 Mitglied arch. vfa
 36093 Künzell
 Liedeweg 42
 tel. 066 194 18880
 mt. 0 170 2736606
 architekt@markus-best.de
 www.markus-best.de

Berechnungen GRZ / GFZ

Grundstücksfläche (m²) 2474,72

Fläche Vollgeschoss (m²)	EG	688,80	1331,40
	OG	642,60	

Überdeckte Grundfläche (m²) 989,77

GRZ = $\frac{\text{Überdeckte Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$ 0,40

GFZ = $\frac{\text{Fläche Vollgeschoss}}{\text{Grundstücksfläche}}$ 0,54

Markus Best Architekten

Bauherr

Weiteres

Die Planungsleistung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann durch die Firma Röder Bauträger GmbH & Co. KG und das Architekturbüro markus best – architekten mit abgedeckt werden.

Als ortsansässiger Bauträger greifen wir bei der Bauausführung auf **regionale Handwerker** zurück, um die Kaufkraft in der Region zu binden. Durch die langjährige Zusammenarbeit mit den Handwerksbetrieben ist die hohe Qualität in der Ausführung gesichert.

Für die Möglichkeit der Teilnahme an diesem Auswahlverfahren möchten wir uns ganz herzlich bedanken. Sofern wir den Zuschlag zur Realisierung des vorgestellten Konzeptes erhalten, sichern wir ihnen eine **qualitätvolle Umsetzung dieses wichtigen öffentlichen Raumes** zu.

Gesamtinvestitionsvolumen ca. 2,5 Mio Euro

Kaufpreisangebot 130 €/qm Grundstücksfl.
 Abbruch erfolgt durch Investor