

Projekttext 4 Säulen Bpl. C.02.04 – BWS, s&s architekten**SOZIALE NACHHALTIGKEIT**

s. auch Beilage Leitbild – soziale Programmierung – Qualitätsbausteine

Das Ziel des Projektes und seiner Verwirklichung ist das „auf-einander-bauen“ in sozialen Nachbarschaftsnetzen. Angesprochen sollen besonders Personen werden, die sozialen Reichtum einbringen wollen und die sich auf die Partizipation sowie auf die Selbstorganisation in der späteren Nutzung einlassen wollen.

Die soziale Nachhaltigkeit erhält die gleiche Bedeutung, wie die ökologische.

Zielgruppen :

Das Projekt stellt sich die Aufgabe, ökonomisch schwächeren Bevölkerungsschichten – junge Menschen in Ausbildung, junge Familien, Alleinerziehende, Großfamilien, bis hin zu Senioren - differenzierte Angebote für das individuelle, sowie das gemeinsame Leben zu unterbreiten.

Im Sinne dieser Zielsetzung wurden differenzierte Wohnungsangebote für unterschiedliche Nutzergruppen entwickelt.

Mitbestimmung – auch für Kinder und Jugendliche

Ziel der Mitbestimmung ist es, in einem vorgegebenen Rahmen den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner/innen zu entsprechen. Gleichzeitig soll über den Mitbestimmungsprozess ein „auf-einander-bauen“ in sozialen Nachbarschaftsnetzen möglich werden. In diesen Mitbestimmungsprozess sollen auch Kinder und Jugendliche sinnvoll eingebunden werden. Erstens soll diese Maßnahme zu einer fairen, demokratischen Innen- und Außenraumteilung beitragen, zweitens glauben wir, dass dadurch Alltagskonflikte zwischen den Generationen besser gelöst werden können und schließlich erhoffen wir uns, dass dadurch Nachbarschaftshilfe auch über die Generationen hinweg erleichtert wird.

Mitbestimmung in der Planung für die Bereiche: Wohnung – Gemeinschaftsräume - Freiräume

Aus einem vielfältigen Wohnungsangebot, dem Wohnungskatalog, können die Nutzer/innen ihre Wohnung aussuchen, adaptieren und ihren Wunsch für die Lage der Wohnung bekannt geben. Frühzeitig angemeldete Mieter/innen haben Priorität in der Berücksichtigung der Wohnposition.

In einem parallel laufenden Prozess werden in einem vorgegebenen Rahmen, Nutzungsfestlegungen und Ausstattung für die Gemeinschaftsräume, sowie Nutzungszuordnungen in Freiraumbereichen, getroffen.

Mitbestimmung in der Selbstorganisation: Struktur der Selbstorganisation - Nutzungsvereinbarungen

In der Besiedlungsphase wird der Moderationsprozess als Starthilfe zur Findung der Selbst- und Nutzungsorganisation durchgeführt.

Gemeinschaft

Auf Maßnahmen und Angebote, die zur Gemeinschaftsbildung beitragen können, wird großes Augenmerk gelegt. Das betrifft sowohl den Mitbestimmungsprozess an sich, als auch das vielfältige Angebot an Gemeinschafts- und Begegnungsräumen.

Das Grundkonzept der Gemeinschaftsräume besteht aus einem vielfältigen abgestuften System. Kleinere Gemeinschaftsräume (ca.30m²) in jedem Geschoss sollen unmittelbar wohnergänzende Funktionen übernehmen – Kinderbetreuung, Hauswirtschaft, Medienraum, Lernen, Spielrunden, Seniorentreff, Hobbys, etc.

Größere Gemeinschaftsräume für umfassendere Aktivitäten mit mehr Personen werden im EG (z.B. Kleinkinderspielraum und Waschsalon, Jugendraum, Fahrradwerkstätte und Fahrradraum, Seminarraum, Tauschmarkt), im 7.OG mit Terrasse (z.B. Küche mit Klubraum eventuell teilbar), im 8.OG (Hausgemeinschaftswohnzimmer) sowie im UG (multifunktionaler Raum) angeboten.

Das Angebot im Freiraum folgt einem ähnlich abgestuften Prinzip. Geschoßweise stehen Laubengangbalkone zum Sitzen, Plaudern, Bepflanzen, etc., also in unmittelbarer Wohnungsnähe, zur Benutzung bereit. Am Dach könnten z.B. Beete bepflanzt, oder kann gegrillt werden. Im Nahbereich der Gebäude (Gartenterrasse, Senkgarten, Gemeinschaftsplatz) sind Funktionen wie Treffen, Feiern, Sitzen, leiseres Spielen vorgesehen. Bauplatzübergreifend, in größerer Distanz liegen Spielplatz und Parklandschaft, die Gemeinschaft über den Bauplatz hinaus ermöglichen.

Kosten

Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit wird auf Kostenbewusstsein großes Augenmerk gelegt (siehe Pkt. Ökonomie). Zusätzlich hervorzuheben ist, dass die Ausstattung der Wohnung, die üblicherweise vorgegeben wird, versucht, einen gemeinsamen Nenner, ökonomisch wie geschmacklich, zu finden. Wir schlagen eine

sehr kostengünstige, gestalterisch möglichst neutrale Basisausstattung vor. In Ergänzung dazu werden Sonderwunschkpakete, in unterschiedlichen Stilen ausgearbeitet, welche schon in der Ausschreibung ausgerechnet und verhandelt werden. Dadurch sollte eine Reduktion der Sonderwunschkosten möglich sein.

ARCHITEKTUR

Städtebau – Baukörperkonfiguration - Erdgeschoßnutzung

Die Bebauung erfolgt entsprechend der Möglichkeiten des Flächenwidmungsplanes (BKL IV, BKL V, max. bebaubare Fläche, max. BGF, Freihaltezone). Es wird kein §69 angesprochen. Die Baukörper in der BKL IV sind so situiert, dass die Eingangssituation in das Gebiet der vier Bauplätze, von der südlichen Straße her, durch das Verschwenken des Hofbaukörpers akzentuiert wird. Gleichzeitig entsteht dadurch ein intimerer Teil des Hofes für die eigene Community, während die Freihaltezone eine bauplatzübergreifende übergeordnete Hierarchie besitzt. Das Erschließungssystem der Obergeschoße, zwei Stiegenhäuser mit dazwischen gespanntem Laubengang, spiegelt sich in der Erdgeschoßebene wider. An der Nordseite der südlichen Zeile entsteht über die Gartenterrasse eine Bauplatzinterne Ostwestquerung, die die Anbindung der internen Grünbereiche an den Europapark herstellt.

Im Erdgeschoß befinden sich hauptsächlich gemeinschaftliche Nutzungen und eine Sondernutzung (z.B. Ordination) in der BKL V.

Die eingebaute, mit Sitz- und Liegestufen abgedeckte Garageneinfahrt wird als bauplatzübergreifende Ein- und oder Ausfahrt in der Freihaltezone vorgeschlagen.

Baukörperstruktur

Allgemein gilt, dass eine kompakte Gebäudehülle konzipiert wird, die den Anforderungen des Passivhauses entgegen kommt. Balkone werden thermisch getrennt abgehängt, Laubgänge thermisch getrennt vorgestellt.

Die Tragstruktur der südlichen Zeile und des Hofbaukörpers besteht aus tragender AW – MW – AW. Dieses Tragsystem ermöglicht hohe Flexibilität in Längsrichtung, die nur durch die Festlegung einer Bauteilsfuge entsprechend der Grundrissplanung eingeschränkt wird. Der Baukörper in der BKL V ist mit lastabtragenden Scheiben konzipiert.

Die südliche Zeile ist ein Nord-Süd orientierter Baukörper, wobei der grüne Hof im Norden des Baukörpers liegt. Die Wohnungen in der Zeile sind daher zum Großteil durchgesteckt und der Laubengang erhält Erweiterungen, Laubengangbalkone, die von den Wohnungen am Laubengang als zusätzlicher Freiraum genutzt werden können.

Flexibilität für die Wohnungsgrundrisse

Durch die gewählte Tragstruktur AW – MW – AW ist es möglich eine Vielfalt von Grundrissen, unterschiedlicher Größe und Konfiguration anzubieten. Es wird ein Wohnungskatalog (ca. 60 unterschiedliche Typen) entwickelt, aus dem sich die Nutzer/innen ihre Wohnung aussuchen können. Im Sinne der Projektziele sollen vor allem eine Vielzahl von sehr kompakten Wohnungen angeboten werden. D.h. eine Wohnung mit z.B. 62m² wird sowohl als B-Typ als auch als C-Typ angeboten. Eine 80m² große Wohnung sowohl als C-Typ, als auch als D-Typ, u.s.w. Die Fassade entsteht durch den tragenden Raster von Pfeilern, Achsabstand 315 und die Fenster und Loggienverglasungen in den nicht tragenden Fassadenteilen.

Die thermisch getrennten abgehängten Balkone sind in ihrer Größe flexibel. Die Nutzer/innen können daher die Balkongröße in einem gewissen Rahmen, selber bestimmen. Der kleinstmögliche Balkon erstreckt sich über 4 Achsen (4.2m²), der größtmögliche soll ca. 15% der WNFL nicht übersteigen.

Die Grundrisse in der BKL V verfügen, bedingt durch die Scheibenbauweise über ein geringeres Maß an Flexibilität. Dennoch werden auch hier unterschiedliche Wohnungskonfigurationen angeboten.

Nutzungsflexibilität: Eine Wohnung soll, mit möglichst wenig baulichen Maßnahmen, veränderbar sein. Bei der Konzeption der Elektroleitungen wird darauf geachtet, dass nur wenige Leitungen in veränderbaren Zwischenwänden liegen. Die teilweise vorhandenen abgehängten Decken werden zur Elektroleitungsführung herangezogen.

Langzeitflexibilität: In späteren Phasen des Lebenszyklus des Gebäudes sind auch nachhaltigere Veränderungsmaßnahmen, wie z.B. Änderung der Wohnungsstruktur, bedingt durch die tragende Struktur, möglich. Durch die nicht tragenden Fassadenteile könnten im Lebenszyklus auch die Fenster verändert werden.

Erschließung

Das Erschließungssystem wurde den Projektzielen (hoher Grad an Gemeinschaftsbildung) entsprechend gewählt. Wichtig für ein Projekt dieser Art ist sowohl die vertikale, wie auch die horizontale Vernetzung. Die

Gebäudeteile sind über zwei Stiegenhäuser und die dazwischen gespannten, Laubgänge verbunden. Die Erschließung dient nicht nur der Bewegung von A nach B, sondern sie ist für die Gemeinschaftsbildung ein stärkendes Element. Die Laubgangbalkone sind geschoßzugehörige Aneignungsflächen, der offene Laubgang ermöglicht die Blickbeziehung in den Freiraum. Man kann miterleben, was sich wo gerade tut.

Einfluss Mitbestimmung auf die Architektur

Das Ergebnis der Wohnungsmitbestimmung, der hohe Grad an Flexibilität, ist an den betroffenen Fassaden ablesbar, während die Parkfassade der BKL V, ruhig, linear aufgebaut ist.

ÖKONOMIE

Kosten und Betriebskosten

Das ökonomische Gesamtpaket beinhaltet 4 Themenschwerpunkte:

- Finanzierung der Baukosten mittels niedriger Anfangsannuität (= € 3,46/m²)
- Reduzierung der Grundkostenbelastung, durch Verzicht des Bauträgers auf die Eigenmittelverzinsung für 19 Monate (50% der GK April 2010 bis November 2011)
- Stundungsmodell: Einhebung der Grundkostenbeiträge in 3 Tranchen (Bezug/3.Jahr/5.Jahr)
- Energiekonzept (Einsparungen bei Energiekonzept, über Passivhausstandard hinaus) – Betriebskosten (siehe Beilage Haustechnik, Minimierung Wärmeverluste)

Die „BWS“ hat betreffend der Grundkosten auf einen Teil der Finanzierungskosten, als Beitrag für sozial schwächere Nutzergruppen verzichtet. Die Grundkostenbeiträge werden als Stundungsmodell angeboten, welches die Anfangsbelastung drittelt. Diese bei Bezug nicht zu leistenden Beiträge, können die Bewohner/innen nun in die Wohnraumgestaltung investieren, was doch einen erheblichen, finanziellen Startvorteil gegenüber herkömmlichen Finanzierungen darstellt.

Auch die monatliche Belastung, durch längerfristige Finanzierung der Baukosten, bei realistischer Anfangsannuität, ermöglicht den Bewohnern, sich neuen, modernen Wohnraum anzuschaffen bzw. längerfristig leisten zu können – Bekanntgabe des Rückführungsbetrages der Darlehen auf 15 Jahre. Das hat eine Überschaubarkeit der zukünftigen Belastung durch die Nutzer/innen zur Folge.

Die entstandenen Freiräume bzw. Gemeinschaftsbereiche werden die (soziale)Qualität durch unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten erhöhen. Die Möglichkeit der natürlichen Belichtung aller gemeinschaftlich genutzten Flächen, auch des Bereiches im UG, sowie der natürlich belichteten Erschließungsflächen, soll einerseits die Behaglichkeit und das Sicherheitsempfinden der Bewohner/innen steigern, andererseits sich positiv auf die Energiekosten auswirken. Grundsätzlich ist das Energiekonzept auch darauf abgestellt, durch innovative Ideen (z.B. Rohr im Rohr-System) Wärmeverlust zu minimieren und Kosten im Betrieb zu sparen.

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Eigenmittelsatzdarlehens wird als Entscheidungshilfe bekannt gemacht. Themen wie Wohnbeihilfe und sonstige, günstige Finanzierungsmöglichkeiten werden umfassend präsentiert. Die Formulare werden den Nutzern durch den Vertrieb der BWS, zur Verfügung gestellt.

Wirtschaftlichkeit für die Nutzer

Der Projektansatz zielt darauf ab, die Wohnungstypen soweit zu optimieren, dass bei Bedarf unterm Strich weniger Nutzfläche bei gleicher Kategorie herauskommen kann (Mitbestimmungsprozess). 10m² weniger Nutzfläche bringen schon eine monatliche Mietersparnis von bis zu ca. 70.-€. Ein Wert der mit Baukostenverringerung kaum zu schaffen ist. Beispielsweise kann eine 3 Zimmer Wohnung auch nur 62 m² Nutzfläche haben. Der Nutzer kann auf Basis eines Wohnungskataloges eine seinen Verhältnissen, ökonomisch und soziologisch angepasste Wohnung wählen, und sie, soweit wie möglich, im gewünschten Stockwerk platzieren.

Weiters soll versucht werden, die Kosten für die üblicherweise teuren Sonderwünsche zu reduzieren. Es werden in der Ausschreibung neben der Basisausstattung (Teppich, Fliesen, etc) auch andere Ausstattungspakete (s. Soziale Nachhaltigkeit) preislich fixiert. Dadurch können voraussichtlich den Nutzern günstigere Konditionen für Sonderwünsche angeboten werden, als im üblichen Sonderwunschprozedere.

Zum anderen werden im Bereich der Südfassade Freiflächen in Form von Balkonen angeboten, deren Größe mitbestimmbar ist. Dieser Aspekt und eine begleitende Kostenkalkulation der einzelnen Wohnung, ermöglicht es den Nutzern qualitätsvolle, vielfältig nutzbare Freibereiche zu generieren, welche ihren wirtschaftlichen Möglichkeiten entsprechen.

Dazu kommt, dass die Wohnbauförderung auch einen gewissen Anteil der Balkon- und Terrassenflächen fördert. Geringere Miete - und eine wählbare, passende Wohnung - ein guter Deal.

ÖKOLOGIE

Freiraum

Der Freiraum bildet einen integralen Teil des auf Mitbestimmung beruhenden Gesamtkonzeptes der Anlage. Die Positionierung und genauere Ausbildung bestimmter Elemente, etwa der Holzdecks oder der Pflanzbeete im Dachgarten werden gemeinsam mit den Mietern festgelegt, auch bei der Pflanzwahl sollte genügend Spielraum für einen partizipativen Planungsprozess gegeben sein, zumal erfahrungsgemäß die Entwicklung und Pflege dieser Flächen in hohem Maße vom Engagement und der Zuwendung einzelner Mieter abhängt.

Laubengang-Terrasse

Die Erschließung über den offenen Hof erfolgt entlang eines breiten Laubenganges, der zum tiefer liegenden Garten eine großzügige Terrasse bildet.

Der Garten ist von hier aus sowohl über eine Rampe als auch über eine Stiege zu erreichen. Die Oberfläche ist als Plattenbelag mit Kiesfugen ausgebildet.

Senkgarten

Der gemeinsame Freiraum schließt an den im 1. Untergeschoß situierten Gemeinschaftsraum an. Vor diesem liegt eine in Parkwegebeton verlegte Platzfläche. Danach steigt der Garten als 6% geneigte Wiese gegen Osten. Deren Möblierung erfolgt über Holzpodeste, wobei sich der Kleinkinderspielplatz in dieses Vokabular einfügt. Die Freihaltezone, wo der Kinderspielplatz situiert ist, kann aus dem Senkgarten über Stiegen erreicht werden, die auf der einen Seite zum Garten hin als Sitzstufen gestaltet sind. In den Holzpodesten ist jeweils eine Zierkirsche situiert. Die seitlichen Einfassungswände des Senkgartens sind mit Rankern bepflanzt: Wilden Wein, Efeu, Glyzinien und Kletterhortensien.

Dachgarten

Auf der lang gestreckten Dachfläche befinden sich frei angeordnete Pflanzbeete in Sitzhöhe. Die Bewegungsfläche dazwischen ist mit Holzbohlen verlegt, mit denen seitlich – über den Installationsrohren - auch erhöhte Sitz- und Liegedecks ausgebildet sind. Die Pflege, n.M. auch die Bepflanzung der einzelnen Intensivbeete könnte von Bewohnern in Patenschaft übernommen werden. Gedacht ist an eine Dachlandschaft mit Katzenminze, Fingerstrauch, Eibisch, Lavendel etc.

Lockerer Hain mit Spiellandschaft

Für die kreuzförmige Freihaltezone wird als übergeordnetes Konzept ein lockerer Hain mit tanzenden Baumgruppen vorgeschlagen: aus Feldahornen, Eschenahornen, Blasen- und Trompetenbäumen. Im west-östlichen Freihaltestreifen sind auf beiden Seiten jeweils großräumig Spiellandschaften vorgesehen: auf Wiesenflächen mit Kiespartien, naturnah mit Gelegenheiten für Spontanvegetation, mit Findlingen, Hängematten, und einem Minimum an technischer Ausstattung. Der nord-südliche Streifen ist in wassergebundener Decke mit Pflanzinseln aus Gräsern und Wildstauden angedacht.

Passivhaus

Alle Gebäudeteile sind als Passivhaus geplant. Die Gemeinschaftsräume liegen alle in der thermischen Hülle. Da üblicherweise für hochflexible Projekte die Notkamine eine nicht unerhebliche Erschwernis darstellen, war dies, neben ökologischen Aspekten ein Grund ein Passivhaus zu planen.

Weitere ökologische Maßnahmen

„Rohr in Rohr System“: Um weitere Energieeinsparungen zu erzielen, sollen die Zirkulationsverluste reduziert werden. Statt eigenständiger Zirkulationsleitungen wird die Zirkulation im „Rohr in Rohr System“ mit der Warmwasserleitung geführt.

Chemikalienmanagement: Um Gesundheitsgefährdende Baustoffe auszuschließen, wird für Ausschreibung, als auch in der Bauphase von bauxund ein Chemikalienmanagement betrieben.

Es werden Wasserspararmaturen verwendet.