



BHP'13

Wohnbau anders

// Graz // Floßendstraße

Die Rolle des Bauherrn

Das Leitbild der ENW verpflichtet hohe Architektur- und Lebensqualität mit Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Leistbarkeit in Einklang zu bringen. Als Klimabündnispartner ist Klimaschutz im Wohnbau für uns selbstverständlich. Unsere Erfahrungen im sozialen Management mittels aktiver Siedlungsbetreuung weisen uns darauf hin, dass soziale Nachhaltigkeit stärker zum Thema gemacht werden muss.

Mit unserem Angebot das erste Passivhaus im Übertragungswohnbau der Stadt Graz inkl. Mobilitätspaket zu realisieren, gewinnen wir die Bauträgerausschreibung für das Wohnbauvorhaben Floßendstraße mit der Auflage, die Ergebnisse der Studie kommunaler Wohnbau anders in die weitere Planung einzubeziehen. Die Studienziele passen ideal zu unserem Leitbild, unserem Mut zum Experiment und der Intention als innovativer Wohnbauträger soziale Nachhaltigkeit stärker zu implementieren. Wir wollen die engagierten Studienvorgaben 100%-ig realisieren und entscheiden uns deshalb die Autorin der Studie direkt zu beauftragen und durch einen interdisziplinären Experten- und Gestaltungsbeirat (Architekten, Stadtplanungsamt, Experten für barrierefreies Bauen, Wohnbauabteilung Land Stmk.) während der Projektentwicklung zu begleiten. Wir übernehmen 50% der Expertenbeiratskosten.

Dieses Projekt soll als Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen als „Design-for-all- Projekt“ realisiert werden: 100%-ige Barrierefreiheit, vielfältiger Wohnungsmix mit Angeboten für unterschiedlichste Lebensentwürfe, Alltagstauglichkeit, Wohnumfeldangebote zur Förderung von Nachbarschaft und Mieterinitiativen, Partizipation von Kindern im Planungsprozess.

Eine wesentliche, auf das Grundstück bezogene Studienvorgabe sind die lärmschützende, Hof bildende, geschlossene Verbauung. Zu deren Umsetzung ist eine Änderung des Bebauungsplans sowie die Einbindung des Nachbargrundstückseigentümers erforderlich. Wir gewinnen die GWS als Partner und koordinieren die Realisierung beider Projekte. Wir sehen dies als wesentlichen Beitrag zu einer ökologischen und integrierenden Stadtteilentwicklung.

Zur Umsetzung der gegenüber normalen Standards herausragenden Wohnumfeldeinrichtungen - Gemeinschaftsraum und Nachbarschaftspark - erwirken wir zusätzliche Förderungen und PPP- Projekte.

Erstmals werden wir bei diesem Projekt von Beginn an eine Siedlungsbetreuung anbieten.

Background

Mit dem Projekt Wohnbau anders werden im Übertragungswohnbau inhaltlich und organisatorisch neue Wege beschritten. Im Vorfeld beauftragte das Wohnungsamt der Stadt Graz Architektin E. Lechner mit der Studie „kommunaler Wohnbau anDers“.

Zielsetzungen der Studie

Qualitätsvoller Wohnbau definiert sich durch ein optimiertes Zusammenspiel aus alltagsgerechten Grundrissen, komfortabler Erschließung, die private Wohnung ergänzende Gemeinschaftsräume und vielfältig nutzbare Freiräume und reagiert auf soziodemografische Entwicklungen.

Qualitätsvoller Wohnbau integriert sich in den Stadtteil und stellt eine Bereicherung für diesen dar - nicht eine Parzelle wird bebaut sondern ein Quartier wird gestaltet. Integrierende Architektur- und Freiraumplanung können eine Präventivmaßnahme zur Vermeidung sozialer und nachbarschaftlicher Konflikte darstellen.

Bezogen auf das konkrete Grundstück und den urbanen, nachbarschaftlichen Kontext wurde eine optimierte Gebäudestellung, die Anordnung von vielfältig nutzbaren Freiflächen, Gemeinschafts- und Serviceeinrichtungen untersucht und ein Masterplan mit städtebaulichen und inhaltlichen Empfehlungen erstellt.

Concept

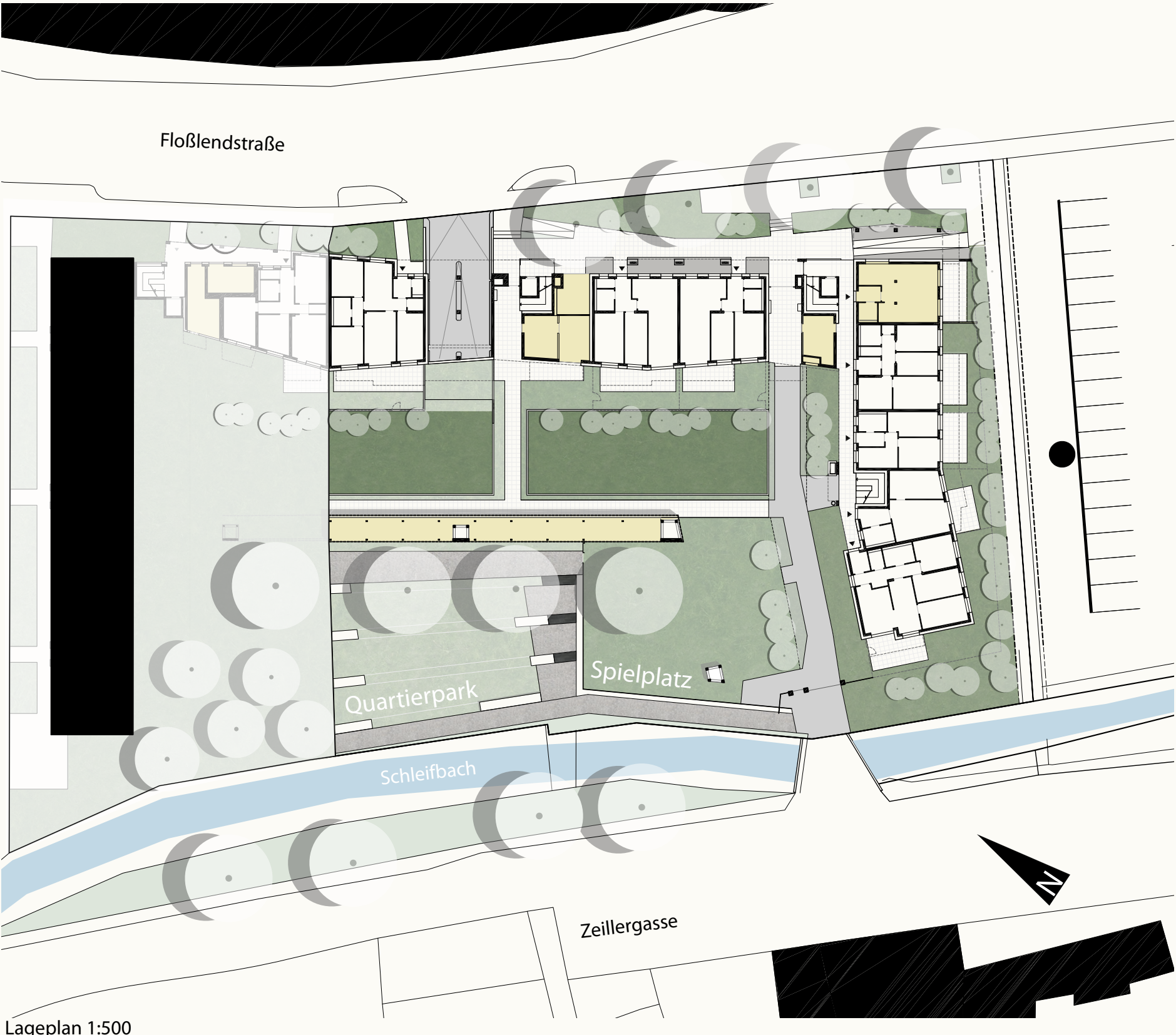
Umsetzung des Masterplans und seiner inhaltlichen Ziele.

Durch großes Engagement des Bauherren und intensive Projektentwicklungsarbeit können die städtebaulichen Rahmenbedingungen zugunsten einer geschlossen Bebauung geändert werden. Die Nachbargenossenschaft GWS kann gewonnen werden, am Nachbargrundstück ein Lückenschlussprojekt zu realisieren. Damit wird ein wesentliches Ziel der Studie - der ruhige nachbarschaftliche Wohnhof - realisierbar.

Beide Gebäude werden sowohl von der städtebaulichen Linienführung als auch vom architektonischen Erscheinungsbild her als eine Einheit entwickelt. Aufnahme und Modulierung der vorhandenen Bauflucht- und Straßenfluchtlinien Raumbildung entlang der Floßendstraße, großzügige, halböffentliche Zonen bilden Übergang und Distanz zum frequentierten Straßenraum. Die Straßenfassade stellt sich in Beziehung zur Fassade des dominanten Muehlbachhofs im Norden.

Die geknickte Hoffassade ist funktional begründet (Mindestbesonnung für Bestandsgebäude, bessere Energiekennwerte durch größere Gebäudetiefe, Realisierung eines vielfältigen Wohnungsschlüssels mit 12 unterschiedlichen Typen) Großzügige private Freiflächen (Balkone Terrasse, Wintergärten) Differenzierte allgemeine Freiräume für lebensalterspezifische Bedürfnisse innerhalb der Wohnanlage (Gemeinschaftsraum, großer Kinderspielplatz, multifunktionale Wiese Rückzugsbereich)

Pilotprojekt - Nachbarschaftspark: Eine 630 m² große Teilfläche des Grundstücks angrenzend an den Naturraum Schleifbach und die am straßenseitigen Ufer des Baches gelegene 450 m² bisher ungenutzte Fläche werden als Nachbarschaftspark in Form eines Pocketparks gestaltet.



Die Rolle des Bauherrn	Gewinn der Bauträgerausschreibung mit ambitioniertem Konzept: //Passivhaus //Solaranlage //Photovoltaik //Mobilitätskonzept	Implementierung der Studie Wohnbau anDers	Einbindung eines zweiten Investors - Baulückenschluss
Gemeinsames funktionales und architektonisches Konzept unter Beteiligung von Gestaltungsbeirat und Stadtplanungsamt	Erwirkung der Bebauungsplanänderung	Erwirkung einer Sonderförderung für Gemeinschaftsraum	Konzept Quartierpark
Spielplatzplanung unter Einbindung des Kinderbüros	Projektrealisierung mit kosten- und ressourcenoptimierender gemeinsamen Baustelleneinrichtung und Tiefgarage	Realisierung des Nachbarschaftsparks in Kooperation mit Wohnungsamt und Politik	
Initiierung von PPP-Projekten zur Realisierung herausragender Standards	Baukosten innerhalb der förderbaren Mittel	Siedlungsbetreuung	Ausarbeitung eines an Bewohner zugeschnittenen Mobilitätspaketes

Facts

Grundstücksgröße: 4110 m²
BGF: 4105 m², Bebauungsdichte : 1,0
43 barrierefreie Wohnungen (von 44 bis 93 m², davon 2 Behindertenwohnungen, 2 Studentenwohnungen)
1 Gemeinschaftsraum
Ca. 130 gedeckte Fahrradstellplätze
2 Kinderwagenräume
Tiefgarage mit 44 Stellplätzen
400 m² Kinderspielbereich
630 m² halböffentlicher Pocketpark- Nachbarschaftspark

Gesamtbaukosten 5.987.800,- €

Konstruktion:
Ziegelmassivbauweise mit 26 cm WDVS
Fachdach extensiv begrünt

Energiekonzept:
Passivhaus nach OIB
Heizung:
HWB lt. OIB: 6,29 kWh/m²a
CO₂-Einsparung gegenüber Niedrigenergiehaus: ca. 6200 kg Beheizung über Fernwärme und Solar
Puffervolumen 8500 Liter
Solaranlagegröße: 156 m², 34% Deckungsgrad
CO₂ Einsparung durch Solaranlage: ca. 4400kg
Lüftung:
Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
Bis zu 80% der Abluft werden an die Frischluft abgegeben.
Einsparung durch Wärmerückgewinnung: ca. 4700 kg CO₂

Photovoltaikanlage:
Photovoltaikanlage: 37 m², 5 KW- Leistung

Klimaaktiv Zertifizierung

