

Interkulturelles Wohnen – „regenbogen“

INHALT

Leitidee/Programm

- A) Soziale Nachhaltigkeit
- B) Architektur & Städtebau
- C) Ökologie
- D) Ökonomie

Leitidee: Interkulturelles Wohnen – „regenbogen“

- Durch Einschnitte im Baukörper entstehen zwei Vorplätze mit unterschiedlichem Charakter als „**Entree**“ und „**Visitenkarte**“.
- Vorplatz „**Treffpunkt**“ und Vorplatz „**Grüne Ruhe**“ als Kommunikationsflächen – schafft Identität und lädt zum Verweilen ein.
- Vertikale Fassadenbegrünung bei den Stiegenhäusern schaffen eine **ruhige Atmosphäre** und markieren zusätzlich die Eingangsbereiche
- **Gemeinschaftsplatz** für die Hausbewohner im Anschluss an „**Spielband**“ und Spielraum
- **Gemeinschaftsraum** im Dachgeschoß zum „*Muße über den Dächern*“
- die *Gliederung* der Baukörper entlang der Straße – stellt einen **Konnex** zur Bebauungsstruktur der angrenzenden Projekte her
- Schaffung **zusätzlicher Belichtungsflächen** durch Einschnitte im Baukörper – Ausrichtung Süd-West und Nord-Ost
- Kooperation mit dem **Integrationshaus** – Verlagerung einer **Beratungsstelle** für AsylwerberInnen und Flüchtlinge an diesen Standort.
- Betreute **Jugendwohngemeinschaft** mit interkulturellem Schwerpunkt in Zusammenarbeit mit der MAG 11
- **Typologische Vielfalt** bei den Wohnungsgrundrissen
- Kompakte ökonomische Grundrisse – dadurch entstehen leistbare Wohnungen – Modell der „**Superförderung**“
- **Hausbetreuer „Neu“** – bewohnt eine Erdgeschoßwohnung – als direkter persönlicher Ansprechpartner für die BewohnerInnen

A) Soziale Nachhaltigkeit

Verhältnis Ethnien

In der Zusammensetzung der BewohnerInnen wird ein Verhältnis von **1/3 Flüchtlinge** und subsidiär Schutzberechtigte und **2/3 Alteingesessene** und Personen mit **internationalem Hintergrund** angestrebt.

Die Hälfte der Wohnungen für Flüchtlinge und subsidiär Schutzberechtigte sollten für Menschen aus Afghanistan und der Russischen Föderation angeboten werden. Die anderen 50% der Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge und subsidiär Schutzberechtigte sollen an Flüchtlinge aus den unterschiedlichsten Herkunftsländern vergeben werden.

Durch den relativ günstigen Preis, der beim Projekt angegeben wird, werden sich erfahrungsgemäß relativ viele Personen mit Migrationshintergrund für die Wohnungen interessieren. Es ist daher vorhersehbar, dass der Anteil der an Personen mit Migrationshintergrund vergebenen Wohnungen an allen Wohnungen annähernd 50 % betragen wird.

Spezielle Kompetenzen und spezielle Vermarktung

Wir gehen nicht davon aus, dass die Wohnungssuchenden prinzipiell über bestimmte Kompetenzen verfügen müssen, allerdings wird angestrebt, die Wohnungen auch unter MitarbeiterInnen des Integrationshauses zu bewerben (diese würde auch in der Vergabe berücksichtigt). Dadurch kämen einige Personen ins Haus, die einen professionellen interkulturellen Hintergrund mitbringen. Darüber hinaus muss das Haus mit einem eindeutig „interkulturellen“ Titel beworben werden, damit von vorne herein MieterInnen angesprochen werden, die anderen Kulturen gegenüber offen sind.

Räume für Begegnungen

Damit Gemeinschaft und gedeihliches Zusammenleben entstehen kann, braucht es **Räume**, sowohl im Außenraum also auch im Innenraum.

Ein wichtiger Treffpunkt für die BewohnerInnen wird der innen angeordnete Spielplatz sein, der mit ausreichend Sitzgelegenheiten für Erwachsene versehen sein wird. Entlang der Mietergärten wird es zusätzlich ein Spielband geben, das zu ungezwungenen Gesprächen im Vorbeigehen einlädt. **Interkulturelle Feste** sollen die öffentlichen Freiräume temporär beleben.

Angeschlossen an den Spielplatz und den öffentlichen Durchgang wird es einen großen Innenraum geben, der einerseits dem Spiel von Kindern und andererseits **Begegnungsprojekten**, die vom Integrationshaus betreut werden, dient.

Im obersten Geschoß findet sich noch ein Gemeinschaftsraum, der nur den BewohnerInnen des Hauses zur Verfügung stehen soll.

Für alle gemeinschaftlichen Räume sollen in der Anfangszeit der **Besiedlung Benutzungsregeln** gemeinsam ausgehandelt werden.

Auch das Erdgeschoßlokal der Beratungsstellen kann zum temporären Begegnungsraum werden: im Zuge von Tagen der Offenen Tür sind die BewohnerInnen eingeladen, die Beratungsstelle zu besuchen.

Hausbetreuer Neu, Hausorganisation

Es wird eine/n HausbetreuerIn mit interkulturellen Erfahrungen geben, der/die die Verständigung und Konfliktlösung erleichtert und unterstützen kann.

Weiterführende Details in der Beilage „**Leitidee Interkulturelles Wohnen**“.

B) Architektur – Städtebau

Der Bauplatz 15b ist einer von sechs Bauplätzen, welcher im Zuge des Bauträgerauswahlverfahrens „Interkulturelles Wohnen“ Wien 2, Nordbahnhof Phase 2, zur Ausschreibung gelangte.

Er ist Teil des Baublockes Schweidlgasse, Ernst Melchior Gasse, Krakauer Straße und Leystraße und liegt an der Ecke Schweidlgasse und Ernst Melchior Gasse. Gegenüber der Krakauerstraße befindet sich der neu errichtete Rudolf Bednar Park mit angeschlossenem Schulcampus.

Der Bauplatz hat die Ausmaße von 95,85 x 35,5 m mit folgender Widmung: Wohnzone, W (Wohngebiet), BKL IV (21,0 m), g geschlossene Bebauung, max. Trakttiefe 18,0 m – max. Bebaubarkeit 85%. Im nördlichen Teil der Bebauung ist ein Durchgang zu schaffen, mind. 6 m breit und 5 m hoch.

□ **Stadtstruktur**

Im nord - östlichen Teil des Baublocks (Bauplatz 15a) liegt bereits ein Projekt vor, welches aus drei einzelnen Baukörpern besteht. Es nimmt die Struktur der Bebauung des gegenüberliegenden Bauplatzes auf, einem Projekt aus acht Punkthäusern, bei welchen entlang der Schweidlgasse und der Leystraße der Straßenraum durch jeweils drei Baukörper klar begrenzt wird. Die Bebauung lockert sich zum Park hin auf und lässt den Freiraum mit dem Grünraum des Parkes verschmelzen.

Bedingt durch die Widmung entsteht am gegenständlichen Bauplatz ein langgestreckter Baukörper, der auf Grund der Einschränkung in der Bebaubarkeit straßenseitig zwei Einschnitte erhält, wodurch zwei halböffentliche Vorplätze entstehen. Diese Plätze definieren jeweils die Eingänge in das Haus und schaffen Durchgänge zu den hofseitig gelegenen privaten Freiräumen mit „**Spielband**“ und gemeinschaftlicher Freifläche.

Am nördlichen Platz liegt auch der geforderte zweigeschossige Durchgang, der eine fußläufige Verbindung zum Schulcampus und Park schafft.

Die Einschnitte lassen den Baukörper straßenseitig wie drei Einzelgebäude erscheinen und stellen somit einen Konnex zu den angrenzenden Projekten her.

Hofseitig erscheint der Baukörper als ein geschlossener Riegel.

□ **Gebäudestruktur**

Das Gebäude ist straßenseitig Nord-West und hofseitig Süd-Ost orientiert. Um möglichst viele Wohnungen nach SO auszurichten, wurde hofseitig bewusst ein durchgehender Baukörper konzipiert. Hier befinden sich auch im EG Wohnungen mit kleinen Mietergärten. Durch die straßenseitigen Einschnitte werden zusätzliche Belichtungsflächen geschaffen (SW u. NO) und somit der Anteil an reinen NW-orientierten Wohnungen auf ein absolutes Minimum reduziert. Zum überwiegenden Teil sind die größeren Wohnungen (C- u. D-Wohnungen) durchgesteckt oder über Eck von zwei Seiten belichtet.

Die Wohnungen werden über zwei außenliegende Treppenhäuser erschlossen, welche direkt an den Vorplätzen liegen. Intern sind die beiden Treppenhäuser im 1. u. 5. OG

durch einen Mittelgang miteinander verbunden. Die Erschließungsgänge sind natürlich belichtet und sorgen somit beim Betreten bzw. Verlassen der Wohnung für eine *freundliche Atmosphäre*, sie verstärken den Sicherheitsaspekt und tragen zur Kommunikation unter den Bewohnern bei.

Im Erdgeschoß liegen dem öffentlichen Straßenraum zugewandt allgemeine Räume wie Fahrrad- und Kinderwagenräume, ein Müllraum und eine Waschküche.

In Kooperation mit dem **Integrationshaus** wurde nördlich des Durchganges ein zweigeschossiges Beratungszentrum eingeplant. Die behindertengerechte Erschließung des Obergeschosses erfolgt über einen eingebauten Treppenlift.

Hofseitig der gemeinschaftlichen Freifläche zugeordnet befindet sich ein Spielraum, der auch geteilt werden kann und bei Bedarf fallweise vom *Integrationshaus* mitbenutzt werden kann.

An der Ecke Schweidlgasse - Ernst Melchior Gasse soll eine Familienberatungsstelle eingerichtet werden. Kommt diese Kooperation nicht zustande, so wird dieses Lokal ebenfalls vom *Integrationshaus* mitbenutzt.

Ein weiterer Gemeinschaftsraum mit angeschlossener, gedeckter Terrasse steht den Bewohnern im Dachgeschoß zur Verfügung.

Die Pflichtstellplätze, sowie Haustechnik- und Einlagerungsräume werden im Kellergeschoß untergebracht. Aus wirtschaftlichen Überlegungen und auf Grund des hohen Grundwasserspiegels wurde die Tiefgarage nur eingeschossig geplant, somit kann ein Teil der

erforderlichen Stellplätze nur mittels Doppelparker geschaffen werden. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe an der nord-östlichen Grundgrenze.

□ **Wohnungsstruktur**

Insgesamt sind 101 Wohnungen geplant.

Da ein Teil der Wohnungen für Flüchtlinge und Migranten zur Verfügung gestellt wird und diese Wohnungen als mögliche **Finalwohnungen** (A-Typen) dienen, wird ein möglichst großes Spektrum an Wohnungstypen angeboten (A-, B-, C-, D-Wohnungen u. eine WG).

Selbst innerhalb der einzelnen Wohnungstypen wurden noch unterschiedliche Grundrisse entwickelt, damit für die Wohnungssuchenden die ideale Wohnung gefunden werden kann.

Des Weiteren wurde darauf geachtet, dass möglichst jedes Zimmer direkt vom Vorraum aus zugänglich ist.

Jede Wohnung verfügt über einen privaten Freiraum in Form einer Loggia, einer Terrasse oder einem Garten. Vor allem bei den hofseitig gelegenen sind die Loggien über die gesamte Wohnungsbreite angeordnet, was den direkten Austritt ins Freie aus jedem Zimmer ermöglicht.

Bei einigen Wohnungen lassen sich noch Räume teilen (Abtrennung von Küchen bzw. Abstellräumen) um somit für die Bewohner die bestmögliche Lösung anbieten zu können.

Im 1. OG wird eine vom *Integrationshaus* betreute Wohngemeinschaft für acht Jugendliche mit Migrationshintergrund untergebracht. Diese Wohnung könnte, falls erforderlich, zu einem späteren Zeitpunkt in eine C- und eine D- Wohnung rückgebaut werden.

□ **Gestaltung**

Die Ausrichtung der Wohnungen bzw. Vorgaben aus den Bebauungsbestimmungen (Erkerverbot an den Baulinien) haben auch Auswirkungen auf die Gestaltung der Fassaden.

Straßen seitig wirken die Baukörper als geschlossene Kuben, die Loggien sind eingeschnitten, die Fenster mit Parapeten sind durch farbige Putzfelder zu Gruppen zusammengefasst.

Die Gestaltung der Freiflächen wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro *Plansinn* ausgearbeitet. Im Bereich der Stiegenhäuser wird eine Fassadenbegrünung vorgeschlagen. Vereinzelt kragen bei einigen Loggien winkelförmige Elemente als Aufstellflächen für Pflanztröge aus. Bei diesen Elementen wird das Konzept der Fassadenbegrünung im kleineren Maßstab fortgesetzt und trägt somit zur weiteren Belebung der Fassaden bei.

Im Sockelgeschoß wird zum Schutz gegen mechanische Beschädigungen eine Verkleidung aus Laminatplatten vorgeschlagen.

Die Hoffassade unterscheidet sich grundsätzlich von der Straßenfassade, die Fassade ist durch die durchlaufenden Loggienplatten horizontal gegliedert. Französische Fenster ermöglichen den Austritt auf die Loggien aus jedem Zimmer. Im Bereich der Sitzplätze ist das Stabgeländer unterbrochen, farbige Platten, versetzt angeordnet werden als Sichtschutz angebracht und lockern somit die Fassade auf.

C) ÖKOLOGIE

□ **Klima – und Ressourcenschonendes Bauen**

Die ökologische Qualitätssicherung erfolgt durch den **IBO-Gebäudepass**, **Chemikalienmanagement** überwacht durch **BAU XUND**, weiters durch die Durchführung von **Luftdichtigkeitstest** und **Thermografiemessung**.

Konstruktionen und Baustoffe aus Recyclingmaterialien, erneuerbaren Rohstoffen, aus regionaler Produktion, mit geringer Transportbelastung; Innenausstattungsmaterialien mit Umweltzeichen. Rückbaufreundliche Bauweise – keine Verbundmaterialien.

HFKW-, Halogen- und PVC- und Chlor- freie Materialien; Ausführung mit ausgewiesener geringer Belastung für Gesundheit und Umwelt, durch bewusste Auswahl aller zu verarbeitenden Produkte. Berücksichtigung des Katalogs „Stopp Klimakiller am Bau“.

Bereits während der Bauphase wird auf sinnvolle **Abfalltrennung** geachtet. Zuführung der Abfälle zur **Wiederverwertung**.

3 Scheiben Isolierverglaste Holz – Alufenster kommen zur Ausführung.

□ **Haustechnik**

Die **Wärmeversorgung** erfolgt über das **Fernwärmenetz** von Wienenergie-Fernwärme Wien. Als Übergabepunkt ist der Fernwärmeraum im Untergeschoss definiert.

Es werden drei Regelkreise für Beheizung Wohnungen, Beheizung Beratungszentrum und Warmwasserbereitung ausgeführt.

Die Messung der Wärmemenge erfolgt für die einzelnen Regelkreise über Wärmemengenzähler, geeignet für Fernablesung - situiert in der Fernwärmezentrale.

Eine **Solaranlage** (Kollektorfläche 186 m²) wird für die **Trinkwassererwärmung** genutzt. Dafür werden Großflächensonnenkollektoren am Dach situiert. Die Pufferung der solaren Wärme wird aus hygienischen Gründen im solaren Heizungskreislauf durchgeführt (siehe auch *Beilage 01 „Haustechnikkonzept“*).

Einsparung Fernwärme:	128.821,50 kWh
Vermiedene CO2 Emission:	25.599,40 kg

Die **Auswirkungen** und die **Mehrkosten** einer **kontrollierten Wohnraum- Be- und Entlüftung**, sowie die entsprechenden Minderkosten bei der Beheizung und bei sonstiger Energie sind erhoben und gegenüber gestellt: Der Einbau von kontrollierter Wohnraum- Be- und Entlüftung würde die Wohnhausanlage rechnerisch der Kategorie "Verbessertes Niedrigenergiehaus" zuordnen.

Für die kontrollierte Wohnraum- Be- und Entlüftung müssten aufgrund der uns angebotenen Herstell- Mehrkosten um € 0,21 pro m² Nutzfläche und Monat mehr von den Bewohner/innen eingehoben werden. Eine Minderbelastung durch die Heiz- und sonstigen Energiekosten, die € 0,01 pro m² Nutzfläche und Monat übersteigt, kann nicht nachgewiesen werden.

Daher ist im Sinne der Bewohner/innen und deren wirtschaftlichen Möglichkeiten auf die kontrollierte Wohnraum- Be- und Entlüftung zu verzichten.

Für die allgemeine Gartenbewässerung durch sperrbare Unterflurhydranten ist die Versorgung durch eine **Regenwassernutzung (Zisterne)** eingeplant. Die notwendigen Geräte wie Speicher und Drucksteigerung werden im Technikraum im Untergeschoss aufgestellt. Eine automatische Nachspeisung mit Systemtrennung von der Trinkwasserleitung wird eingebaut.

□ **Grün - und Freiraum Stadträumlich wirksame Qualität - Differenzierte Nutzungsangebote**

Aufgrund des gestreckten länglichen Bauplatzes und der linearen Bebauung bilden sich klare Grenzen zwischen den öffentlichen und den der Hausgemeinschaft zugeordneten Freiräumen. Zwei öffentlich zugängliche **Vorplätze** akzentuieren straßenseitig die Eingangsbereiche zum Gebäude. Mittels der gleichen Gestaltungssprache werden zwei unterschiedliche Orte entwickelt. An der Seite der Beratungsstelle wird der „Lavendel“-Vorplatz als offener heller Treffpunkt definiert, am südlich gelegenen Eingang wird der Vorplatz als ruhiger, durch Gräser wie z.B. Pennisetum dominierter Ort gestaltet. An dieser Seite sind im Durchgang auch die überdachten Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen.

An beiden Vorplätzen sind mit Spanndraht lineare vertikale **Fassadenbegrünungen** mit Akebia, Aristolochia und Parthenocissus vorgesehen, die zusätzlich die Eingangsbereiche markieren und in den Räumen eine ruhige Atmosphäre schaffen. Mittels Hopfen wird gleich zu Beginn bei Fertigstellung des Baus eine schnellwüchsige erste Begrünung durchgeführt. Die südostseitig des Gebäudes liegenden und den Nachbargrundstücken zugewandten Freiflächen werden als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume definiert. Dem Beratungszentrum wird ein **Gemeinschaftsplatz** vorgelagert. Dieser dient als Treffpunkt und für Veranstaltungen der Siedlungsgemeinschaft, wie auch zum Bewegungsspiel und wird von zwei Blasenbäumen beschattet.

Dem Kinder- und Gemeinschaftsraum wird an der einen Seite eine kleine Gemeinschaftsterrasse und an der anderen der **Kleinkinderspielplatz** vorgelagert. An der südöstlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich über die gesamte Länge ein **Spielband** für ältere Kinder, an dem Reckstangen, Kletterbäume, Balancierstämme und Findlinge ein Spiel und Wagnis entlang des Weges ermöglichen.

Alle diese Räume sind durch ein **schleifenförmiges Wegeband** verbunden, welches eine verkehrsfreie Fahr-, Spiel und Laufsituation ermöglicht. Dieses Band kann sich in Abstimmung mit den benachbarten Grundstücken bis zum Bednar-Park erstrecken.

Im Dachgeschoß wird der Hausgemeinschaft ebenfalls ein Raum, sowie eine **Dachterrasse** angeboten, welche ruhigere Nutzungen außerhalb der eigenen vier Wände ermöglichen soll.

D) ÖKONOMIE

Es werden **101 geförderte Mietwohnungen**, davon **40% Supergefördert** errichtet.

Der angebotene **Wohnungsmix** beträgt:

6% A-Typen, 41% B-Typen, 44% C-Typen, 9 % D-Typen, sowie eine vom Integrationshaus betreute Wohngemeinschaft.

Der **Finanzierungsbeitrag** beträgt bei den **Supergeförderten** Wohnungen nach § 12iVm § 3,6 und 7 Neubau VO 2007 **60.--€/m²** Nutzfläche (BKB 60.--€, GKB 0,0).

Bei den **geförderten** Wohnungen gem. §12iVm § 3 und 7 Neubau VO 2007 beträgt der Finanzierungsbeitrag **398.--€/m²** Nutzfläche (BKB 109.--€, GKB 289.--€).

Der **Baukostenbeitrag** ist mit **6,9%** bei weitem nicht ausgeschöpft!

Annuität Wohnung **supergefördert** inkl. LD **3,76.--€/m²**:

Annuität Wohnung **gefördert** inkl. LD **4,04.--€/m²**:

Die Wohnungen werden „**warm**“ (inklusive Heizung, Warmwasser und Kaltwasser) angeboten, dadurch erhebliche Reduktion der technischen Einrichtungen sowie des Verwaltungsaufwandes.

Beispiele:

Miete **Supergefördert** Warm mit Heizung, Warmwasser

2 Zi Whg mit m ² NF 56 , pro Monat €	474	, FB: €	3.387
---	-----	---------	-------

Miete **Supergefördert** ohne Heizung, Warmwasser

2 Zi Whg mit m ² NF 56 , pro Monat €	399	, FB: €	3.387
---	-----	---------	-------

Miete **gefördert** Warm mit Heizung, Warmwasser

2 Zi Whg mit m ² NF 56 , pro Monat €	423	, FB: €	22.313
---	-----	---------	--------

Miete **gefördert** ohne Heizung, Warmwasser

2 Zi Whg mit m ² NF 56 , pro Monat €	348	, FB: €	22.313
---	-----	---------	--------

Beratungsstelle Integrationshaus und Familienberatungsstelle:

Auf die Einhebung eines Finanzierungsbeitrages wird verzichtet.

Annuität inkl. LD 6,00.--€/m².

Eine Hausbetreuereinheit wird im Erdgeschoss als direkter persönlicher Ansprechpartner eingesetzt.

In der **Planung** wurde auf eine **kostengünstige Umsetzung** großen Wert gelegt, dies spiegelt sich bei den Grundrissen in **Ein Schachtlösungen** (Sanitärschächte) wieder, weiters wurde der Konstruktionsraster des statischen Tragwerkes und die Versorgungsleitungen optimiert.