



Regelgeschoss Stadthaus und 1. Obergeschoss Gemeinschaftshaus im Kontext zum Platz 1:200

Bauphysik und Gebäudetechnik

Das durchdachte Haustechnikkonzept mit durchgehenden Schächten, der Verzicht oder die effiziente Organisation der Untergeschosse und ein fensterorientiert unter 35 % sind Grundlagen des Konzeptes. Sämtliche Installationen werden über Steigrohren zu den zentralen „Infrastrukturkerne“ der Wohnungen geführt und dort verteilt. Die Leitungsführung ist kurz, zugänglich und einfach nachrüstbar. Die Lüftung wird den Lowtech-Ansatz folgend als einfache Hygienelüftung mit Wärmerückgewinnung ohne horizontale Verteilung geplant. Einlass und Abzug erfolgen direkt bei der Steigrohre. Da auf eine Leitungsführung in der Tragstruktur verzichtet werden kann, ist die Raumflexibilität und Rückbaufähigkeit gewährleistet. Das ökologische Konzept basiert auf der Nutzung der Fernwärme, der Holzboiler, der leichtbauweise in der Fassade der Hybridboiler und dem Einsatz der Photovoltaikanlage auf den Schräg- und Flachdächern. Mit dem Einsatz des ausstrahlenden Sonnenschutzes wird der sommerliche Wärmeschutz sichergestellt. Durch die gezielte Verwendung massiver Bauteile (Decken in der Hybridboilerweise, Unterlagsböden in Holzboiler) wird eine verbesserte Wärmespeicherfähigkeit erreicht. Über die aktivierte Speichermasse im Gebäude kann eine aktive und funktionsfähige Nachtauskühlung gewährleistet werden. Durch die Kombination der Kompaktheit der Gebäudevolumen, der Orientierung der verglasten Flächen, sowie der Dämmstärken der Bauteile und einer optimalen Nutzung der Tageslichteinstrahlung mit Raumhöhen von mindestens 2,50 m, werden unter Einbezug der haustechnischen Planung des MinergieECO / 2000W Anforderungen erfüllt. Die Limitation der Wohnungen an der Längsachse wird mit der zweifachen Ausrichtung der größeren Wohnungen und den seitlich angeordneten Fenstern beggnet.

Tiefe Erstellungskosten

Eine kompakte Gebäudevolumetrie, ein systematisch aufgebautes Tragwerk mit kurzen Spannweiten, eine logische Konstruktion der Hülle mit einem organisierten Fensteranteil und robuste Konzeptionen in der Haustechnik helfen, die Erstellung- und Betriebskosten tief zu halten. Die Untergeschosse sind kompakt angeordnet oder so viel auf diese vollständig verzichtet, weil Abstellräume bereits in den Wohnungen eingeplant sind. Die technischen Konzepte sind angepasst, stringent und effizient entwickelt und umgesetzt als kompakte Anordnung der Haustechnik mit einfachen Realisierungskonzepten. Nutzung des Solareffektes durch die hohe Anzahl der Wiederholung der Bauelemente (Fassade, Böder, Küchen, Fenster, Türen).

Nachhaltiger Betrieb

Vordächer schützen die Fassaden vor der Witterung. Die Systemtrennung ermöglicht einfache Anpassungen der Bauweise. Die Haustechnik ist zugänglich und reparatur- und wartungsintensiv. Materialien werden nachverbraucht und stimmungsvoll inszeniert. Reduktion von Ausrichtung und Verzicht auf unterhaltungsintensive technische Elemente.

Mehrwert in der Vernetzung

Die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum bildet die Grundlage für eine sozialverträgliche Transformation der Siedlung Freistatt. Großes Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen in verschiedenen Preissegmenten. Effiziente, gut nutzbare Wohnungen mit geringen Flächen, welche zu attraktiven Mietkonditionen gemietet werden können. Hohes Potenzial bezüglich Marktliquidität und Adaptionsfähigkeit an getriebene Marktbedürfnisse.

Mobilität

Freistatt – bewegt! Ein eigenes Auto braucht man nicht. Die Siedlung ist hervorragend erschlossen: Mit dem Bus gelangt man direkt zur Siedlung und dank der zusätzlichen Bushaltestelle sind die Wege noch kürzer. Mit dem Velo sogar in den Hof und auf die Balkonvorschicht und schließlich zu Fuß zur Wohnung. Elektroautos, mit eigenen Strom geladen, können von den Bewohner*innen geteilt werden und für den Besuch stehen gut zugänglich Parkplätze zur Verfügung. Kurzzeitparkplätze runden das Angebot ab. Die Erschließung und Parkierung für die Velofahrer*innen ist zentral bei den Zugängen und Treppenaufgängen im Hof organisiert.

Es stehen verschiedene, auf die unterschiedlichen Bedürfnisse abgestimmte Angebote zum Velobestellen zur Verfügung:

- im Hof überdacht (schnell erreichbar bei häufiger Nutzung und mit Steckdose, Knieleuchte)
- im Velorain in UG über Rampe (für E-Moto fahrbare) und Lift erreichbar, Stellplatz insbesondere für Spezialvelos, mit Steckdose)
- in der Mobilitätsstation (vor allem Miet- & Sharevelos, Elektro- und Cargoautos, Veloschlüssel und Werkstat, Steckdosen zum Aufladen und einer Pustation mit Regenwasser im Hof)

Für verschiedene Bedürfnisse sollen die Funktionen zentral angeordnet werden, damit diese auch als Mehrwert genutzt werden können.

Sozialverträglichkeit und Etablierung

Die Entwicklung Freistatt ist insbesondere für die GBWG aber auch für das Quartier eine wichtige Zäsur. Das bestehende Quartier ist bei den Bewohner*innen sehr beliebt. Um die Transformation sozialverträglich zu gestalten, gilt es eine Etablierung vorzuziehen, welche es von den älteren und alleinstehenden Mieter*innen Beweise mit tiefem sozioökonomischen Status ermöglicht, in der Siedlung wohnen zu bleiben resp. in eine günstige Wohnung wechseln zu können, damit sie ihre Sozialräume nicht verlassen müssen.

Mit der vorgeschlagenen Etablierung wird gewährleistet, dass immer genügend Wohnungen für Personen vorhanden sind, welche in der Freistatt wohnen bleiben möchten und gleichzeitig pro Etappe auch das Außenraumkonzept erstellt werden kann. In der ersten Etappe wird der Baubeginn mit dem Stadthaus, dem Platz und dem Gemeinschaftshaus realisiert.

1. Bauphase (2025–2028)

Das Schönquartier erhält ein attraktives Quartierzentrum mit Rest, Kleingewerbe und Gemeinschaftsräumen, einen Stadtplatz und den Aufhalt zum Park. Die GBWG erstellt 77 Wohnungen, die PK 43 Wohnheiten und die Einstellhalle Teil 1. Vor Baubeginn werden 44 Altbauwohnungen abgebrochen.

2. Bauphase (2028–2029)

Das Atelierhaus mit dem parkähnlichen Gartenraum wird erstellt. Die GBWG erstellt 38 Wohnheiten, 12 Wohnheiten können nach der Fertigstellung der Neubauten und vor der Errichtung des Parkes abgebrochen werden.

3. Bauphase (ab 2028 - 2029)

Der nordöstliche Teil der Freistatt wird durch die GBWG 44 Wohnungen erstellt und die PK baut 54 Wohnungen. Mit den Wohnhäusern werden auch die Parkräume fertiggestellt. Vor dem Baubeginn der Etappe werden 40 Altbauwohnungen abgebrochen.

Wohnbaugenossenschaft GBWG



Freistatt - klimaneutral

Kompakt und effizient in der Flächennutzung, durchgängig und repetitiv in den Strukturen. Durch Hybridboilerweise und hohe Belegungsdichte können die CO2-Emissionen im Vergleich zu einer Standardboilerweise stark reduziert werden. Mit der Berücksichtigung der Kompensation durch Recyclingbeton und eingespeichertes Holz in der Gebäudekonstruktion, den alten- und neuen Baubestand sowie einer positiven Bilanz der CO2-Emissionen im Betrieb, nähern sich die Werte dem Netto-Null-Ziel an.

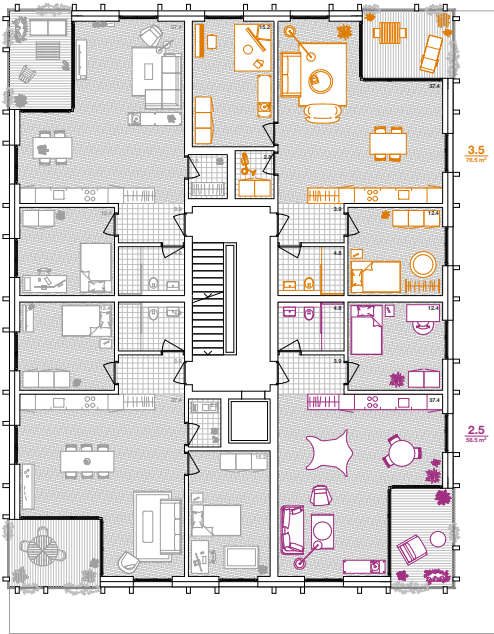
Dank der emissionsfreien Wärmeerzeugung mit Fernwärme aus der Kehrtrichterverbrennung, dem tiefen Strombedarf dank effizienten Geräten und einer effizienten Beleuchtung, dem hohen Anteil PV-Strom aus Eigenproduktion und einem teilweisen PV-Strom aus der Region zur Deckung des kleinen Restbedarfs, werden weitgehende Massnahmen getroffen um die Siedlung CO2-reduziert betrieben zu können.

Stadthaus

Das Stadthaus steht prominent als Solitär auf dem öffentlichen Platz. Die Nutzungsdisposition mit Reststelle und öffentlich zugänglichen Atrium im überhöhten Erdgeschoss zeichnet die Zentralfunktion des Hauses nutzungsgeprägt aus. Das Gebäude formt zugleich mit seinen sieben Geschossen auch volumetrisch den Hochpunkt der Bebauung. Im Grundriss sind um einen Treppenturm in den sechs Obergeschossen je zwei 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen mit windgeschützten eingezogenen Loggias an den Gebäudeecken angeordnet. Die in den Wohnungen peripher liegenden, gut möblierten Zimmer lassen den zentralen Wohnraum sehr großzügig erscheinen. Die Wohnungen weisen insgesamt einen hohen Wohnwert auf. Das Gebäude ist aufgrund der Abwägungen zwischen Ökonomie und Nachhaltigkeit mit einer Tragkonstruktion aus Beton geplant. Die Fassaden sind als hochwärmedämmte Holzleibbauwände konstruiert. Die Fassadengestaltung unterstützt die städtebauliche Stellung des Gebäudes.

3.5-Zimmer-Wohnung

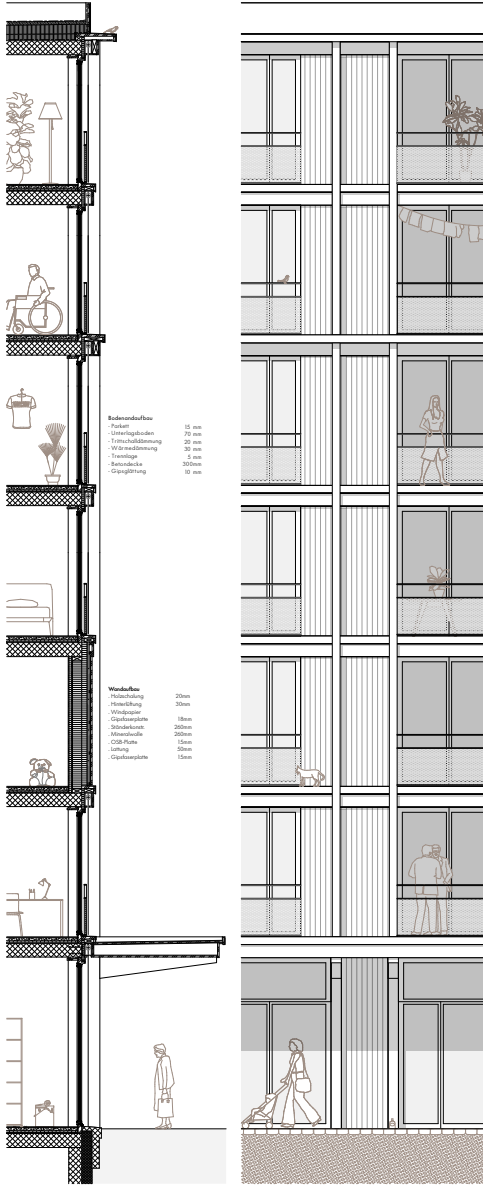
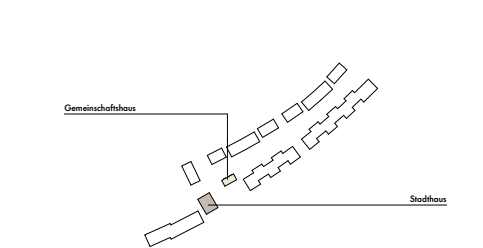
Maria (48) lebt allein, in ihrer Freistatt spielt sie Klavier und malt gerne. Sie ist aus der alten Freistatt Siedlung in das Stadthaus gezogen. Der Schlüssel ist hell, sie spielt nun Klavier auch am Abend nach 20.00 Uhr. Das dritte Zimmer und der dort vorhandenen neuen Einflüge möglicherweise machen sie glücklich. Sie überlegt sich, ob sie nicht in nächster Zukunft in das Gemeinschaftshaus vorziehen möchte. Guter Tag, sie nicht, dafür schätzt sie die Aussicht aus dem 5. Stock und die Bushaltestelle direkt vor der Haustüre.



Wohnungen Stadthaus 1. - 6. Obergeschoss 1:100

2.5-Zimmer-Wohnung

Thomas (50) Als für Maria steht, war die alte Wohnung einfach zu groß und zu leer ohne ihn. In der Freistatt ist er zufrieden, sie ist gerne im Gemeinschaftshaus und beobachtet die spielenden Kinder. Wenn die Schulferien ausfallen, sie besuchen kommt, reservieren sie für das Geburtstagsessen. Das Pfingstfest-Motivzentrum ist zum Glück ganz neu, falls es mit dem Alter wohnen Mal nicht mehr gehen sollte. Dann aus dem Quartier weggehen möchte sie nicht mehr.



Konstruktionsschnitt und Fassadenschnitt 1:50



Ansichten / Schnitte 1:200