

Mietwohnprojekt „Wohnen am Wiener Platz“ (Anlage 3)



1) Unser Ziel: Gesellschaftliche Vielfalt und Verantwortung unter einem Dach im Herzen von Feuerbach

- Partnerschaft und Planungsgemeinschaft zwischen einer Wohnbaugenossenschaft als Bauherr/Eigentümer/Betreiber und einer aktiven und selbst-initiierten Mietergemeinschaft
- Wertvoller innerstädtischer Boden wird dauerhaft dem Mietwohnungsmarkt für die Mitte der Bevölkerung zur Verfügung gestellt
- Ethik/gesellschaftliche Mitverantwortung und Nachhaltigkeit als fester Planungs- und Umsetzungsbestandteil gleichermaßen für das Gebäude wie das Gemeinschaftskonzept
 - attraktive und innovative Architektur im Innen und Außen mit nachhaltigen Materialien und Technologien
 - Als Bestandhalter achtet die Genossenschaft sehr auf eine hochwertige und langlebige Qualität bei der Erstellung und Bauausführung. Es wird gleichzeitig aber auch darauf Wert gelegt, dass kostenintensive Ausführungen gut abgewogen werden, da die Mieten dauerhaft bezahlbar sein müssen.
 - diverse zielgruppenspezifische Gemeinschaftswohnmodelle
- als Bereicherung des Lebens im Quartier, im Stadtteil und in der Stadt (wir wollen gerne ein „Leuchtturmprojekt“ sein/werden, Nachahmer ermutigen)

2) Blick in die Zukunft: so könnte es aussehen (dieser Text soll die Pläne in der Anlage erläutern):

- E0 – Straßenseite:
 - Gewerbenutzung. Derzeitige Planung: Praxis (Interessensbekundung von Kinder- und Jugendpsychologie liegt vor). Ergänzende Ideen gemeinsam mit den anderen Baugruppen s. Anlage 4.
 - Eingangsbereich mit Briefkästen, Abstellflächen für Kinderwagen, Gehhilfen, etc. sowie Müllraum/Entsorgung
 - Zentraler Zugang zu Treppenhaus und Aufzug

- Auf der Rückseite „Wasch-Bar“ (evtl. SmartHome Waschmaschinen und -Trockner/Sharing-Konzept, d.h. Geräte werden zur Verfügung gestellt, kein eigener Kauf mehr notwendig) mit Option einer stufenweise Öffnung zu Nachbarparzellen und weiter ins Quartier.
- E1 - Wohngemeinschaft für Internationale Studenten (Betreiber: Verein zur Förderung ausländischer Studienbewerber und Studierender Stuttgart e.V.)
 - 6 Einzelzimmer, teilweise mit Erker
 - Gemeinschaftsfläche (Küche, Wohn/Essbereich, 2 Bäder, Gäste-WC)
- E 2 – Wohnungen:
 - 3 x 2-Zimmer (mit Erker bzw. Balkon)
 - für Singles, Paare, Kleinfamilie
- E3 – Clusterwohnung
 - Zentraler Eingang in den Gemeinschaftsbereich der Cluster-Wohnung = ca. 25 % der Gesamtfläche der Wohnung mit großer Gemeinschaftsküche, Wohnzimmer/ Bibliothek/ Fernsehraum, Terrasse (anteilige Flächenumlage auf die Apartments)
 - darin liegen 3 Apartments für 1-2 Personen als private Rückzugsbereiche (jeweils 2 Zimmer, Bad, Kochzeile, Balkon)
 - für Singles, Paare, alleinerziehende Elternteile mit Kind, mit Wunsch nach gemeinschaftlicher Wohnform inkl. ausreichend Rückzugsfläche für Privatheit.
- E 4 – Staffelgeschoss:
 - 3-Zi-Wohnung (mit Terrasse)
 - Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile, WC,
 - und Dachterrasse (mit Hochbeeten) für gesamte Hausgemeinschaft (anteilige Flächenumlage auf Gesamthaus)
 - Dach von E4: begrünt, Photovoltaik
- E -1 – Keller:
 - Kellerflächen (Gewerbe + privat)
- E -2 – Tiefgarage:
 - PKW-Stellplätze (inkl. Installationszone für e-Mobility)

- Fahrrad-Stellplätze, auch einige für Übergrößen wie Lastenrad oder Erwachsenen-Dreirad (Hälfte der Fahrrad-Plätze in Installationszone für e-Mobility)
- Technikräume

3) Architektur – Erschließungskonzept - Nachhaltigkeit:

Die Vorgaben des B-Planes und des Memorandums werden eingehalten.

Mit einem geklinkerten Sockel und großzügigen Verglasungselementen im Erdgeschoss und dem hell verputztem Baukörper ist der Fassadenentwurf eine städtische Ergänzung des Straßenbildes. Die straßenseitige Fassade wird ab dem 1.Obergeschoss innerhalb der zulässigen Überbaubarkeit des B-Plans mit vorstehenden Erker- und Loggienelementen strukturiert. Lineare Elemente wie horizontale Gesimse und Fassung von Fenstern und Loggien zu Bändern gliedern die Fassaden und dienen als moderne Neuinterpretation der Gestaltungselemente der Gründerzeit.

Holzfenster und Holzpaneelelemente als warmtonige Elemente, auch zur Akzentuierung des Eingangsbereiches, sowie Begrünungselemente wie Balkonkästen an Fenstern und Loggien generieren einen wohnlichen und wertigen Charakter.

Die Hoffassade präsentiert sich als hell verputzte Fassade bei Fortführung der horizontalen Gesimse, mit raumhohen Fensterelemente und offenen, mit Pflanztrögen ausgestattete großzügige Terrassen.

Die verklinkerte und verputzte Fassade auf einer Mineralwolle-Dämmung stellt eine wertige und nachhaltige Bauweise im Zusammenhang mit einem kostengünstigen Wohnraumangebot für die Mieter dar.

Die großzügige Fassade der Gewerbeeinheit und des Hauseingangs präsentieren den offenen und freundlichen Charakter der Wohngemeinschaft ins Straßenbild. Die Gewerbeeinheit öffnet sich zu beiden Seiten und kann bei Bedarf auch Flächen im privaten Grünbereich bespielen. Hofseitig wird die waschBAR mit Aufenthalts- und Creativbereichen, sowie vorgelagerter Gemeinschaftsterrasse angeordnet, sie dient, per App gesteuert, den Hausbewohnern und kann den benachbarten Wohngemeinschaften zugänglich gemacht werden. Über die Gemeinschaftsterrasse kann in Gemeinschaft mit den benachbarten Baufeldern eine barrierefreie Erschließung des Innenhofs realisiert werden.

Zur Förderung der Interaktion und der Gemeinschaft wird im Dachgeschoss eine großzügige Dachterrasse mit Pergola und Hochbeeten und ein daran angegliederter Gemeinschaftsraum für die Hausgemeinschaft vorgesehen.

Als Mindest-Standard für die Gebäude ist der KfW 55 Effizienzhaus-Standard vorgesehen, die Anforderungen der EnEV werden sicher unterschritten.

Erreicht wird dies durch die kompakte Bauweise der Gebäude, eine hochwärmedämmte und luftdichte Gebäudehülle, die Vermeidung von Wärmebrücken sowie die Optimierung der Fassaden hinsichtlich der Ausnutzung der passiven solaren Gewinne. Der sommerliche Wärmeschutz wird durch einen moderaten Fensterflächenanteil sowie einen effizienten außenliegenden Sonnenschutz sicher eingehalten und dadurch ein angenehmes Raumklima gewährleistet.

Die Wärmeerzeugung erfolgt in einer gemeinsamen Heizzentrale und das energetische Konzept wird durch die PV-Modulen auf den begrünten Flachdachflächen ergänzt. In dem angestrebten Contracting- Modell wird eine Maximierung des PV-Module auf dem BF 4.3 angestrebt um den anderen Parteien eine Optimierung der Dachgarten-Flächen zu ermöglichen. Für den Fall der Verpflichtung zu einem privaten Betrieb durch die Baugemeinschaft werden die PV-Flächen entsprechend den Vorgaben mit 40%-Anteil umgesetzt.

Das anfallende Regenwasser wird in einer ausreichend dimensionierten Regenwasser-Zisterne gespeichert. Das Wasser wird für die Bewässerung der Außenanlagen sowie zur Speisung eines möglichen Wasserlaufs im Spielplatzbereich genutzt. Zusätzlich wäre eine zweite Retentionszisterne sinnvoll, um überschüssiges Regenwasser über einen Drosselablauf verzögert an die Kanalisation abzuleiten.

Die gewünschte Reduzierung der PKW-Stellflächen, E-Mobilität, eine Stromsparkonzeption, sowie die Verwendung wohngesunder Baustoffe, in Anlehnung an Blauer Engel bzw. Zertifikate wie DGNB od. NaWoh (keine Zertifizierung vorgesehen), runden die nachhaltige Bau- und Lebensweise ab.

4) Unser Zusammenleben im Haus:

Wir wollen uns in unserer Vielfalt gegenseitig unterstützen, stärken und bereichern. Dieses Anliegen wollen wir mit der nötigen Ernsthaftigkeit nachhaltig verankern, um auch in kommenden Jahren und mit wechselnden Nachbarn und Mitbewohnern den Geist des Hauses am Leben zu erhalten.

Dafür wollen wir vor allem die organisatorischen und sozialen Belange der Mietergemeinschaft im Haus untereinander regeln. Um dies ohne Übersteuerung oder Überregulierung zu erreichen, enthält unsere Hausordnung als Anlage zum Mietvertrag eine freiwillige Selbstverpflichtung im Sinne einer Charta für Gemeinschaft, Solidarität und verantwortungsvolles Miteinander im Haus und im Quartier.

Diese Charta soll u.a. folgende Elemente enthalten, die dem Erhalt und der Weiterentwicklung unserer Hausgemeinschaft dienen werden, aber idealerweise auch Strahlkraft in das Quartier hinein entwickeln werden:

- regelmäßige Treffen aller TeilnehmerInnen
- gemeinschaftliche Unternehmungen
- gegenseitige Hilfen (evtl. mit Zeitkonten): jede Zielgruppe bzw. jede/r Einzelne bringt sich je nach Fähigkeiten und Präferenzen in zeitlich moderatem Rahmen für die Hausgemeinschaft bzw. für andere Bewohnergruppen in den Alltag unseres Hauses ein. Durch ein gegenseitiges Geben und Nehmen sollte daraus kein unzumutbarer Zusatzaufwand für alle entstehen, sondern im Gegenteil - der Alltag soll leichter und flüssiger werden (und im Idealfall auch noch mehr Freude bereiten).
- Vereinbarungen zu Betrieb, Pflege und Nutzung der Hausgemeinschaftsflächen (die Gemeinschaftsflächen innerhalb der beiden Wohngemeinschaften sowie in der Clusterwohnung obliegt den jeweiligen Bewohnergruppen).
- Vorschlagsrecht bei Erstvermietung und Mieterwechsel:
 - Die Wohngemeinschaft für Studenten regelt die Vermietung im Rahmen einer Untervermietung selbständig in Abstimmung mit den Zielen des Zusammenlebens in der Hausgemeinschaft.
 - Darüber hinaus führt die Hausgemeinschaft eigenständig eine Interessentenliste für die Einzelwohnungen und für die Clusterapartments im Wohngebäude. Sie schlägt bei Mieterwechsel einen für das Konzept passenden Nachmieter vor.
 - Die Baugenossenschaft als Vermieter verzichtet auf ihr Bestimmungsrecht, sofern die vertragsrechtlichen Voraussetzungen (z.B. ausreichende Bonität) vorliegen bzw. sonst

keine begründeten Vermieterinteressen dagegensprechen. Die Hausgemeinschaft handelt unter Beachtung der wirtschaftlichen Notwendigkeiten der Baugenossenschaft (z.B. Vermeidung von Leerstand).

- Hausgemeinschaft und Baugenossenschaft werden eine Regelung zur Vorgehensweise für die Vermietung schriftlich fixieren.

5) Nachbarschaft / Unser Zusammenleben im Quartier:

Um das gutes Zusammenleben im Quartier am Wiener Platz nach unseren Vorstellungen realisieren zu können, sehen wir nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliche Mitarbeit in unserem Wohnumfeld als selbstverständlich an.

Auf den Dach-, Grün- und Hofflächen wollen wir soziale Begegnungsflächen schaffen, um in gemeinsamer Verantwortung ein verbindendes und bereicherndes Nachbarschaftsgefühl entwickeln zu können (z.B. Urban Gardening, Sitzflächen, Spielflächen für Kinder, Lauben/Schattenplätze, Wiese, o.ä.).

Zudem ist es uns ein Anliegen, ein besseres Mikroklima für dieses innerstädtische Quartier zu unterstützen.

Dazu dient besonders die Gestaltung des Innenhofes nach ökologischen Kriterien. Die Wege durch das Quartier sollen für alle Bewohner leicht bewältigbar sein, d.h. für Kinderwagen ebenso, wie für Rollatoren und Rollstühle.

Dank der idealen Anbindung durch den ÖPNV setzen wir auch logistisch maximal auf umweltfreundliche Verkehrsmittel wie Fahrräder, e-Mobility und Car Sharing und werden ähnliche Ansätze bei den Projekten unserer zukünftigen Nachbarn mit allen Kräften und aktiver Mitarbeit unterstützen.

Stand, Oktober 2018, Planungsgemeinschaft Mietwohnprojekt „Wohnen am Wiener Platz“