Straßenperspektive

Rohbauregal mit Ausbauoptionen

Durch die großzügige räumliche Grundstruktur (Rohbau) und den Ausbau nach unterschiedlichen Standards oder im Selbstausbau, bietet das SAN RIEMO AUSBAUHAUS besonders kostengünstigen Wohnraum mit hoher räumlicher Flexibilität und Qualität. Die Wohnungen werden je nach handwerklichen und finanziellen Möglichkeiten individuell gestaltet und genutzt. Somit finden unterschiedlichste Nutzer- und Lebenskonzepte zusammen Platz in einem geimensamen Haus und gewährleisten damit einen langfristigen Gebrauch.

ZENTRALE ERSCHLIESSUNG
Erschließung:
Alle Wohneinheiten und Gemeinschaftsbereiche werden durch ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug erreicht. Vom 1.OG bis zum 4.OG erschließt ein offener Laubengang auf der Hofseite die durchgestreckten Wohneinheiten. Die Reihung der Eingänge am Laubengang ermöglicht die variable Umsetzung kleiner und großer Wohnungen.

Zonierung:
Das 15 Meter tiefe Gebäude ist in drei Zonen gegliedert, eine mittlere Innen liegende und zwei Außen liegende. Die in drei Zonen gerasterten Grundrisse werden von den verschiedenen Wohnformen unterschiedlich genutzt.

RAUMPROGRAMM - HORIZONTAL GESTAPELT
Erdgeschoss:
Entsprechend des städtebaulichen Kontextes befindet sich im Erdgeschoss südlich zum Platz orientiert der Hauseingang, das Café und die Galerie. Die Werkstatt ist im hinteren Teil des Gebäudes angeordnet. Der Hofbereich wird als gemeinschaftliche Außenfläche mit Spielplatz und städtischer Garten genutzt. Werkstatt, Café und Bewohner lagern temporär Aktivitäten ins Freie aus.

Basiswohnen:
Im 1. und 2.OG befindet sich das Basiswohnen. Es zeichnet sich durch folgende Qualitäten aus: Hoher Grad der Privatsphäre, Orientierung der Individualräume und Freibereiche nach Süden und Westen, dreiteilige Zonierung der Wohnung mit einer Mittelzone als Wohnraum. Der nach Süden bzw. Westen orientierte Freibereich, das „Wintergarten-Zimmer“ kann als private Loggia genutzt oder als zusätzlicher Wohninnenraum verstanden werden.

Filialwohnen:
Die Filialwohnungen sind im 3.OG und zum Teil im 4.OG untergebracht und orientieren sich nach Osten zum Laubengang. Die Qualitäten entsprechen dem Basiswohnen gepaart mit zusätzlichen Filialen. Die Filialen sind gemeinschaftlich nutzbare Wohn- und Arbeitsräume, die sich jeweils zwischen den Küchen von zwei Wohnungen aufspannen. Sie sind flexibel schaltbar, zum Laubengang orientiert und somit auch für andere Bewohner zugänglich.

Wohngruppe:
Die Wohngruppe liegt im 4.OG und kennzeichnet sich durch einen hohen Anteil an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen. Sie ist ebenfalls mit „Wintergarten-Zimmer“ als halbprivate Außenräume ausgestattet. Der Gemeinschaftsbereich orientiert sich zur Terrasse auf dem Südflügel.

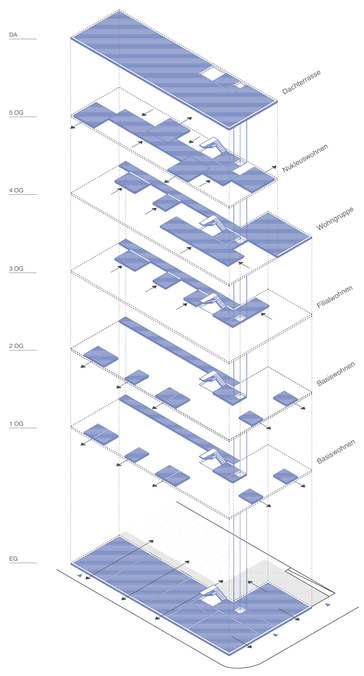
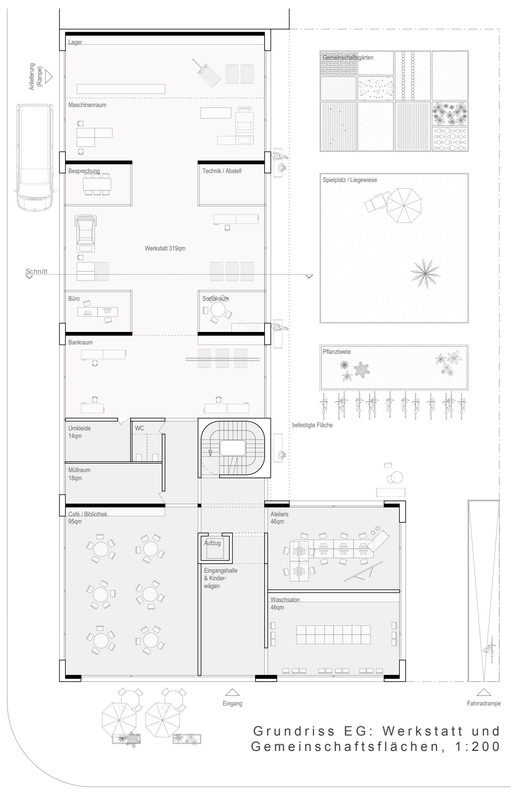
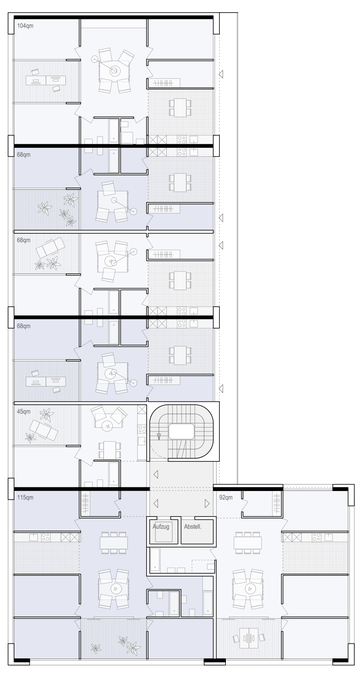


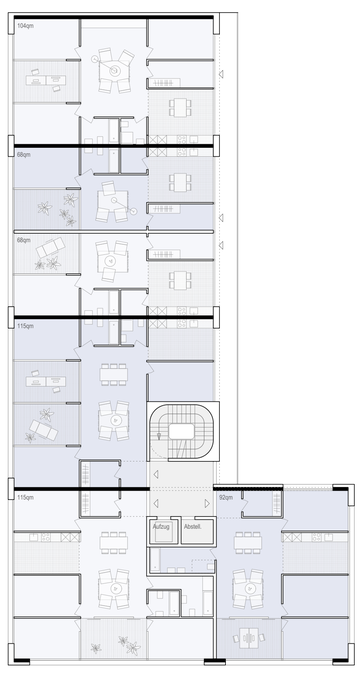
Diagramm:
Erschließung & Orientierung



Grundriss EG: Werkstatt und Gemeinschaftsflächen, 1:200



Grundriss 1.OG.:
Basis-Wohnen, 1:200



Grundriss 2.OG.:
Basis-Wohnen, 1:200

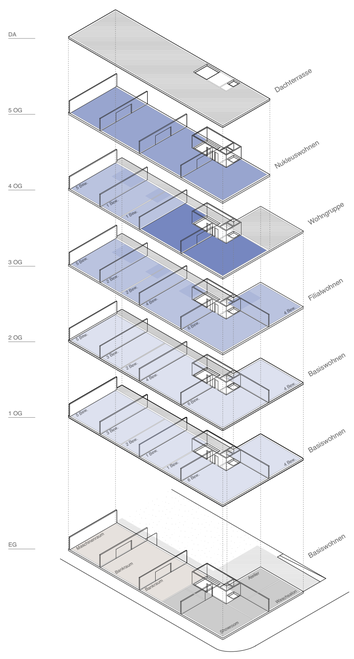
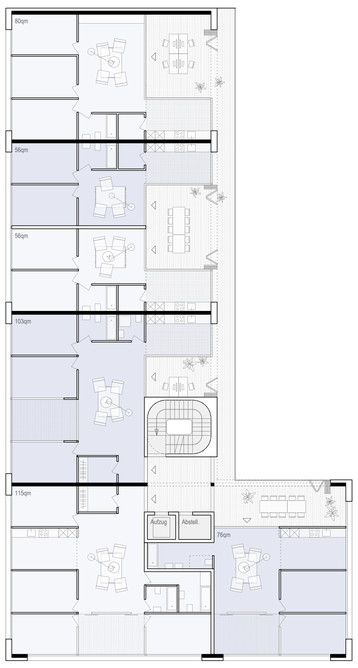
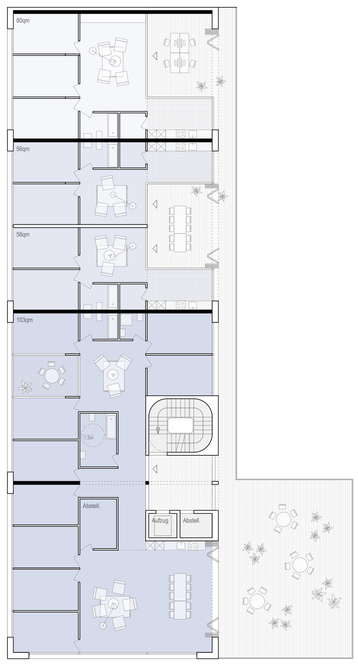


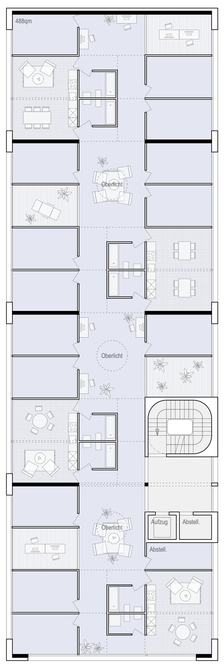
Diagramm:
Raumprogramm & Organisation



Grundriss 3.OG.:
Filial-Wohnen, 1:200



Grundriss 4.OG.: Filial-Wohnen
und Wohngruppe, 1:200



Grundriss 5.OG.:
Nukleus-Wohnen, 1:200

Nukleus:
Das Nukleuswohnen befindet sich im 5.OG und bietet eine maximale Flexibilität für die Wohnungszuschnitte. Es gibt 4 Nuklei mit Küchen und Bädern, die zusätzlich in bis zu 8 Nuklei unterteilbar sind. Gemäß des Gebäuderasters können die Zimmer unter den Nuklei verhandelt werden. Die Mittelzone dient der Verbindung aller Nuklei und nimmt die Nassbereiche auf.

Dachterrasse:
Die Dachterrasse ist über das Treppenhaus und Aufzug direkt erreichbar und dient als Freiraum für alle mit einem großen Holzdeck und Gemeinschaftsküche, sowie dem grünen Flächen für urban Gardening (intensive Dachbegrünung).

Fassade:
Die Fassade betont die Regalstruktur des Gebäudes. Sie ist durch eine vertikale und horizontale Fassadenstruktur geprägt. Weiß pigmentierte Betonfertigelemente verkleiden die vorgehängte Fassade.

ROHBAU. DAS REGAL: LANGLEBIGE ROBUSTE SCHOTTENSTRUKTUR
Der Rohbau (inkl. Gebäudehülle) wird als nutzungsneutraler Schottenbau errichtet. Durch den Einsatz von Spannbetondecken (Vorfertigung) und Betonwände (Halbfertigteile) wird die Bauzeit reduziert. In der gleichen Bauart entsteht auch der vorgestellte Laubengang.

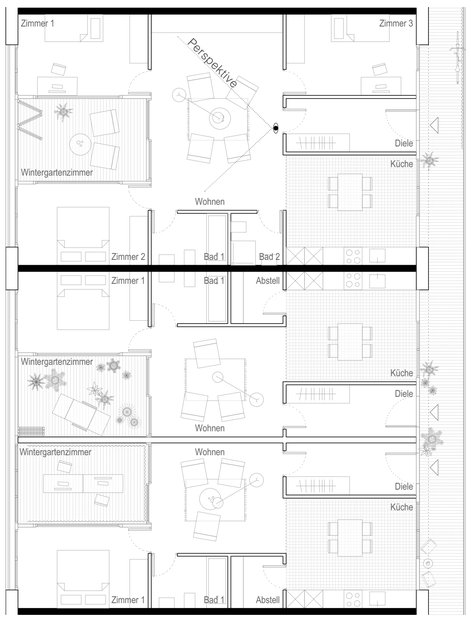
Folgende Qualitäten werden umgesetzt:
Alle Einheiten zeichnen sich durch eine lichte Raumhöhe von 3 Metern aus. Es gibt keine tragenden Wände innerhalb der Wohnungen, so dass ein flexibler Ausbau mit jeglichem Grundriss möglich bleibt.
So entsteht eine kostengünstige robuste Grundstruktur, die als Teil der Stadt dauerhaft Bestand hat. Ein Umbau der Einheiten, z.B. bei veränderten Zusammensetzungen der Wohnformen oder größeren städtischen Veränderungen (Bevölkerungsstruktur/ Wohnen-Arbeiten) ist ohne Änderung der Gebäude- oder Fassadenstruktur flexibel im Leichtbau möglich.

Große abgeschlossene Einheiten – Flexible Unterteilung:
Das „robuste Regal“ schafft große stützenfreie (bis 11 Meter) abgeschlossene Einheiten die unabhängig voneinander z.B. in zwei Wohnungen unterteilt oder ausgebaut werden können.

Die Setzung von 2-3 Installationsschächten pro Einheit bietet die entsprechende Flexibilität. So werden Gebäude im Rahmen der gesetzlichen und baulichen Normen möglich, die den Bewohnern wertvolle Individualität für den Ausbau und den zukünftigen Umbau bieten.

Trennung von Rohbau und Ausbau:
Der Rohbau, die Fassade, die Erschließung, die Schächte und die Wohnungseingangstür wird als „Profibereich“ entsprechend der komplexen bautechnischen Anforderungen fertig gestellt.
Der Ausbau wird - anders als üblich - nicht wohnungsübergreifend, sondern innerhalb der Einheiten gelöst. Die bauliche, wirtschaftlich Trennung von Roh- (Rohbau und Außenhülle) und Ausbau reduziert die Planungs- und Bauzeit auf 24 Monate.

AUSBAU – STANDARDS: EINFACH, MITTEL, HOCHWERTIG
Fertige Wohnung oder Selbstausbau:



Möblierter Grundriss: Basiswohnen, 1:100

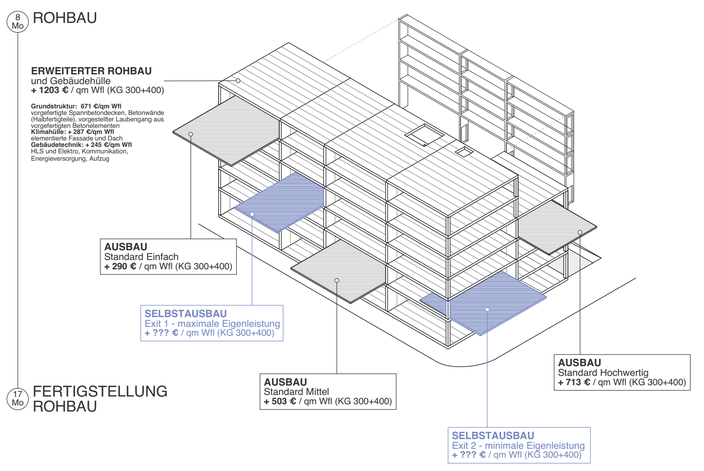
Beim Ausbau können die Nutzer entscheiden ob sie eine fertige Wohnung in einem der drei Ausbaustandards einzugsfertig haben möchten oder ob sie Teile des Ausbaus selbst übernehmen – je nach Vorlieben und finanziellen Möglichkeiten.

Standards: Einfach, Mittel, Hochwertig.
Der gewählte Ausbaustandard kann reduziert und „einfach“, „mittel“ oder „hochwertig“ sein. Die Wohnungen können sehr einfach (OSB Platten/ Aufputz Leitungen, Gipskarton) mittel- oder hochwertig (z.B. Dielen, Bodengleiche Dusche, etc.) ausgebaut werden. So kann Wohnraum günstig entstehen und individuell gestaltet werden.

SELBSTAUSBAU IN EIGENLEISTUNG
Maximale und Minimale Eigenleistung. Die Einheiten können nach Fertigstellung des Rohbaus für den Selbstausbau übernommen werden. Hier sind zwei Zeitpunkte des Ausstiegs definiert: „Maximaler Selbstausbau“ d.h. Eigenleistung der Ausbaugewerke Heizungs- und Elektroinstallation, Bodenaufbau, Wände errichten etc. und „Minimaler Selbstausbau“ der vorranging die Malerarbeiten und Feinmontage etc. vorsieht. Vorteile sind: eine hohe Entscheidungsfreiheit für den Nutzer und die Möglichkeit erst einmal preiswert zu bauen und später weiter zu bauen. Die Fertigstellung der Selbstausbau-Wohnungen ist unabhängig von der Fertigstellung der regulären Ausbauwohnungen.

GEMEINSAM ARBEITEN & SOZIALE VIELFALT
Die Werkstatt im EG wird wichtiger Treffpunkt für die Selbstbauer. Die Nutzung der Werkstatt erzeugt einen intensiven Austausch und Zusammenhalt der Hausgemeinschaft. Die soziale Vielfalt wird gefördert, da preiswerte Wohneinheiten mit einfachem Ausbaustandard, hochwertig ausgebaute Familienwohnungen und bunte zusammengewürfelte Selbstbau- Wohngemeinschaften innerhalb eines Hauses zusammen leben.

Innenraumperspektive: Blick in das Wintergartenzimmer



15 Mo AUSBAU

SELBSTAUSBAU
EXIT 1
maximale Eigenleistung
+ ??? € / qm Wfl
(KG 300+400)

Der Nutzer übernimmt die Wohnung im Rohbauzustand. Alle haustechnischen Wohnungsanschlüsse sind vorgezogen (Sicherungskästen, Anschlüsse und Zählereinrichtungen) sind an den Schächten (Gemeinschaftseigentum) vorgehalten, sowie alle Bauteile zum Gemeinschaftseigentum, wie Fenster, Wohnungstüren etc... sind vorhanden. Der Ausbau kann in Eigenleistung individuell erbracht werden.
Dabei sind Auflagen zum Selbstausbau (Haftung etc. gemäß Übernahmeprotokoll) zu beachten.
Bei der maximalen Eigenleistung können die Ausbaugewerke Heizung, Elektroinstallation, Trockenbau, Fließen und Malerarbeiten selbst, oder durch eigens beauftragte Firmen erbracht werden.

SELBSTAUSBAU
EXIT 2
minimale Eigenleistung
+ ??? € / qm Wfl
(KG 300+400)

Der Bauherr übernimmt die Wohnung im fast fertig gebauten Zustand. Heizung Elektroinstallation, Boden, Wände und Sanitärkeramik sind bereits hergestellt. Dem Nutzer ist somit die Oberflächengestaltung überlassen. Er kann einen Fußbodenbelag einbringen und Wände streichen.

AUSBAU
Standard Einfach
+ 290 € / qm Wfl (KG 300+400)

Der einfache Standard richtet sich an alle die für den Ausbau sehr wenig Geld zur Verfügung haben und sich auf das Nötigste beschränken wollen oder müssen. Dies lässt darüber hinaus immer noch die Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt den Ausbau fortzusetzen, oder Änderungen vorzunehmen. Der Ausbau Standard Einfach beklässt die Oberflächen im Rohbau, der Estrich bekommt einen Kratzspachtelanstrich, die Trockenbauflächen sind Q2 gespachtelt, Das Bad wird im notwenigen Nassbereich gefliest und erhält sonst einen Feuchtraumanstrich, Türen werden als einfache Röhrenspantüren ausgeführt. Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper und die Elektroausstattung wird Aufputz verlegt und die Ausstattung entspricht den Minimalanforderungen der DIN.

Boden: + 76 €/qm Wfl
Standardzementestrichboden mit farblichem Kratzspachtelanstrich und Sockelleisten gemäß Wandfarbe
Wand: + 39 €/qm Wfl
Rohbauwände gereinigter Beton und Q2 verspachtelte und gestrichen, Trockenbauwände
Decke: + 36 €/qm Wfl
Einfache Badkeramik, Hansgrohe Aufputzarmaturen, Fliesen einfach nur Nassbereich
Türen: + 27 €/qm Wfl
Türen im Industriestandard in Röhrenspann
HLS: + 55 €/qm Wfl
Wärmeverteilung mit Flachheizkörper
ELT: Aufputz + 45 €/qm Wfl
Im Bereich der Rohbauwände und Decke werden Aufputzleitungen verlegt

AUSBAU
Standard Mittel
+ 503 € / qm Wfl (KG 300+400)

Der mittlere Standard richtet sich an alle einen klassischen Neubaustandard im Wohnungsbau anstreben. Der Boden in den Aufenthaltsräumen besteht aus einem verklebten Massivholzparkett in Eiche, alle Oberflächen sind mit einem Dispersionsspachtel auf Q3 Niveau weiß gestrichen. Die Sanitärelemente sind Markenprodukte und das Bad wird großflächig mit anspruchsvollen Fliesen gefliest. Die Wärmeverteilung kann über Fußbodenheizung aber auch Heizkörpern erfolgen und bei der Elektroausstattung wird der Nutzer zum gewohnten Neubaustandard keine Einbussen spüren.

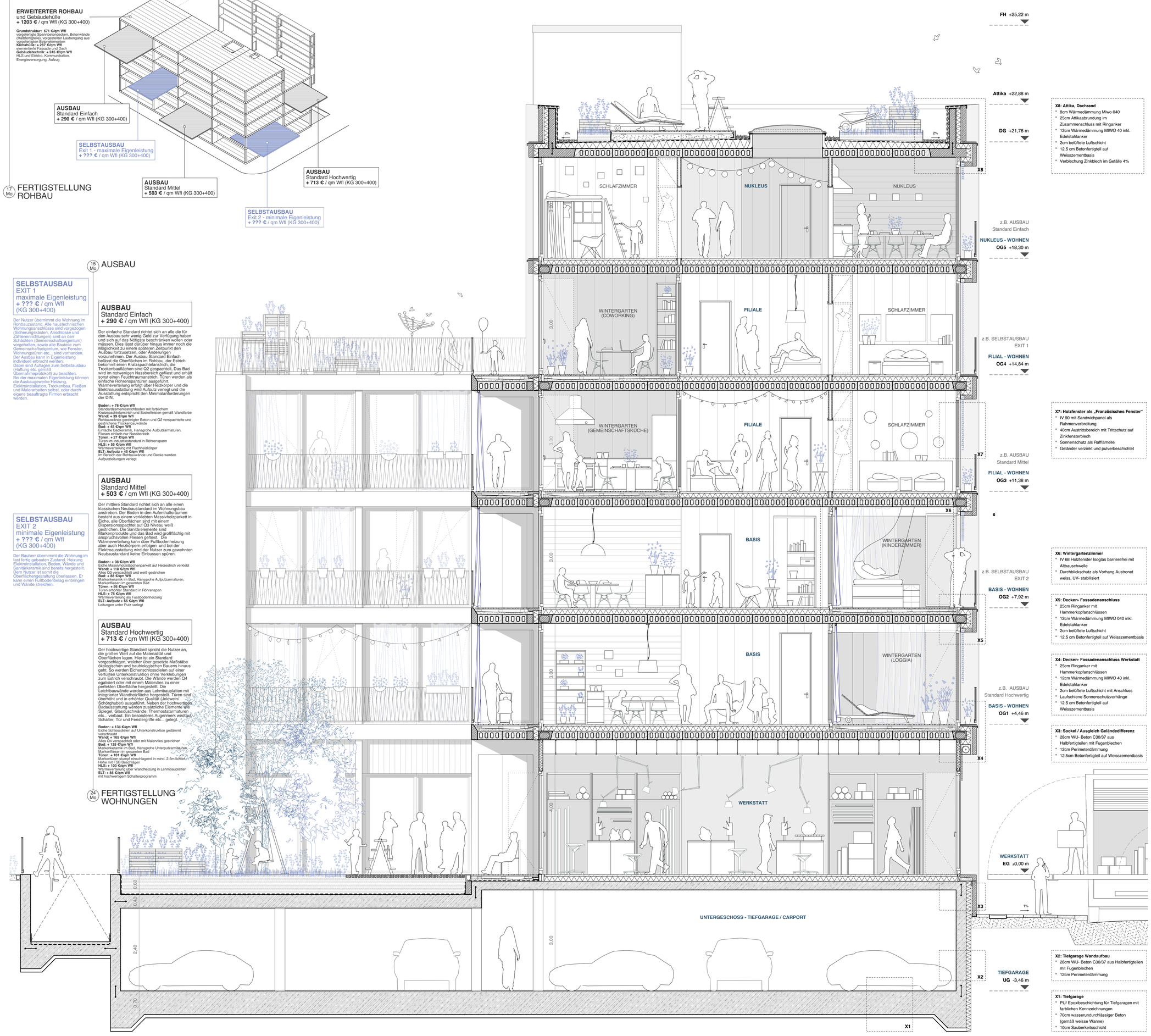
Boden: + 98 €/qm Wfl
Eiche Massivholzfußbodenparkett auf Heizestrich verklebt
Wand: + 118 €/qm Wfl
Alles Q3 verspachtelt und weiß gestrichen
Bad: + 86 €/qm Wfl
Markenkeramik im Bad, Hansgrohe Aufputzarmaturen, Markenfliesen im gesamten Bad
Türen: + 56 €/qm Wfl
Türen erhöhter Standard in Röhrenspan
HLS: + 78 €/qm Wfl
Wärmeverteilung als Fussbodenheizung
ELT: Aufputz + 65 €/qm Wfl
Leitungen unter Putz verlegt

AUSBAU
Standard Hochwertig
+ 713 € / qm Wfl (KG 300+400)

Der hochwertige Standard spricht die Nutzer an, die großen Wert auf die Materialität und Oberflächen legen. Hier ist ein Standard vorgeschlagen, welcher über gesetzte Maßstäbe ökologischen und baubiologischen Bauens hinaus geht. So werden Eichenschlossdielen auf einer verfüllten Unterkonstruktion ohne Verklebungen zum Estrich verschraubt. Die Wände werden Q4 egalisiert oder mit einem Malervlies zu einer perfekten Oberfläche hergestellt. Die Leichtbauwände werden aus Lehmbauplatten mit integrierter Wandheizfläche hergestellt. Türen sind überhöht und in erhöhter Qualität (Jeldwein/ Schörghuber) ausgeführt. Neben der hochwertigen Badausstattung werden zusätzliche Elemente wie Spiegel, Glasduschwände, Thermostatarmaturen etc... verbaut. Ein besonderes Augenmerk wird auf Schalter, Tür und Fenstergriffe etc... gelegt.

Boden: + 134 €/qm Wfl
Eiche Schlossdielen auf Unterkonstruktion gedämmt verschraubt
Wand: + 165 €/qm Wfl
Alles Q4 verspachtelt oder mit Malervlies gestrichen
Bad: + 125 €/qm Wfl
Markenkeramik im Bad, Hansgrohe Unterputzarmaturen, Markenfliesen im gesamten Bad
Türen: + 101 €/qm Wfl
Markentüren stumpf einschlagend in mind. 2.5m lichter Raumhöhe mit Spezialtürgriffen
HLS: + 103 €/qm Wfl
Wärmeverteilung über Wandheizung in Lehmbauplatten
ELT: + 85 €/qm Wfl
mit hochwertigem Schalterprogramm

24 Mo FERTIGSTELLUNG WOHNUNGEN



Querschnitt
mit Innenraumdarstellung, 1:50