

ZUSAMMEN GEBAUT – Wohnen: bezahlbar, vielfältig, attraktiv _ K76/ werk.um architekten



K76 – das Wandlungskontinuum

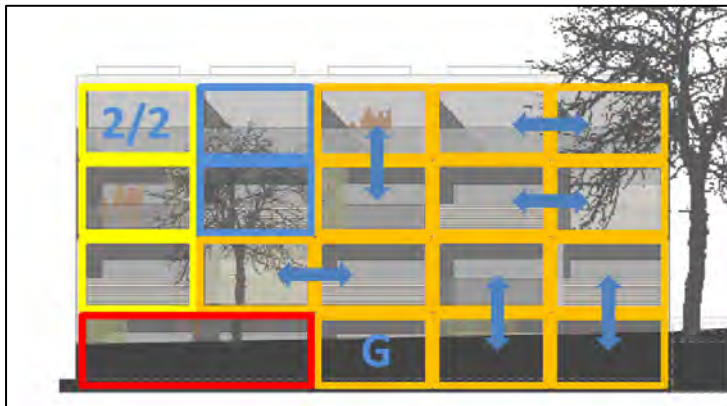
Der Initiator von Cohousing-Projekten in Deutschland, Axel Köpsell:

„Je mehr man in Gemeinschaftsfläche investiert, desto mehr spart man am Zuviel der Individualfläche.“

Flexibilität

Das Gebäude ist als eine resiliente Struktur konzipiert, die sich anpassen kann an verschiedene Entwicklungen, die veränderbar ist und bleibt.

18 Einheiten im Haus sind so konzipiert, dass sie sowohl für sich wie auch gekoppelt genutzt werden können. Nebeneinander und übereinander in verschiedenen Varianten. Das heißt, der Wohnraum kann sich mit den Anforderungen an das Leben verändern: Zum Einzug wird die große Wohnung mit vielen Kindern genutzt, sobald der Nachwuchs in die Welt geht, kann untervermietet, kann die Wohnfläche reduziert werden.



Die private und knapp zu haltende Wohnfläche wird ergänzt von hochwertigen Gemeinschaftsflächen. So besteht durch das Angebot die Möglichkeit, individuelle Flächen geringer zu halten. Die Angebote der Gemeinschaft muss nicht jeder selber vorhalten. Siehe auch *Suffizienz*.

Die Gewerbeeinheit zur Karlstraße (183m²) soll an eine zweigruppige Kita vermietet werden. Ein Teil der Flächen kann dann abends wie auch wochenends als Multifunktionsraum mit Küche von den Bewohnern/ Nachbarschaft genutzt werden.

Die Genossenschaft ist dabei die Gesellschaftsform, die am besten das oben wachsende-schrumpfende-lebendige und skizzierte Wohnen möglich macht. Siehe auch *Zusammen/ Genossenschaft*.

Zusammen

Genossenschaft

Für die zukünftigen Bewohner des Hauses gelten die Grundprinzipien ‚Miteinander und Füreinander‘ innerhalb der gewählten genossenschaftlichen Organisationsform, deren Charakter mit den Prinzipien Mitgliederförderung, Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung (S-Prinzipien) und Identitätsprinzip (Identität von Entscheidungsträgern, Geschäftspartnern und Kapitalgebern) umschrieben werden kann. Damit ist die Wohngruppe ein Zusammenschluss von Personen, die gleiche oder ähnliche wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Interessen gemeinsam verfolgen.

K76 e.G. wird gemeinschaftlich leben und gemeinschaftlich wohnen, gemeinschaftlich finanzieren und zugleich bleibt jedes Mitglied in eigener Verantwortung.

Nachbarschaft

Nicht nur, weil auch die Vorbesitzer (von denen auch zwei frühere Bewohner Genossinnen wurden) schon einen sehr guten Kontakt zur Nachbarschaft hatten, wurde von Beginn an alle angrenzenden

Haushalte über die Baumaßnahme informiert, es wurde schon vor dem Baubeginn erste Grillabende veranstaltet. Bei möglicherweise kritisch zu empfindenden Entscheidungen wurde der Dialog mit den Nachbarn gesucht, konstruktive Lösungen wurden gefunden. Der Prozess wird weiterhin in guter Tradition fortgeführt.

Gemeinschaftsräume

Eine Einheit (GE12/EG) ist die Mitte des Hauses: Treffen/ Arbeiten/ Miteinander Essen/ Gästewohnen mit zwei Doppelstockbetten mit eigenem Sanitärbereich und Abstellflächen. In der Mitte ist eine Küchenzeile angegliedert.

Bezahlbar

Wohnen wird bezahlbarer durch:

- in der Größe anpassbare Strukturen, in denen man nie mehr bezahlen muss als man nutzen will.
- in Strukturen, die sehr flexibel in der Nutzung sind und für individuelle Bedürfnisse angepasst werden können.
- durch hochwertige Gemeinschaftsflächen, die es möglich machen, selten genutzte Flächen nicht selber vorzuhalten, sondern sich mit anderen zu teilen.
- durch eine beeinflussbare Haustechnik, die dem Bewohner eine aktive und bewusste Steuerung mit geringen Betriebskosten dankt. Siehe auch *Wärme- und Warmwasserversorgung*.
- durch die Möglichkeit im Ausbau Eigenleistung einzubringen.
- einfache und zugleich hochwertige Materialien.

Da die Genossenschaft als Bauherr auftritt, kommen alle Kosteneinsparungen (wie natürlich auch Kostenerhöhungen aus der Bauphase) direkt den späteren Bewohner zugute. Bisher sind nach einem Vergabestand > 70% kaum Kostensteigerungen zu verzeichnen.

Vielfältig

Die veränderbare Struktur macht die Nutzung durch vielfältige Nutzergruppen möglich: Familien/ Alleinstehende/ Alt-Jung-Kinder/ finanziell besser wie auch schlechte Gestellte/ ... Entsprechend sind auch die ersten Nutzer und Bewohner des Hauses unterschiedlich.

Barrierefreiheit

Aufgrund der Laubengangerschließung mit Aufzug können alle Wohnungen barrierefrei erschlossen werden. Die eingeschossigen Wohnungen werden zum Großteil barrierefrei geplant. Durch den Ausbau in Leichtbauweise sind spätere Umbauten ohne großen Aufwand möglich.

Kita

Im Erdgeschoss des Gebäudes ist auf eine Fläche von ca. 183 qm eine Kita vorgesehen. Insgesamt wird die Einrichtung für 30 Kinder (10 unter 3 Jahre, 20 über 3 Jahre) in zwei Gruppen geplant. Die beiden Gruppen haben jeweils eigene Gruppenräume sowie Zugang zu Terrasse und Hof. Durch die geplante Verbindung von Innen- und Außenraum entstehen viele verschiedene Aufenthalts-, Bewegungs- und Rückzugsmöglichkeiten. Der benachbarte Wolfskehlsche Park mit seinen beliebten Spielplätzen soll als Außenspielraum genutzt werden. Ein „Multifunktionsraum“ ist so konzipiert, dass er außerhalb der Betriebszeiten der Kita von Extern, insbesondere von der Genossenschaft für Feiern, Gemeinsamkeiten, etc. genutzt werden kann.

Mobilität

Grundsätzlich ist das Konzept darauf ausgelegt, langfristig die Flächen für die nachzuweisenden Stellplätze anderweitig zu nutzen.

Doch vorerst müssen gebaut werden: 19 Stellplätze. Davon 17 in der Tiefgarage und zwei im Außenbereich vor dem Gebäude. Es gibt einen Behindertenparkplatz, drei Besucherparkplätze.

Die Stellplätze werden jedoch nur zum geringen Anteil von privaten PKW belegt. Sondern mit drei Carsharing-Autos (davon von Beginn an mindestens ein Auto mit Elektroantrieb/BMW i3). Angestrebt wird eine Kooperative mit dem Anbieter book-n-drive. Auf der erwarteten freien Fläche der Hälfte der Stellplätze werden langfristig Raumangebote für die Nachbarschaft/ Werkstätten etc. geschaffen.

Garten

Dem Garten kommt eine besondere Bedeutung bei. Im dicht bebauten Stadtumfeld stellt er für die Bewohner (durch den angrenzenden Park) eine echte Oase dar, die als Erweiterung des knapp gehaltenen Wohnraums im Sommer dient. Man „wohnt“ wie früher im Sommer groß, in den kalten Jahreszeiten etwas zurückgezogener. Eine Außenküche, ein geplanter Kamin-Pavillon, Sitz- und Aufenthaltsmöbel laden zum Freiluftleben ein.

Der Garten wird unterteilt in Kommunikations- und Rückzugsflächen, in Spiel- und Lautzonen wie auch Ruhebereiche. Die Grünflächen werden gemeinschaftlich genutzt und bewirtschaftet. Es gibt eine Gartengruppe, die sich um die Pflege der Grünanlage in Abstimmung mit der Genossenschaft kümmert, Arbeiten koordiniert und den Nutzgarten beplant.

Mittelfristig ist geplant, vom Garten aus, im Park Initiale zu setzen. Einen Spielgeräteverleih, ein Waschgelegenheit/ WC anzubieten ... damit der sehr schöne und wenig genutzte Park attraktiver für Darmstadt wird.

Suffizienz

Auf das Erfordernis der Nachhaltigkeit im Bauen wird bisher mit Dämmmaßnahmen und einer regenerativen Energieversorgung, beziehungsweise mit nachwachsenden Rohstoffen geantwortet. Doch führen die beiden Strategien von Effizienz und Konsistenz nicht zu Nachhaltigkeitserfolg. Die Pro-Kopf-Verbräuche in Deutschland sind in den letzten 40 Jahren nicht gesunken. Wirkliche Reduktion wird verhindert durch den sogenannten Reboundeffekt. Dieser beschreibt das Phänomen, dass die Einsparungen aus Effizienzmaßnahmen für einen erweiterten Konsum bereit stehen.

In K76 wird Suffizienz möglich durch:

1. Anpassbare Flächen – siehe *Idee* und *Genossenschaft*. Ein wichtiger Punkt, weil das sogenannte Empty-nest-Phänomen wesentlich zu immer steigenden Wohnflächen-pro-Kopf führt.
2. Großzügiges Angebot von hochwertigen Gemeinschaftsflächen – siehe *Zusammen/ Gemeinschaftsräume*
3. Nachfolgend beschriebene *Wärme- und Warmwasserversorgung*.
4. Hohe Ausnutzung des Grundstücks.
5. Kleine Grundrisse.

Wärme- und Warmwasserversorgung

Aufsehen erregt das Projekt mit einer bisher ungewöhnlichen Entscheidung. Die noch notwendige Heizenergie wird ausschließlich mit Strom bereitgestellt. Da dann auch konsequenterweise Warmwasser mit Durchlauferhitzern erzeugt wird, nennt man das Vorhaben in Darmstadt schon vor der Fertigstellung das Nurstromhaus.



Das Haus hat zeitgemäß einen sehr geringen Heizenergiebedarf von 17 kWh/m²a. Die wenige Restenergie, die bereitgestellt werden muss, kann dezentral abgerufen werden: mit Infrarot-Stromheizung und Durchlauferhitzer. Die Kosten für die Installation sind gering, der Aufwand für Wartung minimal, Leitungsverluste fallen durch Nichtvorhandensein aus. Die eingesparten Installationskosten werden für eine 300 Quadratmeter große Photovoltaik(PV)-Anlage investiert. Ein Kellerraum für den Einsatz von Batterien ist eingeplant, um den Anteil des selbst zu nutzenden Stroms der PV zu erhöhen. Und doch: die verbrauchsabhängigen Kosten werden aufgrund des oft zuzukaufenden Stroms höher sein als bei der zentralen Anlage.

Wie viel Energie jedoch verbraucht wird, hängt nicht nur vom Gebäude ab, sondern auch ganz wesentlich vom Benutzer. Das Benutzerverhalten birgt (vermutlich) ein enormes Einsparpotenzial von Ressourcen, welches genutzt werden kann, wenn die in K76 geschaffenen Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Bewohner muss direkt Einfluss nehmen können, das System muss einfach zu steuern sein.
2. Das Heizsystem muss schnell auf die Steuerung des Nutzers reagieren – sowohl Raumtemperatur erhöhend wie senkend.
3. Je besser man ablesen kann, wie viel kWh weniger oder mehr verbraucht wurden und werden, desto bereitwilliger wird man die Anlage steuern.
4. Ein hoher Preis für den tatsächlichen Verbrauch wird zum Sparen motivieren, wird den Verbrauch bewusster werden lassen.

Damit hat der Nutzer deutlich mehr Verantwortung als bei einer vollautomatischen hochtechnischen Flatrate-Lösung.

Prozess

Es blieb wenig Zeit, um das Grundstück zu kaufen. In dieser musste die Genehmigungsfähigkeit einer Planung und die Finanzierbarkeit sichergestellt werden. Nach vielen Erfahrungen mit Wohngruppen haben sich die Initiatoren entschieden, die konzeptionelle Phase der Planung in kleinem Kreise zu verabschieden. Als der Entwurf, die von uns sogenannte Hardware für genehmigungsfähig befunden worden war, wurde die Gruppe geöffnet, um die Betriebssoftware gemeinsam zu entwickeln. Auf diese Weise war zugleich eine schnelle Entwicklung, wie auch weitreichende Beteiligung der späteren Bewohner möglich. Aufgrund der hohen Nachfrage in Darmstadt, waren innerhalb weniger Wochen alle Wohnflächen vergeben. Seitdem sollen und müssen alle Entscheidungen demokratisch getroffen werden.

Sommerlicher Wärmeschutz

Das hochgedämmte Haus wird vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt auf der Südseite durch die Balkone, im Dachgeschoss durch bewegliche Sonnensegel in Seilspanntechnik. Die Bahnen lassen sich bei Bedarf herausfahren:



Die Fenster im Westen und Osten bekommen Raffstores.

Adresse

Karlstraße 7
64285 Darmstadt

www.k-76.de

Architekten

werk.um architekten GbR
[Erhard Botta/ Thomas Lückgen/ Arne Steffen]

Rheinstraße 99.4
D - 64295 Darmstadt
T +49 6151 - 81 297-0

www.werkum.de