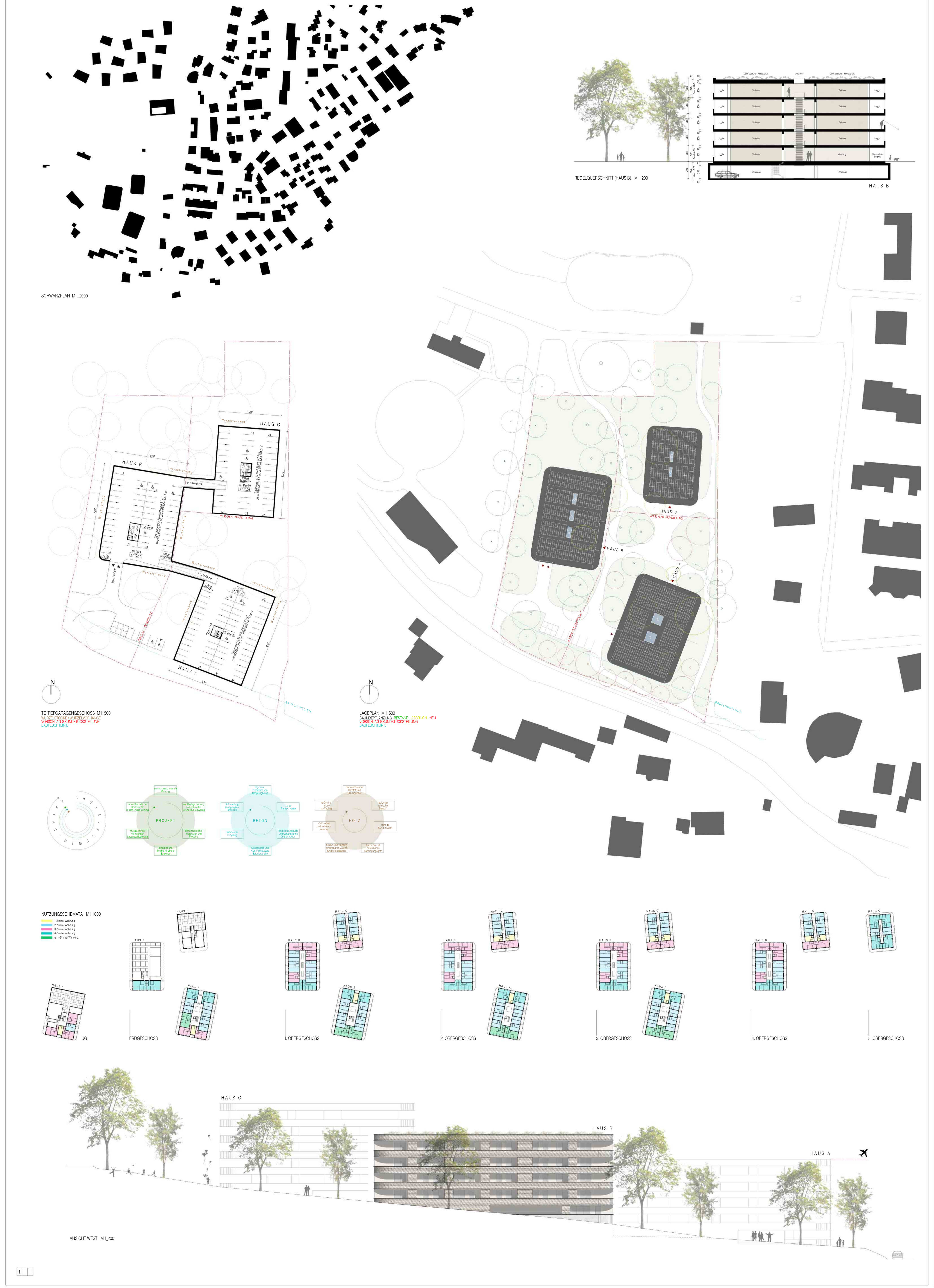
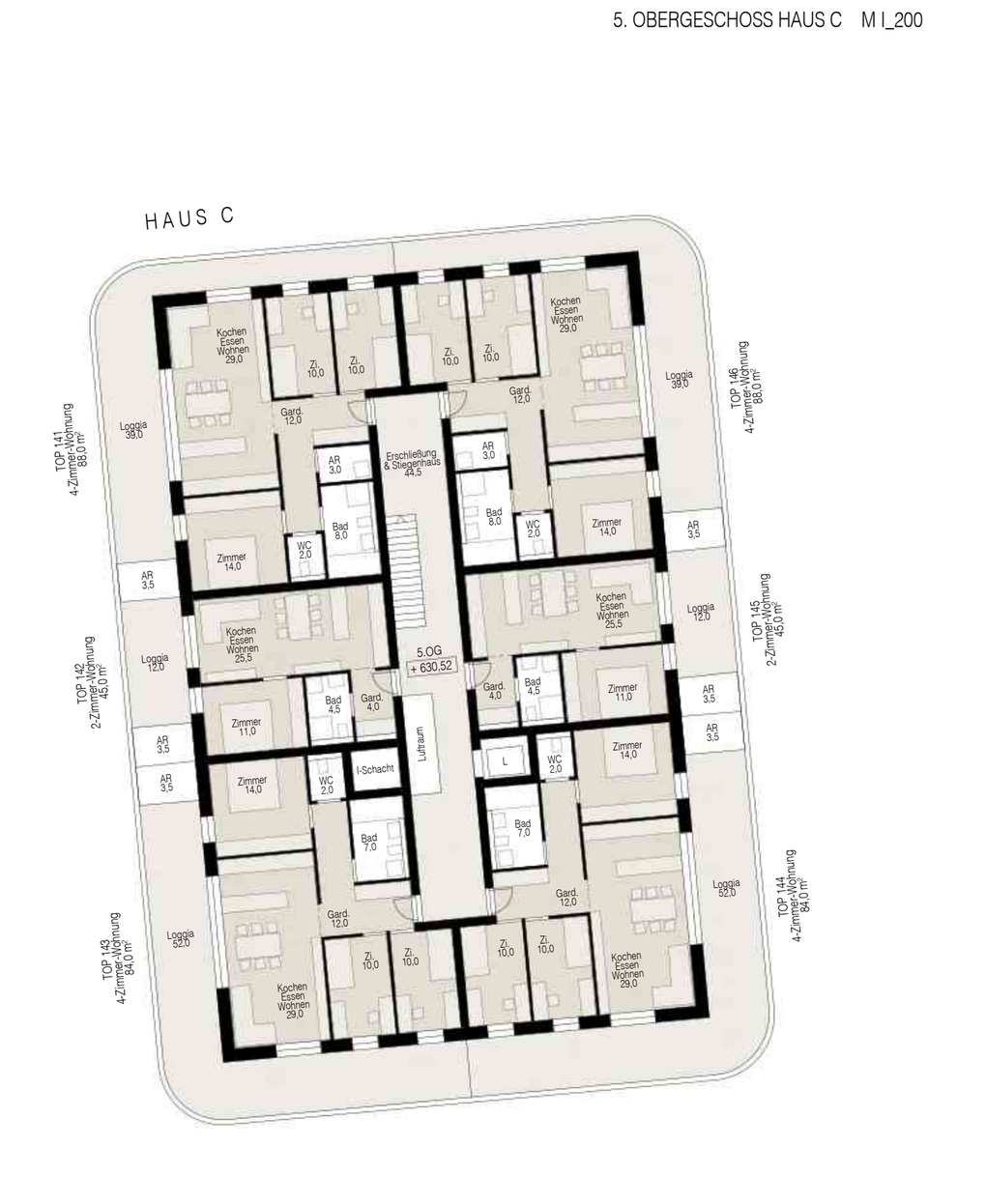








ERLÄUTERUNGSBERICHT

Städtebauliche Lösung und Freiraum

Drei zueinander versetzte Wohnhäuser – IIG (A), IISG (B) und Pichler Immobilien (C) – werden ohne Geländeveränderung in den Park zwischen die wertvollen, hohen Bestandsbäume positioniert. Lediglich 3 erhaltenswerte und 5 mit-Einschränkungen-erhaltenswerte Bäume müssen gefällt werden.

Dem Hangverlauf folgend sind die drei Baukörper in Höhenlage und Geschoßigkeit abgestuft angeordnet, zonieren den Außenraum, und bilden ein Ensemble um die „Gemeinsame Mitte“ – der „Lichtung“ als zentralen Treffpunkt und Vorbereich.
Hier bei der „Lichtung“ befinden sich die Eingänge zu den drei Wohnhäusern.
Durch die versetzte Anordnung, die Ausdrehung und die abgerundeten Gebäudeecken entsteht ein fließender, durchgängig-spürbarer Außenraum mit Ein-, Aus- und Durchblicken.
Ein Wegenetz mit Treffpunkten und Aufenthaltsbereichen verbindet alle Bereiche und ist an den Naturraum und die Baumbepflanzung angepasst.

Architektur und Materialität

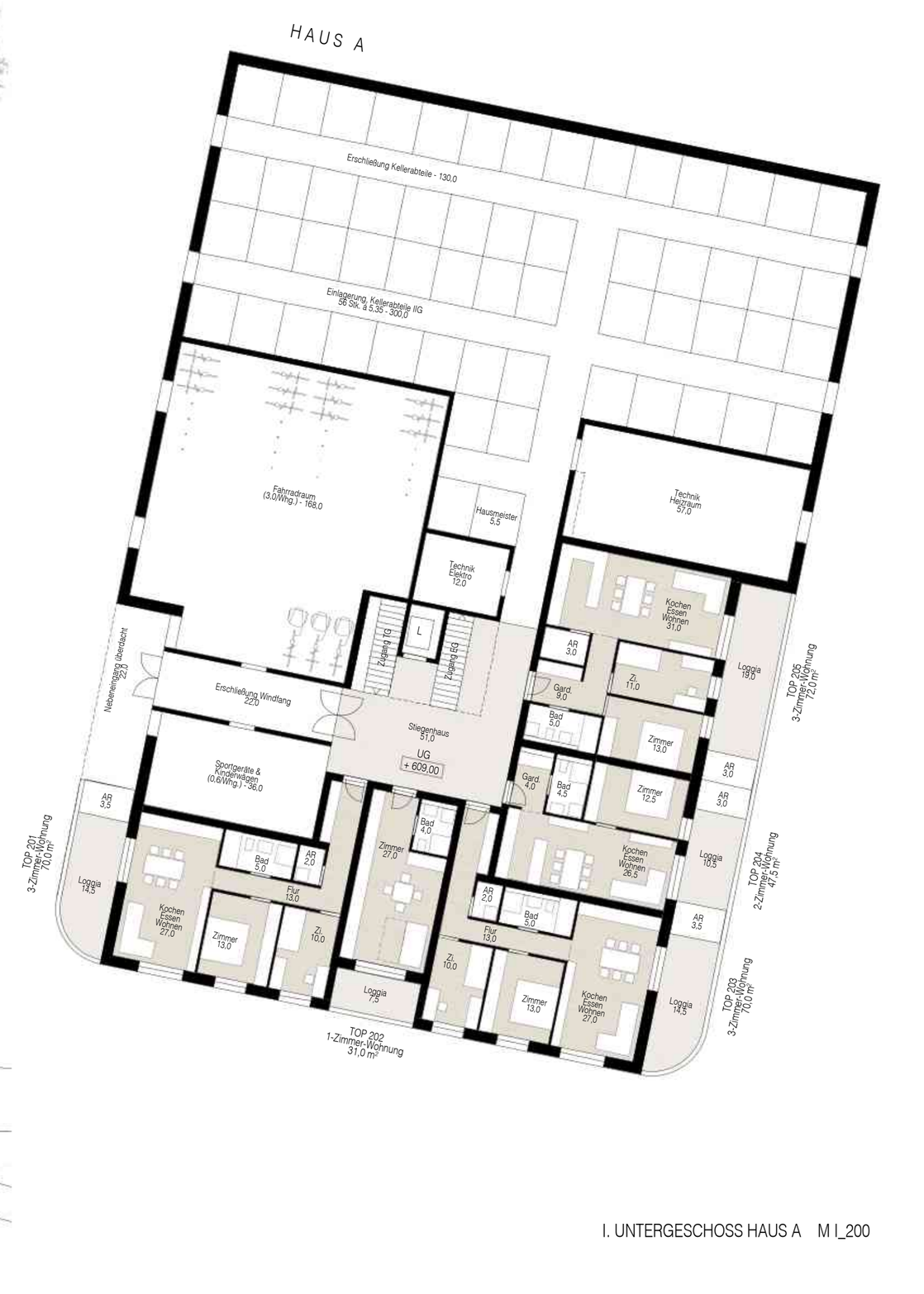
Als Ensemble werden die drei Baukörper einheitlich gestaltet und materialisiert mit umlaufend gleichwertiger Gestaltung - es gibt keine „Rückseiten“.
Diese Gleichmäßigkeit und Klarheit schaffen eine starke Erkennbarkeit und gemeinsame Identität.
Als Pendant zu den zahlreichen Vertikalen der Baumbepflanzung sind die Fassaden horizontal gegliedert und erhalten eine naturbelassende Holzschindelfassade.
Die umlaufenden Simse, Brüstungs- und Attikaabdeckungen sind aus dunkel patiniertem Metall.
Fenster generell mit außenliegendem Sonnenschutz – bei den Loggias wird ein außenliegender Sonnenschutz als zip-geführte Vertikalmarkise vorgeschlagen.
Die Dächer sind als „Fünfte Fassade“ intensiv begrünt.

Funktion und Erschließung

Die Wohnungen sind dem vorgegebenen Wohnungsmix entsprechend in Regelgeschoße aufgeteilt, die größeren Randwohnungen erhalten eine Belichtung über zwei Seiten.
Die Erschließung erfolgt von der Gemeinsamen Mitte - „Lichtung“.

Überdachte Eingangsbereiche führen über Windfänge zu den zentralen innenliegenden Erschließungen und hellen Treppenhäusern mit Dachoberlichten und Lufträumen bis zum Eingangsgeschoß.
Aus Schallschutzgründen sind die Wohnungen Ost-West-orientiert. Die Terrassen sind als Loggien in den Baukörper integriert und je Wohnung durch einen Außen-Abstellraum unterteilt.
Durch die Unterbringung sämtlicher Wohnungen in lediglich drei Baukörper, werden lediglich drei Treppenhäuser benötigt, welche dadurch als großzügige, gut belichtete Erschließungsbereiche mit Durchblicken und Aufenthaltsqualität möglich sind.
Neben-, Technik, und Kellerräume sind in den Eingangs- bzw. Hanggeschoßen untergebracht.

Die Tiefgaragen befinden sich – anteilsmäßig aufgeteilt – direkt unter den Wohnhäusern und ermöglichen dadurch eine klare Zuordnung zu den EigentümerInnen, als auch eine einfache Grundteilung und den Erhalt des wertvollen Baumbestandes.
Die beiden Rampen zur Überbrückung der Höhenunterschiede sind gleichzeitig die Verbindungsgänge zwischen den drei Tiefgaragen.
Die Ein- und Ausfahrt erfolgt bei der bestehenden Zufahrt ebenerdig in die Tiefgarage von Haus B an zentraler Stelle.
Im Zufahrtsbereich befindet sich auch die Unterflur-Müllstation sowie wenige oberirdische Kurzparkplätze für Besucher, Post- und Lieferservice.



I. UNTERGESCHOSS HAUS A M I_200

Einhaltung der Vorgaben

Die Vorgaben der Ausschreibung sowie gesetzliche und Norm-Vorgaben werden eingehalten:
- Bebauungsdichte, Baufluchtlinie, Grenzabstände
- max. Gebäudehöhe 624 ü.M. beim talseitigen Baukörper und 635 ü.M. im oberen Hangbereich
- Müllentsorgung in Form einer Unterflurstation bei der Zufahrt
- Anzahl und Größe der Stellplätze, barrierefreie-, 2-Rad-Stellplätze, Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Fluchtwege und Fluchtweglängen aus der Tiefgarage
- mögliche Teilbarkeit des Grundstücks zwischen Pichler, IIG und IISG lt. den Vorgaben

Statische Überlegungen

Die Anordnung in Regelgeschoßen gewährleistet ein einfaches und durchgehendes statisches System.
Als Tragkonstruktion wird aus Gründen des Schall- und Brandschutzes sowie der Wirtschaftlichkeit ein Beton-Skelettbau mit aussteifenden Erschließungskernen und Wohnungstrennwänden vorgeschlagen.
Auf Wunsch und in Absprache mit den AuftraggeberInnen ist auch eine tragende Holzkonstruktion möglich.
Die Außenwände werden als vorgefertigte Holzelemente aus heimischem Holz in die Tragstruktur eingefügt.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der erhöhten Belastung werden Schallschutzfenster in Kombination mit kontrollierter Be- und Entlüftung vorgeschlagen.
Die Wohnungen sind nach West und Ost orientiert, die Terrassen sind als Loggien in den Baukörpern integriert mit geschlossenen Brüstungen und schallabsorbierenden Wand- und Brüstungsverkleidungen.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, Gebäudetechnik, sowie Ökologie und Ökonomie

Gebäudetechnik sowie ökologische Ausführungen erfolgen lt. den Vorgaben in Abstimmung mit AuftraggeberInnen.
Der gesamte Planungs- und Ausführungsprozess erfolgt unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft in Nutzung, Betrieb und Rückbau/Entsorgung.

Durch die Anordnung in Regelgeschoßen sind zentrale übereinanderliegende Techniksteigzonen gewährleistet.
Die kompakten Neubauten (A/V-Verhältnis von ca. 0,3) erhalten eine hochdämmende Gebäudehülle in Passivhausstandard.
Die Außenwände sind vorgefertigte Holzbauelemente mit einer hinterlüfteten Holzschindelfassade.

Die Dachflächen sind begrünt mit differenzierten Substrat-Stärken. Dies dient der Retention und fördert die heimische Artenvielfalt.
Photovoltaikelemente auf den Dachflächen liefern Sonnenstrom,

Für die Ausführung werden Ressourcen-schonende Materialien wie Holz oder Recyclingbeton vorgeschlagen.
Sämtliche Konstruktionen sind geschraubt und demontierbar – keine Verklebungen - keine Verbundwerkstoffe.
Grün- und Gartenflächen werden mit hoher, ortsüblicher Artenvielfalt und abwechslungsreich-erlebbaren Nutzungen gestaltet, befestigte Außenflächen werden wasserdurchlässig und sickerfähig ausgeführt.

