

Wohnen ohne Alterslimit

7 Generationen 2 Häuser 1 Gemeinschaft

Bauträger

GARTENHEIM
Gemeinnützige Familienhäuser-, Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Adam-Betz-Gasse 25a
1220 Wien

Architektur

Dill / nonconform

Freiraum

Lindle+Bukor

Soziologische Beratung/Moderation

diakoniewerk

in Zusammenarbeit mit

WOAL – Wohnen ohne Alterslimit
Verein zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter

Leitidee

Die Zukunft des Alterns liegt in Gemeinschaften, denn sie sind solidarischer, leben gesünder und glücklicher. Sie bieten einen Weg zu Selbstwirksamkeit und Resilienz. Das ist das Selbstverständnis von WOAL und die Basis dafür, die Verantwortung für das Altern selbst in die Hand nehmen zu können.

WOAL – Wohnen ohne Alterslimit – ist ein Verein zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter, der in den vergangenen Jahren (seit 2015) ein Konzept entwickelt hat, wie Menschen im dritten und vierten Lebensabschnitt gemeinsam, selbstorganisiert und solidarisch wohnen, leben und bei Bedarf bis zum Lebensende betreut und gepflegt werden können. Das Großartige daran ist, dass hier eine Utopie vom guten Leben bis zum Ende in ein tragfähiges Konzept gegossen wurde (ausgezeichnet mit dem Preis der Wirtschaftsagentur Wien / Future Communities 2021).

Auf dem Baufeld 5 soll nun ein erstes WOAL Haus in Kombination mit einem Familienhaus realisiert werden und gemeinsam mit dem Garconnierenverbund und dem Tageszentrum zu einem tragfähigen Puzzleteil für das ganze Quartier werden – ein Lebensort, der ausstrahlt, in seine Umgebung und darüber hinaus. Eckpfeiler dabei sind:

Selbstbestimmung

wird durch die WOAL-Strukturen für Organisation, Kommunikation und Entscheidung gewährleistet.

Attraktivität

entsteht durch Architektur, Barrierearmut, Sicherheit, Gemeinschaft, Sinnstiftung und Lebensfreude.

Solidarität

steuert das Zusammenleben, die Berücksichtigung unterschiedlicher Bedürfnisse und die Finanzierung.

Professionalität

sichert die Qualität des Zusammenlebens und schützt die Bewohner:innen vor Überforderung

Ökonomie

Das innovative Energiekonzept

Die Bauteilaktivierung bietet uns eine weitere Möglichkeit leistbaren Wohnraum zu schaffen. Mit Hilfe von Photovoltaik-Anlagen und der Technologie der Bauteilaktivierung ist es uns möglich, zu heizen und zu kühlen zum Preis von nur Heizen. Die zukünftigen Bewohner:innen erfahren dadurch eine natürliche Wärmeabgabe und sparen sich, durch die Verrechnung der Heizkosten pro m² die, normalerweise, anfallenden Ablesekosten.

Kostengünstige Planung

Günstiger und leistbarer Wohnraum entsteht vor allem durch flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse und die daraus resultierende Kompaktheit. Ein Großteil der Wohnungen und die WOAL Cluster unterliegen dem Gebot der Kompaktheit. Das Prinzip einer einfachen, durch alle Geschosse durchgehenden Tragkonstruktion wurde bei der Planung berücksichtigt. Verfolgt wurde eine konsequent einfache statische Lastableitung in allen Bauteilen. Um unnötige Kosten zu vermeiden, wurde weitestgehend auf Ein-Schachtlösungen bei den Wohnungen, hohen Vorfertigungsgrad und vorgefertigte Nasszellen geachtet. Das Gebäude weist kompakte Fassaden mit thermisch getrennten Freiräumen auf.

Nutzerbedingungen

Eines der beiden Häuser wird mit Heimförderung errichtet und dem Verein WOAL gesamt zur Nutzung übergeben. Die hier errichtete Mischung aus kleinen privaten Einheiten und großzügigen Gemeinschaftsräumen ergibt eine nutzerfreundliche Kostenstruktur. Im zweiten Gebäude wird die Hälfte der Wohnungen als Smart-Wohnungen mit Superförderung angeboten.

Das Hypothekendarlehen wurde mit steigenden Annuitäten angesetzt, daher können günstige Anfangskonditionen gewährleistet werden. Die Finanzierungsbeiträge werden wie folgt verrechnet: 50% bei Vertragsabschluss je 25% am 2. und 3. Jahrestag des Bezugs.

Die Kapitaltilgung beginnt 3 Monate nach Bezug, daher sind von den einzelnen Nutzer:innen, in den ersten 3 Monaten, nur die Betriebskosten (Brutto) zu bezahlen.

Reduktion der Wohnfolgekosten

Die Verwendung wartungsarmer Baustoffe und Materialien und die damit verbundene hohe baulich-technische Qualität des Gebäudes in Zusammenhang mit seiner energieeffizienten Ausführung tragen zu einer wesentlichen Reduktion der Lebenszykluskosten bei.

Durch Eigeninitiative der Bewohner:innen kann es zu einem reduzierten Betreuungsaufwand der ohnedies schon pflegeleicht geplanten Grün- und Freiräume kommen (Selbstorganisation unentgeltlicher Gartenpflege).

Wie wird WOAL finanziert?

WOAL hat einen **solidarischen Ansatz**. Die Kosten werden so verteilt, dass auch Menschen mit geringem Einkommen im Projekt leben können. Für Betreuung und Pflege werden Leistungen genützt, die individuell über den FSW in Anspruch genommen werden können. Darüberhinausgehende notwendige Leistungen für Einzelne ebenso wie für die gesamte Bewohner:innengruppe werden durch aktive Beteiligung, Selbstverwaltung, Kooperationen und Synergien so günstig wie möglich gehalten.

Soziale Nachhaltigkeit

Im Fokus steht die nachhaltige Etablierung gesellschaftlicher Teilhabe und der Aufbau eines Netzwerkes für eine **sorgende Gemeinschaft** in guter Gegenseitigkeit für beide Häuser.

Wer wird im WOAL Haus leben?

Das WOAL Haus ist für „alte Leute und die, die es werden wollen“. Wir sprechen die im 60+Komfortwohnen-Konzept genannten jungen Senior:innen an, die im „dritten Lebensabschnitt“ eine Entscheidung zur Veränderung ihrer bisherigen Wohn- und Lebenssituation treffen, um auch im vierten Lebensabschnitt nicht auf die Entscheidungen anderer angewiesen zu sein. Wir sprechen auch Menschen im vierten Lebensabschnitt an, denn WOAL lebt von der Altersmischung (ca. ab 60 bis 100+).

Menschen schaffen sich im WOAL Haus ein Zuhause,

- das bis zum Lebensende besteht – auch bei hohem Betreuungs- und Pflegebedarf,
- das Isolation, Einsamkeit und soziale Verarmung wirksam vermeidet und
- das ohne die Belastung sorgender Zu- und Angehöriger funktioniert.

Etwa 90 Menschen werden in mehreren Clustern wohnen, aber sich auch als ganzes Haus gemeinsam organisieren. 90 Menschen bedeutet soziale Vielfalt, Wahlmöglichkeiten und eine „Schwungmasse“ für die sozialen, kulturellen, finanziellen, ... Beiträge im Projekt.

Wie wird das soziale Miteinander gestaltet?

Wie werden Betreuung und Pflege organisiert?

Im WOAL Konzept ist die **alltagsnahe Selbstverwaltung** definiert. Die gemeinsame Organisation setzt beim unmittelbaren Wohn- und Lebensraum an und umfasst alle Dimensionen des Projekts. Wichtig ist: Die Selbstverwaltung wird professionell unterstützt, sodass alle – auch mit altersbedingten Einschränkungen – daran teilhaben können.

Betreuung und Pflege fallen teils in den informellen Bereich (solidarische Hilfe der Bewohner:innen), teils in den formellen Bereich von entsprechenden Professionist:innen. Dafür wird mit einem Sozialdienstleister kooperiert (LOIs seitens Volkshilfe Wien und Diakonie liegen vor). WOAL hat ein detailliertes Konzept zur Abgrenzung von formeller und informeller Unterstützung erstellt, um sicherzustellen, dass weder Hilfe-gebende noch Hilfe-nehmende Bewohner:innen überfordert werden. Ziel ist, durch die im Projekt und in der Kooperation mit einer Sozialhilfeorganisation möglichen Synergien ein Verbleiben im Zuhause bis zum Ende zu ermöglichen.

Wichtig im WOAL-Konzept ist: Es geht nicht nur um den Bedarf der einzelnen Person, sondern auch um den Bedarf der Bewohner:innengruppe – z.B. Empowerment und Anleitung zur Hilfestellung, Unterstützung beim Alltag mit einer demenzkranken Mitbewohner:in, Entwicklung von Methoden und Strukturen, die wirklich allen ermöglichen, sich einzubringen, usw.

Beim bereits vorhandenen Personalnotstand in Betreuung und Pflege ist das WOAL-Konzept mit der Verschränkung von informeller und formeller Hilfe wegweisend – im eigenen Zuhause, nicht von Vereinsamung bedroht und ohne Überforderung von Zu- und Angehörigen. **Es ist erwiesen, dass ein sinnvolles Leben in einem sozial anregenden Umfeld die Menschen deutlich länger gesund und handlungsfähig hält.**

Gemeinsam zu Gemeinschaft werden

Aus langjährigen Erfahrungen wissen wir, dass partizipative Prozesse dann erfolgreich sind, wenn sie von Anfang an durch die Gemeinschaft getragen werden. Der WOAL Trägerverein begleitet den WOAL Bewohner:innen Verein. Zusätzlich bietet das Diakoniewerk verschiedene Formate an, leitet und initiiert Prozesse – insbesondere auch solche, die das gemeinsame Wachsen der beiden Hausgemeinschaften fördern – sodass sie in weiterer Folge von den Bewohner:innen selber weitergetragen werden können. Die professionelle soziale Begleitung beginnt mit der 2. Verfahrensstufe, wird intensiviert, wenn 50 % der Bewohner:innen feststehen und geht über in eine dauerhafte Sozialraummoderation vor Ort (siehe Text *WOAL Lobby*).

Wer wird im Familien Haus leben?

Neben der so initiierten und begleiteten Nachbarschaftsbildung und einem solidaritätsfördernden Besiedelungsmanagement gibt es in Zusammenarbeit des Bauträgers mit den Expert:innen eine innovative, kuratierte Vergabe der 2/3 der Wohnungen, die seitens des Bauträgers vergeben werden. Im Blick liegt hierbei das Zusammenführen der verschiedenen Alters- und Gesellschaftsgruppen. Um **generationenübergreifendes Wohnen und Leben** im Projekt von Anfang an zu stärken, soll auf bestehende Beziehungen und Netzwerke aufgebaut und diese schon bei der Wohnungsvergabe besonders berücksichtigt werden. Eine Besonderheit der Wohnungsvergabe ist daher die **Möglichkeit sich im Tandem zu bewerben**. Dabei handelt es sich um einen Vergabemodus, bei dem Wohnungen im Familienhaus an Angehörige des WOAL Hauses vergeben werden: Dann können z.B. Oskar und Luise mit ihren Eltern einziehen, wenn sich ihre Oma entscheidet, ins WOAL Haus zu ziehen und dort alt zu werden. So ist ein Leben in räumlicher Nähe möglich ohne aber, dass die Angehörigen mit der ggf. erforderlichen Pflege überlastet werden

Wie kann sich WOAL in diesem Baugebiet einbringen?

Synergien mit sozialen Dienstleistern sind möglich, sinnvoll und erwünscht. Mit beiden genannten Projekten (ÖHTB – Garconnierenverbund, VAMED – Tageszentrum für an Demenz erkrankte Personen) sind sinnvolle Schnittmengen denkbar. Sollte sich der Bedarf ergeben, kann das Diakoniewerk sowohl den Garconnierenverbund als auch das Tageszentrum betreiben.

Es ist im WOAL-Konzept vorgesehen, **integrative Angebote an das Umfeld** zu machen. Einerseits wird die Erdgeschoßzone als Bereich eines vielfältigen und niederschweligen Grätzl-Angebots gestaltet - z.B. mit einer FoodCoop, einem Kompetenzzentrum für Beratung, Betreuung und Pflege, einem Veranstaltungsraum. Andererseits werden im Haus verteilte WOAL Räume für Aktivitäten der Bewohner:innen und der Nachbar:innen nutzbar sein.

WOAL Bewohner:innen haben ein enormes **Potential für soziale und kulturelle Aktivitäten für die Nachbarschaft und das ganze Grätzl!**

Diakoniewerk

Das Diakoniewerk ist ein professioneller Anbieter sozialer Dienstleistungen vorwiegend für Menschen im Alter und Menschen mit Beeinträchtigungen. In mehreren Wohnquartieren in Österreich bringt das Diakoniewerk seine Expertise zu Inklusion und Zusammenleben unterschiedlicher Personengruppen ein und begleitet soziale Prozesse, die die Bildung von Nachbarschaften unterstützen.

WOAL - Wohnen ohne Alterslimit

WOAL ist ein gemeinnütziger Trägerverein, der auf Grundlage eines detailliert ausgearbeiteten und kalkulierten Organisations-, Betreuungs- und Pflegekonzepts gemeinschaftliche Wohnprojekte in urbanem Umfeld realisieren möchte. Mit einem partizipativen, solidarischen Ansatz revolutioniert er das Altern.

Der Verein entwickelt Strukturen für zukünftige Gemeinschaften als lebenswerte Alternative zu gängigen Vorstellungen des Alterns. Innovative Konzepte, die gegenseitige Hilfe und professionelle Unterstützung verbinden, ermöglichen, sinnerfüllt alt zu werden und auch bei Betreuungs- und Pflegebedarf bis zum Lebensende im gemeinsam geschaffenen Zuhause zu leben. WOAL ist nach 7 Jahren Entwicklungszeit bereit zu bauen.

Architektur

Wie werden die WOAL Bewohner:innen wohnen?

In den **Clusterwohnungen** teilen sich z.B. 8 Menschen 350 m². Die **großzügigen Clusterräume** von ca. 150 m² richten sie **gemeinsam** ein - mit Sofas im Wohnzimmer, einem großen Esstisch in der Küche, einem PC-Arbeitsplatz, Garderobe, Bücherregalen, Pflanzen und Schaukelstühlen auf den Loggien.

Ihre **individuellen Wohneinheiten** von je 25 m² sind **bewusst „klein“**. Es ist wichtig, dass sie nicht alle Wohnbedürfnisse abdecken, sondern dass es Anlass und Notwendigkeit gibt, „rauszugehen“ und den gemeinsamen Wohnraum im Cluster und im Haus zu nützen – dabei andere wahrzunehmen und wahrgenommen zu werden und ohne Aufwand soziale Eingebundenheit zu leben.

Zusätzlich zu den Clustern gibt es **vielfältige Hausgemeinschaftsräume** (über 200 m², z.B. Werkstatt, Yoga und Bewegung, Bibliothek und Ruhe, Musikzimmer, ...). Diese Räume werden von den Bewohner:innen in ihren Nutzungsdetails definiert, gestaltet und verwaltet. Durch die Möglichkeit der Mitentscheidung und Einflussnahme können sie durchaus dem Raum zugeschlagen werden, den die einzelne Person als "ihren" Raum sieht.

Individuelle Wohneinheit + Clusterräume + Hausgemeinschaftsräume => rechnerisch bewohnt und gestaltet **jede WOAL Bewohner:in ca. 50 m²**.

Wie werden die Familienhaus Bewohner:innen wohnen?

Die Grundrisse des Familienwohnhauses sind so konzipiert, dass **optimal geschnittene oft über Eck belichtete** Wohnungen entstehen. Ein Großteil der C-Wohnungen kann dabei durch Abtrennung eines zusätzlichen Zimmers zu einer D-smart Wohnung ausgebaut werden.

Kompakte **Homeoffice-Nischen**, die im Alltag durch Schiebetüren einfach *schließbar* sind, bieten ein adäquates Angebot für geänderte Arbeitsrealitäten, die den Wohnzimmertisch *bürofrei* halten und erlauben, auch einmal Feierabend zu machen, ohne alles wegräumen zu müssen.

Die Balkone/Loggien sind tief (über Eck) eingeschnitten und können dort, wo sie nicht an der Gebäudeecke sind, mit Glas geschlossen werden – so verlängert sich der Nutzungszeitraum und sie können in den Übergangszeiten unterstützend für die Wohnraumtemperierung genutzt werden.

Der **Garconnierenverbund** befindet sich im 1. OG des Familienwohnhauses mit zugeordneten Wohnungen im 2. OG.

Lebendige Sockelzone

Die Erdgeschoßzone wird als Bereich eines vielfältigen und niederschweligen Grätzl-Angebots gestaltet. Als zentrale Drehscheibe dient dabei die **WOAL Lobby** - ein Kompetenzzentrum für Beratung, Betreuung und Pflege. Der Gemeinschaftsraum im Familienhaus ist Veranstaltungs- und Versammlungsraum der Hausgemeinschaft. Das **Tageszentrum** befindet sich im EG des WOAL Hauses neben der WOAL Lobby – so können Synergien optimal genutzt werden. Ein eigener dem Tageszentrum zugeordneter Garten ist für die Bedürfnisse von Menschen im Alter mit Demenz gestaltet. Nutzungsoffene **Multifunktionsräume** an der Flaniermeile bieten Raum für gewerbliche Nutzungen – geplant ist z.B. eine **FoodCoop**. Zusätzlich werden die im Haus verteilten **WOAL Räume** für Aktivitäten der Bewohner:innen der beiden Häuser und der Nachbar:innen nutzbar sein.

Regal mit Potenzial

Beide Häuser sind umhüllt von einer vorgelagerten „Regal-Konstruktion“, die die Balkone fasst und mit eigens dafür entwickelten Elementen (Begrünung, Möblierung, ...) seitens der Bewohner:innen adaptiert und angeeignet werden kann. Eine Besonderheit ist, dass mit an der Vorderkante montierten textilen Screens das ganze Haus verschattet werden kann. So können die solaren Einträge in langen Hitzeperioden minimiert werden. Gleichzeitig entsteht eine räumlich interessante Filterschicht.

Beim Familienwohnaus sind den eingeschnittenen Balkonen/Loggien Balkone im Regal vorgelagert, so dass insgesamt sehr attraktive Nutzungstiefen entstehen. Beim WOAL Haus ist das Regal weniger tief als beim Familienwohnhaus – auch hier gilt, die individuellen Bereiche – in dem Fall der Balkon – sollen so „klein“ sein, dass die WOAL Bewohner:innen gefordert und gefördert werden, die gemeinschaftlichen Bereiche – in dem Fall großzügige Gemeinschaftsloggien und -balkone – zu nutzen.

Holz-Hybridkonstruktion

Als Tragstruktur ist eine zonen- bzw. bauteilweise Holz-Hybridkonstruktion mit bauteilaktivierten Decken zum Heizen und vor allem Kühlen angestrebt. Aus Brandschutz- und Aussteifungsgründen sind auch die Treppenhauskerne mit Aufzugsschacht in einer Stahlbeton- Halbfertigteilbauweise geplant. Der Raster des Holz-Hybridsystems aus lastabtragenden und aussteifenden Holzwänden in Kombination mit Decken in Stahlbeton in einer Fertigteilbauweise ist dabei so gewählt, dass qualitätsvolle und effiziente Grundrisse bei geringen Spannweiten (ermöglicht sehr dünne Decken und damit einen ressourcenschonenden Materialeinsatz) möglich sind und die Holzwände teilweise sichtbar ausgeführt werden können.

Warum Holz Hybrid und nicht reiner Holzbau?

Wir haben uns für eine Holzhybridkonstruktion entschieden, weil sie

- kosteneffizienter ist
- wir über die Decke heizen und vor allem besser kühlen können
- und auch der Trittschallschutz besser ist, bei dem wir mit Blick auf die Nachhaltigkeit mit einer ungebundenen Schüttung arbeiten, die sortenrein rückbaubar ist.

Für die Wände in Holzbauweise ist ein maximaler Vorfertigungsgrad angestrebt. **Außenwände** sollen als großflächig vorgefertigte Flächenbauteile inkl. eingebauter Fenster und fertiger Fassade sowie der raumseitigen Vorsatzschale inkl. Installationen auf die Baustelle geliefert und montiert werden. Für reduzierte Arbeitsprozesse auf der Baustelle sind auch die **Sanitärzellen** sowie die tragenden **Wohnungstrennwände** in Holzbauweise inkl. Installationen und Bekleidungsplatten vorgefertigt. Durch dieses Konzept reduziert sich der Arbeitsaufwand für die Installationsarbeiten auf das Verbinden der vorgefertigten Elementkörper. Auf die vorproduzierten Holzwände werden dann die **Stahlbetondeckenelemente** ebenfalls in Fertigteilbauweise aufgesetzt. Über thermische Trennelemente können vorgefertigte Balkone an die Decke gekoppelt werden.

Ökologie und Freiraum

Die Rolle des Freiraums, als erweiterter Wohnraum, Naturraum und sozialer bzw. ökologischer Kitt, ist in seiner Vielfalt und seinem Facettenreichtum als vielschichtige Konzeption gedacht. Ein gestalterisches Grundgerüst dient als Bühne der sozialen Vernetzungen, ist flexibles Bindegewebe für die Gemeinschaft und bildet Raum als Ausdruck einer zeitgemäßen ökologischen Gesellschaftshaltung.

Die Flaniermeile ist Rückgrat und Schaufenster des neuen Quartiers und soll als städtebauliches Konzept gestärkt werden. Wesentliches Kriterium für die Raumorganisation sind die Lagen der Bestandsbäume, deren Erhalt ein Hauptziel darstellt.

Raumkomposition als sozialer Grünraum und Generationentreffpunkt

Durch die Programmierung der beiden Gebäudeteile kommt dem Freiraum eine besondere Rolle in der Stärkung der generationenübergreifenden Interaktionen zu. Nutzungen mit unterschiedlichen Generationenprofilen werden daher bewusst in räumlicher Nähe zueinander angeordnet.

Die Anbindung der Eingänge und aller Wege an die Bestandstopographie erfolgt durchwegs mit barrierefreien Gefällen von unter 4%. Ein Mikroplatz öffnet sich im Zusammenspiel mit den Gewerbeflächen zur Flaniermeile. Zwei Wege entlang der Fassaden erschließen die Freiflächen und spannen eine gemeinsame Mitte auf. Der Weg entlang von WOAL und Tageszentrum ist als Vorplatz aufgeweitet. Die zentrale Fläche ist das Herz des Freiraums mit einer Terrawayfläche mit einer großen Tafel für das gemeinsame Mittagessen, einer Rasenfläche und einer Sandfläche, einem Kleinkinderspielbereich und Spielgeräten, die für alle Altersgruppen geeignet sind.

Schwungholen und Freisein

Das Thema Schaukeln wird dabei in unterschiedlichen Formen aufgegriffen. Es fördert nicht nur von klein auf, sondern auch im Alter unter anderem das Gleichgewichtssystem, die Koordinations- und Leistungsfähigkeit und wirkt positiv bei Angstzuständen und Depressionen. Vor dem Gemeinschaftsraum bietet sich eine Terrassenfläche als weiterer Treffpunkt an, vor allem in den Übergangszeiten. Ein daran angrenzender Kleinkinderspielbereich ermöglicht wiederum eine generationenübergreifende Nutzung.

Privatgärten im Osten zur Flaniermeile weisen eine großzügige Pufferbepflanzung zur Flaniermeile auf. Eine Gartenfläche ist den WOAL Bewohner:innen zugeordnet, die von diesen gestaltet wird. Das Tageszentrum hat ebenfalls einen zugeordneten Freiraum. Eine geschwungene Wegeführung mit unterschiedlichen taktilen Elementen ermöglicht hier auch therapeutische Aktivitäten.

Dachgärten

Die beiden Sockelterrassen sind als intensivbegrünte Gemeinschaftsflächen konzipiert. Hochbeete für urban gardening schließen an verschiedene Aufenthaltsbereiche, die jeweils Tisch und Sitzgelegenheiten aufweisen. Pergolen bilden schattige Bereiche aus. Die genutzten zentralen Bereiche werden von Staudenflächen umschlossen, die wiederum mittels Altholz und Lehmstrukturen Lebensraum für Tiere sind und den Ausblick rahmen. Nistkästen für Vögel und Fledermäuse sind an geeigneten Stellen auf den Gebäuden untergebracht.

Partizipative Planung

Die detaillierte Ausformulierung der Nutzungsbereiche und Einbauten erfolgt zusammen mit den Bewohner:innen.

Grünraumkonzept, animal aided design und Kreislaufwirtschaft

Grünflächen zwischen Wegen, Bewegungsräumen und Eigengärten sind als vielfältige Staudenflächen ausgebildet. Der angrenzende Park wird über dieses Bepflanzungskonzept als nahtlose Anbindung tief in den Bauplatz geführt. Staudenflächen sind Grün- und Klimakorridor und sollen als Lebensraum für viele Tierarten aktiviert werden. Diese „Wildnis“ wird im Sinne der Kreislaufwirtschaft mit Elementen des Ortes angereichert. Notwendige Baumfällungen liefern Altholz als Brutraum und Nahrungsquelle. Der lehmige Boden des Aushubs wird teilweise vor Ort belassen und kann von Wildbienen und anderen Insekten als Lehmstrukturen bevölkert werden. Belagsflächen des Bestands können als Abbruchmaterial vor Ort eingebracht werden. Kleinräumige Anhäufungen davon werden dadurch zu stark strukturierten Lebensräumen für Kleinsäuger und Reptilien.

Klima- und Zukunftsfit

Kühlende Begrünung findet man nicht nur im Erdgeschoss und auf den Dachterrassen, sondern auch als konsequente Weiterführung auf den Fassaden. Die Artenzusammensetzung entspricht dem Qualitätskatalog. Kletterpflanzen sind in erdgebundenen Standorten und Trögen auf den Fassaden untergebracht und über Allgemeinbereiche zugänglich.

Bestandsbäume werden weitestgehend erhalten und mit einer Vielzahl an Neupflanzungen entsprechend dem Schwammstadtprinzip ergänzt. Belagsflächen sind durchwegs teilversickerungsfähig. Generell werden alle Regenwässer mit geeigneten Maßnahmen vor Ort zur Versickerung gebracht. Oberflächenwässer der Verkehrsflächen werden in Mulden mit draingarden® Substrat zur Versickerung gebracht und somit vorgereinigt. Da der lehmige Boden großflächige Sickermulden für die Dachwässer bedingen würde, werden teilweise Sickerschächte zur vollständigen Unterbringung vorgeschlagen.