

Analyse_1

Als Start unseres Entwerfens haben wir eine Erhebung zum Wohnungsmarkt aus einer Zeitschrift (Detail) zusammengefasst.

Die Erhebung basiert auf einer Befragung von 534 Kaufinteressenten für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau in einem Zeitraum von 3 Monaten, in München und Umland.

NACHFRAGE BESTEHT NACH_

- Ruhe, wollen 74% der Befragten
- gemeinschaftliche Freibereiche wie Hof u. Garten 56%
- Image und Erscheinungsbild 32%
(für diese 32% sind Ruhe u. Nachbarschaft weniger von Bedeutung; d.h. mögliche Strategie für schwierige Grundstücke z.B. an vielbefahrenen Straßen, durch erhöhte architektonische Ansprüche zu kompensieren)
- besonderen räumlichen und atmosphärischen Qualitäten der Wohnung
- Wunsch nach großen Fassadenöffnungen
- einem offenen Grundriss
- Zweigeschossigkeit
- besondere Raumatmosphäre

LAGE DER WOHNUNG IM GEBÄUDE_

- 49% Wohnungen in Regelgeschossen
- 46% Dachgeschosswohnungen
Qualitäten wie Ausblick, Intimität, Ruhe und Raumstimmung, Wunsch nach einem Freibereich wie Dachterrasse
- 36% Erdgeschosswohnungen
Familien interessieren sich mit 50% an Erdgeschosswohnungen mögliche barrierefreiheit, Eingang als Alterswohnsitz

NACHFRAGE NACH WOHNUNGSGRÖSSEN_

- am häufigsten _ 71m²- 80m²
- 91m²- 100m²
- 81m²- 90m²
- 61m²- 70m²
- 51m²- 60m² _am wenigsten Nachfrage

- gesucht werden_2-Zimmerwohnungen mit 40-80m²
- 3-Zimmerwohnungen mit 60-100m²
- 4-Zimmerwohnungen mit 80-120m²

Auffallend ist die Nachfrage nach großen Wohnflächen mit wenigen Zimmern - offenere Grundrisse.

- Singles suchen Wohnungen mit 73m²
- Paare u. Familien suchen Wohnungen mit 87-92m²

NACHFRAGE NACH VIELFÄLTIGEN GRUNDRISSLAYOUTS GRUNDRISS-EIGENSCHAFTEN_

- 57% Trennung zw. Tag und Nachtbereich
- 47% neutrale u. gleichgroße Zimmer
- 44% einen offenen Grundriss
- 42% Wohnen über zwei Geschosse

(_zeigt Nachfrage nach versch. Grundrisstypen)

GRUNDRISS-TYPEN_

- 24% Wohnungstypus mit nutzungsneutralen u. gleich großen Zimmern
(_am häufigsten gesucht)
- 15% Maisonettewohnungen mit einer Trennung von Tag- u. Nachtbereich,
z.B. durch die Zuordnung der Wohn- und Schlafräume zu jeweils einer Geschossebene wie in einem Einfamilienhaus
- 14% Maisonettewohnungen mit einem offenem Grundriss
z.B. durch offene Raumverbindungen in der horizontalen oder in der Vertikalen
- 13% ausschließlich nur eine Trennung zw. Wohn- u. Schlafräumen
- 12% offenen Grundriss
- 9% offene Wohn- aber getrennte Schlafbereiche

GROSSER STELLENWERT DER KÜCHE_

- 73% Wunsch nach einer Wohnküche bzw. große Küche mit Essplatz
- 46% offene Küche
- 21% kleine Funktionsküche

=91% suchen eine Wohnküche und/oder eine offene Küche

Gründe für diesen hohen Stellenwert der Küche sind_

- Geselligkeit
- Gemeinschaft
- Kommunikation
- Aufenthaltsqualitäten im täglichen Leben o. mit Gästen

WUNSCH NACH GROSSEN FASSADENÖFFNUNGEN_

- 80% große Fassadenöffnungen
- 69% große Panoramafenster vorstellbar
- 50% raumhohe Verglasung

wichtigste Qualitäten des Ausblicks_

- Grün
- Schutz vor Einblicken
- Weite (häufig im Zusammenhang mit raumhohen Fenstern)

Es gilt LÖSUNGEN für zunächst widersprüchliche Wünsche zu finden
Wunsch nach Licht u. großzügigen Ausblick zu verbinden mit dem Bedürfnis nach Intimität, Bedürfnis nach Schutz vor Einblicken nimmt mit dem Alter zu.

Analyse_1_Fortsetzung

PRIORITÄTEN IN DER AUSSTATTUNG DER WOHNUNG_

74% Balkon, Garten o. Terrasse
5% Wohnung ohne privaten Außenraum

24- 25% gehobene Ausstattung u. Ökologie
47% Abstellräume u. alterungsfähige u. robuste Materialien
Aufzug u. Tiefgarage
89% natürlich belüftetes u. belichtes Bad
39% Bad als großer Raum, das wie ein Zimmer auch zusätzlich möblierbar ist
17% suchen ein möglichst sparsam geschnittenes Bad
(hauptsächlich bei kleineren Wohnungen)
22% Zugänglichkeit des Bads vom Schlafzimmer aus

GROSSE QUALITÄT DES PRIVATEN AUSSENRAUMS_

61% Außenraum mit mehr als 8m²
84% Dachterrasse u. Gärten mehr als 8m²
60% Balkone u. Loggien 4-8m²
37% mehr als 8m²

Bei größeren Wohnungen werden auch größere Freibereiche gesucht (eher selten dann Balkone oder Loggia- häufiger Garten o. Dachterrasse)

NUTZUNGSVORSTELLUNGEN AUSSENRAUM_

- wie ein Zimmer im Freien für unterschiedliche Aktivitäten geeignet sein
- Essen
- Erholung
- Kinderspiel
- Sonnenbaden
- Geselligkeit
- Wohnraum im Sommer
- für Pflanzen

Resume_

- Entscheidend für eine positive Kaufentscheidung ist der subjektive Eindruck der Atmosphäre.
- Eine Wohnung wird gekauft, wenn der Erwerber sich darin wohl fühlt.
- Aussenraum wird stark gewünscht, mit Qualität und vor allem Privatheit, weg vom Balkon hin zur Loggia und Dachterrasse oder eigener Garten.
- Ruhe und Abgeschlossenheit sehr wichtig, und wenn dann nach Aussen hin repräsentativ
- Nachfrage nach grossen Wohnungen mit wenigen Zimmern, mehr offenere Grundrisse
- Mehrgeschossigkeit
- Vielfältigkeit an Grundrissen
- Hohe Ansprüche in Bezug auf Raumqualität
- Ausblicke und grosse Öffnungen / Bezug zum Aussenraum der Landschaft

Konzept und Erläuterung des Projektes__

Im Mittelpunkt standen für uns die drei Kernthemen der Ausschreibung:

1. Urbane Ländlichkeit- nachhaltige Siedlungspolitik
2. erweiterte Wohnprogramme
3. Innovative Integration von Ökologie

Am Beginn unseres Entwurfes stand für uns zuerst einmal die Frage_

Was sucht bzw. wünscht sich ein Mieter von heute?

Zur Beantwortung dieser Frage analysierten wir eine Erhebung, basierend auf einer Befragung von 534 Kaufinteressenten für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Durch diese Analyse wurde für uns das Einbeziehen des Außenraums zum Thema. Wir wollen versuchen jeder Wohnung einen direkten Bezug, beziehungsweise Zugang zum Außenraum zu geben.

Wir wollen Wohnraum schaffen, der zum Einfamilienhaus auf der grünen Wiese, gleichwertige Alternativen bietet. Denn wenn man schon nach Gleisdorf zieht, was hält eine Familie davon ab sich nicht gleich ein Einfamilienhaus in Zentrumsnähe zu bauen.

Auch die Urbane Ländlichkeit spielt bei unserem Projekt eine große Rolle.

Wir wollten Gleisdorf mit unserem Projekt auch an Qualität gewinnen lassen, und nicht nur Baugrund nehmen.

Also haben wir versucht beides zu vereinen und eine Art bewohnbare künstliche Landschaft kreiert, die auch von den Bewohnern von Gleisdorf benutzt werden kann und nicht nur einen weiteren Wohnblock, der eine Baulücke füllt darstellt.

So entstand ein skulpturaler Artpark, mit scharfkantigen Einschnitten in das Gelände und künstlich begehbare Hügel, dessen Höhe für die Einbindung der Wohngebäude genutzt wird.

Und hier setzt auch Punkt 3 der Ausschreibung ein- der Ökologische Aspekt.

Dadurch, dass unsere Gebäude an drei Seiten im Erdreich stehen, haben wir die bauphysikalischen Verlustflächen drastisch reduziert und gleichzeitig eine natürliche Dämmung geschaffen. Entlang der Alois- Grogger- Gasse ist im Erdgeschoss Platz (750m²) für urbane Einrichtungen (im Modell in Grün dargestellt) und mobile Hilfsdienste (150m²) (im Modell in weiß dargestellt).

Jeweils daneben befinden sich die Tiefgaragenein- bzw. Ausfahrten für die Bewohner des Grundstückes und die Benutzer der urbanen Einrichtungen.

Im ersten Obergeschoss über den urbanen Einrichtungen, befinden sich zwei Bürokomplexe (im Modell in Rosa dargestellte) mit insgesamt einer Fläche von 1000m².

Darüber, also im zweiten Obergeschoss gibt es zwei getrennte Wohnkomplexe (im Modell in Blau dargestellt) mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Am restlichen Grundstück verteilen sich weitere 6 Wohnkomplexe, die zum Teil verschiedene Größen und eine differenzierte Anzahl an Wohneinheiten aufweisen. Diese Wohneinheiten werden jeweils direkt von der Tiefgarage, durch einen Erschließungsschacht erschlossen, man kann aber auch über das Gelände, also zu Fuß, zu seinen Wohnungen gelangen = Spaziergang im Grünen nach der Arbeit.

In der Mitte der Geländes, durch die auch ein öffentlicher Fußweg führt, befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die verschiedene Attraktionen für Kinder bietet.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist variabel, man kann Wohneinheiten von 36 bis max. 50 erreichen.

Was von uns vorgegeben wird, sind drei verschiedene Wohnungstypen, die jedoch je nach Kauf- und Mietinteresse, beliebig im Wohnkomplex zusammengestellt werden kann.

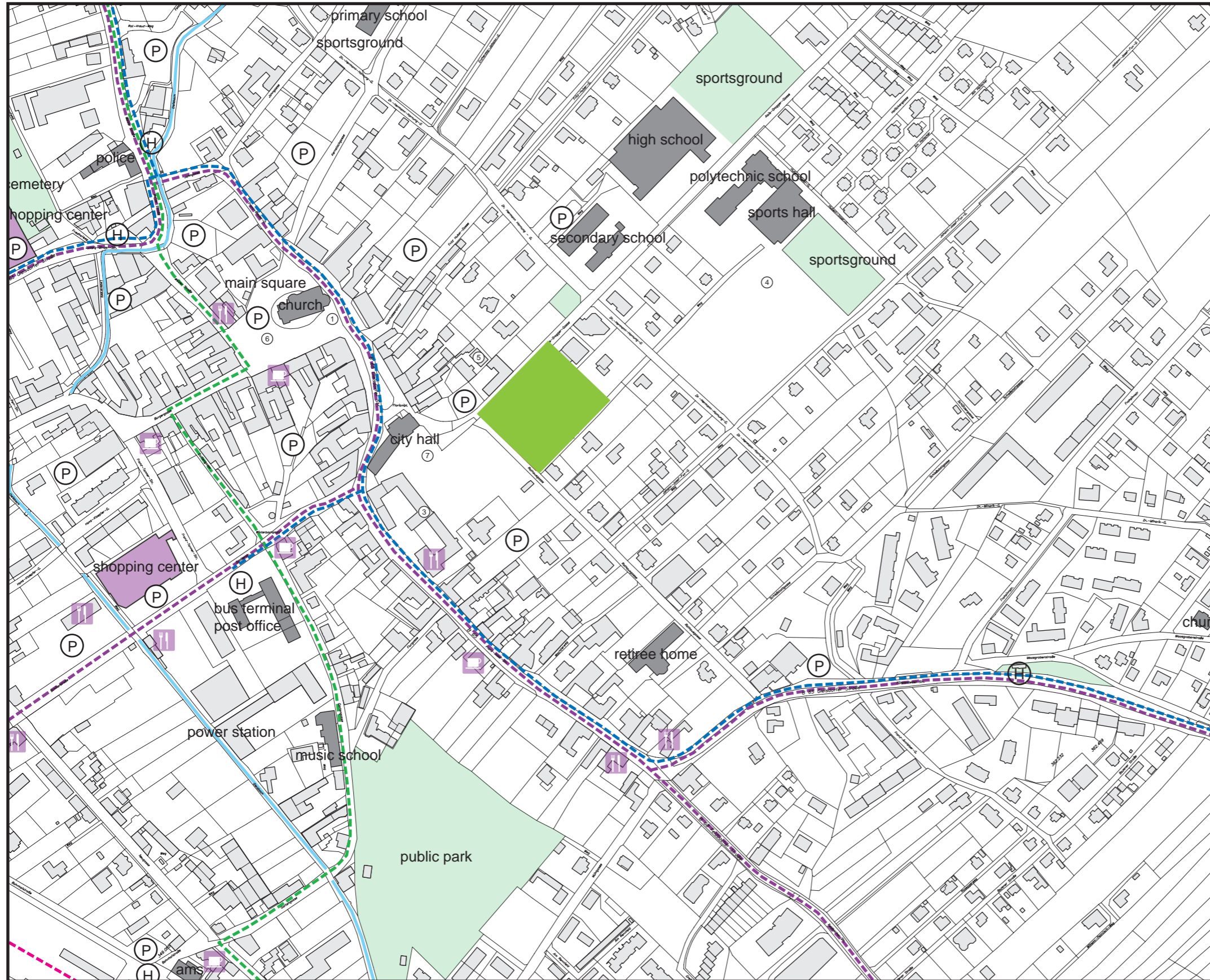
Das heißt im Erdgeschoss gibt es jeweils eine vorgegebene Breite und Länge von 8x9 Metern und im Obergeschoss die Hälfte davon, also 4x9.

Gibt es z.B. für einen der Wohnkomplexe an der Richard- Mayr- Gasse mehr Familien, die sich für diese Wohnungen interessieren (was laut unserer Wohnungsmarktanalyse eine sehr attraktive Lage für Familien wäre), kann ein gesamter Wohnkomplex auch nur aus Maisonettwohnungen, was der von uns vorgegebenen Wohnungstyp mit 90m² wäre, bestehen- also 3 Wohneinheiten.

Gibt es überhaupt kein Interesse an Familien dort zu wohnen, kann er auch nur aus 64- 30m² Wohnungen bestehen, d.h. es würde eine Maximierung auf 8 Wohneinheiten stattfinden.

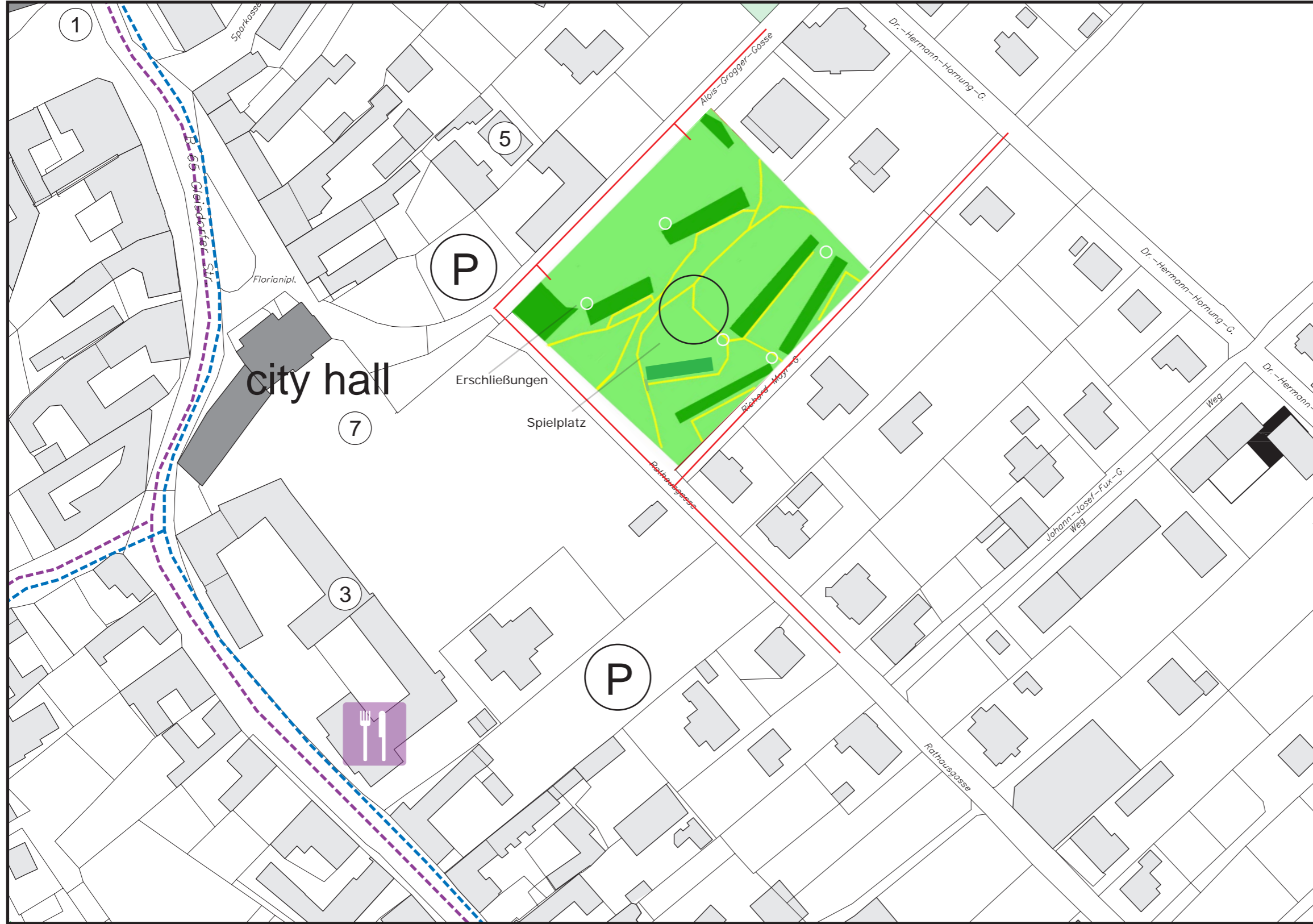
Analyse_2

Infrastruktur_



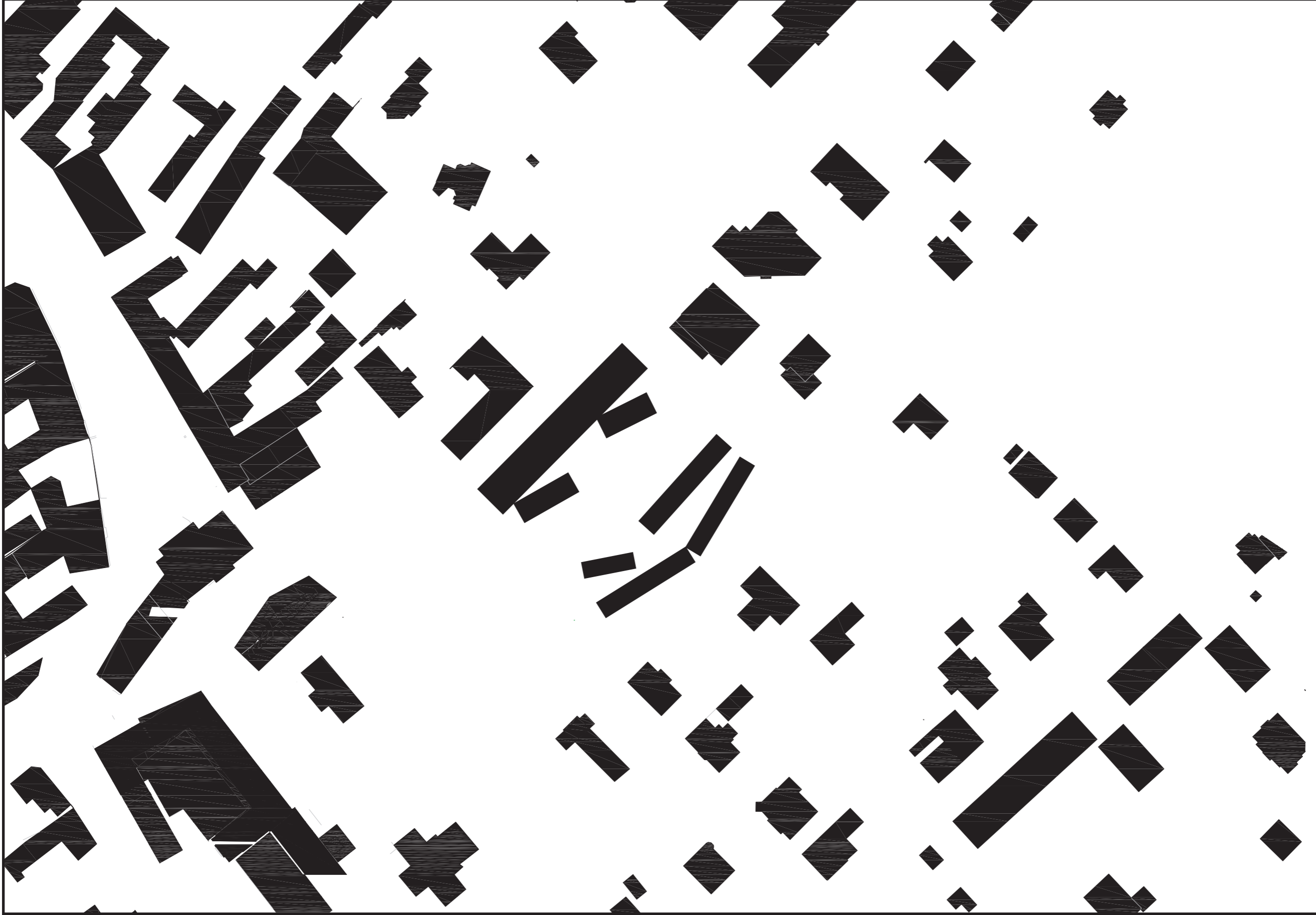
- Gastronomie, Einkauf
- Park, Sportanlagen
- Oeffentlicher Raum
- Private Nutzung
- Hauptstrasse
- Bauplatz
- Zug
- Bus Linie
- Radweg
- Wasser
- Spezielle Geb.

Lageplan _

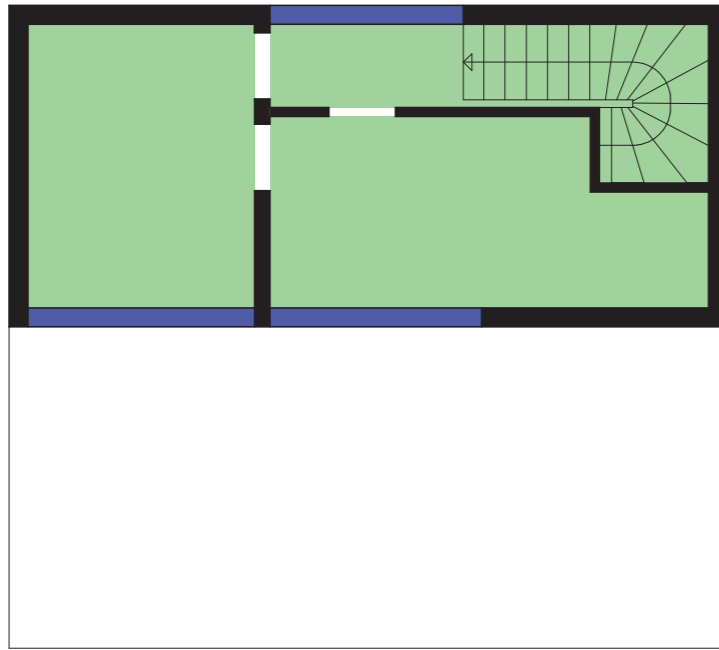


-  Grünflächen Privat
-  Grünflächen für alle
-  Verkehr
-  Fußweg

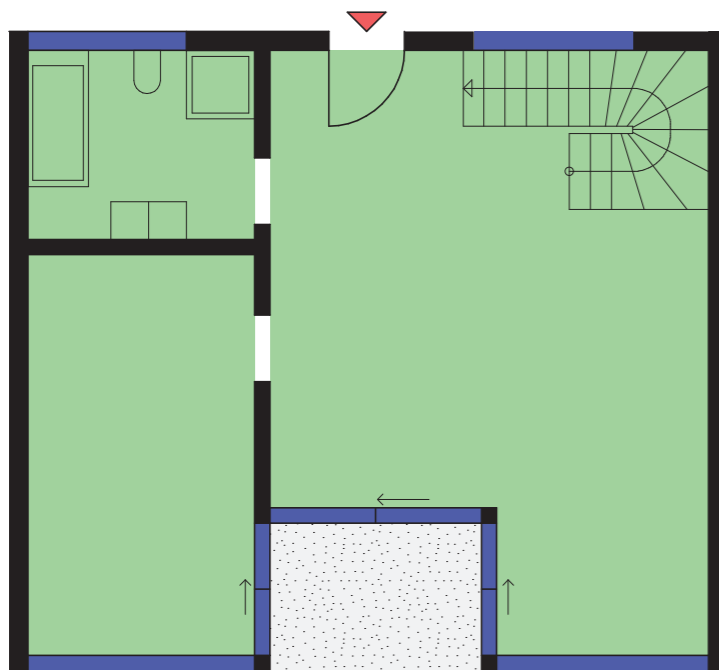
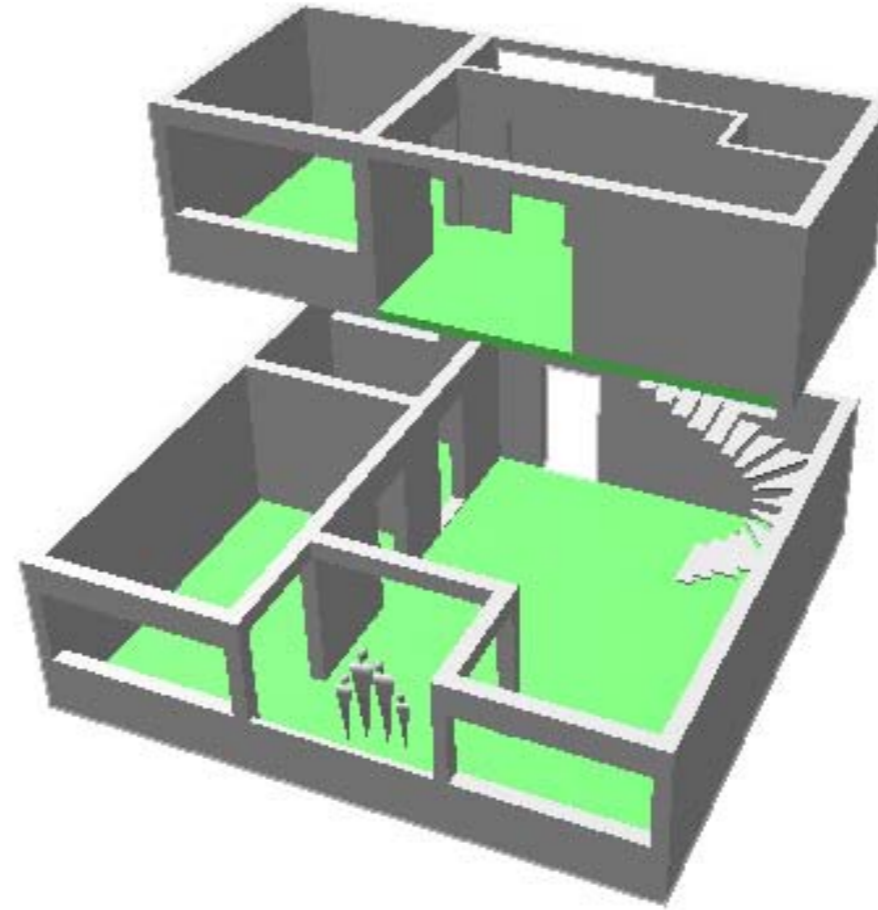




Wohnungstypus_1 90 m²
M 1:100



Obergeschoss_



Erdgeschoss_

Wohnungstypus_1 90 m²

~ 90m²: 4 Zimmerwohnung Wohn- u. Esszimmer: 33.75m²
3 Zimmer: 40.00m²
Bad u. WC: 7.5m²
Loggia: 5.6m²
Erschließung: 9.6m²

Analyse und Einbeziehung der Wohnungsmarktumfrage_

Bevorzugte Lage der Wohnung für Familien: ERDGESCHOSS

- 57% wünschen sich eine Trennung zw. Tag- u. Nachtbereich
- 24% Wünschen sich einen Wohnungstypus mit nutzungsneutralen Räumen
- 73% Wunsch nach einer Wohnküche
- 80% große Fassadenöffnungen, wichtig: Ausblick ins Grüne
- 74% Wunsch nach Garten, Loggia oder Terrasse
- 89% natürlich belüftetes Bad
- Spätere UMNUTZUNG: Büro/ Arztpraxis/ WG

Wohn- und Esszimmer kann zu Empfang und Warteraum werden, durch einziehen einer Trennwand kann ein zusätzlicher Raum (Seminar oder Sitzungsraum) entstehen
Die Zimmer können auch als Behandlungsräume oder Büros dienen

USERSZENARIO_Tagesablauf_ Familie (Eltern u. zwei Kinder)

FRÜH_

- Früh aufstehen
- Kinder fertig machen für die Schule, Eltern für die Arbeit (Gedränge im Bad)
- Eventuelles gemeinsames Frühstück (Vorteilhaft wenn Elter Überblick über Essplatz haben bzw. offene Küche)
- Alle verlassen das Haus

VORMITTAG_

- Wohnung leer

NACHMITTAG_

- Kinder kommen von der Schule nach Hause
- Essen vor dem Fernseher
- Hausaufgaben machen im Garten oder im eigenen Zimmer
- Freizeit vor dem Fernseher, Computer, oder im Garten bzw. öffentlichen
- Spielplätze (Vorteil wenn Eltern von der Wohnung aus Überblick über die Spielplätze, bzw. Freiflächen haben)

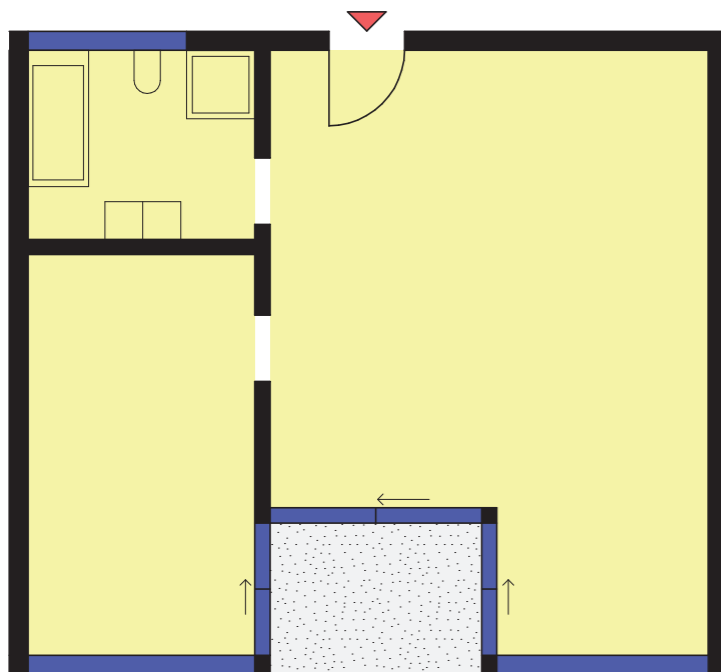
SPÄTER NACHMITTAG _

- Eltern kommen nach Hause
- Gemeinsames Abendessen, unterhalten über Geschehnisse des Tages
- Kontrolle der gemachten Hausaufgaben, am Esstisch

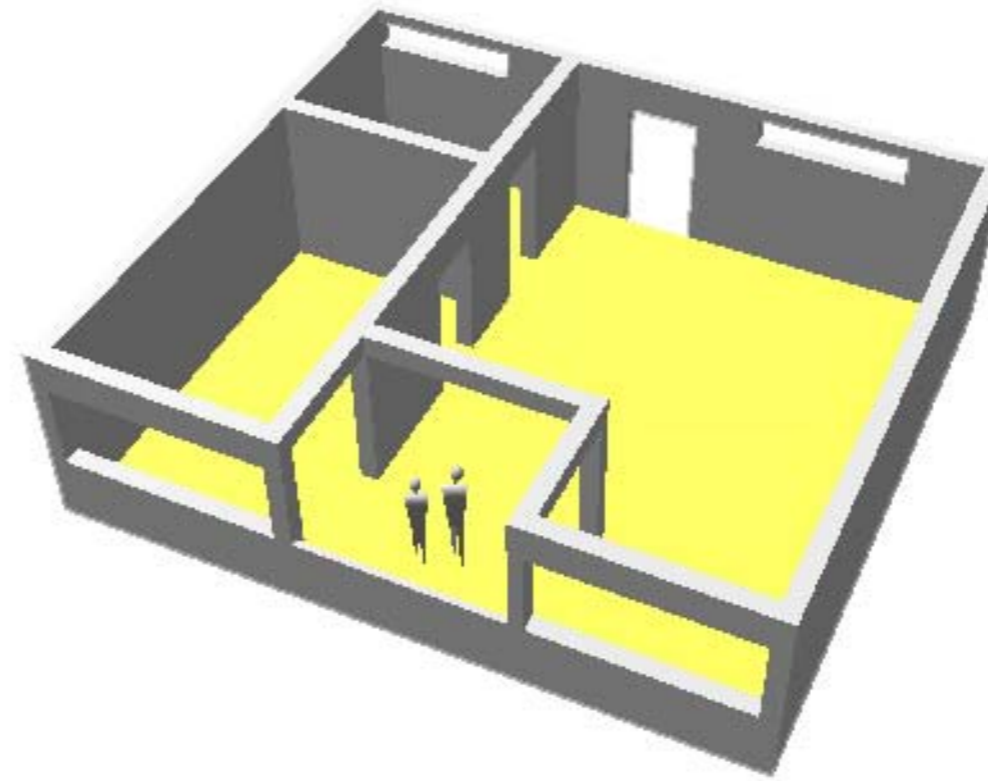
ABEND_

- Kinder in den Zimmer, oder gemeinsames fernsehen
- Aufenthalt im Wohnzimmer
- Arbeiten am Essplatz
- Schlafen gehen

Wohnungstypus_2 30 m²
M 1:100



Erdgeschoss_



Wohnungstypus_2 64 m²

- 2 Zimmerwohnung Wohn- u. Esszimmer: 40.55m²
- 1 Zimmer: 15.90m²
 - Bad u. WC: 7.5m²
 - Loggia: 5.6m²

Analyse und Einbeziehung der Wohnungsmarktumfrage_

Bevorzugte Lage der Wohnung für Pärchen: in REGELGESCHOSSEN o. DACHGESCHOSS

- 24% Wünschen sich einen Wohnungstypus mit nutzungsneutralen Räumen
- 73% Wunsch nach einer Wohnküche
- 80% große Fassadenöffnungen, wichtig: Ausblick ins Grüne
- 74% Wunsch nach Garten, Loggia oder Terrasse
- 89% natürlich belüftetes Bad
- Spätere UMNUTZUNG: Büro/ Arztpraxis

USERSZENARIO_Tagesablauf_ Pärchen (2 Personen)

FRÜH_

- Früh aufstehen
- fertig machen für die Arbeit
- Eventuelles gemeinsames Frühstück (Essplatz bzw. offene Küche)
- Alle verlassen das Haus

VORMITTAG_

- Wohnung leer

NACHMITTAG_

- Wohnung leer

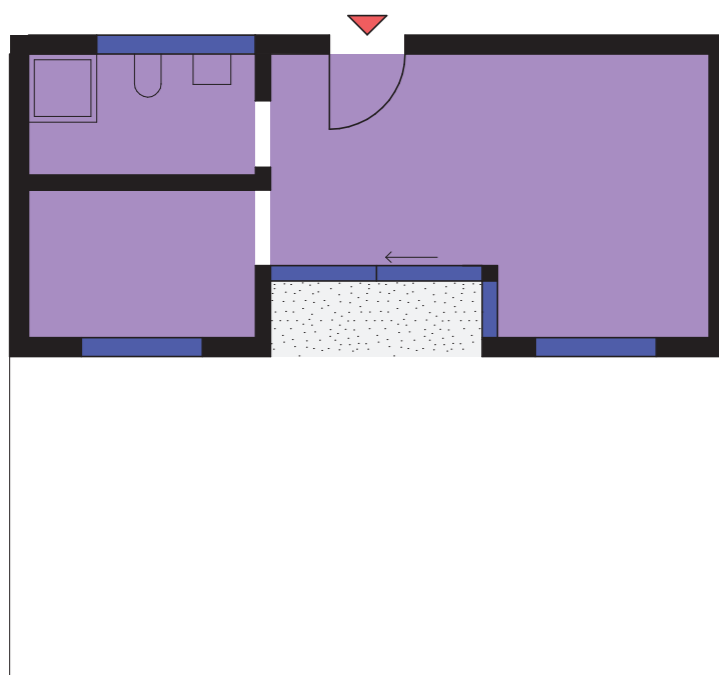
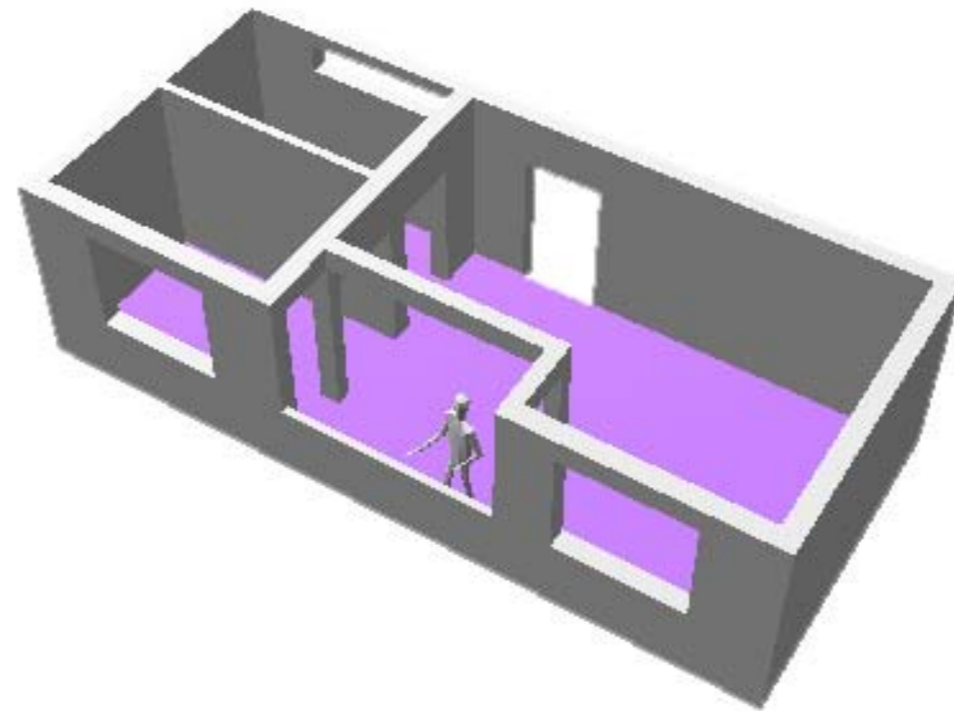
SPÄTER NACHMITTAG_

- von der Arbeit nach Hause kommen
- Gemeinsames Abendessen, unterhalten über Geschehnisse des Tages (auf der Loggia)
- Arbeiten am Arbeitsplatz (kleine Arbeitsecke mit Schreibtisch)
- Freizeit in der Wohnung

ABEND_

- gemeinsames fernsehen - Aufenthalt im Wohn- o. Schlafzimmer
- Schlafen gehen

Wohnungstypus_3 30 m²
M 1:100



Erdgeschoss_

Wohnungstypus_3 30 m²

Bevorzugte Lage der Wohnung für Singles: in REGELGESCHOSSEN o.DACHGESCHOSS

- 1 Zimmerwohnung Wohn- Schlaf- u. Esszimmer: 24.95m²
- Bad u. WC: 4.8m²
- Loggia: 2.8m²

Analyse und Einbeziehung der Wohnungsmarktumfrage_

Bevorzugte Lage der Wohnung für Singles: in REGELGESCHOSSEN o.DACHGESCHOSS

- 24% Wünschen sich einen Wohnungstypus mit nutzungsneutralen Räumen
- 73% Wunsch nach einer Wohnküche
- 80% große Fassadenöffnungen, wichtig: Ausblick ins Grüne
- 74% Wunsch nach Garten, Loggia oder Terrasse
- 89% natürlich belüftetes Bad

USERSZENARIO_Tagesablauf_ Single (1 Personen)

FRÜH_

- Früh aufstehen
- fertig machen für die Arbeit
- Frühstück vor dem Fernseher oder Computer (kein großer Essplatz notwendig bzw. offene Küche)
- zur Arbeit gehen

VORMITTAG_

- Wohnung leer

NACHMITTAG_

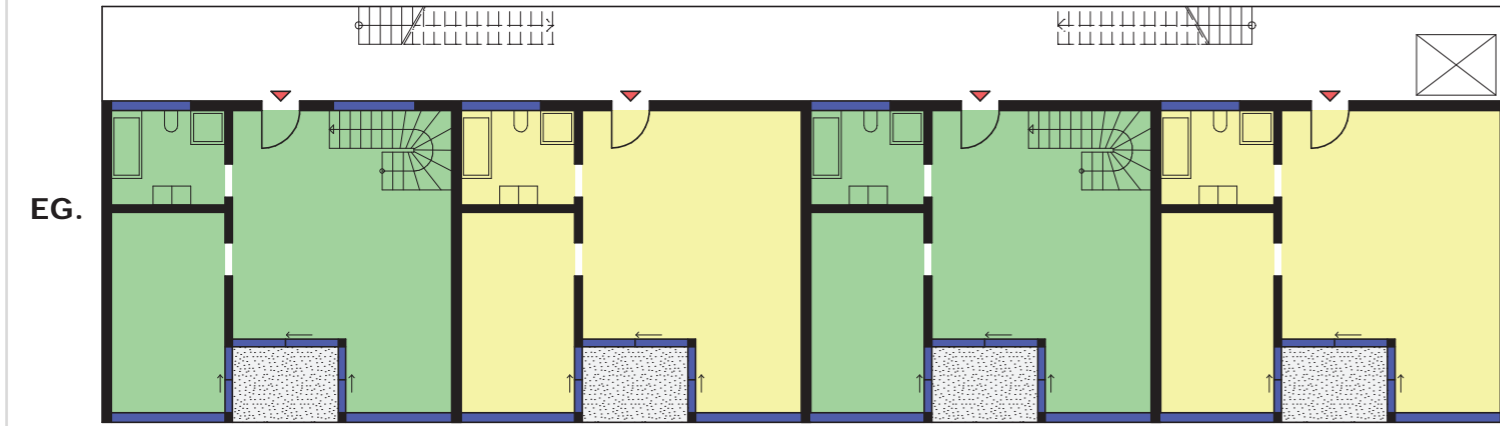
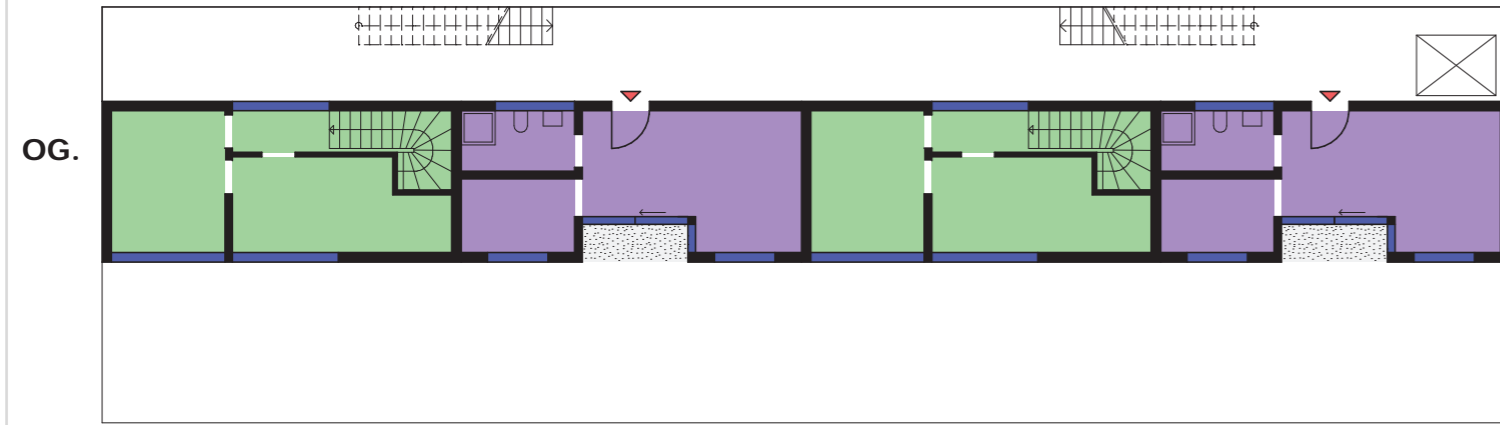
- Wohnung leer

SPÄTER NACHMITTAG_

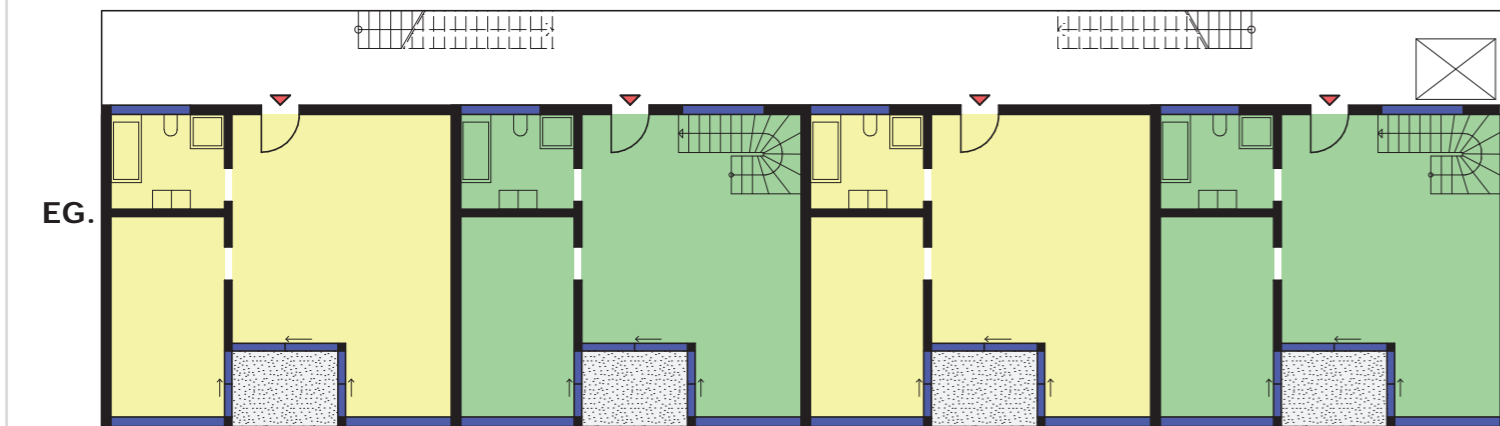
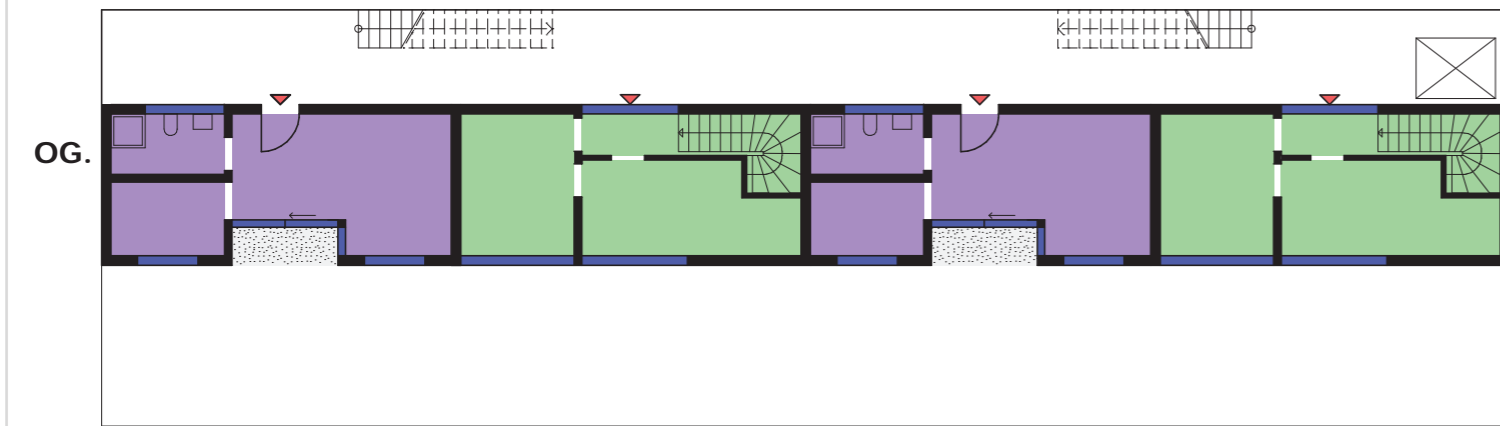
- von der Arbeit nach Hause kommen
- Abendessen vor dem Fernseher oder auf der Loggia

ABEND_

- Aufenthalt im Wohnraum, getrenntes Zimmer für Schlafrum nicht
- Notwendig, weil man sich hauptsächlich im Wohnraum aufhält
- Fernsehen, vor Pc...
- Schlafen gehen



Variante_1

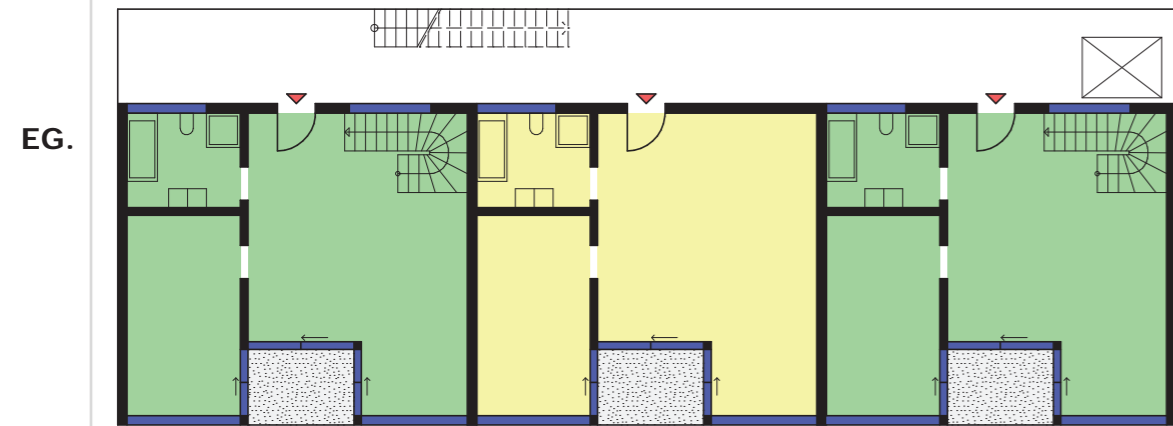
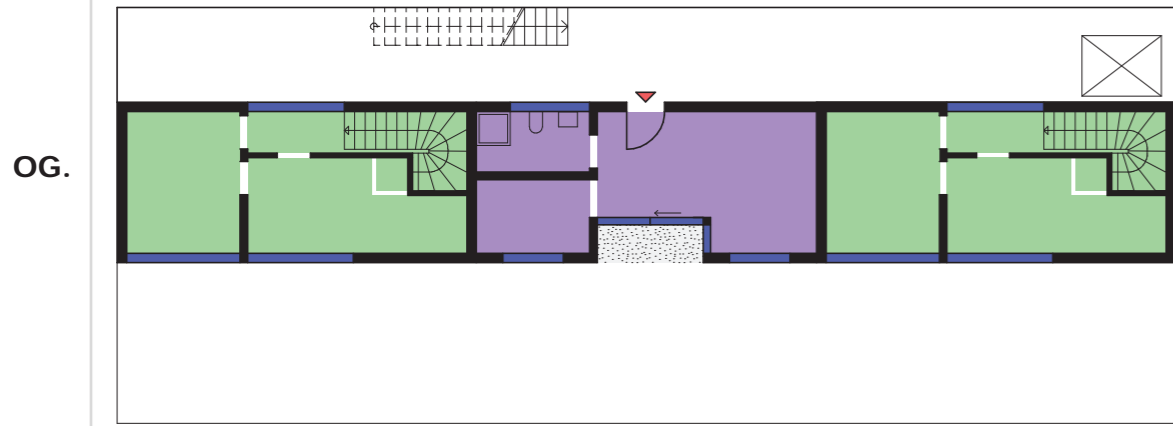


Variante_2

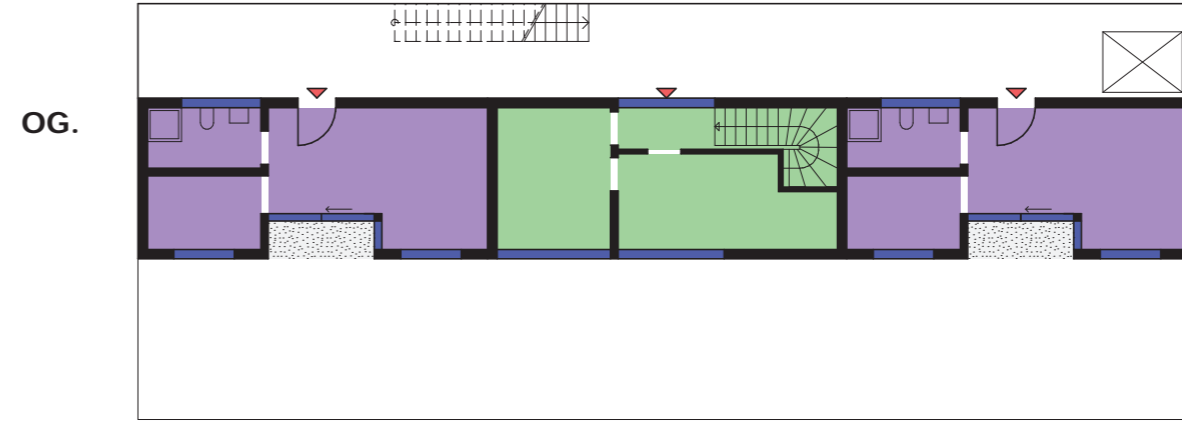


- Wohnungstyp_1 98 m²
- Wohnungstyp_2 64 m²
- Wohnungstyp_3 30 m²

Kombination _2 M 1:200



Variante_1



Variante_2

Kombination _3 M 1:200

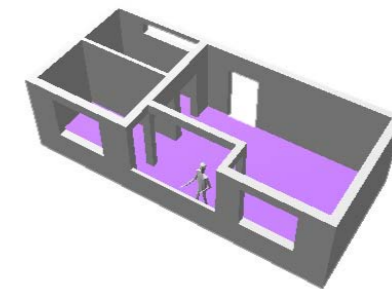
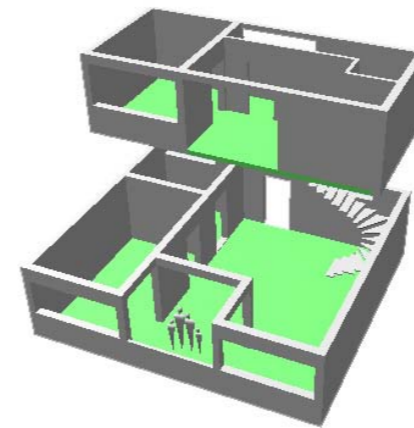


Variante_1

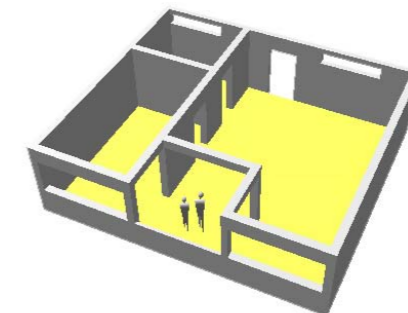
Variante_1

Wohnungstyp_1 98 m²

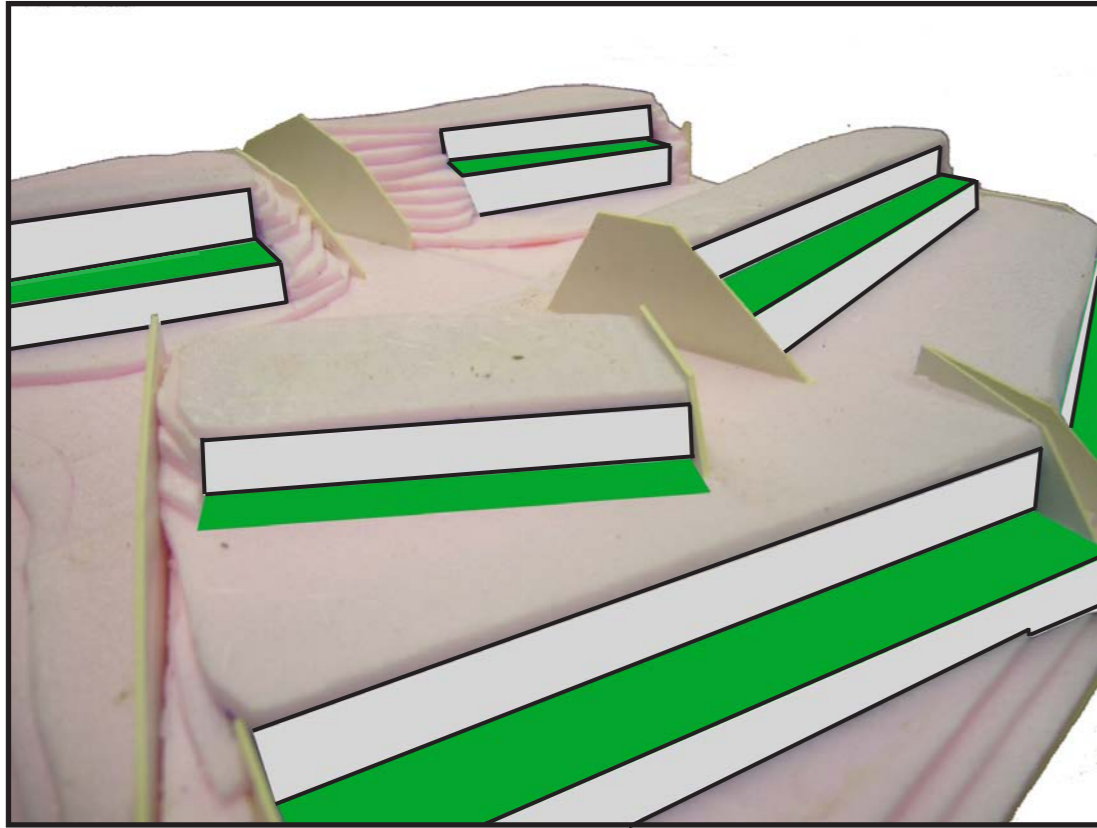
Wohnungstyp_3 30 m²



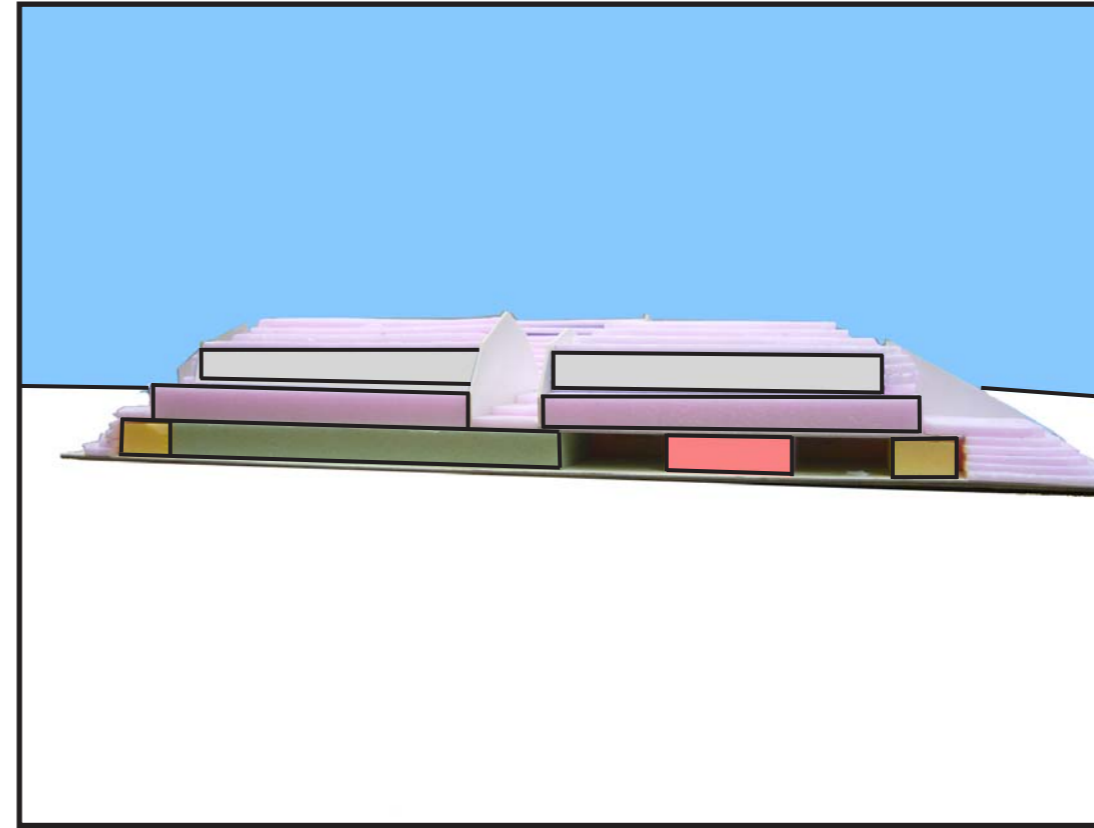
Wohnungstyp_2 64 m²



Abb_1

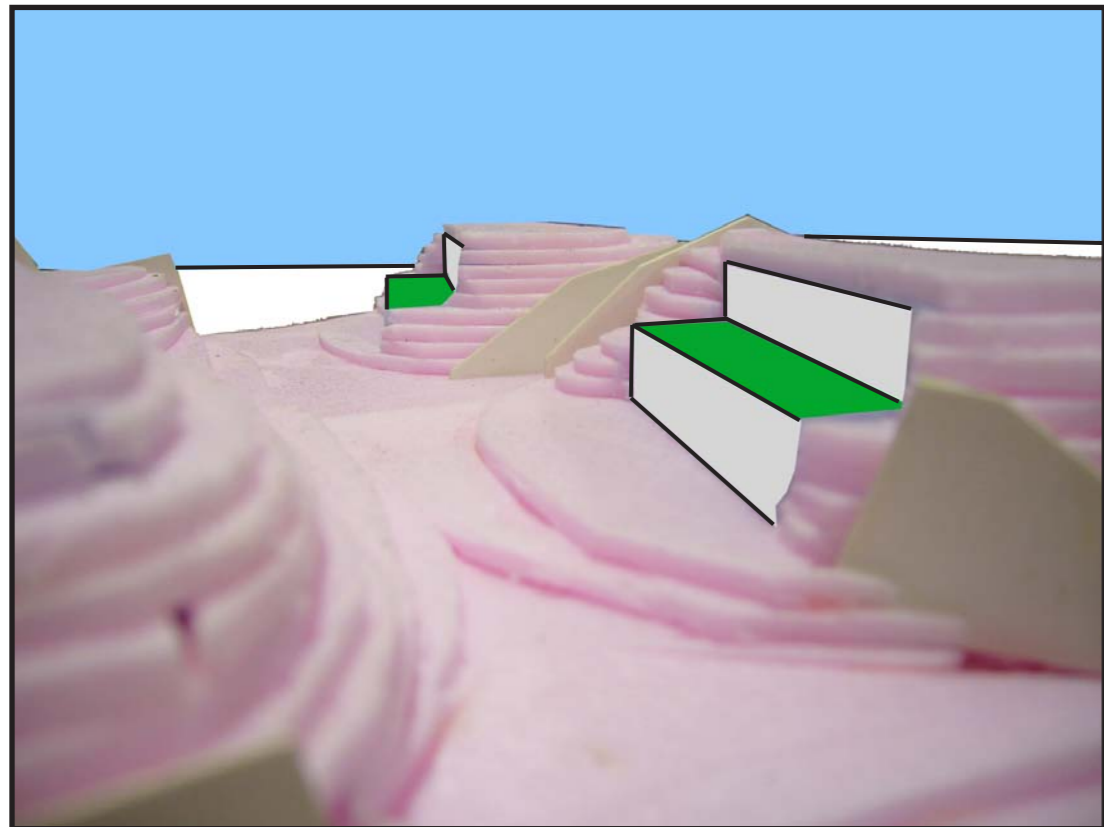


Abb_2

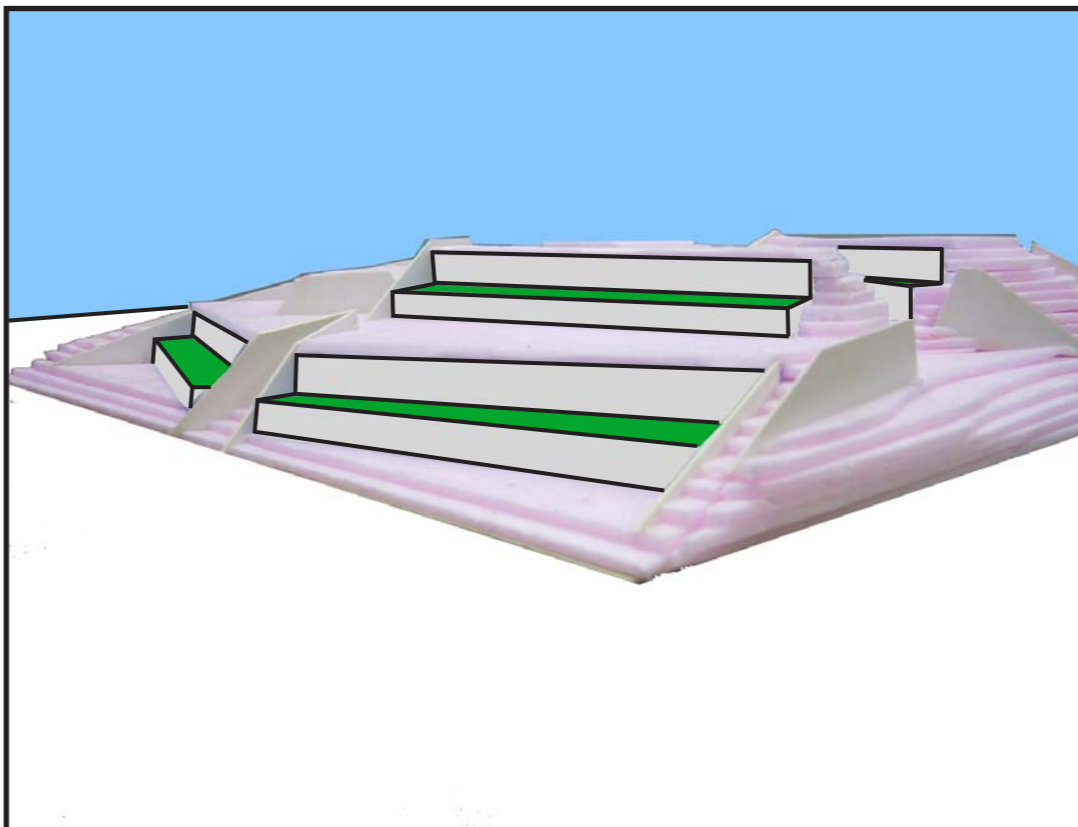


- Wohnen
- Büro
- Mobiler Hilfsdienst
- Tiefgarageneinfahrt
- Landschaft
- Geschäftsfläche

Abb_3



Abb_4



Arbeitsmodell_Fotos

