

KONSTELLATIONENHAUS: 1 X NEUES SCHLIESSYSTEM¹ + 1 X NEUE KALKULATION²

EIN HAUS ZUM WOHNEN, ARBEITEN UND FÜR ALLES ANDERE³

FRAGESTELLUNG

Kann ein Wohnturm aus den 1970ern ohne bauliche Eingriffe weitergenutzt werden? Kann er für diverse und ständig im Wandel befindliche, zeitgenössische und zukünftige Nutzungsprofile geöffnet werden? Was wäre ein radikal ökologischer, sinnvoller, naheliegender Ansatz? Und vor allem: rechnet sich das? Diese Frage wollen wir anhand eines Triemli Wohnturms beantworten. Dabei interessiert uns das Generelle und Prototypische mehr als das Spezifische, denn die Triemli Hochhäuser sind drei von vielen Gebäuden, deren Weiternutzung in Frage steht. Unser Beitrag soll eine Beweisführung zur Wirtschaftlichkeit der Bestandsweiternutzung sein.

Wir haben das von uns entwickelte Konstellationenkonzept als Grundlage für die innere Neuorganisation des Triemli Hochhaus A genommen. Die projizierte Nutzung haben wir rechnerisch modelliert, um ihr Potential aus wirtschaftlicher Sicht bewerten zu können.



Bild 1: Außenansicht der drei Konstellationenhäuser am Triemli, in denen eine Vielzahl an Nutzungskonstellationen untergebracht sind, die sich gegenseitig ergänzen.

KONSTELLATIONENKONZEPT

Ziel des Konstellationenkonzepts ist es, Wohnformen jenseits der Kernfamilie adäquaten Raum zu geben, der über eine lange Lebensdauer des Gebäudes effizient genutzt werden kann um einerseits Leerstand und andererseits Platzmangel zu vermeiden. Das Konzept ermöglicht gleichzeitig mehr Gemeinschaft und mehr Privatheit, es bricht unüberschaubare Verbände in überschaubare Konstellationen auf, und es setzt auf gegenseitige Gastfreundschaft statt institutionalisierten Kommunalismus. Das Ziel ist die ökologisch motivierte höhere Ausnutzung von Raumbestand, der Weg ist die sozial notwendige Öffnung der Arten des Zusammenwohnens.

Die Öffnung der Perimetergrenzen des Apartments als Grenze zu eine Wohneinheit und die damit verbundene Definition der Privatheit und ihre möglichen Verletzung, wird durch die

Unterscheidung aller Räume in zwei Kategorien erreicht: Tagräume und Nachträume. Dadurch, dass ganze Etagen entweder nur Tag- oder nur Nachträume beinhalten, erhalten diese unterschiedliche Charakter, und beeinträchtigen sich trotz ihrer relativen räumlichen Nähe zueinander gegenseitig nicht.



Bild 2: Einer von 133 Nachträumen auf 7 Etagen des Hochhauses A

Jede Bewohnerin eines Nachtraums ist Teil von einer oder mehreren Konstellationen, die sich über die gemeinsame Nutzung von einem oder mehreren Tagräumen definieren. Je nach Bedarf und Budget sind die Nutzergemeinschaften verschieden groß: Von der WG-Küche für 5 Studierende, über den Aufenthaltsraum für 10 minderjährige Geflüchtete, zum Dojo oder Seminarraum, den sich 80 Karateka oder sich fortbildende teilen.



Bild 3: Einer von 114 Tagräumen auf 6 Etagen des Hochhauses A

NACHHALTIGKEIT

Die Nachhaltigkeit des Konstellationenkonzepts liegt in der langfristig guten Auslastung eines Gebäudes. Im Sinne der Vermeidung eines Reboundeffekts, bei dem technische Verbesserung durch höhere durchschnittliche Pro-Kopf-Nutzflächen nivelliert oder umgekehrt wird, wird der technisch-ingenieurige Ansatz durch einen sozialen Nutzungsansatz ersetzt – was den Einsatz verbesserter Bauweisen, recycelter Materialien, etc. im Falle eines Neubaus oder einer energetischen Sanierung natürlich nicht ausschließt. Effizient genutzte Gebäude sind ökonomisch sowie ökologisch erstrebenswert. Ökonomie und Ökologie schließen sich im Konstellationenkonzept nicht aus.

Durch seine universale Struktur kann ein nach dem Konstellationenkonzept betriebenes Gebäude schnell auf kurzfristigen Bedarf reagieren, und ergänzt so das bestehende Raumangebot in seinem Umfeld: Es kann als Puffer im urbanen und urbanisierenden Kontext dienen, Stichwort Stadthotel.

Das Konstellationenkonzept ist in seiner Einfachheit adaptiv und flexibel, da es mehr um die inneren Organisation als um die äußere Erscheinung geht, ist es gut für die Adaption auf Bestand geeignet und vermeidet dadurch Neubau. Es vereint Raumangebote für verschiedene Nutzerinnengruppen in einem Gebäude, fördert damit Heterogenität und Teilhabe und bildet eine sozial und ökonomisch resiliente Hausgemeinschaft.

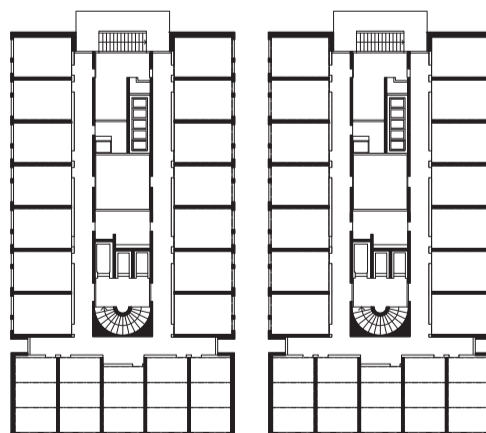


Bild 4: Links: Grundriss Nachtetage; rechts: Grundriss Tagetage.

ÖKONOMIE

Das ökonomische Konzept des Konstellationenhauses beruht auf optimierter Auslastung. Diese wird durch die Vermeidung von Leerstand und durch die gemeinschaftliche Nutzung bestimmter Flächen erreicht. Die Effiziente Nutzung schafft finanziellen Freiraum, und ermöglicht es wiederum, Flächen für bestimmte Nutzungen bestimmten Nutzerinnen zu niedrigen Preisen zugänglich zu machen.

Ein weiterer wirtschaftlicher Aspekt des Konstellationenhauses stellen Dienstleistungen dar.

Teil des Konzeptes ist es nämlich, durch physische Voraussetzungen erzeugte mit servicebasierten Qualitäten zu ersetzen. Das trägt nicht nur zur Attraktivität des Gebäudes bei, sondern schafft Arbeitsplätze und erhöht die Rentabilität seines Betriebs.

Zu guter Letzt erhöht die Möglichkeit, Etagen kurzfristig von Tag- zu Nachtraumetagen oder andersrum umzuwidmen nicht nur die Auslastung, sondern ermöglicht es auch, flexibel auf Schwankungen und Entwicklungen am Markt zu reagieren. Das Konstellationenhaus kann immer das anbieten, was im Moment am dringendsten gebraucht wird, und was die Angebote in der Nachbarschaft und der Stadt am besten ergänzt.

- Ein digitales, flexibel programmierbares Schliesssystem ermöglicht jedem Nutzer Zugang zu den Tag- und Nachträumen, die er als Teil von Konstellationen oder exklusiv nutzt.
- Um die Wirtschaftlichkeit des Konzepts darzulegen, haben wir den Betrieb als Konstellationenhaus, mit und ohne energetische Sanierung, der konservativen herangehensweise Abriss/Neubau rechnerisch gegenübergestellt. Dabei kommen dem Konzept die vergleichsweise geringen Investitionskosten sowie die stark divergierende Miete zwischen Tag- und Nachträumen zugute: Nachträume werden an Menschen, die im Konstellation Haus ihren Hauptwohnsitz haben, günstig vermietet. Tagräume, die im Regelfall von mehreren Nutzern als Konstellation gemietet und finanziert werden, sind deutlich teurer. Wir konzentrieren uns ganz bewusst auf die Darstellung der Wirtschaftlichkeit des Konzepts, um zu beweisen, dass die sozialen und ökologischen Eigenschaften des Konzepts nicht der Rentabilität entgegen stehen. Darüber hinaus wollen wir deutlich machen, wie relevant und im positiven Sinne prägend ökonomische Aspekte für nachhaltige Architektur und Städtebau sein können. Siehe Anhang: freies Medium Excellabelle
- Das Gebäude wird in Tag- und Nachtgeschosse geteilt. Jede Nutzerin mietet je nach Bedarf Räume auf den jeweiligen Etagen. Nachträume sind zur individuellen, privaten Nutzung gedacht und werden durch gemeinsam genutzte Sanitärräume auf der Etage ergänzt. Tagräume können je nach Bedarf alleine oder als Konstellation mit anderen gemietet werden. Sie sind deutlich teurer, und können auch gewerblich genutzt werden. Der höhere Mietpreis, aber auch der Charakter der Nutzung lädt zum Teilen ein. Typische Nutzungen von Tagräumen sind Küchen, Wohn- und Arbeitsräume, Seminarräume, Praxen, Besprechungsräume, und Werkstätten. Durch die etagenweise Trennung von Tag- und Nachträumen können von einer Nutzerin genutzte Tag- und Nachträume über das gesamte Gebäude verteilt sein. Das Gebäude ist dadurch heterogen und anpassungsfähig.