

Wohnwelt Neue Heimat Villach - Baustufe 2

Sozialer Wohnbau mit 59 Wohnungen und einer Arztpraxis

AUFTRAGGEBER:

LWBK - Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten
Ferdinand Seelandstraße 27
9022 Klagenfurt

Planungsteam: Meier, Thalmann, Mandler
Kostenermittlung: Archidigma Villach, BM Paulitsch, BM Tontsch

Nutzfläche: 7.518 m²
BGF: 7.030 m²
BRI: 34.065 m³

Planungsbeginn: 11 - 2017
Einreichung: 05 - 2018
Baubescheid: 09 - 2018
Baubeginn: 04 - 2019
Fertigstellung:

Projektvorlauf:

Aufbauend auf den im Oktober 2014 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs im Bereich der Neuen Heimat - Reconstructing Kanaltalsiedlung, wurde auf Basis des Wettbewerbsentwurfes gemeinsam mit der Stadt ein Masterplan für die Bebauung des Areals erarbeitet. Dieser Masterplan gliedert das Areal, legt die Baukörper und ihre Volumen und Höhen fest und unterteilt den Stadtteil in realisierbare Baustufen.

Neue Heimat Villach - Gedanken zum Wettbewerb

Absicht des städtebaulichen Entwurfes ist die Schaffung eines offenen, belichteten und großteils verkehrsfreien Stadtraums, der in den nächsten 5 - 20 Jahren entstehen soll.

Organisation Baukörper und Grünraum:

Durch die rhythmisierte Anordnung der Baukörper können ausreichend öffentliche sowie private Grünzonen angeboten werden. Die dadurch resultierende Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer generiert an Kreuzungspunkten mittelgroße öffentliche Zwischenräume die mit Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten ausgestattet werden. Solche Begegnungszonen sollen in regelmäßigen Abständen im Planungsgebiet auftreten und zu einer dezentralen und vielfältigen Nutzung des angebotenen Grünraums einladen.

Weiters wird durch die Verdichtung im Kreuzungspunkt der drei Areale ein großer Grünraum freigespielt. Dieser Raum bietet Platz für eine gesonderte Entwicklung, denkbar wäre eine partizipative Eroberung durch die Bewohner.

Wegenetz:

Das Wegenetz ist so dimensioniert, dass Einsatzfahrzeuge und Zulieferer zu jeden Hauseingang gelangen können. Der Individualverkehr wird an den Randzonen des Areals aufgefangen. Dort sollen die Abfahrten zu den Tiefgaragen sowie Parkplätze situiert werden. Die Wohnungen werden über die TG in kurzen Wegen unterirdisch aufgeschlossen.

Höhe und Ausrichtung der Baukörper:

Um den Wohnheiten ausreichend Licht, Sonne sowie Aussicht zu bieten steigen die an den Rändern des zu bebauenden Gebiets niedrigeren Baukörper zum Zentrum hin an. Gleichzeitig wird bei den höheren Gebäuden der Abstand zu den Nachbargebäuden erhöht. Durch die angedachte Höhenentwicklung und Körnung der Bebauung soll ein offener, einladender und durchlässiger Stadtraum entstehen, der durch die Höhenentwicklung sein Zentrum markiert.

Phase 1 Teilbebauungsplan für die ersten fünf Baukörper

In Phase 1 wurde auf Basis des Masterplanes seitens der Stadtplanung Villach ein Teilbebauungsplan für den nordöstlichen Bereich - eingegrenzt im Westen durch die Straße Neue Heimat und im Süden durch den ehemaligen Ramsberg - erlassen. Der Teilbebauungsplan Wohnquartier Neue Heimat Villach mit der Zahl: 20-10-02 wurde vom Gemeinderat der Stadt Villach mit 29.07.2015, beschlossen.

Das Konzept umfasst mehrere, im Grundriss quadratische bzw. rechteckige Baukörper, welche am Gelände so verteilt werden, dass aus allen Wohnungen entsprechende Sichtachsen in die umliegenden Landschaften ermöglicht werden.

Weiters werden die Baukörper in der Höhe gestaffelt. So, dass sie an den Arealrändern niedrig ausformuliert sind und gegen das Zentrum des Areals hin ansteigend geplant sind. Diese Vorgabe wurde im Masterplan festgeschrieben und ist im Teilbebauungsplan die rechtliche Vorgabe.

Phase 2 Baustufe 1 Startphase mit 2 Wohnbaukörpern

Die Baukörper 1 + 2 wurden im Jänner 2018 fertiggestellt und ihrer Bestimmung übergeben. Die zwei Baukörper der „Phase 2“ werden in weiterer Folge als BK1 und BK2 bezeichnet.

Phase 3 - Umzug und Abruch

Die Bewohner des Altbestands auf den Parzellen :1626; :1625; :1624; :1623; :1622; :1633; :1634; :1635 und :1636; sind im Feber 2018 in die neuen Wohnungen der BK1 und BK1 übersiedelt. Der nun leerstehende Altbestand wird laut erteilten Abbruchbescheid vom 23.04.2018 - Zahl 01597/2018/01/02/RP/Ro - abgebrochen.

Phase 4 - Baustufe 2 Errichtung von 3 weiteren Wohnbaukörpern

Die Baukörper der Phase 4 werden in weiterer Folge als BK3, BK4 und BK5 bezeichnet.

Betroffene Grundstücke:

Durch die Abbruchaktivitäten der „Phase 3“ entsteht auf den Parzellen 1221/6; :1626; :1625; :1624; :1623; :1622; 1221/2; :1633; :1634; :1635; :1636; 1221/8 ein frei bebaubares Areal, auf welchem im Bebauungsplan die Baufelder 07/08 , 09/10 und 10/11 geplant sind. In diesen Feldern werden die 3 weiteren Baukörper geplant.

Grundstücksänderung, Zufahrt, Lage, Außenraum und Parkplätze

Die neuen Baukörper werden über die Parz. 1275 - Neue Heimat Straße von Westen her erschlossen. Dabei wird die Zufahrtsstraße in einem gemeinsamen Planungsprozess mit der Stadtplanung - Abteilung Tiefbau (Hr. Ing. Leopold Piechl MSc) neu gestaltet. Die Zufahrtsstraße wird an den Masterplan angepasst und erhält neben den neu geplanten Gehsteigen auch oberirdische Parkplätze. Dafür gibt es in Abstimmung mit der Stadt eine Grundstücksänderung, welche im Zuge der Ausführungsplanung mit der Abt. Tiefbau abgestimmt wird. Die Zustimmung für den laut Beilage Abtretungsfläche P164_ERPL_00-2 benötigten Grundankauf wird seitens Hr. Piechl beigebracht.

Am Grundstück führt eine private Aufschließungsstraße zu den Gebäuden. Die Eingänge zu den Gebäuden befinden sich jeweils an der nördlichen Gebäudesseite.

Die erforderlichen PKW Stellplätze werden in einer Tiefgarage bzw. oberirdisch geplant. Die Tiefgaragenabfahrt wird direkt an die Neue Heimatstraße angebunden und 2 spurig mit getrennter Aus- und Einfahrt ausgebildet. Ein Stellplatz pro Wohnung wird in der Tiefgarage untergebracht.

Zwischen den Baukörpern ist eine verkehrsfreie Zone geplant, welche mit neuen Gehwegen an das bereits gebaute Wegenetz von Baustufe 1 angebunden wird. In den Freiräumen zwischen den Gebäuden werden Grünanlagen, Spielplätze, Rastplätzen, Lauben und kleinen Mietgärten angeboten.

Die Baukörper und Wohnungen

Die Baukörper sind als klare, strenge Quader konzipiert, die in ihrer Ausrichtung die Vorgaben der freien Blickachsen aufnehmen. Weiters werden die Baukörper - wie durch den Masterplan festgehalten - zueinander niedriger, um ein Höhenprofil der Kubaturen zu erzeugen. So sind die zueinander stehenden Gebäudeecken niedrig und erhalten teilweise allgemein zugängliche Terrassen mit Bepflanzung. Die Gebäude erhalten eine ruhige Grundstruktur, welche durch eine Lochfassade gegliedert ist. Dabei werden unterschiedliche Fensteröffnungen und offene Terrassenöffnungen angeboten. Die unterschiedlichen Fensteröffnungen werden über die Wohnräume und den damit verbundenen erforderlichen Belichtungsflächen bestimmt. Alle Wohnungen sind unter dem Aspekt des anpassbaren Wohnbaus geplant und können barrierefrei adaptiert werden. Auch werden Fenster mit niedriger Parapet (barrierefreie Ausblicke) angeboten. Alle Wohnungen erhalten Terrassen oder Loggien, die an die Wohnräume anschließen.

Allgemeinbereiche

Wichtiger Bestandteil der Planung sind die allgemeinen Bereiche in den Gebäuden, die für ALLE Bewohner nutzbar sind. Diese werden sowohl im Erdgeschoß - überdachte Bereiche in Spielplatznähe, Eingangszonen - wie auch in Form von Dachterrassen mit Bepflanzung angeboten.

Aussenanlagen

Die neuen Aussenanlagen werden durch die Baukörper und das Wegenetz aufgespannt - so werden der Wettbewerbsintention folgend - die Wegkreuzungen zu Treffpunkten, die Flächen zu unterschiedlich intensiven Bepflanzungszonen, die fließend ineinander greifen. Wichtig ist uns dabei, dass unterschiedliche Begegnungszonen entstehen, welche die Bewohner einladen - MITEINANDER - zu kommunizieren!

