





1941  
unvollendete Blockrandbebauung,  
Taschenplatz an der Meraner Straße



1956  
Zwischennutzung der durch die Kriegszerstörung  
brachliegenden Flächen



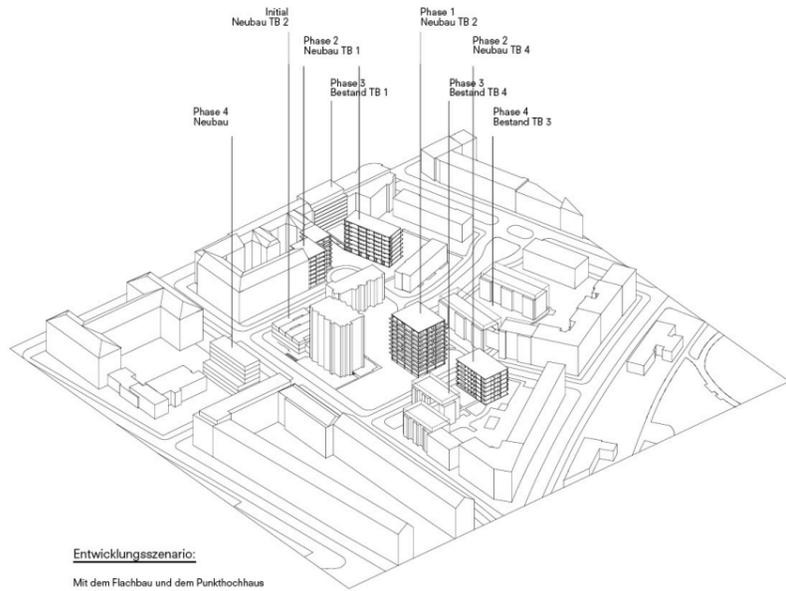
1989  
heutiger Bestand des in den 60er Jahren wieder-  
aufgebauten Quartiers



Schwarzplan



Lageplan, 1:1000



**Entwicklungszenario:**

Mit dem Flachbau und dem Punkthochhaus als initialer Bebauung und neuem Quartiersanker werden in einer 2. Bauphase alle weiteren Neubauten errichtet. Die bereitgestellten Kapazitäten stellen Umsetzwohnungen bereit, während die direkt benachbarten Bestandsgebäude sukzessive erweitert und transformiert werden.



**Verschattungsstudien**

21. Juni 10h und 16h sowie  
Aquinoktium 20. März und 22. September 15h



Teilbereich 1:

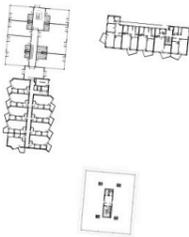
Neubau TB 1 (Blockrand Süd)  
Mehrfamilien-Wohnhaus  
max. 28 Wohnungen (2 Zi.)  
opt. 10 Wohnungen (2 Zi.)  
8 Wohnungen (3-4 Zi.)  
  
Neubau TB 1 (Laubenganghaus)  
Wohn- und Atelierhaus  
max. 35 Wohnungen (2 Zi.)  
opt. 17 Wohnungen (2 Zi.)  
9 Wohnungen (3-4 Zi.)  
+ 117 qm Werkstatt  
(1,5-geschoss. Verbindungsbau)  
  
Bestand TB 1 (Aufstockung Blockrand Nord)  
Wohnhaus mit Gewerbe im EG  
4 Wohnungen (1-2 Zi.)

Gutachterverfahren Meraner Straße / Am Mühlenberg  
ifa und Jenko Fezer mit Atelier Loidl 11/2015



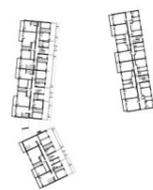
Teilbereich 2:

Neubau TB 2 (Flachbau Nord)  
3-geschoss. Ausbauhalle  
max. 8 Wohnungen (3-4 Zi.)  
opt. 2 x Wohngemeinschaft (5-6 Zi.)  
4 Wohnungen (3-4 Zi.)  
+ 176 qm Dojo 'Aikido am Park'  
+ 280 qm Gewerberäume  
  
Neubau TB 2 (Punkthochhaus)  
Generationsübergreifende Wohngruppen  
max. 72 Wohnungen (1-2 Zi.)  
opt. 38 Wohnungen (1-2 Zi.)  
18 Wohnungen (3-4 Zi.)  
+ 380 qm Seniorendub 'Am Mühlenberg' im  
EG und UG zur Westterrasse  
+ 190 qm Cafeteria im EG



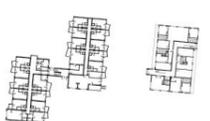
Teilbereich 3:

Bestand TB 3 (Aufstockung Zellen)\*  
Aufstockung und Umbau von Wohnzellen  
Steinacher Str.  
max. 16 Wohnungen (1-2 Zi.)  
opt. 6 Wohnungen (1-2 Zi.)  
5 Wohnungen (3-4 Zi.)



Teilbereich 4:

Neubau TB 4 (Punkthochhaus)  
Gemeinschaftswohnhaus  
max. 48 Wohnungen (1-2 Zi.)  
opt. 24 Wohnungen (1-2 Zi.)  
12 Wohnungen (3-4 Zi.)  
  
Bestand TB 4 (Aufstockung offene Eckbebauung)\*  
Aufstockung und Umbau ehem. Wohnheim  
max. 16 Wohnungen (1-2 Zi.)  
opt. 8 Wohnungen (1-2 Zi.)  
4 Wohnungen (3-4 Zi.)



Gesamt  
max. mögliche Wohnungen: 227 WE  
opt. 105 Wohnungen (1-2 Zi.)  
64 Wohnungen (3-4 Zi.) 169 WE  
=> 62% 1-2 Zi.-Wohnungen  
38% 3-4 Zi.-Wohnungen

## 2 Soziale Planung ist ein Prozess der Verhandlung unterschiedlicher Akteure.

Wenn die Wohnung günstig und daher klein sein soll, und dazu enger als üblich an andere Wohnungen, an das Gesamthaus und das städtische Wohnumfeld gebunden ist, kann sie nicht außerhalb dieser Kontexte entworfen und umgesetzt werden. Wie entschieden und geplant wird ist wesentlicher Bestandteil des Wohnungsbaus und die Art des Prozesses bestimmt auch die Art des Wohnens. Insbesondere die Prämisse einer innerstädtischen Nachverdichtung erfordert die aktive Beteiligung lokaler Akteure, die den Planungsprozess informieren, über dessen Zielsetzungen entscheiden und ihn tragen. Genauso bedarf es der Initiative externer Träger, Vereine und Gruppen, um neue Impulse zu setzen und die Wohnungspolitik der beteiligten Wohnungsbaugesellschaften zu korrigieren, zu unterstützen und zu ergänzen.

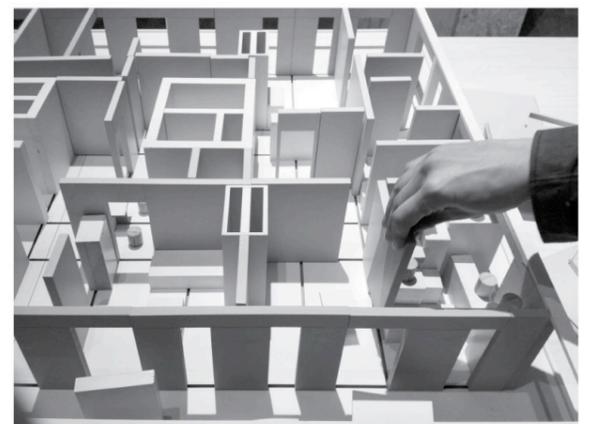
Die dargestellten Prozess-Strategie für das Quartier Am Mühlenberg schlägt vor, aufbauend auf klar artikulierten Setzungen, Änderungen, Erweiterungen und Differenzierungen zu verhandeln. Dies betrifft die Belegung und Ausgestaltung zukünftiger Wohnbauten genauso wie die Planung von Umbauten und die Gestaltung der anliegenden nachbarschaftlichen Platz- und Freiräume, in die möglichst viele Akteure (mit ihren Ideen und Ansprüchen) über direkte Teilhabe verantwortlich eingebunden werden.

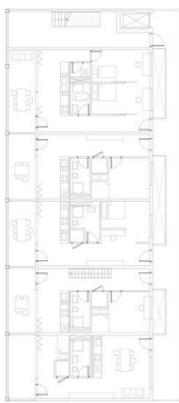
Auf der Grundlage der vorgeschlagenen Haustypen, die sowohl differenzierte Wohnangebote und Arbeitsräume wie auch quartiersnahe soziale Funktionen aufnehmen können, werden mit potentiellen Mietern, eingeladenen Akteuren und den Anwohnern mögliche Programme, Nutzungsvarianten und Belegungen erörtert. Im Rahmen verschiedener Beteiligungs- und Abstimmungsformate können neben baulichen Vorstellungen auch verschiedene Finanzierungskonzepte sowie die verantwortliche Übernahme von Teilbereichen durch Träger, Vereine oder Gruppen entwickelt werden.

Gleichzeitig oder – dort wo das Verschieben von planerischen Entscheidungen anzuraten ist – auch zeitlich nachgeordnet können die Umbauten und Erweiterungen der Bestandsgebäude der Wohnanlage konzipiert und projektiert werden (\*Entwicklungszenario). Um die Diversität der Angebote weiter zu stärken, sollten hier gezielt ergänzende Träger, Genossenschaften oder Mietergemeinschaften, gegebenenfalls auch Baugemeinschaften einbezogen werden. Die aus offenen Diskussionen abgeleiteten Konzepte zu möglichen Nutzungsbindungen, insbesondere zur Implementierung gemeinschaftlicher und nachbarschaftlicher Funktionen sowie zu fest vereinbarten Anteilen an Mietwohnungen zu gesicherten Preisen bilden die Grundlage für die mieter- und bewohnerbezogene Entwicklung von Umbaukonzepten.

**Modell Prototyp**

Geschosmodell 1:20 zur gemeinschaftlichen Grundrissentwicklung





**Mehrfamilien-Wohnhaus**

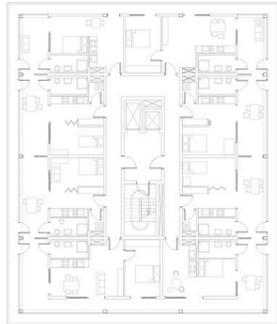
Neubau TB 1 (Blockrand Süd)  
 Regelgeschoss M 1:200  
 3 Wohnungen (1-2 Zi.): 47 - 57 qm  
 1 Wohnung (2 Zi.): 75 qm  
 OG optional M 1:500  
 2 Wohnung (4-Zi.): 114 qm  
 EG M 1:500  
 3 Wohnungen (1-2 Zi.): 47 - 57 qm  
 2 Wohnungen (2 Zi.): 75 qm

**Wohn- und Atelierhaus**

Neubau TB 1 (Laubenganghaus)  
 Regelgeschoss M 1:200  
 3 Wohnungen (2 Zi.): 57 qm  
 1 Wohnung (3 Zi.): 73 qm  
 1 Maisonette-Wohnung (4 Zi.): 110 qm  
 OG Schema M 1:500  
 3 Wohnungen (2 Zi.): 57 qm  
 1 Wohnung (3 Zi.): 73 qm  
 1 Maisonette-Wohnung (4 Zi.): 110 qm  
 EG M 1:500  
 1 Atelierwohnung (3 Zi.): 73 qm  
 (inkl. Ausbaureserve bei thw. RH: 5.0 m)  
 4 Atelierwohnungen (2 Zi.): 57 qm  
 (inkl. Ausbaureserve bei thw. RH: 5.0 m)

**Aufstockung und Umbau  
 Wohnzellen Steinacher Str.**

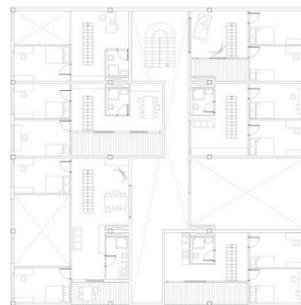
Bestand TB 3 (Aufstockung Zellen)  
 Regelgeschoss M 1:200  
 6 Wohnungen (1 Zi.): 26 - 37 qm mit Balkon  
 3 Wohnungen (1-2 Zi.): 38 qm mit Wintergarten  
 3 Wohnungen (2 Zi.): 54 qm mit Balkon  
 3 Wohnungen (3 Zi.): 55 qm mit Wintergarten  
 1 Gemeinschaftsraum: 45 qm  
 OG Schema M 1:500  
 6 Wohnungen (1 Zi.): 26 - 37 qm mit Balkon  
 3 Wohnungen (1-2 Zi.): 38 qm mit Wintergarten  
 3 Wohnungen (2 Zi.): 54 qm mit Balkon  
 3 Wohnungen (3 Zi.): 55 qm mit Wintergarten  
 1 Gemeinschaftsraum: 45 qm



**Wohnhochhaus**

Neubau TB 2 (Punkthaus)  
 Regelgeschoss M 1:200  
 8 kleine Wohnungen (1-2 Zi.): 40 - 50 qm  
 (inkl. vorgeschaltetem unbeh. Wintergarten)  
 OG optional 1 M 1:500  
 Generationenübergreifendes Wohnen für 1-4  
 Personenhaushalte  
 6 Wohnungen: 40 - 82 qm  
 Reduzier- oder erweiterbar über Schaltzimmer

OG optional 2 M 1:500  
 Clusterwohnung: 430 qm  
 7 Studios mit Bad + Gemeinschaftsräume  
 (Küche, Wohnzimmer)  
 EG M 1:500  
 Zugang zum Wohnhochhaus  
 Seniorendub: Veranstaltungen und Cafeteria  
 UG 1 M 1:500  
 Seniorendub: Seminarräume zur Westterrasse

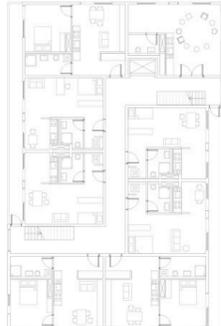


**3-geschossige Ausbauhalle**

Neubau TB 2 (Flachbau Nord)  
 Regelgeschoss M 1:200  
 2 Gemeinschaftswohnungen (5-6 Zi.): 180 qm  
 4 Wohnungen (3-4 Zi.): 85 - 120 qm  
 OG optional M 1:500  
 8 Wohnungen (3-4 Zi.): 85 - 120 qm  
 EG M 1:500  
 Übungsräume (Dojo): 176 qm  
 Gewerberäume: 280 qm

**Gemeinschaftswohnhaus**

Neubau TB 4 (Punkthaus)  
 Regelgeschoss M 1:200  
 4 Wohnungen (1 Zi.): 36 qm  
 3 Wohnungen (2 Zi.): 46 qm  
 1 Gemeinschaftsküche: 40 qm  
 OG Schema M 1:500  
 4 Wohnungen (1 Zi.): 36 qm  
 2 Wohnungen (2 Zi.): 46 qm  
 1 Gemeinschaftsküche: 40 qm  
 1 Co-Working: 45 qm  
 EG M 1:500  
 1 Wohngemeinschaft (5 Zi.): 215 qm  
 (inkl. 45 qm Gemeinschaftsküche)  
 1 Wohnung (3 Zi.): 73 qm  
 1 Wohnung (2 Zi.): 46 qm



Gutachterverfahren Meraner Straße / Am Mühlberg  
 ifau und Jesko Fezer mit Atelier Loidl 11/2015

3  
**Kleines,  
 verschiedenes  
 und gemeinsames  
 Wohnen**

Um eine kostengünstige Wohnung auf kleiner Grundfläche als Qualität und nicht als Defizit zu denken, muss sie verschieden sein und sie braucht ergänzende Potentiale. Und sie bezieht sich auf andere Wohnungen und deren Nutzer.

**Differenziertes Wohnen**

Eine kleine Wohnung ist nicht eine bestimmte Wohnung. Sie muss je nach Nutzer und Nutzergruppe sehr spezifisch verschieden (groß) sein. Sie muss unterschiedlichen Personenmengen und -arten mit je unterschiedlichen Lebens- und Wohnformen unterschiedliche Wohnungstypen und -größen anbieten können.

**Wohnen in der Gemeinschaft**

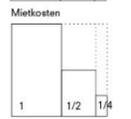
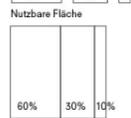
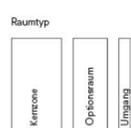
Eine kleine Wohnung ist keine vollständige Wohnung. Sie braucht Ergänzungen (wie eigentlich jede Wohnung). Ein Gästezimmer, eine Kinderbibliothek, einen Arbeitsplatz um die Steuer zu machen, eine Tischtennisplatte und einen Essplatz für 14 Personen nutzt man nur ein paarmal im Jahr. Videobeamer, Waschmaschine, vollausgerüstete Hobbywerkstatt und Platz für Yoga braucht man nicht in jeder Wohnung. Die technische und räumliche Vollausstattung hindert am Verlassen der Wohnung und am Teilen mit anderen. Das Zusammen tun macht nicht nur die Wohnungen kleiner und simpler, sondern eröffnet das Wohnen als gemeinschaftlichen Möglichkeitsraum.

**Polytomes Wohnen mit den Jahreszeiten.**

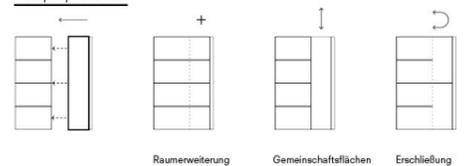
Eine kleine Wohnung ist keine monotone Wohnung. Sie kann sich jahreszeitlich oder anlassbezogen erweitern. Ein Optionsraum (\*2), der nur temporär erwärmt werden kann, spart nicht nur Heizkosten und ermöglicht eine simple Bauweise, er geht nur halb in die Mietkostenberechnung ein (\*3) oder trägt dazu bei die Betriebskosten zu senken. Ein mit diesem Wintergarten verbundener Umgang wird zu einem Viertel angerechnet. Diese vielfältigen und unterterminierten Räume bieten sich auch für die gemeinschaftliche Nutzung an.

Um verschiedenes, gemeinschaftliches und veränderbares Wohnen zu ermöglichen, sind nicht nur eine ökonomische Planung und einfache Bauprinzipien, eine systematische bauliche Ordnung mit einer klaren Definition der Einflussbereiche und die intensive Beteiligung der Nutzer nötig. Auch eine gewisse gestalterische Spannungheit auf Seiten der Planer und Bauherren, kann hilfreich sein. Robuste Festlegungen und situativ entwickelte Standards ermöglichen Vielfalt und Aneignung.

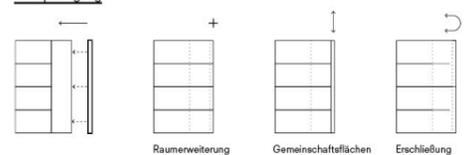
**(\*3)  
 Flächen und Miete**

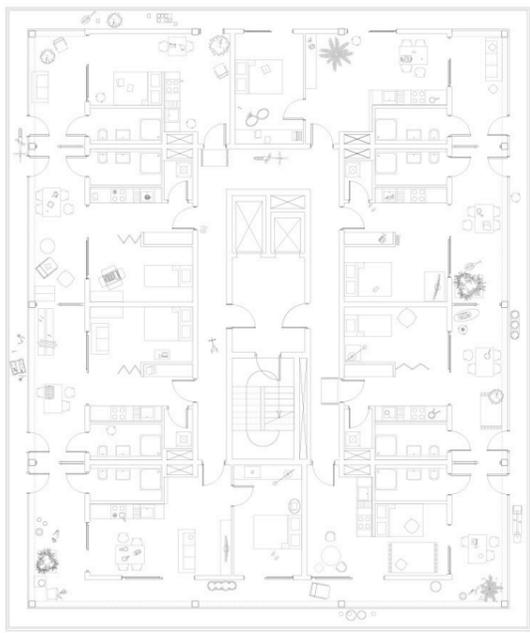


**(\*2)  
 Prinzip Optionsraum**



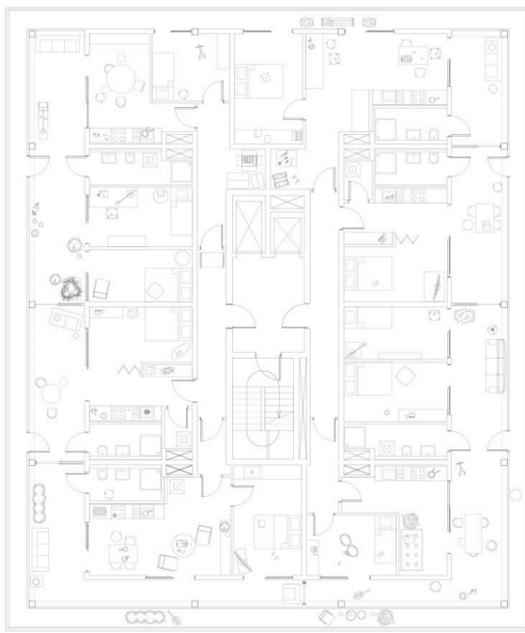
**(\*4)  
 Prinzip Umgang**





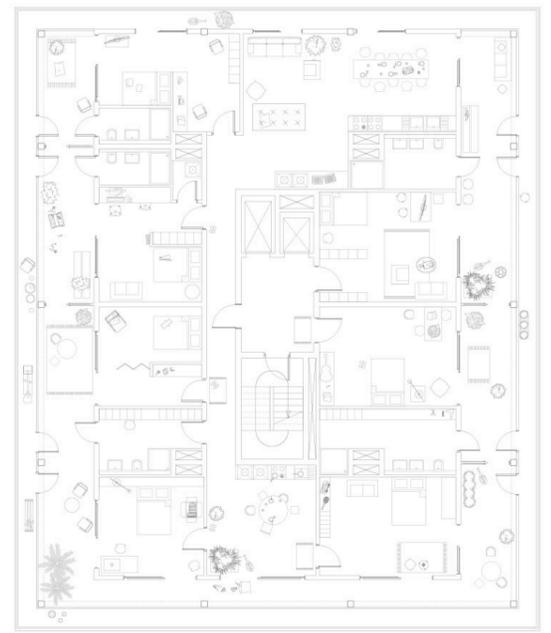
Regelgeschosse Wohnhochhaus M 1: 100  
Prototyp: Kleine Wohnung

OG 5, 6 und 8: Kleine Wohnungen à 40 qm für 1-2 Personenhaushalte  
Die kleine Wohnung besteht aus einer beheizten Kernzone mit 20° - 24° und einem vorgelagerten, unbeheizten Optionsraum als Wintergarten mit 15°. Der klimatisch bedingte Optionsraum dient der temporären, jahreszeitlichen und nutzungsbezogenen Erweiterung des Wohnens sowie auch der Verbindung gemeinschaftlicher oder nachbarschaftlicher Aktivitäten.



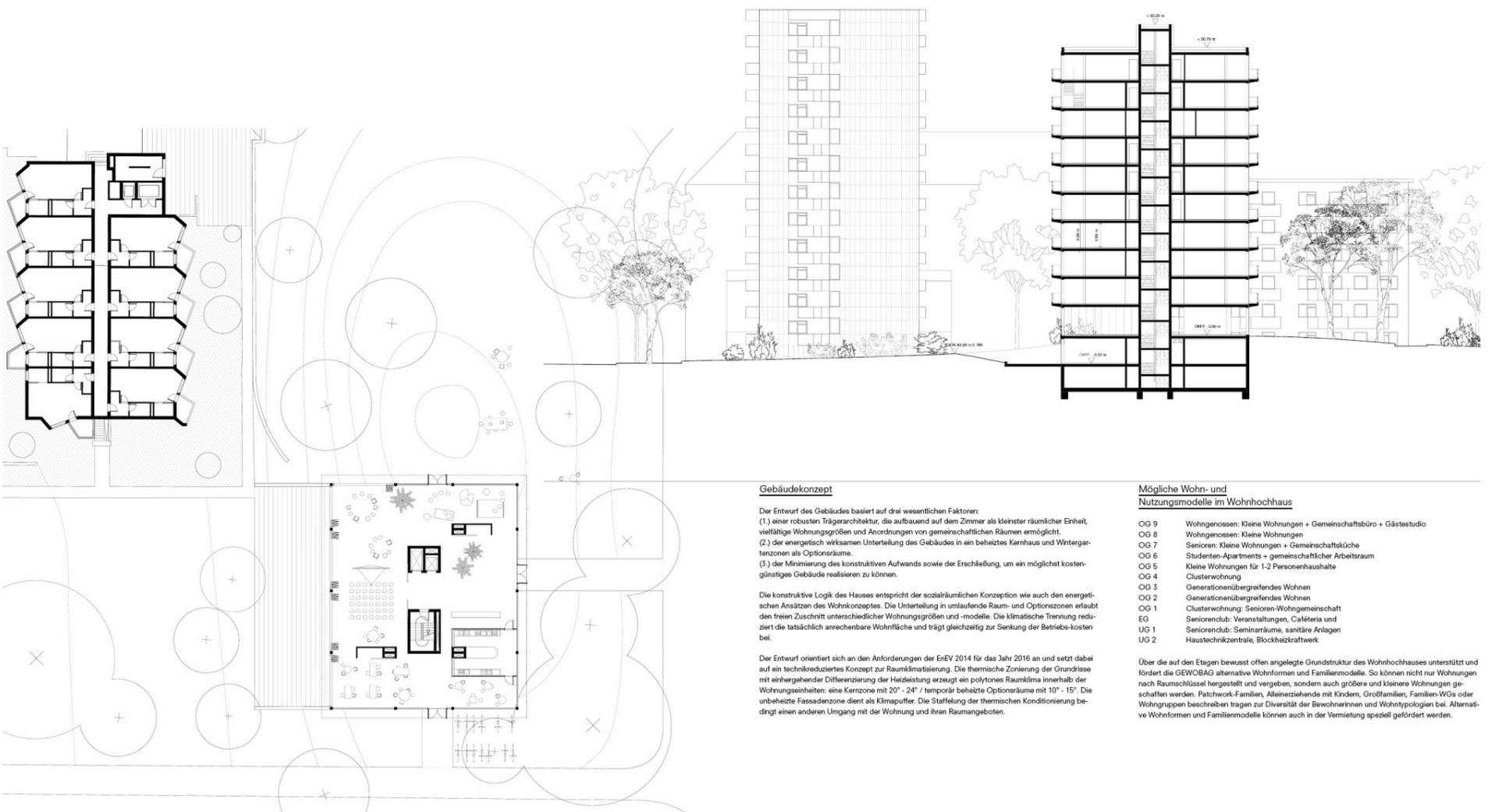
Regelgeschoss M 1: 100  
Option: Schaltzimmer

OG 2 bis 4: Generationenübergreifendes Wohnen für 1-4 Personenhaushalte  
Aus einer Kombination von 1-2 Apartments (40 qm), 2 Zimmerwohnungen (54 qm) und 4 Zimmerwohnungen (82 qm) auf einem Geschoss können über schaltbare Zimmer daran anliegende Wohnungen bedarfsorientiert vergrößert oder verkleinert werden und für begrenzte Zeit zu einer Wohnung hinzugemietet werden. Über den Wintergarten kann das Schaltzimmer erschlossen und an die Wohnung angegliedert werden.



Regelgeschoss M 1:100  
Option: Gemeinschaftliche Nutzung

OG 1, 7 und 9: Clusterwohnung  
In der Verbindung einer Wohngemeinschaft und vielen kleinen Wohnungen erlaubt das modulare Prinzip der Grundrissorganisation auf den Geschossen die Bildung von Cluster- bzw. Gemeinschaftswohnungen.



**Gebäudekonzept**

Der Entwurf des Gebäudes basiert auf drei wesentlichen Faktoren:  
(1) einer robusten Trägerarchitektur, die aufbauend auf dem Zimmer als kleinster räumlicher Einheit, vielfältige Wohnungsgrößen und Anordnungen von gemeinschaftlichen Räumen ermöglicht.  
(2) der energetisch wirksamen Unterteilung des Gebäudes in ein beheiztes Kernhaus und Wintergartenzonen als Optionsräume.  
(3) der Minimierung des konstruktiven Aufwands sowie der Erschließung, um ein möglichst kostengünstiges Gebäude realisieren zu können.

Die konstruktive Logik des Hauses entspricht der sozialräumlichen Konzeption wie auch den energetischen Ansätzen des Wohnkonzeptes. Die Unterteilung in umlaufende Raum- und Optionszonen erlaubt den freien Zuschnitt unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -modelle. Die klimatische Trennung reduziert die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche und trägt gleichzeitig zur Senkung der Betriebskosten bei.

Der Entwurf orientiert sich an den Anforderungen der EnEV 2014 für das Jahr 2016 an und setzt dabei auf ein technizreduziertes Konzept zur Raumklimatisierung. Die thematische Zonierung der Grundrisse mit einhergehender Differenzierung der Heizleistung erzeugt ein polytones Raumklima innerhalb der Wohnungseinheiten: eine Kernzone mit 20° - 24° / temporär beheizte Optionsräume mit 10° - 15°. Die unbeheizte Fassadenzone dient als Klimapuffer. Die Staffelung der thermischen Konditionierung bedingt einen anderen Umgang mit der Wohnung und ihren Raumangeboten.

**Mögliche Wohn- und Nutzungsmodelle im Wohnhochhaus**

- OG 9 Wohngruppen: Kleine Wohnungen + Gemeinschaftsbüro + Gästestudio
- OG 8 Wohngruppen: Kleine Wohnungen
- OG 7 Senioren: Kleine Wohnungen + Gemeinschaftsküche
- OG 6 Studenten-Apartments + gemeinschaftlicher Arbeitsraum
- OG 5 Kleine Wohnungen für 1-2 Personenhaushalte
- OG 4 Clusterwohnung
- OG 3 Generationenübergreifendes Wohnen
- OG 2 Generationenübergreifendes Wohnen
- OG 1 Clusterwohnung: Senioren-Wohngemeinschaft
- EG Seniorenclub: Veranstaltungen, Cafeteria
- UG 1 Seniorenclub: Seminarräume, sanitäre Anlagen
- UG 2 Haustechnikzentrale, Blockheizkraftwerk

Über die auf den Etagen bewusst offen angelegte Grundstruktur des Wohnhochhauses unterstützt und fördert die GEWOBAG alternative Wohnformen und Familienmodelle. So können nicht nur Wohnungen nach Raumschlüssel hergestellt und vergeben, sondern auch größere und kleinere Wohnungen geschaffen werden. Patchwork-Familien, Alleinziehende mit Kindern, Großfamilien, Familien-WGs oder Wohngruppen beschreiben tragen zur Diversität der Bewohnerinnen und Wohntypologien bei. Alternative Wohnformen und Familienmodelle können auch in der Vermietung speziell gefördert werden.

Gutachterverfahren Meraner Straße / Am Mühlenberg  
Rau und Jesko Pezer mit Atelier Loidl 11/2015

4  
**Eine kleine Wohnung ist eine billige Wohnung.**

Bauherren und Architekten gehen gerne davon aus, dass ein günstig gebautes Haus zu günstigem Wohnen führt. Was für das Einfamilienhaus gilt und teilweise auch für alternative Bauformen wie Baugruppen oder Genossenschaften stimmt, ist für den städtischen Wohnungsbau in der Regel falsch. Hier gilt entweder die marktorientierte Miete – die, die eben maximal in bestimmten Lagen zu erwirtschaften ist –, die sozialpolitisch reglementierte Marktmiete – die, deren Obergrenze beispielsweise über die Vergleichsmiete definiert wird – oder die wie im sozialen Wohnungsbau für bestimmte Gesellschaftsschichten politisch gewollte und subventionierte Miete. Natürlich ist ein kostengünstiges Haus eine wichtige Voraussetzung für eine günstige (politische) Miete aber leider weder Garant dafür noch in der Realität des städtischen Wohnungsbaus durch private und gesellschaftliche Träger jemals wirklich realisiert worden. Es werden billige Häuser zu Höchstpreisen vermietet und in sehr teuren Gebäuden teilweise immer noch niedrige Mieten genommen. Es braucht daher eine politisch reglementierte und / oder subventionierte Miete. Diese dann mit den zur Verfügung gestellten Quadratmetern an jeweils gemietetem Wohnraum multipliziert.

Vom Ende her betrachtet – also vom Mietverhältnis her ist dabei faktisch eine kleine Wohnung billiger als eine Große. Vielleicht genügt diese simple Logik. Ergänzend anführen könnte man die problematische Entwicklung hin zu immer mehr privatem Wohnraum und dem dazugehörigen Ressourcenverbrauch und Energiebedarf für deren Bau und Betrieb sowie die explosive Zunahme der zu ihrer Einrichtung nötigen Anzahl von Gebrauchsgegenständen. Die kleine Wohnung stellt so gesehen aber nicht nur ein ökonomisches Argument dar. Sie ist nicht als Notbehelf quasi für das Existenzminimum für diejenigen zu denken, die sich keine große leisten können. Die kleine Wohnung ist ein allgemeines und nachhaltiges soziales Modell des Wohnens.

Vielleicht aber ist eine kleine Wohnung tatsächlich zu klein für die vielfältigen Aktivitäten, die in ihr stattfinden sollen. Sie muss daher größer und vergrößerbar sein. Sie kann sich direkt (temporär, jahreszeitlich und nutzungsbezogen) erweitern (\*1) oder sich so mit anderen Räumen verbinden lassen, dass bestimmte Tätigkeiten gemeinschaftlich oder abwechselnd stattfinden können. Die kleine Wohnung ist ohne das Wohnungsumfeld im Geschoss, im Haus, in der Siedlung, im Viertel und in der Stadt nicht herzustellen.

(\*1)  
Prototyp Urban Living

