Auswahlverfahren, Rottenburg, Dätzweg II, Baufeld MU 9
Bewerbung
Inhalt

	Titel/Frage	Bemerkung
A	**Anforderungen nach Ausschreibung**	
1	Finanzierbarkeit	Das Atriumhaus ist eine Entdeckung und eine ungeschützte Eigenmarke des Dienstleisters BUENA VISTA socialarchitecture. Bundesweit existieren 4 Referenzobjekte im Raum Stgt mit 20 bis 60 WE. Sie waren konsistente 25 % kostengünstiger als Vorhaben im gewerblichen Markt trotz unvergleichlicher 8 % Gemeinschaftsflächenanteil, Passivhaus/Atriumhaus, regenerativer Vollversorgung, Vollverglasung usw. Zuletzt abgerechnet Atriumhaus Lichtbau, Holzgerlingen, 2018, 30 WE mit ca. 4.000,- €/qmW, KG 100-700, incl. 1 Stpl/WE. Eine sichere Basis für die Hochrechnung in 2024. Bei unsicherer Marktentwicklung standen 2023 ca. 5.800,- €/qmWF im Raum und 2024 ca. 5.200,- €/qmWF bei Beruhigung des Marktes und Genossenschaft als Gesellschaftsform, im Mittel also 5.500,- €/qmWF kalkulatorische Kosten. Der Wert entspricht genau der BKI-Index-Hochrechnung von StadtWerk mit 5.520,- €/qmWF. Die Baukosten belaufen sich demnach auf 21.714.000,- €. KG 100-700 incl. TG, davon KG 100=1.346.160,- € und 20.367.840,- € KG 200-700. Die Größe des Vorhabens dämpft die Baukosten. Gesamte Finanzierung mit derselben Bank (vorzugsweise GLS-Bank/Stiftung Trias, ersatzweise Krsp. Böblingen, wie Referenzprojekte), also auch private DWR-Finanzierung.
2	Realisierbarkeit	Das Vorhaben macht einen Ankernutzer entbehrlich. Es erstreckt sich über das gesamte Baufeld MU 9. Es ist trotz der einmaligen Bau- und Wohnform wie seine Vorgänger technisch und rechtlich realisierbar.
B	**Auswahlkriterien nach Ausschreibung**	
3	Qualifikation Projektteam	Die Projektentwicklung ist identisch mit den Referenzprojekten. Ausführungsplanung und Projektsteuerung sind qualifiziert. Die Projektsteuerung verklammert die Moderation mit einer Expertise auf dem Gebiet der Genossenschaften. Die meisten Sachverständigen verbindet, wie übrigens auch die ausführenden Unternehmen, eine teils 20-jährige Zusammenarbeit. Eine vertrauenswürdige und sichere Basis für ein anspruchsvolles Unternehmen.
4	Nutzen des Projektes für das Quartier	Das Vorhaben fördert Homogenität und zugleich Vielfalt im Quartier. Trotz seiner kompakten Bauweise ist das Gebäude sehr vielgestaltig und maßstäblich (zerklüftete Großform). Der Innenhof im Quartier wird hier mit Glas überdacht. Das Atrium gleicht Klima und Witterung aus. Es stellt sich als neuer Raum für Begegnung und Kommunikation vor. Und es fügt der Körnung im Quartier eine neue Bau- und Wohnform hinzu. Sie steht am Übergang vom MFH zum Quartier und führt eine neue Größenordnung in den Städtebau ein. Das ist ihr besonderer baulicher Beitrag. Dazu gehören die Öffentlichkeitsangebote der Spiel- und Begegnungsflächen in den Atrien. Sie strahlen zusammen mit sozialen Drittnutzungen im EG ins Quartier und in die Stadt aus. Sie stärken die Infrastruktur und leisten mit ihren öffentlich zugänglichen und witterungsunabhängigen Freiflächen einen bislang noch wenig bekannten Beitrag zur gesellschaftlichen Integration.
5	Nutzen des Projektes für die Stadt	Der Nutzen für die Stadt liegt nicht nur in dem Wert für das Quartier. Er wirkt weit über die Stadt hinaus. Gelebte Demokratie und sozial bildende Nähe dieser neuen Bau- und Wohnform sind mit ihrem sozialen Beitrag für die Stadt ein Markstein der städtebaulichen Entwicklung, der infrastrukturellen Bereicherung und ein besonderer Innovationsbeitrag. Die IBA'27 gedenkt ihn mit der Aufnahme ins IBA-Netz zu fördern. Das sichert Aufmerksamkeit. Die geringen Baukosten werden sich auf die Preisentwicklung in der Stadt auswirken, wenn das Beispiel Schule macht. Und daran besteht nach den positiven Erfahrungen mit den Referenzprojekten kein Zweifel.

C	**Projektbeschreibung** Vorbemerkung	**Wichtig ist die Unterscheidung zwischen den <u>soft skills</u> der applikativen Querschnittsthemen, Basics und Gadgets und den integrativen Alleinstellungsmerkmalen, den <u>hard facts</u>.** Sharingmodelle, Mobilitätskonzepte, Stellplatzreduzierung, alternative Konstruktionen, diverse Wohnungszuschnitte, Wohnungsvielfalt und ihre Adaptivität, Flächensuffizienz, Teilhabe usw. sind unspezifisch und daher austauschbar. Sie sind nicht essenziell und kommen im Atriumhaus von Atriumnetz selbstverständlich vor - aber als Basics. Essenziell sind hingegen - 30 Jahre Erfahrung mit zertifizierten und funktionierenden Passivhäusern ohne Mehrkosten, - 20 Jahre Erfahrung mit dem daraus hervorgegangen und davon nicht zu trennenden Atriumhaus, - 28 Jahre Baugruppenerfahrung als Architekt, Projektsteuerer und Geschäftsführer und - zusammen mit der immanenten Energievermeidungsstrategie und ihren konsistenten wirtschaftlichen Erfolgen. Trotz aller Alleinstellungsmerkmale und positiver Resonanz gibt es bis heute keine Nachahmer. Für den gewerblichen Markt zu risikoreich und für den Gemeinwohl orientierten zu komplex. Bis heute stabile Schutzfunktion. Jetzt folgt der Start für die Breitenwirkung durch Aufklärung, Beratung, Veröffentlichung, Anleitung und Werbung. Dabei soll die auf den Wohnungsbau spezialisierte Architektenschaft der Treiber (ARCHIGENO) sein. Das Atriumhaus von BUENA VISTA socialarchitecture ist eine Maßstab bildende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Es ist nicht nur städtebaulich erstaunlich anpassungsfähig, sondern die Rückmeldungen aus bis zu 18 Jahren Bestand sind durchwegs positiv. Website und Werbung sollen bis Ende September 2024 funktionieren.
6	Städtebau/Maß der baulichen Nutzung	Die Soll-GRZ beträgt 0,5 und die Ist-GRZ 0,66, das zeigt, wie Atriumhäuser in üblichen B-Plänen keinen Platz finden, dem misslichen Umstand haben die Bauverwaltungen bisher stets mit einer Befreiung abgeholfen, der vorgesehenen Bauweise entspricht der Entwurf durchaus, denn vier einzeln ablesbare Gebäude am Blockrand bilden einen Innenhof, der mit Glas überdacht ist und ein verglastes Atrium ausbildet, das die Aufenthaltsqualität des vorgesehenen offenen Innenhofes weit übertrifft, weil er witterungsunabhängig bespielbar ist und zu einem sozialen Zentrum für das ganze Quartier wie in StadtWerk werden kann.
7	Wirtschaftlichkeit	Systemwechsel vom gewerblichen zum Gemeinwohl orientierten Wohnungsmarkt mindert Baukosten um Gewinnerwartung des gewerblichen Marktes (25 % Marge), zwei divergierende Finanzierungsmodelle (Genossenschaft/GbR) jetzt unter demselben genossenschaftlichen Dach, Vorteil für Werbung, rasche Umsetzung und gesellschaftlichen Ausgleich, Dimension des Projektes hilft Kosten senken, Jahrzehntelange Spezialisierung wehrt Kosten höheren baulichen Aufwands ab, sehr geringer Verbrauch und regenerative Vollversorgung machen unabhängig von Entwicklung der Energiekosten und schützen das Klima, bauphysikalisch und wirtschaftlich wirksames Kompensationssystem Wärmebrücke/Dämmung kappt exponentielle Kosten, Prämisse: Wirtschaftlichkeit ist das höhere ökologische Gut, daher kein reiner Holzbau wegen > 10 % höherer Baukosten, stattdessen Holzanteil maximieren, ohne Vorzüge von Beton wie Speichermasse, konstruktive Vorteile oder minimiertes Tragwerk aufzugeben, eine besonders wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks liegt in der Natur der verdichteten Bauweise des Atriumhauses.
8	Technologie/Konstruktion	Hybride Stb/Holz-Konstruktion, zirkulärer, gradierter Beton sind Entwicklungsziele, Ersatzprodukte der Zementherstellung reduzieren Umweltbelastung, vor 15 Jahren von aktueller Entwicklung des Holzbaus angestoßene Innovationen des Stahlbetons, Reduzierung durch schlanke Stb-Skelett- und Schottenkonstruktion,

		Holz, wo die Okobilanz im Vorteil und Beton, wo konstruktiv im Vorteil, streng standardisierte und elementierte Konstruktionen, Energieversorgung geplant: Insellösung mit PV, Solarthermie und Wärmepumpe, notfalls, aber suboptimal, Anschluss an Fernwärme, kein WDVS an den opaken Fassaden, jetzt 35 cm Holzdämmelemente, hoher Verglasungsanteil ca. 80 %, im professionellen Atriumhaus von Atriumnetz machbar und bezahlbar, ca. 33 cm Stb-Decken, verdeckte Installation, deckenintegrierte Lüftung, macht Unterzüge entbehrlich und verbessert Belichtung und Flexibilität, Heizwärmeverteilung nur im Ausnahmefall erforderlich, überdurchschnittlicher Schallschutz, keine Störungen Atrium/Wohnung, die Vorteile des Systems Atriumhaus sind ohne Passivhaus kaum denkbar und ohne Erfahrung schwer vorstellbar, wie der Markt zeigt.
9	Klimaschutz	Respekt vor dem städtebaulichen Ost/Westparadigma (Orientierung), In Referenzprojekten: kompaktes AV-Verhältnis < 0,2 (üblich x 2), Infiltrationsrate bei 50pa < 0,3 selbstverpflichtend (geregelt x 2), Ug < 0,06 W/qmK, g-Wert ca. 50 %, U < 0,15 W/qmK (opake Wand), Energieeffizienzstrategie: Bedarfsminimierung vor Energieerzeugung, Ziel: regenerative Vollversorgung Strom/Wärme: PV (Speicher), Solarthermie (Speicher), dezentrale Erdreich-Wärmepumpen mit Kollektoren möglichst im Arbeitsraum der Baugrube, ggf. Anschluss Fernwärme, keine Tag/Nacht-Temperaturwechsel spürbar, kontrollierte Wohnungslüftung mit WRG (Wirkungsgrad > 70 %), zentral, kontrollierte Atriumlüftung und -verschattung, Sommer < 27 °C, Winter > 19 °C, vernünftige und egalitäre (Genossenschaft) Ausbaustandards (Suffizienz), zertifizierbarer PH-Standard, HBW < 15 kWh/qma, energieautarke Insellösung, bei Fernwärmeanschlusszwang zu ändern, extensiv/intensiv begrünte Flachdächer, möglichst Regenwasserrückhaltung in Baugrube, minimaler Versiegelungsgrad.
10	Soziales	Hybride Genossenschaft mit Kostenmiete, lebenslanges Wohnrecht (DWR)/frei finanzierte Wohnungen (DNR) unter einem Dach, dauerhaft sozialer Wohnungsbau auch ohne Fördermittel, die Sozialbindung ist dauerhaft aufgehoben, sie ist hier entbehrlich, die Größe des Projekts ist vom Vorteil für die Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene soziale Gruppen, Genossenschaftlich egalisierte Zuschnitte, Konstruktionen und Standards, keine Individuallösungen, das Atriumhaus ist ein Produkt des Gemeinwohl orientierten Marktes, das Atriumhaus von BUENA VISTA socialarchitecture weist auf die Kompetenz der ArchitektInnen als Gamechanger hin, das Atriumhaus ist ein offenes Haus, im Atriumhaus ist die sozial bildende Nähe zum Greifen nahe, sie ist im Atriumhaus a priori, ganz ohne Überredungskunst und Gebote, die Nutzermischung ist bei dieser Größe kein Thema mehr und bedarf keiner Steuerung, auch Zuzug bedarf keiner Steuerung, sie garantiert soziale Durchmischung wie im Bundesdurchschnitt, sozialer Träger im gewerblich genutzten EG, barrierefrei nach DIN 18040-2, ca. 8 % finanzierte Gemeinschaftsflächen und –räume, um gemeinschaftliche Funktionen entlastete Wohnungen fördern interne Wege, die das Atrium frequentieren und dadurch Begegnungen provozieren, die wiederum zu Gesprächen führen, die Kommunikation und Verständnis fördern und schließlich den Hintergrund für ein besseres Zusammenleben bilden, angelsächsischer Wohnungsgrundriss ohne Verkehrsflächenverluste erspart 45.000,- € Baukosten, Durchwohnen mit beidseitiger Belichtung stellt Kontakt zum Atrium her, dank Stb-Tragwerk bis auf Sanitärzelle jederzeit freie Grundrisseinteilung, an wechselnden Bedarf im Entwurf und Gebrauch anpassungsfähig und

		veränderbar, 3 ½-ZiWo Standardgrundriss mit ca. 84 qmWF mittels Schaltzimmer an jeden Bedarf stets ohne Vorplanung anpassbar, sie ist entbehrlich.
11	Wohnpolitisches	Das Vorhaben ist der Versuch eines Brückenschlages aus der lokalen Bedeutung heraus auf die europaweite wohnungspolitische Ebene, Hilfestellung ist von der Anmeldung im IBA'27-Netz zusammen mit einer Verklammerung des Anliegens mit der AKBW (Mitinitiator der IBA'27) zu erwarten, ihre Aufgabe wäre, die Architektenschaft als Gamechanger für die notwendige Wohnungswende zu mobilisieren und zu vertreten, dazu gehört der Aufbau einer geeigneten Gesellschaftsform und ihre Integration in die Bauschaft, dem Dachverband aller Gemeinwohl orientierten Wohnbaugesellschaften in spe abseits des GdW, in dem sie zusammen mit den gewerblichen Unternehmen nach Ende der Wohngemeinnützigkeit 1990 leider auskommen müssen, die Genossenschaft ist der Standard gegen Immobilienspekulation und Mangel an bezahlbarem Wohnraum, Atriumnetz kümmert sich mit seinen auf 30 Jahre zurückgreifenden Erfahrungen um die Bauschaft (Sammelbecken der Gemeinwohlorientierten), die Entwicklung dieses Marktes, den Kontakt zur IBA'27 und zur AKBW, mit diesem Projekt geht BUENA VISTA socialarchitecture über die Baugemeinschaft als Durchführungsform für Gemeinwohl orientierte Projekte hinaus und wendet sich einer Form der Genossenschaft zu, die Dauernutzungsrecht und Dauerwohnrecht in demselben Projekt vereint, sie kommt dem Bedarf in der Gesellschaft entgegen und befähigt die Genossenschaft zu einem anwendungsfreundlichen Leitbild in einem alternativen Wohnungsmarkt.
12	Referenzen	1. „Wolfbusch" in Weilimdorf, 2005, Im Wolfbusch 41-43 und 45-47 2. „Weitblick" in Herrenberg, 2010, Bahnhofstraße 22 3. „StadtWerk" in Herrenberg, 2016, Raistinger Str. 2/2 4. „Lichtbau" in Holzgerlingen, 2018, Hohenzollernstraße 15
D	**Zusammenfassung Alleinstellungsmerkmale**	
13		- Energieautarkes Passivhaus/Atriumhaus - Ausgewogener Holz/Beton-Hybrid - Anreiz für weitere low-tec-Optimierung - Deutlich unter gewerblichen Marktkosten - Neue Bau- und Wohnform sozial bildender Nähe - Marktfähige Genossenschaft - Konsistente Referenzen und stabile Kooperationen - Jahrzehntelange Erfahrung und Entwicklung - Interdisziplinäres Entwicklungsmodell mit fachlicher Autorität - Hier neu: Hybride Gesellschaftsform einer Genossenschaft - Egalitäres genossenschaftliches Durchführungsmodell - Top-down-Modell für zukunftsfähige Projektentwicklung durch die Architektenschaft - Aufnahme ins IBA'27-Netz zu erwarten - Neue städtebaulich relevante Größenordnung - Sehr positive Wohnerfahrungen in Referenzprojekten - Stärkung des Zusammenlebens im Quartier - Extreme konstruktionsbedingte Grundrissvariabilität - Lebenszykluskosten und Anpassungsfähigkeit im Blick - Streng modulare und elementierte Bauweise - Bedarfsminimierung vor aufwändiger Energieerzeugung - Extremer Beitrag zum Klimaschutz - Geringe Bewirtschaftungskosten und keine Heizkosten - Vorteil dienstleistender Architektenschaft gegenüber gewerblichen Markt - Auf dem Weg zur Bauschaft

Herrenberg 03. Juni 2024
Rainfried Rudolf