

Treten Sie ein

*Europas grösste
Passivhaus-
Wohnanlage*

Das olympische Dorf in Innsbruck

Treten Sie ein

Europas grösste Passivhaus-Wohnanlage

Das Olympische Dorf in Innsbruck

Impressum

© 2012 **Ewald Marschallinger**, Wartberg

Für den Inhalt verantwortlich: **fredmansky Maureder + Ornetzeder GmbH**

Redaktion: **Mag. (FH) Romana Pichler**

Grafik, Satz und Bildbearbeitung: **fredmansky Maureder + Ornetzeder GmbH**

Fotos: **Nik Fleischmann (Linz)**, **Eduard Hueber (Brooklyn New York)**,

Christof Lackner (Salzburg), **Martin Vandory (Innsbruck)**

Druck: **TRAUNER DRUCK**

ISBN 978-3-85499-966-9

”

Das dritte Olympische Dorf in Innsbruck ist ein Paradebeispiel für zukunftsorientiertes Wohnen.



Mag. Christine Oppitz-Plörer, Bürgermeisterin der Stadt Innsbruck

VORWORT

Ein nachhaltiger Lebens(t)raum

MIT DEM „OLYMPISCHEN DORF“ IN INNSBRUCK ENTSTAND DIE GRÖSSTE PASSIVHAUS-WOHNANLAGE IN GANZ EUROPA – UND DAMIT EIN VORBILDLICHER STANDARD FÜR AKTIVE LEBENSQUALITÄT.

Dafür wurden am Areal der ehemaligen Eugenkasernen 444 barrierefreie Wohnungen errichtet: 313 Mietwohnungen, 62 Mietwohnungen mit Kaufoption, 55 subjektgeförderte und 14 frei finanzierte Eigentumswohnungen.

Zunächst ist dieser Wohnraum Unterkunft für über 1.000 Athleten und Betreuer während der Olympischen Jugend-Winterspiele 2012. Danach werden die energiesparenden Passivhaus-Wohnungen an Innsbrucker Wohnungssuchende übergeben. Damit bietet dieses Projekt gleich doppelten Anlass zur Freude. Einerseits über das sportliche Grossereignis, andererseits über die fortschrittliche Wohnbauoffensive für Wohnungssuchende in der Stadt Innsbruck. Die Anlage ist im Sinne ihrer Nutzung ein Paradebeispiel für nachhaltiges, modernes und zukunftsorientiertes Wohnen.

53 Mietwohnungen werden den Innsbrucker Sozialen Diensten (ISD) zur Verfügung gestellt, es wird also Platz für betreutes Wohnen geschaffen. Gute, nachhaltige Bauprojekte berücksichtigen alle Bedürfnisse einer modernen Gesellschaft, davon bin ich überzeugt. Das Olympische Dorf erfüllt diesen Anspruch. Wir haben an die Menschen, die Umwelt und an die Zukunft gedacht und einen wichtigen Impuls für Wirtschaft und Zukunft gesetzt.

Bauprojekte in dieser Grössenordnung – die Wohnnutzfläche aller 13 Gebäude beträgt rund 29.600 m² – stellen einen wertvollen Impuls für die heimische Wirtschaft dar. Solche Bautätigkeiten sind nicht nur Ausdruck von Mut zur Veränderung, sondern auch eine Reaktion darauf, dass sich die Stadt laufend weiterentwickeln muss, um neuen Herausforderungen, sowohl infrastruktureller wie auch gesellschaftlicher Natur, effizient begegnen zu können.

Index

<i>Projektbeschreibung</i>	08
SPORT <i>Das olympische Lebensgefühl</i>	10
PROJEKTHINTERGRUND <i>Architektur für Innsbruck</i>	12
ARCHITEKTUR <i>Wohnen im Dorf</i>	14
ARCHITEKTUR <i>Der olympische Gedanke</i>	22
ENERGIE <i>Passivhaus als Wohnphilosophie</i>	30
PLANUNG <i>Qualität im Detail</i>	34
GESTALTUNG <i>Kunst am Bau</i>	36
FAMILIE <i>Mit Kind & Rollstuhl</i>	44
WEITER GEDACHT <i>Barrierefreies Bauen</i>	46
TECHNIK <i>Sicherer & komfortabler Zutritt</i>	50
WOHNEN <i>Das Leben im Passivhaus</i>	58
<i>Danksagung</i>	64

Projekt- beschreibung

ADRESSE

General-Eccher-Strasse 10 – 34, 6020 Innsbruck

GESAMT 444 WOHNUNGEN

In den Rechtsformen Eigentum, Mietkauf und Miete

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

26.300 m²

WOHNUNGSANZAHL

444

TIEFGARAGENABSTELLPLÄTZE

509

WOHNNUTZFLÄCHE

ca. 29.600 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:

ca. 41.000 m²

UMBAUTER RAUM:

ca. 200.000 m³

BAUZEIT:

Dezember 2009 – Oktober 2011

OLYMPISCHE JUGENDWINTERSPIELE:

13. – 22.01.2012

GESAMTBAUKOSTEN OHNE UMSATZSTEUER:

61.600.000,- Euro inkl. Tiefgarage, Aussenanlagen, Honorare, Erschliessungskosten und Finanzierungskosten

EUROPAS GRÖSSTE PASSIVHAUS-WOHNANLAGE

”

Das internationale Olympische Komitee ist – auch im internationalen Vergleich – überglücklich mit dem Olympischen Dorf.

SPORT

Das olympische Lebensgefühl

„FREUNDSCHAFT, RESPEKT, BESTLEISTUNG“ – DER OLYMPISCHE GEDANKE ZÄHLT 2012 NICHT NUR FÜR SPORTLICHE LEISTUNGEN, SONDERN EBENSO FÜR DAS ZUSAMMENLEBEN IM OLYMPISCHEN DORF.

Denn in ihrer vorübergehenden Heimat sollen die Olympioniken sich in Freundschaft treffen, respektvoll zusammenleben und das Dorf als Regenerationszone erleben, die sie zu Bestleistungen anspornt. Diese Anforderungen wurden im O3 (das Olympische Dorf ist das dritte, das als solches in Innsbruck gebaut wurde) mehr als erfüllt: Freundliche

und helle Räume, genügend persönlicher Freiraum und Lagerflächen sowie schalldichte Wohneinheiten machen die gute Wohnqualität aus. Besonders für die Sportler sind diese Aspekte wichtig, denn nur so kann das Gefühl der Heimat auch für die kurze Zeit entstehen, die sie während der I. Olympischen

Jugend-Winterspiele in Innsbruck verbringen.

Mit der hohen Qualität der Lebensräume und der modernen Passivhausbauweise ist sowohl für die Sportler, als auch für die Innsbrucker Bewohner, die nach den Olympischen Jugendspielen einziehen werden, exzellenter Wohnkomfort umgesetzt worden.



Mag. Peter Bayer, CEO Innsbruck-Tirol Olympische Jugendspiele 2012 GmbH

”

Wohlfühlen und höchster Wohnkomfort – das ist uns bei Passivhausprojekten besonders wichtig.



PROJEKTHINTERGRUND

Architektur für Innsbruck

SCHON BEI PROJEKTBEGINN WAR KLAR: DAS OLYMPISCHE DORF SOLL EINE PASSIVHAUSWOHNANLAGE WERDEN, DIE BESONDERS HOHEN WOHNKOMFORT BIETET.

Und so entstand in Innsbruck der modernste soziale Wohnbau in ganz Europa, in dem sich die jungen Sportler und Bewohner so richtig wohl fühlen. In 13 Stadtvillen finden sich 444 Wohnungen, die zwar nach Passivhausstandard errichtet wurden, die Lebensqualität der Bewohner aber in keinsten Weise beeinflussen. Vielmehr wurde darauf Wert gelegt, dass sich die Bewohner mit den

Häusern identifizieren – so entstand die Anordnung der Häuser mit kleinen Dorfplätzen und die künstlerische Gestaltung der gesamten Wohnanlage. Schon vor Fertigstellung besuchten dutzende Delegationen aus dem In- und Ausland das Olympische Dorf, um dessen pionierhafte Innovationen zu studieren. Das Olympische Dorf wurde in einer Rekordbauzeit von nur 22 Monaten



Prof. Dr. Klaus Lugger, Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol Gemeinnützige WohnungsGmbH

errichtet, zwischen Grundankauf und Baubeginn lagen nur 10 Monate. Nach einem Architekturwettbewerb wurden die Architekten ARGE reitter architekten zt gmbH mit eck & reiter architekten und din a4 – Architekturwerkstatt mit der Planung des Olympischen Dorfes beauftragt.

”

Bei einer Wohnanlage mit so vielen Bewohnern ist es wichtig, ihnen einen Ort der Identität zu geben.



ARCHITEKTUR

Wohnen *im Dorf*

GROSSE STADTVILLEN IN EINEM PARK SO ANZUORDNEN, DASS DER AUSSENRAUM POSITIV ERLEBT UND BELEBT WIRD – DAS WAR DER STÄDTEBAULICHE ANSATZ DER ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT REITTER / ECK & REITER.

Je ein 6-, 7- und 8-geschossiges Gebäude wurden in einem „tanzenden Spiel“ locker angeordnet, sodass auch die Besonnung ideal ausfällt. So wurden die Wohnhäuser in vier Dreiergruppen mit gemeinsamen, überschaubaren Eingangsplätzen gegliedert, damit – auch wenn hier mehr als 1.000 Einwohner leben werden – eine kleine überschaubare Struktur mit Dorfcharakter entsteht.

In dieser kleinen Villenstadt sollen die Verbindungswege keine Restfläche darstellen, sondern vielmehr als bewusst gestaltete Dorfplätze fungieren.

Trotz der riesigen Baumassen ist es den Architekten gelungen, das Bauwerk nicht klassisch mit einem grossen Innenhof, sondern spürbar luftig zu gestalten – verstärkt durch den Blick auf die Nordkette und den Patscherkofel.



arGe reitter architekten mit eck & reiter (Architekt Ralf Eck & Architekt DI Helmut Reitter) Gewinner des Architekturwettbewerbes

Das wesentliche Element, das alle 13 Stadtvillen vereint, sind die lichtdurchfluteten Stiegenhäuser, die in den 7 Bauten von reitter, eck & reiter besonders hell ausfallen: Trotz der beschränkten Grösse wird das Licht über die weissen Brüstungen bis ins Untergeschoss transportiert und der offene Liftschacht lässt diesen Bereich besonders grosszügig erscheinen.

ARCHITEKTUR

Wohnen *im Dorf*





ARCHITEKTUR

Wohnen *im Dorf*



Die Wohneinheiten selbst geniessen eine gute Besonnung von je zwei Himmelsrichtungen, so hat jede Loggia als „intimer Raum im Freien“ entweder am Morgen oder am Abend ihre Vorzüge. Durch diese Eckkloggien entsteht ausserdem eine grosse L-förmige Koch-, Ess- und Wohnzone, die man individuell abteilen kann, und so z. B. aus einer Einzimmerwohnung eine Zweizimmerwohnung machen kann, wobei die grosszügigen Räume aber dennoch erhalten bleiben.







ARCHITEKTUR

Der olympische Gedanke

FÜR DIE BEI DER AUSSCHREIBUNG ZWEITPLATZIERTE ARCHITEKTURWERKSTATT DIN A4 GALT ES, 6 GEBÄUDE IM DETAIL ZU PLANEN, WOBEI DIE STÄDTEBAULICHE SITUATION VOM SIEGERPROJEKT VORGEGEBEN WAR.

Die zwei Bautengruppen mit ihren jeweils drei unterschiedlich hohen Gebäuden wurden mit drei unterschiedlichen Typen von Fassadenplatten beplankt, so konnte auch die Gebäudehöhe optisch reduziert werden. Je zwei bis drei Geschosse sind gestalterisch zusammengefasst und durch horizontale Schürzenbänder geteilt (brandschutztechnische Anforderung bei Gebäuden der Klasse 5). Durch das gestraffte Zeitkorsett war es wichtig so zu planen, dass eine rasche Abwicklung am Bau ermöglicht wird. Bei der eingesetzten Mischbauweise (Tragstruktur Stahlbeton, Fassadenelemente in Holz-Sandwich-Bauweise) wurden Fassadenelemente in Geschosshöhe und mit bis zu 12 Meter Länge schon im Werk vorgefertigt und dann auf der Baustelle montiert.

”
Der olympische Gedanke wird auch nach den Spielen in Innsbruck weiterleben.



Arch. Dipl.-Ing. Markus Prackwieser (Architekturwerkstatt din a4), zweitplatziertes Architektenbüro im Wettbewerb und ausführender Planer von 6 Wohnhäusern

ARCHITEKTUR

Der *olympische* Gedanke

Die Treppenläufe sind zentral, der Lift seitlich gesetzt, damit das Haus förmlich durchwandert wird. Um das Licht vom Glasdach auch bei sieben Stockwerken bis nach unten zu transportieren, wurde mit den Brüstungen Transparenz geschaffen. Mit den schwarzen Geländern, dem Sichtbeton am Liftschacht und den homogen gehaltenen Oberflächen wurde den Kunstwerken (Wettbewerb „Kunst am Bau“ – Glastafeln von Georgia Creimer „Intimate Space“) mehr Raum gegeben, anstatt mit ihnen zu konkurrieren – gerade dadurch wirken die an sich engen Treppenhäuser modern und offen und das Tageslicht wird selbst in der Dämmerung noch gut genützt.



ARCHITEKTUR

Der *olympische* Gedanke

Bei den Wohnungen war es der Architekturwerkstatt din a4 wichtig, viel Licht in die privaten Räume zu bringen und den Terrassen eine gut nutzbare Tiefe zu geben. Die Eingangsbereiche sind meist mit einer kleinen Trennwand so gestaltet, dass jedem Mieter viele Möglichkeiten bleiben, seine Wohnung individuell zu unterteilen und zu gestalten: So könnte man z. B. Küche, Abstellraum, Speisekammer und Garderobe als eigene Räume anordnen, denselben Raum aber genauso einfach für eine grosse Wohnküche nützen.





ARCHITEKTUR

Der *olympische* Gedanke

Der olympische Gedanke wird auch nach den Spielen in der Wohnanlage präsent bleiben:
Der olympische Eid wurde grafisch in den drei Amtssprachen Englisch, Französisch und Deutsch
auf die Fassadenplatten gedruckt, einzelne Schlagwörter durch ihre vergrößerte Darstellung in
den Vordergrund gestellt und dadurch ihre Bedeutung versinnbildlicht.





“
Das energieeffiziente Bauen ist beim Olympischen Dorf schon so ausgereift, dass sogar die Kosten begrenzt werden.”

ENERGIE


Passivhaus als Wohnphilosophie

MIT DEM PASSIVHAUS WIRD DER ENERGIEVERBRAUCH GEGENÜBER GEWÖHNLICHEN NEUBAUTEN UM GUT ZWEI DRITTEL REDUZIERT.

Das Olympische Dorf erreicht dadurch schon heute den Standard, den die Europäische Kommission für das Jahr 2020 als generelle Anforderung vorsieht (sogenanntes „Nahezu-Null-Energiehaus“). Das hat aber nicht nur beim Energieverbrauch Vorteile – die hohe Qualität der Aussenbauteile schützt auch vor Bauschäden und verbessert die Behaglichkeit. All diese Verbesserungen haben aber zu keiner wesentlichen Baukostensteigerung geführt: Durch die Erfahrungen mit vorausgehenden Projekten wurde es nämlich möglich, den investiven Mehraufwand auf wenige Prozent zu begrenzen. Der hohe Standard rechnet sich somit von Anfang an auch ökonomisch, schliesslich werden direkt Energiekosten in bedeutendem Umfang eingespart.



Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Feist, „Vater des Passivhauses“ und Professor für Bauphysik an der Universität Innsbruck



”
*Beim Passivhaus-
bau im städtischen
Bereich treffen
sich Ökonomie
und Ökologie auf
ideale Weise.*

Das Olympische Dorf wurde in zwei verschiedenen Bauweisen realisiert, ein konventioneller Massivbau mit Betonkonstruktionen und eine alternative Bauweise mit vorgefertigten Holzbauteilen. Beide Bauweisen erreichen den Passivhaus-Standard, was zeigt, dass alle Bauweisen geeignet sind, um die Anforderungen an ein sehr energieeffizientes Gebäude zu erfüllen. Die Fenster sind jeweils mit drei Scheiben verglast und haben erheblich verbesserte Fensterrahmen und bei der Lüftung werden Wärmeübertrager eingesetzt, die über 80 % der Wärme aus der verbrauchten Luft zurückholen. Diese Anlagen befinden sich auf den Dächern der Gebäude, wo zum einen sehr saubere Aussenluft angesaugt wird, zum anderen die Kanäle kostengünstig gelegt werden konnten.

Der Nahezu-null-Verbrauch ist besonders günstig für die Bewohner. Beim Wohnbau in dieser Grössenordnung ist die Zufriedenheit der Nutzer ein entscheidender Faktor, denn bei zufriedenen Mietern ist die Leerstandsrate gering. Das Olympische Dorf ist durch seine Vornutzung als Unterkünfte für unsere Gäste aus aller Welt ein gutes Vorbild: Die Stadt Innsbruck kann damit den Gästen zum Anfassen vorzeigen, wie heute die Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllt werden können und dabei ein behagliches und attraktives Wohnen möglich ist. Die Jugendlichen werden diese Erfahrung mit nach Hause nehmen – und haben damit die Informationen um später selbst für nachhaltige Ansätze einzutreten. So ergeben sich Chancen für den gesamten Globus – auf diesem Weg sind die Klimaschutzziele vielleicht doch noch erreichbar.



PLANUNG

Qualität im *Detail*

BEIM PASSIVHAUS O3 WAR „VERNETZTES PLANEN“ ANGESAGT: SCHON VOR BEGINN DER BAUSTELLE WURDEN DIE ABLÄUFE REGELMÄSSIG MIT DEN PLANERN UND AUSFÜHRENDEN FIRMEN IM DETAIL BESPROCHEN UND OPTIMIERT.

Beim Passivhaus O3 war „vernetztes Planen“ angesagt: Schon vor Beginn der Baustelle wurden die Abläufe regelmäßig mit den Planern und ausführenden Firmen im Detail besprochen und optimiert. Besonders wichtig war diese Vorgehensweise bei den Fenstern, die ja ein Herzstück der Passivhausbauweise sind und an deren Ausführung allein acht Professionisten beteiligt waren. Ausschlaggebend für die Qualitätssicherung dieses grossen Projektes war die Musterwohnung, bei der die Fenster, Lüftung, Elektrik usw. schon ganz am Anfang der Bauphase vollständig eingebaut und getestet wurden. Im Sinne der besseren Qualität wurden insgesamt viele Fertigteile eingebaut, so zum Beispiel die Steigleitungen für die Haustechnik: die vorfertigten Elemente wurden geschosshoch im Rohbau versetzt. So präzise wie diese Leitungen im Werk angefertigt werden, könnte das vor Ort auf der Baustelle nie passieren.



Helmut Riener, örtliche Bauaufsicht und Ausschreibung,
Neue Heimat Tirol gemeinnützige WohnungsGmbH

„
*Beim Bau so
einer Wohnanlage
kommt es auf
die Qualität der
Planung an.*

GESTALTUNG

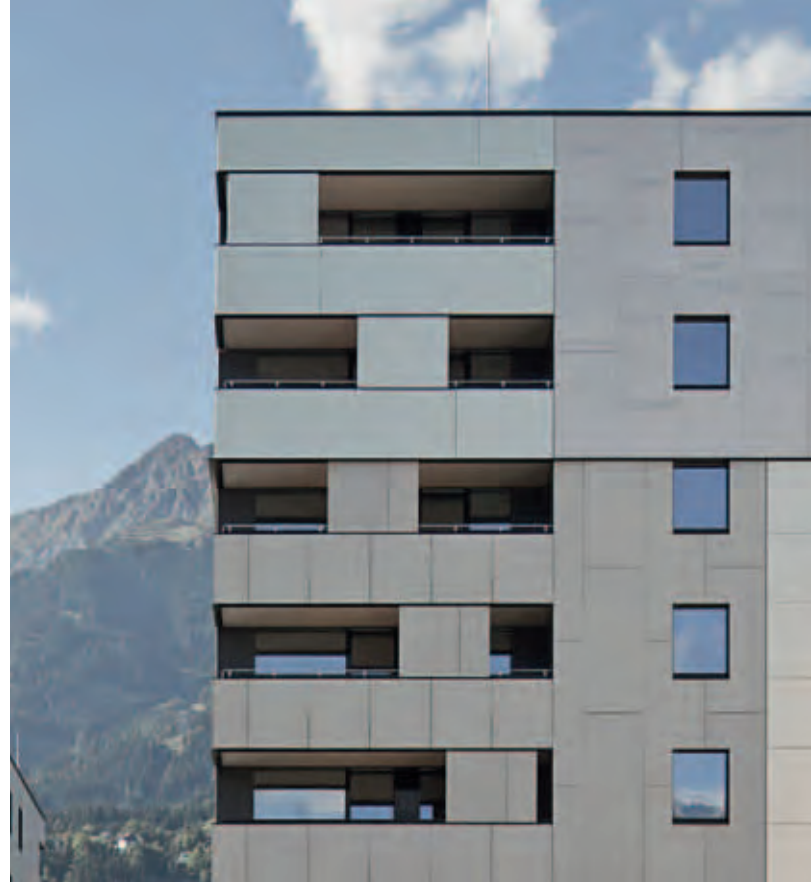
Kunst *am Bau*

DER GESAMTEN WOHNANLAGE NOCH MEHR IDENTITÄT GEBEN – DAS WAR DIE INTENTION DER NEUEN HEIMAT TIROL, ALS SIE DIE KÜNSTLERISCHE GESTALTUNG DES OLYMPISCHEN DORFES IM WETTBEWERB AUSSCHRIEBEN. EINE UNABHÄNGIGE JURY KÜRTE SECHS SIEGER, DIE MIT IHREN WERKEN DIE ANLAGEN BEREICHERN UND DIE IDENTIFIKATION DER BEWOHNER MIT DEM DORFVERSTÄRKEN SOLLTEN:





GEORGIA CREIMER – „INTIMATE SPACE“
setzt der Grösse des internationalen Events die Intimität eines Blickes auf besondere und individuelle Orte entgegen. Kunststudierende aus den Teilnehmerländern der Youth Olympic Games haben ihren eigenen „Intimate Space“ fotografiert und beschrieben, diese Rückzugsorte finden sich nun auf Glastafeln in sechs Gebäuden des Olympischen Dorfes wieder:



DIN A4 – „OLYMPISCHER EID“
Die Architekten von din a4 gestalteten die Fassade von 6 Gebäuden mit dem olympischen Eid in den drei Hauptsprachen, um den olympischen Gedanken auch nach der Austragung der Spiele weiterleben zu lassen:

„Im Namen aller Athleten verspreche ich, dass wir an diesen Olympischen Jugendspielen teilnehmen und dabei die gültigen Regeln respektieren und befolgen und uns dabei einem Sport ohne Doping und ohne Drogen verpflichten, im wahren Geist der Sportlichkeit, für den Ruhm des Sports und die Ehre unserer Mannschaft.“



GESTALTUNG
**Kunst
am Bau**

Kunst am Bau



GEORGIA CREIMER – „EIN WOHNEN“

Die Abgrenzungsmauer zum benachbarten Militärkommando trägt ein Geheimnis: „Ein Wohnen geschieht, wenn der Mensch selbst zur Unterkunft des Seins wird.“ Die grossen Abstände zwischen den Wörtern erlauben ihnen eigenständig in ihrer Bedeutung zu wirken, unabhängig vom Satzzusammenhang. Das Lesen des Satzes wird dadurch verlangsamt, zwischen jedem Wort entsteht Raum und Zeit.



THOMAS FEUERSTEIN – „OLYMPIA“

Die Grundidee der olympischen Ringe ist, die Farben aller Nationalflaggen zu vereinen; die Nationalfarben der an der Jugendolympiade teilnehmenden Länder dienen als Palette für generative Bilder. Eine Software analysiert über länderspezifische Suchmaschinen die Häufigkeit des Suchbegriffs „Olympia“; das Ergebnis ist eine „kartografische Malerei“ in Form von Farbfeldmalereien in der Tiefgarage.

GESTALTUNG

Kunst *am Bau*

ESTHER STOCKER –

„GRAFISCHE STRUKTUREN“

Ein sich wiederholender Grundraster von Rechtecken beinhaltet eine Struktur der regulären, genauso wie der abweichenden Ordnung. Diese Ordnung unterbricht ein sich wiederholender Linienrhythmus, der selbst immer wieder unterbrochen wird. Die Auslassungen in der Struktur behalten den Linienabstand der Grundstruktur bei. Die formale Idee dahinter: die gleichzeitige Anwesenheit und Abwesenheit geometrischer Elemente.



MICHAEL KIENZER – „KUBEN“

Begehbare Stahlquader sind im gesamten Areal aufgestellt – innen beleuchtet und mit glänzender Farbe versehen, damit sie das Licht in verschiedenen Farben reflektieren. Licht und Farbe werden in diesen Räumen intensiv erlebt und nicht als alltägliche Selbstverständlichkeit wahrgenommen.

FAMILIE

Mit Kind & Rollstuhl

JUNGE FAMILIEN HABEN GANZ SPEZIELLE ANSPRÜCHE AN DAS LEBEN IN EINER WOHNANLAGE – BESONDERS DANN, WENN EIN FAMILIENMITGLIED KÖRPERLICH BEEINTRÄCHTIGT IST.

Während man die Wohnung selbst nach den besonderen Bedürfnissen gestalten kann, ist es bei den öffentlichen Bereichen umso wichtiger, dass sie z. B. für Mütter im Rollstuhl auch mit einem Baby oder Kleinkind einfach und gefahrlos nutzbar sind. Diese Bereiche sind im Olympischen Dorf mit den offenen Eingangsbereichen, den grosszügigen Flächen vor jedem Aufzug und bei den Wohnungseingängen optimal gestaltet. Es wurden Flächen eingeplant, die mit Rollstuhl und Kinderwagen besonders gebraucht werden und die Wohnungseingangstür lässt sich mit den leicht bedienbaren Türdrückern sowohl für Rollstuhlfahrer als auch für Kinder von Aussen ohne grossen Kraftaufwand öffnen.



Edith Wolf-Hunkeler, mehrfache Gewinnerin der Paralympics und junge Mutter

”
*Wo ich mich selbst
im Rollstuhl frei
und einfach bewegen
kann, dort steht
einem problemlosen
Leben mit meinem
Kind wörtlich
nichts im Weg.*



Je grösser die Kinder werden, desto wichtiger wird es, dass sie sich ohne Gefahr auch im Stiegenhaus und vor allem vor dem Wohnhaus bewegen können – und das ist hier mit den kleinen Dorfplätzen und den vielen Grünflächen perfekt gelöst. Das wichtigste Detail: Die Wohnanlage ist frei von Fahrzeugen – alle KFZ-Abstellplätze sind unterirdisch, so ist das Dorf recht ruhig gestaltet, und mitten in der Stadt wurde ein wohnlicher Grünraum geschaffen, wo die Kinder – fast wie am Land – sorglos im Freien spielen können.



WEITER GEDACHT

Barrierefreies Bauen

„BARRIEREFREIES PLANEN UND BAUEN BEDEUTET WOHNUNGEN, GEBÄUDE UND ÖFFENTLICHE ORTE SO ZU GESTALTEN, DASS SIE VON ALLEN MENSCHEN OHNE FREMDE HILFE UND EINSCHRÄNKUNG GENUTZT WERDEN KÖNNEN.



Mag. Günter Porta, Porta & Porta Beratungs OG, Österreichs erster gerichtlich beideter Sachverständiger für das Fachgebiet „Barrierefreiheit“

Das betrifft aber nicht nur Rollstuhlfahrer und Gehbehinderte, sondern genauso Sehbehinderte und ältere Menschen. Diese körperlich Beeinträchtigten sollen bei alltäglichen Abläufen nicht NOCH mehr behindert werden – und genau das wurde im Olympischen Dorf sowohl für die Bewohner als auch für Besucher vorbildlich

beachtet. Alle Wohnungen sind von der Tiefgarage aus erreichbar. Gerade im Winter wäre der Weg durchs Freie für Gehbehinderte eine Hürde. Alle aussen gelegenen Eingangsbereiche sind für Gehbehinderte leicht passierbar, und auch Rollstuhlfahrer können Türklingeln und Briefkästen erreichen.



„*Barrierefreies Planen und Bauen ist Bauen für die Zukunft.*“



WEITER GEDACHT

Barrierefreies Bauen

Die Handläufe in den Stiegenhäusern kennzeichnen den Verlauf der Stufen, darauf sind sogar haptische Zeichen montiert, damit Sehbehinderte zuordnen können, in welchem Stockwerk sie sich befinden. Auch die Wohnungen selbst sind für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer bestens nutzbar: Die Zugänge zu den Terrassen

bzw. Balkonen wurden barrierefrei gestaltet und im Sanitärbereich ist die Wand zwischen Toilette und Bad frei von Leitungen, kann also durchgebrochen werden, um einen geräumigeren Sanitärbereich zu bieten. Was die Barrierefreiheit im Olympischen Dorf besonders auszeichnet: Die Wohnungseingangstüren sind –

selbst im druckbelüfteten Stiegenhaus – mit geringem Kraftaufwand zu öffnen. Die Lösung, die hier mit dem MINT Combi Schloss gefunden wurde, ist bisher einzigartig und kann das barrierefreie Bauen nochmals revolutionieren.



„Körperlich Beeinträchtigte sollen bei alltäglichen Abläufen nicht NOCH mehr behindert werden.“



TECHNIK

Sicherer & komfortabler Zutritt

DER ZUTRITT IN GEBÄUDE UND IN DIE EIGENE WOHNUNG IST FÜR KINDER, ÄLTERE ODER MENSCHEN MIT BEEINTRÄCHTIGUNGEN OFT EINE HERAUSFORDERUNG.

Um den Bewohnern des Olympischen Dorfes sicheren, aber auch einfachen Zutritt zu den Wohnungen zu ermöglichen, wurde der europäische Leistungsführer für mechanische Zutrittslösungen – die Schweizer Glutz AG – mit der Schliesstechnik beauftragt. Dabei wurde besonders viel Wert darauf gelegt, dass die eingesetzten Systeme perfekt aufeinander abgestimmt und für die künftigen Mieter auch nach Jahrzehnten noch zu 100 % leistungsfähig sind.



Peter Riedweg, Geschäftsführer der Glutz AG

”
*Barrierefreies
Wohnen ist
viel mehr als
altersgerechtes
Wohnen.*



Die Wohnungseingangstüren zeichnen das Olympische Dorf besonders aus: Sie wurden mit einer Mehrfachverriegelung ausgestattet, die die Vorzüge von schlüssel- und drückerbedienten Türverschlüssen vereint. Zum Versperren der Türe verwendet man innen und aussen den Schlüssel, der ohne grossen Kraftaufwand gedreht werden kann und somit für Kinder, Ältere und Rollstuhlfahrer einfach bedienbar ist. Die Kraft, die den Riegel in bzw. aus dem Schloss bewegt, wird über den Türdrücker und nicht wie gewöhnlich über den Schlüssel selbst übertragen. Möchte man die Türe absperren, so muss auch von aussen dafür der Schlüssel verwendet werden – beste Voraussetzungen für den Versicherungsschutz. Wird die Türe zwar geschlossen, aber nicht mit dem Schlüssel versperrt, kann man sie von aussen mit dem Türdrücker öffnen – die Bewohner können sich also nicht mehr versehentlich aus ihrer eigenen Wohnung aussperren.

TECHNIK

Sicherer komfortabler Zutritt

In den lichtdurchfluteten Stiegenhäusern führt sozusagen ein silbernes Leitsystem in die einzelnen Wohnungen: Liftanlagen, Handläufe und die Türdrücker sind allesamt aus mattem Edelstahl. Diese zeitlosen Komponenten spielen harmonisch zusammen und haben es in sich: Denn hinter den schlicht und elegant wirkenden Türdrückern ist ausgefeilte Technik am Werk. Ein Kombinationstürverschluss sorgt hier für höchste Sicherheit, Komfort und Bedienerfreundlichkeit, was in den druckbelüfteten Stiegenhäusern nicht selbstverständlich ist.



„Es ist spannend, welche Bedeutung hier dem Türverschluss zukommt.“

Durch den entstehenden Sog müsste man normalerweise besonders viel Kraft aufwenden, um die Wohnungseingangstüre mit dem Schlüssel zu öffnen. Darum wurde hier aussen ein Türdrücker angebracht, mit dessen Hilfe die Mehrfachverriegelung auch von körperlich Beeinträchtigten, Älteren und Kindern ganz einfach geöffnet werden kann. Diese innovative Lösung hat sogar der Sachverständige für behindertengerechte Baumaßnahmen besonders lobend erwähnt.



TECHNIK

Sicherer *komfortabler* *Zutritt*

Bei den Beschlägen der Wohnungseingangs- und Zimmertüren sowie der Fenster, wurde auf höchste Qualität geachtet: Vom Türband bis zum Fenstergriff sind alle Einzelteile aus Edelstahl mit höchstem Korrosionsschutz, geprüft mit bis zu 1.000.000 Betätigungen, genau einstellbar und extrem belastbar. Aber nicht nur die Schweizer Qualität, sondern auch das Design ist hier wichtig: Für die Architektenwohnungen mussten die Schutzbeschläge harmonisch ins Gesamtkonzept passen. Hier waren die zeitlosen Griffe genau richtig, vor allem, weil der matte Edelstahl auch nach Jahren noch wie neu aussieht und besonders pflegeleicht ist.



TECHNIK

Sicherer *komfortabler* *Zutritt*

Der Passivhaus-Standard musste auch bei den Beschlägen berücksichtigt werden: Die Fenstergriffe entsprechen den Anforderungen von Passivhausfenstern, und haben den Blower-Door-Test erfolgreich bestanden. Die dazupassenden Türdrücker stehen dem in der Qualität nichts nach, sie übersteigen sogar den fünffachen Wert der höchsten europäischen Norm. Selbst ein nachträgliches Einstellen der Wohnungseingangstüre wäre mit dem eingebauten 3D-Objektband jederzeit möglich.





”

*Gute
Hülle,
wenig
Technik.*

WOHNEN

Das Leben *im Passivhaus*

FÜR DIE BEWOHNER SOLL DAS LEBEN IN EINEM DER GRÖSSTEN PASSIVHAUSPROJEKTE NUR VORTEILE HABEN UND VOR ALLEM GÄNZLICH UNKOMPLIZIERT SEIN.

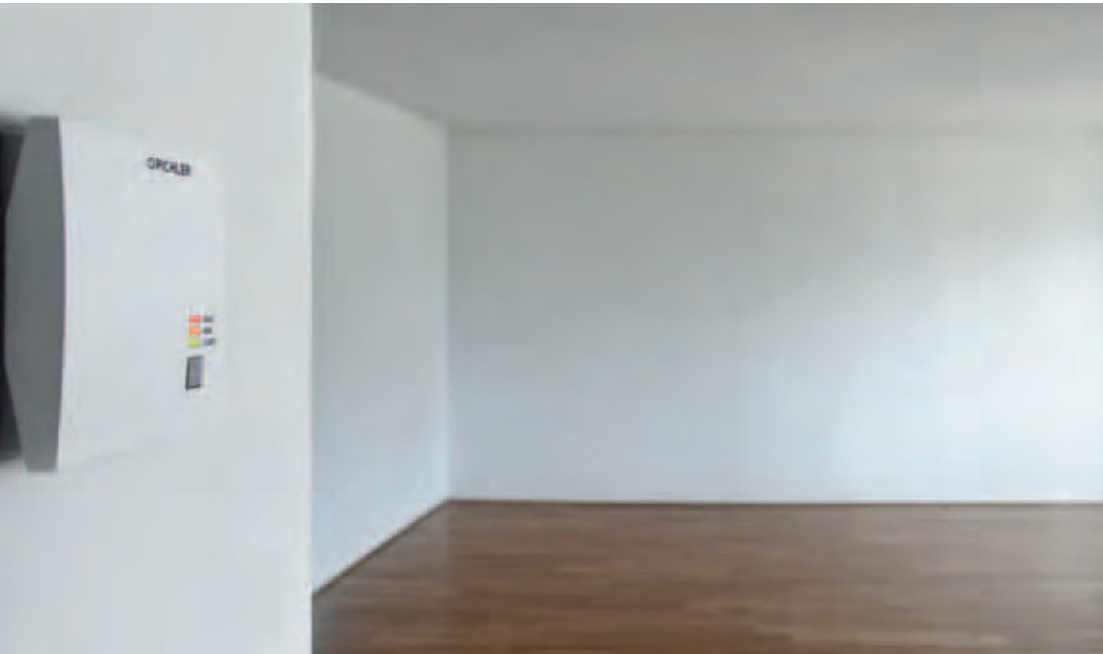
So wird gesundes Wohnen, eine gute Luftfeuchtigkeit zwischen 30 und 50 % sowie ein niedriger CO₂-Gehalt mit der Komfortlüftungsanlage erreicht, die die Luft in durchschnittlich drei Stunden einmal völlig austauscht. Die eingebaute Lüftungsanlage ist auf ca. 20 dB ausgelegt – dieser Wert liegt unter der Norm und sorgt darum auch für eine angenehme Schallgrenze in den Wohnungen.



Baumeister Ing. Elmar Draxl, Neue Heimat Tirol Gemeinnützige WohnungsGmbH

WOHNEN

Das Leben *im Passivhaus*



Die Bewohner können im Passivhaus ganz normal wohnen, müssen keine Filter in der Lüftungsanlage wechseln und können diese auch mit nur einem simplen Knopf bedienen. Ganz bewusst wurde auf umfassende Lüftungs- und Bedienungsanleitungen verzichtet. Die Komfortlüftung hat ausserdem einen positiven Nebeneffekt: Es gibt kein Schimmelproblem mehr – denn so konsequent wie die Anlage kann kaum ein Bewohner händisch lüften, ohne zu grosse Energieverluste in Kauf nehmen zu müssen.

Eine nachhaltige Lebensweise bietet das Olympische Dorf aber nicht nur mit dem Passivhaus-Standard, sondern auch mit dem Fahrradanschluss, der gerade in Innsbruck einen besonderen Stellenwert hat: Jedes Haus hat einen separaten Fahrradraum und auch in der Tiefgarage wurden zusätzliche Abstellplätze geschaffen. Die Bewohner des Olympischen Dorfes können also 900 Fahrräder alleine auf den öffentlich dafür vorgesehenen Flächen unterbringen.





Danksagung

HERZLICHEN DANK FÜR DIE HILFE BEI
DER ERSTELLUNG DER INHALTE AN:

Mag. Christine Oppitz-Plörer

Mag. Peter Bayer

Prof. Dr. Klaus Luggner

arGe reitter architekten mit Architekt Ralf Eck & Architekt DI Helmut Reitter

Architekturwerkstatt din a4 mit Arch. Dipl. Ing. Markus Prackwieser

Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Feist

Helmut Riener

Edith Wolf-Hunkeler

Mag. Günter Porta

Peter Riedweg

Baumeister Ing. Elmar Draxl

Fotos:

Nik Fleischmann, Linz

Eduard Hueber, Brooklyn New York

Christof Lackner, Salzburg

Martin Vandory, Innsbruck

Das Olympische Dorf in Innsbruck ist Europas modernste Passivhaus-Wohnanlage. In diesem Buch stellen 12 Experten die Herzstücke dieses zukunftsweisenden Bauwerkes vor: barrierefreies Planen und Bauen, das Passivhaus als Wohnphilosophie, sicherer & komfortabler Zutritt, sowie visionäre Architektur. Das Olympische Dorf ist vielmehr als nur vorübergehende Heimat für die Sportler der Jugendolympiade 2012 – nämlich Lebensraum für Generationen.