

海德堡小镇居住结构理念

海德堡村的结构概念——居住社区

“居住社区”一种社会政治的愿景

城市化的历史如同人类社会的历史一样悠久。由于文化技术的进步，群居生活的可能性以及迫切要求都在新时代发生了人类历史上前所未有的巨大改变。

从 2012 年起，世界范围内在城市居住的人数已经超过了在农村地区居住的人数。这一趋势还在逐渐加强。相较于农村地区，城市中的文化成果，比如教育、医疗、购物、业余活动已经工作机会都更易获得。居住结构变得更加紧凑并且规模日益增大。在稠密的社会空间里，冲突的风险也随着居住密度的增加而上升。对个人的智能性能要求从小就决定了个人的社会化。文明成就导致自然的因果关系几乎不再能被感受。囤积木材以便能在冬季供暖对于小孩来说已经难以理解。检查街道上过往车辆的负责人员已经被安放在人行横道边无名的自动信号装置所取代。现代居住关系中的分离性导致了感知的衰退，我们对于其他生活关系中的人群的理解力在逐渐消失。同时资源愈发紧缺，对于个体的个人要求也因为日趋复杂的生活关系而逐渐提高。

居住和生活——在盎鲁萨逊语言区它们作为生存的总结，描述了“存在”这一现象级表述。

人在独立个人方面的发展只是作为城市社会的一部分。

- 对个人生活要求的转换导致了更短的循环。机动性成为了城市生活要求中的统治性因素。
- 在非物质层面，机动性要求做好准备，个人的生活模式和移动性的要求相匹配。物质层面，地点转换的循环距离在缩短，终点站之间的距离在增加。
- 医疗措施的进步和日常洁净度的提高使得现在社会中的存活率有了跨越式的提高。遗憾的是，生理缺陷却因为保健类的突发事件不能完全消失。在现在社会中，部分障碍的人数过量增长。
- 社会变得越来越丰富。生活构想的跨度越来越大。。生活设计的差异性导致了对于群居生活的要求日益复杂。一方面存在越来越高的具体日常要求，另一方面形成了对于容差空间的需求。自由的空间、距离空间、已存在空间、见面空间以及缓冲空间。
- 常规的地产概念在二战后的德国得到了发展，而它实质上被经济组织方面的要求以及建筑法规方面的评价所主导。为了掌控建造组织，一些概念被使用，他们的标准化使得统一的交流方式成为可能。这些概念本质上是静态的，也促成了单一结构。

通过引入居住社区，变量具有了双重意义，它能适应不断变化的需求，也被认为是生活的，自己会变化的，居住，生活，工作，即存在房子。



WHO

1980 年世界卫生组织 (WHO) 通过“国际机能损伤、身心功能障碍与残障分类” (ICIDH) 制定了对于健康和残障的划分表格, 这一分类在 1999 年扩展成为“国际机能损伤、活动与参与分类” (ICIDH-2)

以下是对相关人员的重要能力以及社会参与性的描述。

ICIDH

机能损伤

精神, 身体或者解剖结构上的损伤

残障

由于损伤导致的能力障碍

(身心) 功能障碍

由于损伤以及/或者能力障碍 (残疾) 导致的社会歧视

ICIDH-2

机能损伤

身体机能或是结构的损害, 显著偏差和减损。

活动

一个人活动的可能性, 以达到个人实现。

参与

对于公共, 社会, 文化任务, 机会以及成就的参与程度。

情境因素

物理、社会以及设置相关的环境, 在这之中人们得以展开各自的生活。

联合国内含公约

2008 年生效的残疾人权利公约是由 147 个国家和欧盟缔结的国际条约, 它将残疾人生活状况下的人权具体化, 使他们平等参与社会生活成为可能。

在这个公约中, 通过赋权来让自治, 不受歧视的特权以及平等参与社会活动变得容易让人们克服障碍, 被视为一种国家义务。

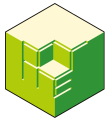
在该公约被认为是国家的责任看的人通过授权的权利要求自决, 不歧视和平等参与社会, 以促进和实现他们的执法。

在该公约被认为是国家的责任看的人通过授权的权利要求自决, 不歧视和平等参与社会, 以促进和实现他们的执法。

这并非是将排除者重新整合, 而是所有人从一开始就能够在所有层面在完全范围内参与所有的社会活动。

这包括独立生活和融入社区, 第 19 条, 劳动就业第 27 条, 相适应的生活标准以及社会保障第 28 条, 参与文化生活, 娱乐, 休闲和体育活动。

此外, 人们应该通过基础设施方面的措施, 要么通过社区服务要么通过个人助理在不



同的生活场景下得到支持。以此让这些人遭受的参与障碍，在身体和精神障碍层面大幅减少。

在联邦德国法律中残障在社会法九中（第二章第一段）被如下定义：当一个人的身体功能、智力能力、精神健康有可能超过 6 个月以上的相校同龄典型状态的出现偏差，或者他们在社会生活中的参与性受到损害，这样的人即为残疾。当这种障碍可以预料时，即为受到残障威胁。

因此一下特征将被定义：

- 身体障碍
- 感觉障碍，如失明，耳聋，听力障碍，失明，嗅觉缺失，言语障碍
- 心理（精神）障碍，学习障碍，智力低下

- 具体人群分类可以如下描述：
- 轮椅使用者，自闭症，盲人，痉挛症患者
- 有用损伤性悲剧的人士
- 不适用轮椅的身体残障人士
- 患有使寿命减短的疾病的人士
- 唐氏综合症患者
- 单亲家长
- 老年行动障碍
- 孤儿（18 岁以下）
- 老年人
- 阿兹海默病/痴呆症患者
- 因为年老而需要照顾的人
- 根据要求而被医学分级的人

项目介绍

基本权利的保障

在传统的住宅不动产世界中，业主对于出租房拥有绝对的直接支配权。投资不动产的投资人根本不对住户良好的日常生活感兴趣，而是最关心他的投资是否安全。因此，与投资回报相关的决定都要遵循这种轻重等级。由于受制于投资人，住户的个人特点以及由此派生而来的个人参与都被阻隔了。

在“看护”机构，如疗养院，其机构结构的发展由运营方的企业管理条款所决定。个人需求同样也不能与企业管理条款相互整合。因此在疗养院中，疗养的目的、或者医疗护理才是最重要的。

家并不是随叫随到的。为了达到“在家里”的感觉，需要持久的可靠性与参与创造的可能性。



业主与所有权

整体建筑在竣工后，将会转交给机构投资者（基金资产）或者私人业主。在转让所有权的同时，以整体租赁合同的形式（通过在土地登记册上的物权担保），签订无限期的全权委任合同。该合同也对所有合法继承人强制有效。

在该全权委任合同的各种条款里，明确规定了特定的具体使用方面。此外，根据由租户自下而上产生各种使用上的需求，pro scholare 房产租赁公司还打算做出相应的调整。代表经济利益的经济产权将从所有权里剥离出来，也就是剥离了同经济风险挂钩的支配权。

房产租赁公司（pro scholare）

业主可以只关心一个确定的预期回报率，同个人住房条件相关的决定权却不再他们手上。业主们将整体建筑通过全权委任合同出租给房屋租赁公司，也就是支配权的全权代理。这样租赁公司就有责任掌管社区的共同生活。作为公共福利社区，它并不追求额外的利润，而是更专注于没有矛盾的共同生活。通过选择租户、平衡住户兴趣以及模拟共同生活，租赁公司可以促进一个和谐的共同生活。

租户社区

房产租赁公司 pro scholare 拥有高度的主权来决定所有的出租条件。因此公司有权组织一个商议团体，团体中的成员全都为租户，他们就形成了一种租户社区。没有经济利益相关的产权，使租户社区没有经济利益上的负担，但是任然拥有以支配权的方式而存在的所有权。这样就去掉了个人参与社区的第一道门槛。租户社区不仅拥有在半公开的情况下进行商讨的可能性，而且能参与制定使用条款（屋顶花园、社区节日等），以及拥有给各个功能单元赋予新功能的提议权。

小区管理

由于大多数情况下，出于找工作或者其他社会需求，人们才会搬家，因此形成了这种偶然的共同生活的局面。个性的胆怯、高强度的工作以及生活消费的压力等，这些都削弱了参与社交的可能与意愿。人们感到寂寞的可能性是同社区密度呈线性关系的。因此许多人在一个狭小空间内一起共同生活需要小心翼翼的陪同。

在 pro scholare 的模式里，在内部社区管理层面之上建立一个机构。都是固定职员机构，来接手管理相关事情。机构办事处作为租户资讯处就设立在建筑内，在这里的主要目的就是观察每个人的能力，如赤字证明。通过这些特性分析，成功交换供应与需求。

小区论坛

建筑将通过一个小区论坛联系在一起，该论坛由周边住区里各个独立的住宅而形成。各个住户与该住宅建筑的关系犹如建筑内住户群与城市街区的关系。设立咨询处的社区论坛是为住宅内的或者小区内的住户而服务的，而在咨询处工作的工作人员来处理小区及住宅内人们所关心的相关事情。



因此这些人是否有专业合法的护理经验，就变得微不足道了。来自该人际圈的人们，为丰富日常生活，只需要由社区管理提供帮助。这样就满足了欧盟从 2012 年开始推行的社区参与法（Inklusionsrecht）。

社会的可持续发展为企业管理的附加值身份认可可是个人参与的基础。通过对个人参与的刺激导致了个人情感上的紧密联系。这又导致了交际圈内的注意力伴随居住环境得到增长，以及自愿参与和睦邻友好的意愿得到刺激增强。这样对服务来说，提供一种取之不竭的源泉成为了可能。通过这种意愿，也产生货币价值，虽然这种货币价值并不花费金钱。通过这种刺激成功地发挥了邻里间通力合作的巨大潜力。

住户结构

住宅的住户的构成，从整体看，与社会整体阶层的构成在比例上是相关的。在建筑经济学上通常存在的单一结构并不符合社会的需求。在“活跃社区”的模式中，一个均衡混合的社区是非常重要的。在生活没有障碍的人旁边生活着另外一些人，其生活的某些方面需要受到照顾，甚至必须要受到外界的帮助。

但是对于生活完全能够自理的人来说，同样可以预见在某些时候，由于生活环境的变化，至少需要提供一些临时的帮助。“活跃社区”的目的是，在生活环境的帮助下，让人们能接受生活条件的变化。

同住宅相似的商业

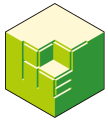
在这里还会提供一种特殊的居住形式。根据每个人不同的需求，每间住宅都能在入住时或者在经过一段时间的变动之后适合相应的需求。在提供建筑无障碍元素时，适用于这样的口号：为了避免让人遇到可预见的羞辱，在数量上尽可能的少、在需求上尽可能的多地提供无障碍设施。这些居住单元是为照顾而服务的，这些照顾的需求是建立在兼顾经过微调的个人能力与依赖性之后的。

与家庭类似的住所

根据疗养院建筑规范，该建筑没有任何疗养院的样子。各个住户的住处是安排在单独互不相关的居住单元中。这些居住单元的分配会根据需求变化而变动。一些入住要求，如在当地疗养院里越来越贵的护理费，在这里是没有的。尽管如此，这些居住单元的总数，在数量上构成了同家庭类似的住所，而建筑法规里的特殊人群居住在这些居住单元里。

居住空间的技术特征

根据德国标准 DIN 18025，无障碍设计是贯彻在整个建筑中，在标出的类似住宅的商业单元内无障碍设计更是得到加强。因为在社会融合住区项目中，残障人士——需要他人帮助的人——并不仅仅关注规范上下限，如转弯半径，而是越来越关注其他需要他人帮助的人的需求，如提供特殊的交流或者试住的可能性。生理及心理上的限制是多方面的，建筑法规的特别条款孤立地看待残障人士的需求，而这种做法并不适应社会整体的需求。有时候，这种孤立的强调残障人士的权利，甚至使残障人士更加难堪。对于盲人、小孩或者自闭症患者，一扇可以自动开启的门是一种充满危险的障碍。再开启的时候需要占据过多空间的超宽的门会限制行动不便的人的使用。



最后，但同样重要的是，特意说明建筑无障碍设计的特别之处也是一种某种意义上的羞辱，而这所带来的精神上的压力抵消了使用上的好处。因此在建筑细节上必须做到对所有住户一视同仁，而不是专注于强调需要帮助的人。

住宅分配的组合

建筑法规允许，在作为住宅使用的情况下，出租空余的住房。此外还有配有商业功能及特殊功能的房间。对于融合来说，预留一定数量的住宅给特殊功能的房间，是特别有意义的。该特殊房间仅限由整个住区来组织。在分配整个建筑时，在某些时候会出现新的功能。在分配公共生活空间时，最具挑战性的是平均的分配各类使用者。有空闲住宅的时候同有特殊使用需求的时候是很少一致的。当可以与生活整合的时候，为了能接纳需要帮助的人，变通是必不可少的。有特殊人群时，分配住宅需要特别注意，并不是所有的残障人士都使用轮椅。盲人、痉挛性瘫痪者或者创伤后综合症的患者大多数情况下是不允许拥有驾驶执照的，但是可以居住在并不满足无障碍设计的住宅里。

停车位的分配

在建筑法规里关于停车位的分配有明确的规定，也就是每套住房拥有一个停车位。在这里不管多少人住在一套房间内都起不到任何作用，只有住房的数量才是对停车位的分配起决定性作用的。这点让人好奇，一个有多间房间的住宅根据建筑法规只能设置一个停车位，而于此同时，一套单人套间也必须证明拥有一个停车位。比如说一套有 8 位住户居住的含有 8 间房间的住房，只能有一个停车位，但是要是这 8 间房间被设计成单人套间，则根据规范需要 8 个停车位。

法规上也允许特殊情况，那样就提出了降低停车位分配的问题。来自特殊人群的人大多机动性都受到生理或者心理上的限制。通常情况下，他们都不允许驾驶汽车。因此私人的陪伴人员、如何融入社区以及同公共交通的连接是十分重要的。对于这样的社区来说，维护这些不必要的停车位，会负担不必要的费用，因为相对于不使用轮椅的住户来说，这些也要计算在与房屋、街道或者电动轮椅相关的住宅面积中（减少住宅面积的同时，获得相应的来自私家车停车位的租金）。在这些情况下，需要宝贵居住空间，这些空间面积是需要支付房租的，也相当于最具机动性的私家车的停车位。

住宅的分配

在出租房屋时，pro scholare 的租赁管理部门会尝试达到一个均衡的住户个性组合。通过邻里关系，可以确保邻居不会产生过激的行为。需要帮助的人的需求，在有需要的情况下，可以进行拆分，部分需求可以通过邻里间的互相帮助而得到满足。

邻里间的互相帮助是自愿的还是有偿的，目前不影响住户结构。在理想的情况下，当在邻里能相互弥补个人能力的不足和可能性时，才能够达到共荣共生的状态。什么时候必须要让住户一起参与，而什么时候该照顾他人，尤其是受到伤害的人？这是非常值得思考的。