

Panorama Design Schiebetüren

Maximale Transparenz –
optimale Wärmedämmung.



Hochwärmedämmte Schiebe- und Faltschiebetüren aus Aluminium eröffnen neue Freiräume: Der Wintergarten wird eins mit dem Garten – Balkon und Terrasse erweitern den Wohnraum. Dank der extremen Stabilität von Aluminium sind Konstruktionen mit schlanken Profilen und besonders großzügigen Glasflächen möglich, die ein Maximum an Transparenz und Lichteinfall bieten. Wer wünscht sich nicht, mit ein paar schnellen Griffen den Wohn- bzw. Arbeitsraum zu erweitern.

Für nähere Informationen bzw. Unterstützung kontaktieren Sie unseren bautechnischen Außendienst:
tel 01/98 130-0 oder www.alukoeningstahl.com



SCHÜCO



ALUKÖNIGSTAHL
WEIL DER MEHRWERT ENTSCHIEDET



ARCHITEKTURJOURNAL WETTBEWERBE – DAS MAGAZIN FÜR BAUKULTUR

330 1 / 2017 // Jänner / Februar

Pb. b. GZ/02038461M
Böhmner Druck und Verlag GmbH & Co KG
Leberstraße 122, 1110 Wien



JOURNAL ARCHITEKTUR / WETTBEWERBE

DAS MAGAZIN FÜR BAUKULTUR

40
JAHRE

Grünes Bauen

Wohnbedarf vs. Energieeffizienz

Ist das Passivhaus ein Konzept für die Zukunft?

Volksschule Hasel-
stauden, Dornbirn

Areal Körner Kaserne
Spallartgasse, Wien

Areal Eurogate II,
Wien

Neu Leopoldau –
Junges Wohnen, Wien

Reininghauspark und
Grünachse, Graz

Neue Böden

- Parkett – echt oder fast echt
- Revival des gewebten Teppichs



architekturjournal.wettbewerbe



[@AJ_WETTBEWERBE](https://twitter.com/AJ_WETTBEWERBE)

www.wettbewerbe.cc

330
1/2017



WIEN 21., NEU LEOPOLDAU – JUNGES WOHNEN, WIEN



Auslober

Neu Leopoldau EntwicklungsGmbH,
Messeplatz 1, 1021 Wien, in Kooperation
mit wohnfondswien, Fonds für Wohnbau
und Stadterneuerung, Lenaugasse 10,
1082 Wien

Verfahrensorganisation

DI Herbert Liske, Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung,
Kaiser-Franz-Josef-Ring 6/4, 2500 Baden

Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Bauträgersauswahlverfahrens sind einzelne Bauplätze bzw. zwei Epk-Flächen in einem Teilbereich des Gaswerks Leopoldau im 21. Wiener Gemeindebezirk, welches im Wesentlichen im Süden durch die Thayagasse, im Osten durch die Petritschgasse, im Westen durch den Jürgenssenweg und im Norden durch das im Eigentum der Wiener Netze GmbH verbleibende Areal bzw. die Tauschekgasse begrenzt wird und auf dem die Errichtung von überwiegend geförderten Wohnbauten vorgesehen ist. Ausgelobt wurden die Bauplätze G2, G3, D, F1, H1, L, M und P. In der 1. Verfahrensstufe war von allen Teilnehmern zusätzlich zum gewählten Bauplatz verpflichtend auch ein Umsetzungskonzept für die Bauplätze K, Q und S zu erstellen (Hauptnutzung: Sammelgaragen). Die Bearbeitung der Bauplätze M und P umfasste auch die Erstellung eines Freiraumkonzepts für die jeweils angelagerte Park-Fläche. Für Bauplatz P sind ausschließlich Wettbewerbergemeinschaften bestehend aus zumindest zwei Bauträgern und zumindest zwei Architekten zugelassen. Die Entwicklung der Bauplätze B, C, E, G1 und R2 war nicht Teil des Bauträgersauswahlverfahrens, diese wurden aber in die zweite Verfahrensstufe mit dem Ziel einer Konzeptabstimmung integriert. Dies gilt auch für Bauplatz I, dessen Umsetzung durch eine oder zwei Baugruppen erfolgt.

Art des Verfahrens

zweistufiges nicht anonymes,
öffentliches, dialogorientiertes
Bauträgersauswahlverfahren

Jurysitzung

1. Verfahrensstufe: 1. und 2. Dez. 2015
2. Verfahrensstufe: 20. Juni 2016,
4. Oktober 2016 (Qualitätssicherung Bau-
plätze I, Q und S)

Jury

DI Dr. Kurt Puchinger (Vorsitzender), Arch.
DI Leopold Dungal (Stv. Vorsitzender), Ing.
Mag. Harald Butter, Dr. Wolfgang Förster,
Arch. DI Mark Gilbert, DI Andreas Gobiet,
Dr. Peter Holzer, Ing. Mag. Hans Kukula,
Arch. DI Michael Pech, DI Peter Ruso,
DI Stefan Sima, DI Dr. Karin Standler, DI
Michaela Trojan

Beurteilungskriterien

4-Säulen-Modell. Ergänzend dazu: ge-
meinsame Quartiersentwicklung, soziale
Nachhaltigkeit unter dem Aspekt Junges
Wohnen, Mobilitätskonzept, Umsetzung
des Sammelgaragenkonzepts, Flexibilität
der Erdgeschoßzonen als Schnittstelle
zu den umgebenden Strukturen und den
öffentlichen Freiräumen, Qualität der
SMART-Wohnungen

Ein neuer spannender Stadtteil

1912 wurde in Leopoldau im 21. Wiener Gemeindebezirk das zweite städtische Gaswerk in Wien errichtet. Neben Betriebsgebäuden und technischen Anlagen wurde eine Reihe von Verwaltungsgebäuden und Wohnhäusern gebaut, die zum Großteil noch heute bestehen und ein Bild der seinerzeitigen Gasproduktion zeigen. Große Teile des Gaswerks Leopoldau werden für die betriebliche Nutzung nicht mehr benötigt und können daher neuen Nutzungen zugeführt werden. Auf dem zu entwickelnden Gebiet mit 13,5 Hektar Fläche, 17 denkmalgeschützten Gebäuden und viel Freiraum verbirgt sich viel Potenzial für einen neuen spannenden Stadtteil. Die von historischer Bausubstanz und Baubestand gesäumte Marischkapromenade prägt den Ort und stellt das städtebauliche Rückgrat des Stadtteils dar. Es soll eine attraktive Flanier- und Aufenthaltszone für Bewohner und Besucher entstehen.

Im Rahmen eines der ersten und auch größten kooperativen Planungsverfahren Wiens wurde für das Areal in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Der Startschuss für das kooperative Planungsverfahren erfolgte im Herbst 2012. Neben Experten aus der Stadtplanung, der Verkehrsplanung sowie der Landschaftsplanung, Architekten, dem Bundesdenkmalamt und politischen Entscheidungsträgern nahmen auch Vertreter der Anrainer am Planungsverfahren teil. Das Ergebnis des Verfahrens war ein städtebauliches Konzept, welches als Grundlage für die neue Flächenwidmung diente. Wohnnutzung wird einen Schwerpunkt bilden. Das vorhandene Wege- und Straßennetz bildet die Basis für Einteilung und Erschließung. Die Baufelder verfügen über unterschiedliche Qualitäten und sollen sukzessive entwickelt werden.

Das Ensemble aus denkmalgeschützten Gebäuden, Bäumen und Straßenräumen stiftet Identität und soll markant für das Gebiet erhalten bleiben. Der Bestand ist somit das Rückgrat, an dem sich neue Strukturen entwickeln. Das vorhandene Wege- und Straßennetz bildet die Basis für die Erschließung. Die bestehende Allee wird als charakteristisches Gestaltungselement weitergeführt.

Angestrebt wird ein lebendiger Stadtteil mit kleinteiliger Bebauungs- und Gebäudestruktur. Multifunktional nutzbare Erdgeschößzonen ergänzen dabei den leistbaren Wohnbau. Sämtliche Möglichkeiten für eine Verbesserung der Erreichbarkeit mit öffentlichen Buslinien werden derzeit geprüft und sollen ausgeschöpft werden. Außerdem sollen attraktive Rad- und Fußwege zur S-Bahn-Station Siemensstraße sowie zur U1 Station Leopoldau geplant werden. Die künftigen Bewohner sollen über einen weitgehend KFZ-freien Wohn- und Bewegungsraum verfügen, in ihrer Mobilität aber nicht eingeschränkt sein. Ein dichtes



© Michael Hetzmannseder

DI Stefan Sima,
Geschäftsführer Neu Leopoldau
Entwicklungs GmbH



© Eva Kereby

DI Peter Ruso,
Geschäftsführer Neu Leopoldau
Entwicklungs GmbH

Netz an Wegen und Straßen steht Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung.

Unter dem Motto „Junges Wohnen“ wurde im September 2015 ein zweistufiger dialogorientierter Bauträgerwettbewerb von der Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH in Kooperation mit dem wohnfonds_wien ausgelobt. Auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks werden rund 1.000 Wohneinheiten unter dem Motto „Junges Wohnen“ auf insgesamt neun Baufeldern umgesetzt – ein Baufeld ist für Baugruppen vorgesehen. Ein Drittel der geförderten Wohnungen sind als besonders kostengünstige SMART-Wohnungen auszuführen. Das gesamte Areal wird verkehrsberuhigt, für die Fahrzeuge der Bewohner und Nutzer werden in den Randlagen Garagen errichtet. Die Belastung der Umgebungsstraßen soll durch ein Verkehrskonzept und eine bessere Anbindung des Areals an das öffentliche Verkehrsnetz so gering wie möglich gehalten werden. Neben den Wohnungen werden zusätzlich Gewerbeflächen (Nahversorgung, soziale Infrastruktur) und viel Grünraum rund um die denkmalgeschützten Gebäude entstehen.

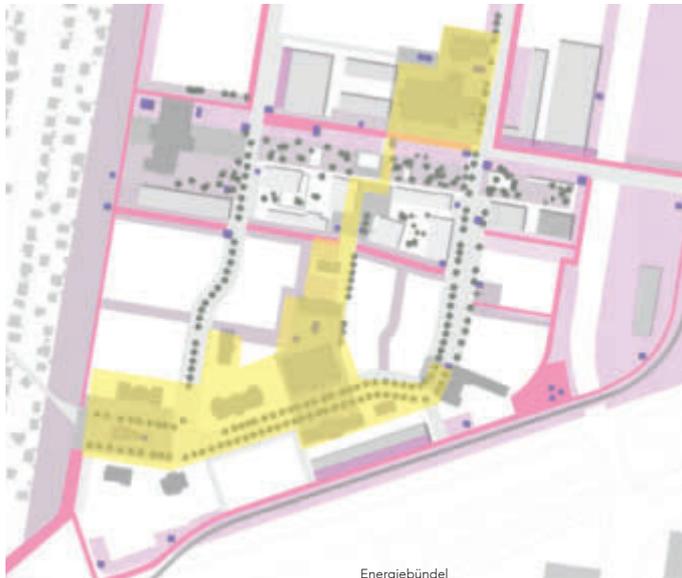
Neben den klassischen Entwürfen zu den einzelnen Bauplätzen, hatten die Bauträger in der zweiten Stufe im Dialog quartiersübergreifende Themen zu Architektur, Freiraum, Mobilität, sozialer Nachhaltigkeit und Smart City zu erarbeiten. Dadurch ist gewährleistet, dass Neu Leopoldau zukünftig als ein zusammenhängender Stadtteil funktionieren wird.

Wir möchten uns bei allen Beteiligten, sowohl des kooperativen Planungsverfahrens, als auch des dialogorientierten Bauträger- und Baugruppenauswahlverfahren bedanken, welche durch ihr Engagement dieses Projekt ermöglicht haben. •



Dialogorientiertes Verfahren

2. Stufe



Energiebündel



Ring & Mauer

Die Nachnutzung des ehemaligen Gaswerks Neu Leopoldau ist ein Modellprojekt, das die international anerkannte Entwicklungskultur des sozialen Wohnbaus in Wien unter heutigen gesellschaftspolitischen und soziodemografischen Herausforderungen fortzuschreiben möchte. Mit der spezifischen Geschichte des Standorts und seiner Bestandsgebäude als „Ensemble kommunaler Intelligenz“, das aus der täglichen Arbeitswelt soziale Mehrwerte abschöpfen konnte, bekommt dieses ambitionierte Ziel einen Genius Loci. Die einzigartige Verknüpfung von Ort, Geschichte und Ambition verpflichtet unausweichlich zur Beantwortung folgender Kardinalfrage: Ist Wien mit seinen Instrumentarien und Akteuren in der Lage, die gesellschaftspolitische Programmatik einer „Mehrwertkultur“ in der Stadtentwicklung in die Zukunft zu führen und ist das Quartier neuLEO ein Beispiel dafür?

Mit dem zweistufigen, dialogorientierten Bauträger-Auswahlverfahren, das auf dem Ergebnis eines kooperativen städtebaulichen Verfahrens aufsetzt, wurde der Rahmen für eine über die Einzelbauerwerke hinausgehende koordinierte Gesamtplanung geschaffen. Die zentrale Herausforderung der zweiten, dialogischen Stufe des Verfahrens liegt in der zügigen Konkretisierung von jenen in der ersten Stufe formulierten, bauplatzübergreifenden Mehrwerten.

Planer, Konsultanten und Bauträger sind den Empfehlungen der Jury in den vorangegangenen Workshops mit außergewöhnlich hohem Engagement nachgegangen und haben präzise formulierte „Mehrwerte“ vorgelegt. Die im Folgenden angeführten Themen sind unabdingbare Voraussetzung für das Einlösen der in dieser Präambel angeführten Ansprüche:

Architektur und Städtebau

1. Energiebündel

Die gelben Bestandsbauten, die Allee und die Relikte des alten Gaswerks Leopoldau bereiten ein historisches Spannungsfeld auf – „den gelben Flux“.

2. Ring & Mauer

Spannende städtebauliche Motive für das zukünftige Areal bilden den Anknüpfungspunkt unserer folgenden Überlegungen.

3. Anknüpfung & Verbindung

Der gewidmete Weg zwischen den Bauplätzen D, E und F1 bietet eine Chance zur erweiterten Erschließung und Aktivierung des Areals. In der angebotenen Verlängerung des Weges über den Bauplatz P werden die Motive Mauer und Ring aufgenommen, räumlich miteinander verbunden und ergeben so eine logische Erweiterung des geplanten Vernetzungs- und Freiraumsystems.

4. Energiestationen

Entlang der öffentlichen Durchwegung spannt sich eine innere Bewegungszone auf, die – angereichert mit aktiven Installationen – einen Raum zur erweiterten Nutzung und Erkundung des Areals eröffnet.

Bestandsmauer

Interventionsmöglichkeiten

1. Bestandsmauer komplett erhalten – Option: Add on z.B. Bepflanzung ermöglicht Selbstgestaltung.
2. Bestandsmauer perforieren – Durchblicke ermöglichen, Materialien einsetzen

Frei- und Grünraum/Park-Fläche

Identitätsgebende Freiräume

- Der Ring – Rückgrat des Quartiers – Bewegung und Erschließung
- Gelber Flux – Anbindung Trafohaus – beispielbare Wegeachsen
- Plätze – soziale Knotenpunkte – strategische Positionierung
- Mauer – identitätsstiftendes Element – Öffnung nach außen
- Materialität – abgestimmte Freiräume – einheitliches Ganzes
- Einbindung – Mitgestaltung der Bewohner – Aneignung durch BewohnerInnen
- Entwicklung – Vertiefung der Gestaltung übergreifende Koordination

Identitätsstiftende Merkmale

1. Bepflanzung

Angelehnt an die Bestandslinden charakterisieren Bäume mit gelber Herbstfärbung, gelb-grünem Laub und gelber Blüte das Quartier.

2. Freiraum Gelber Flux

Der gelbe Flux als Fußgängerverbindung zum sozialen Zentrum „Trafohaus“ wird durch gelbe Bepflanzung und Möblierung gekennzeichnet.

3. Möblierung

Die industrielle Geschichte des Areals wird durch die Materialien wie Cortenstahl in Kombination mit Holz unterstrichen.



Anknüpfung & Verbindung



Identitätsgebende Freiräume

4. Bodenbeläge

Ortbeton in Kombination mit grobkörnigem Schotter unterstützt den industriellen Charakter.

5. Beleuchtung

Ein übergeordnetes Beleuchtungskonzept auf den Bauplätzen und im öffentlichen Raum stärkt das durchgängige Erscheinungsbild.

6. Pipeline und Mauer

Die „Gaspipeline“ im Park erinnert an die ehemalige Nutzung des Areals als Gaswerk. Die bestehende Mauer bleibt als Spielmauer erhalten.

Mobilitätskonzept

Prinzipiell soll ein Parkverbot im Quartier verordnet werden, wobei Haltemöglichkeiten an ausgewählten Stellen für Anlieferungen für Gewerbe/Handel sowie Bewohner möglich ist.

Um eine etwaige Durchfahrt durchs Gebiet zu unterbinden und die Hauptzu- und -abfahrt über die Richard-Neutra-Gasse zu gewährleisten, sollen beim derzeitigen Eingang Pfendlergasse versenkbare Poller (Notzufahrt Einsatzfahrzeuge etc.) errichtet werden. Im Zuge der Richard-Neutra-Gasse ist die Zufahrt bis Bauplatz G2 inkl. Gewerbe möglich.

Lieferverkehr zur Gewerbe- und Handelszone entlang der Marischkapromenade wird ebenfalls über die Richard-Neutra-Gasse ermöglicht.

Zwischen Bauplatz G3 und Marischkapromenade wird die allgemeine Durchfahrt (ausg. Anrainer angrenzender Bauplätze, MA48, Radverkehr) unterbunden.

Die Zufahrt zu den Sammelgaragen erfolgt auf kürzestem Wege, am Rande des Quartiers.

Mobilitätsstandorte

Leo-Mobilstationen bei jedem Garagenbauplatz

Leo-Mobilstationen auf jedem Bauplatz überdacht, witterungsgeschützt und mit speziellem Leihsystem (in Anlehnung des City-Bike-Systems). Als mögliche Standorte können Plätze im Quartier, Räumlichkeiten in Gebäuden, welche separat vom eventuell gebäudeinternen Stiegenhaus begehbar sind, sowie im Straßenraum gelten.

Vorschlag Zuordnung Stellplätze

Auf den drei Garagenbauplätzen (K, Q, S) könnten gemäß Flächenwidmung insgesamt rund 1.040 Stellplätze errichtet werden (errechnet aus Flächenwidmung und 25 m²/Stellplatz). Nach Fertigstellung des Quartiers (2. Stufe mit Bauplatz B) sind rund 940 Pkw-Pflichtstellplätze für neue Nutzungen erforderlich.

Soziale Nachhaltigkeit

Ein Netz „bauplatzübergreifender“ Gemeinschaftsräume rund um das soziokulturelle Quartierszentrum „Trafohaus“ wird in der Planungs- und Bauphase mittels Quartiersmanagement optimiert und in der Besiedelungsphase belebt.

Angebote für Junges Wohnen

Das bauplatzübergreifende kooperative Quartiersmanagement verfolgt das Ziel, das Thema „Junges Wohnen“ soweit als möglich zusammen mit den Bewohnern zu entwickeln und für das Projekt zur Marke zu machen. Mit dem Netz der vielfältigen Gemeinschaftseinrichtungen in den Gebäuden sowie der

Gestaltung des öffentlichen Raumes wird ein attraktives Angebot entwickelt, das aber übergreifend erst im Zusammenhang programmiert und koordiniert werden muss, um die Wertigkeit der Flächen und Angebote sichtbar und nutzbar zu machen.

Besiedelungsbegleitung auf den Bauplätzen

Aufbau von „Hausgemeinschaften“

Informationsveranstaltungen für zukünftige Bewohner, Unterstützung des Kennenlernens und Ankommens Nutzung und Gestaltung der bauplatzbezogenen Gemeinschaftsräume und Freiflächen Begleitung von Partizipations- und Aneignungsprozessen mit den Bewohner des Bauplatzes

Einbindung in das Quartier

Weitergabe von Informationen über Angebote im Quartier, Gestaltung von offenen Angeboten für das Quartier (in Absprache mit den anderen Bauplätzen und dem Quartiersmanagement)

Kooperatives Quartiersmanagement

Vernetzung der Bauplätze und Infrastrukturen untereinander, Initiierung von Aktivitäten für das gesamte Quartier, Vernetzung mit weiteren Akteuren und Angeboten im Quartier und in der Umgebung

Bauplatz D

Bauträger
HEIMBAU

www.heimbau.at



**SS | PLUS
ARCHITEKTUR
ZT GMBH**

Wien
Gegründet 2000
www.ss-plus.at

Landschaftsplanung
**CARLA LO
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTUR**

Wien
Gegründet 2009

Weitere Experten

wohnbund : consult Büro für Stadt.
Raum.Entwicklung



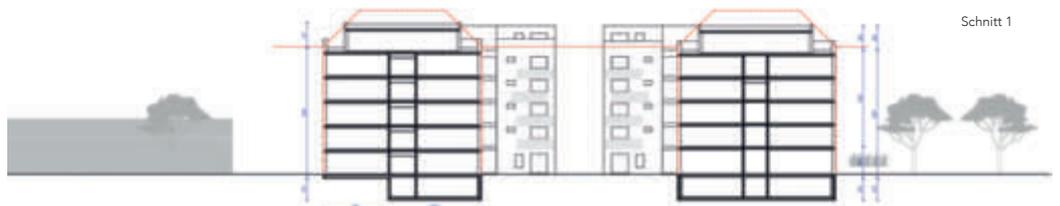
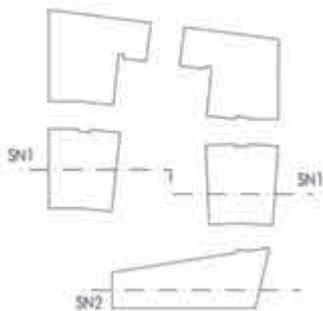
© Schreiner, Kastler/Büro für Kommunikation

**Projektbeurteilung
Ökonomie**

Das Projekt umfasst mit 137 Wohneinheiten, davon 46 SMART Wohnungen, sieben Startwohnungen, sieben Clusterwohnungen für Alleinerziehende sowie drei Geschäftslokale eine förderbare NNFL von 10.013 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (FB: € 60,-/ BM: € 7,50/ EVB: 0,20) als auch der Anzahl nach punktgenau erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelanteil mit € 443,-/m² (BKB: € 150,-/m²; GKB: € 293,-/m²) und die monatliche Mietbelastung mit einer BM von € 7,05/m² (EVB: 0,20) im gut durchschnittlichen Bereich. Der Eigenmitteleinsatz des Bauträgers zur Grundstücksfinanzierung der SMART-Wohnungen wird gewürdigt. Die Baunebenkosten mit 19,0% liegen im mittleren Bereich, die Gesamtbaukosten werden mit € 1.710,-/m² NNFL gut bewertet.

Positiv angemerkt wird, dass alle ökonomischen Angaben von der ersten Stufe beibehalten wurden sowie die Stundung des Grundkostenbeitrages auf bis zu zwei Jahre. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung wird mit Holz-Alu-Fenstern und Laminatböden durchschnittlich bewertet.

Auszug Wohnungskatalog
Standard D 87m²





Lageplan



Alleinerzieher 3. OG

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Das Projekt hat seine konzeptionellen Ansätze in Richtung Wohnsonderformen für Junge und Alleinerzieher verfeinert. Der angebotene Wohnungskatalog stellt eine praktikable, niederschwellige und differenzierte Form der wohnungsbezogenen Mitbestimmung dar.

Architektur/Städtebau

Die Weiterentwicklung des Projektes entspricht den Anregungen des Beurteilungsgremiums, insbesondere die Überarbeitung des Baukörpers an der Marischkapromenade überzeugt. Hier wurde ein gekonnter kontinuierlicher Übergang zum Bestandsobjekt gefunden. Die gesamtstädttebauliche Konzeption der Objekte, das ruhige äußere Erscheinungsbild (eingezogene Loggien) und seine Lebendigkeit zum Innenraum (vorgesetzte Balkone) wurden beibehalten. Das vielfältige Angebot von Wohnformen ist in einem Wohnungskatalog von sehr gut organisierten Wohnungsgrundrissen dargestellt. Diese Form der partizipativen Vorgangsweise ist eine wirksame und praktikable Lösung um individualisierte Wohnformen auch in einem

kürzeren Zeitrahmen umsetzen zu können. Der hier präsentierte Wohnungskatalog stellt ein offenes, auf Mitbestimmung orientiertes Grundrissystem dar, welches eine Vielfalt an sehr gut organisierten und proportionierten Wohnungen – sowohl für SMART-Wohnungen als auch für die Regeltypen – anbietet.

Freiraum/Ökologie

Der Freiraum wird in seiner Weiterentwicklung positiv beurteilt. Die Bündelung der Freiraumnutzung im Zusammenhang mit der EG-Nutzung und den Gemeinschaftsräumen schärft die Freiraumqualitäten des Bauplatzes. Die Leitprinzipien des übergeordneten Freiraumkonzeptes wie Mobiliar, Bodenbeläge, Beleuchtung, Bepflanzung und Spielkonzept sind am Bauplatz und im Übergang zum öffentlichen Freiraum zu integrieren und umzusetzen. Hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem Bauen sowie gesundem und umweltbewusstem Wohnen wurden die hohen Qualitäten der ersten Wettbewerbsstufe beibehalten und weiterentwickelt. Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •

Bauplatz F-1

Bauträger

EGW-HEIMSTÄTTE

www.egw.at



STUDIOVLAY

Wien

Gegründet 2015

www.studiovlay.com

Landschaftsplanung

YEWOLANDSCAPES

Wien

Gegründet 2011

www.yewo.at

Weitere Experten

"die umweltberatung" Wien,

Dr. Ronald Mischek ZT GmbH,

TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH,

wohnbund:consult



© Studiovlay

Projektbeurteilung Ökonomie

Das Projekt umfasst mit 115 Wohneinheiten, davon 38 SMART-Wohnungen, sowie zwei Heimeinheiten (Heimförderung) und einem Geschäftslokal eine förderbare NNFL von 8.214 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch als auch der Anzahl nach punktgenau erfüllt (FB: € 60,-/m²; BM: € 7,50/m²; EVB: 0,15). Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen die sehr günstigen Eigenmittel bei € 63,-/m², die monatliche

Mietbelastung mit einer BM von € 8,33/m² (EVB: 0,15) wird gut durchschnittlich bewertet, die Baunebenkosten mit 19% durchschnittlich. Die Gesamtbaukosten mit € 1.730,-/m² NNFL sind durchschnittlich. Auf die Einhaltung der § 63-Grenze laut WWFSG zum Zeitpunkt des Bezugs wird hingewiesen. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung wird mit Holz-Alu-Fenstern mit Dreifach-Verglasung und Holzparkettböden gut bewertet.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Der Bauplatz umfasst auch das Trafohaus, das zu einem Quartiershaus weiterentwickelt wird. Ergänzend dazu befindet sich im EG des angrenzenden Neubauteils eine weitere Gemeinschaftsfläche, die durch eine Überdachung an das Quartiershaus angebunden wird. Im Zusammenhang mit den im Freiraum angebotenen vielfältigen Bewegungsräumen regt die Jury an, die Sanitäranlagen als Mehrwert zentral begehbar zu machen. Das Band des Terrassendecks mit angeschlossenen Grünraum soll durch eine Sanitäreinheit ergänzt werden. Weiters wird empfohlen, Abstellflächen für diese Terrassennutzungen sicherzustellen. Begrüßt wird das vorgestellte WG-Konzept, das vom Bauträger selbst betrieben werden soll.

Architektur/Städtebau

Ein Hauscluster – genannt „Offene Inseln“ – ist vertikal gegliedert, besitzt ein L-förmiges

Lageplan





Erdgeschoß, ein verbindendes Deck mit vier Salons im dritten Obergeschoß und darüber positionierte Punkthäuser. Die Adressbildung erfolgt über die Menzelstraße mit einem differenziert gestalteten Ankunftsbereich in der Vorgartenzzone. Das Trafogebäude ist als Zentrum des Quartiers ausgebildet, ebenso sind weitere Gemeinschaftsräume in den Objekten rund um das Quartiershaus positioniert. Die Nebeneinrichtungen/Serviceeinrichtungen zum Quartiershaus sind im angrenzenden Neubau untergebracht. Im Freiraum sind die Bereiche für Jugendliche speziell definiert. Das Wohnprinzip ist vom Zimmerwohnen zum Zonenwohnen beschrieben. Die geringe Wohnungstiefe ermöglicht großzügige Belichtungsflächen von der Fassade, ebenso die Mehrfachorientierung der Wohnungen. Die Weiterentwicklung der Vielfalt des Wohnungsangebotes sowie die präzise Baukörperkonzeption werden von der Jury positiv beurteilt. Das gekonnte Positionieren von Loggien und Freiräumen im Verbund mit dem Wohnungsgrundriss ermöglicht innere Variabilität und hohe Attraktivität, die durch das angebotene Programm „Wohnen/Lernen“, zusätzlich unterstützt wird.

Freiraum/Ökologie

Die Freiraumqualitäten wurden gegenüber der 1. Stufe gut weiterentwickelt und schaffen ein vielfältiges Angebot mit hohen Ausstattungsqualitäten. Dies wird von der Jury positiv bewertet. Die Eingliederung des Freiraumes in das übergeordnete Freiraumkonzept stärkt die Gesamtidée für den Bauplatz. Die Leitprinzipien des übergeordneten Freiraumkonzeptes wie Mobiliar, Bodenbeläge, Beleuchtung, Bepflanzung und Spielkonzept sind am Bauplatz und im Übergang zum öffentlichen Freiraum zu integrieren und umzusetzen. Hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem Bauen sowie gesundem und umweltbewusstem Wohnen bewahrt und vertieft das Projekt die Qualitäten der ersten Wettbewerbsstufe. Explizit hervorgehoben werden die durchdachten, überwiegend sehr gut belichteten und vielfältig nutzbaren Wohngrundrisse sowie die qualitätsvollen Außen- und Allgemeinflächen, nicht zuletzt jene des „Decks“ im 3.OG. Anerkannt werden außerdem die Zusicherungen baustoffbezogener bauökologischer Qualitäten.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •

Bauplatz G-2

Bauträger

GESIBA

www.gesiba.at



ARCHITEKTUR- BÜRO REINBERG

Wien

Gegründet 1982

www.reinberg.net

HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN

Wien

Gegründet 2010

www.huss-hawlik.at

SOPHIE UND PETER THALBAUER ARCHITEKTUR

Wien

Gegründet 2006

www.thalbauer.net

Landschaftsplanung

DND LAND- SCHAFTS- PLANUNG

Wien

Gegründet 2012

www.dnd.at

Weitere Experten

Caritas & DU, Bauxund,

RWT plus ZT



© Architekturbüro Reinberg, Huss Hawlik Architekten

Projektbeurteilung

Ökonomie

Das Projekt umfasst mit 147 Wohneinheiten, davon 47 SMART-Wohnungen sowie vier Wohngemeinschaften und drei Gästezimmern eine förderbare NNFL von 10.970 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden ökonomisch (FB: € 60,-/m²; BM: € 7,50/m²; EVB: 0,43) punktgenau erfüllt, der Anzahl nach mit 32% knapp nicht erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird keine Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelanteil bei € 450,-/m² (BKB: € 215,68/m²; GKB: € 234,32/m²) sowie die monatliche Mietbelastung bei einer BM von € 7,20 m² (EVB: 0,43) und erhalten eine durchschnittliche Bewertung. Die Baunebenkosten sind mit 17,3% sehr niedrig. Die Gesamtbaukosten mit € 1.730,-/m² NNFL werden gut bewertet. Die Jury nimmt mit Bedauern zur Kenntnis, dass die in der 1. Stufe angegeben 50% SMART-Wohnungen nicht mehr angeboten werden. Der Bauträger hat in der Präsentation die Einhaltung des geforderten Drittels an SMART-Wohnungen zugesichert. Die

Kostenrelevanz der Bauausstattung wird gut bewertet, wobei hinsichtlich der Vinylbeläge auf die Stellungnahme der MA 25 hingewiesen wird, wonach Bodenbeläge nicht PVC-haltig sein dürfen.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Der Bauplatz umfasst attraktive Aufenthalts- und Kommunikationsräume im Innen- und Außenbereich. Die Jury begrüßt die präsentierte Idee einen quartiersübergreifenden Proberaum zur Verfügung zu stellen, um hier ein besonderes Angebot für Jugendliche zu sichern. Auch die Einrichtung eines Hausbetreuers vor Ort wird besonders positiv gesehen sowie die Raumangebote wie Gästewohnungen und zumietbare Räume.

Architektur/Städtebau

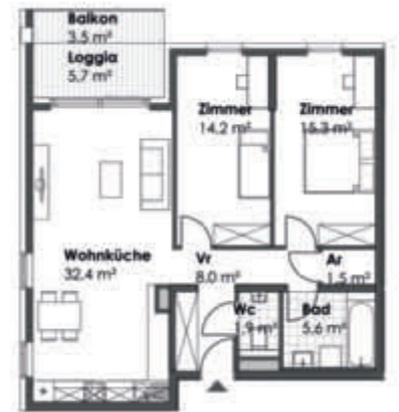
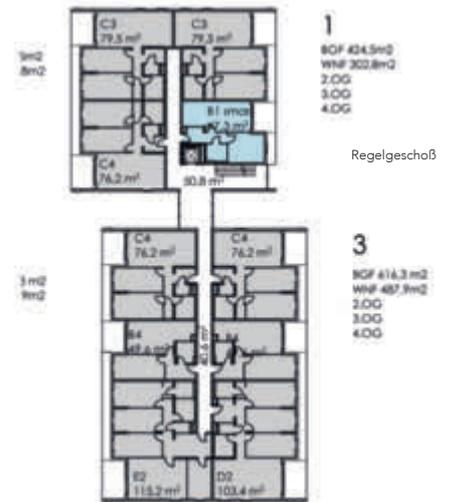
Die in der ersten Phase präsentierte und von der Jury positiv bewertete städtebauliche Figur des Projekts wird in der Weiterbearbeitung beibehalten. Durch die Erweiterung des „Platzes“

Schnitt 1-1





Lageplan



Grundriss Typ C3

gegen Osten wird ein räumlich wirksamer Anschluss an die Menzelstraße hergestellt, wodurch die Verbindung des inneren Freiraums des Projektes mit dem allgemeinen öffentlichen Raum verbessert und die Eingangszonen sämtlicher Häuser attraktiviert werden. Insgesamt wird die Umorganisation dieses Raums samt umliegender Gemeinschaftsflächen als Qualitätsgewinn für das Projekt gesehen. Die Mittelgangeschließungen der Häuser 1/3, 6/8 und 4 sind knapp dimensioniert und erhalten wenig natürliches Licht. Die Jury würdigt den Einsatz von schmalen jedoch wirksamen Lichtbrunnen im Haus 5 und empfiehlt, dass diese Strategie für alle Mittelgangeschließungen aufgegriffen wird. Die atriumartige Erschließung der Häuser 1 und 7 ist hingegen gut proportioniert und natürlich belichtet. Die Grundrisse sind gut belichtet und intelligent organisiert. Es wird jedoch bei einigen Grundrisstypologien (B2, 4.14, 5.6) darauf hingewiesen, dass die gültigen Richtlinien für adaptierbares Wohnen einzuhalten sind. Der durch Faltschichten organisierbare B-Typ wird positiv bewertet. Die Baukörper werden schlicht jedoch sensibel behandelt; die wohnungsbezogenen

Freiflächen sind gut proportioniert und werden gut in den Baukörper integriert. Die Farbgebung ist zurückhaltend, wird jedoch durch den bedachten Einsatz der Akzentfarbe belebt. Die Holzverkleidung im Erdgeschoß der Häuser 1/3 und 6/8 wird begrüßt; auf die Detaillierung in der Ausführung ist zu achten.

Freiraum/Ökologie

Die Organisation der Freiräume wurde gegenüber der 1. Stufe gut weiterentwickelt. Das Innen-/Außenraumzusammenspiel, die Mitte mit den Bestandsbäumen, die Verlegung des Jugendspielplatzes an die Menzelstraße und die differenzierte Bepflanzung stärken die Freiraumqualitäten des Bauplatzes. Die vielseitigen Bezüge zum übergeordneten Freiraumkonzept werden vorbildlich dargestellt. Dieser Bauplatz stärkt somit den Gesamtfreiraum des Quartiers. Hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem Bauen sowie gesundem und umweltbewusstem Wohnen bewahrt und vertieft das Projekt die Qualitäten der ersten Wettbewerbsstufe. Als Beitrag zum grundsätzlich sparsamen Einsatz von Ressourcen wird die konstruktive

Einfachheit und die gute Ausnutzung von Erschließungsflächen explizit anerkannt, die sich auch in einer durchdachten Grundrissqualität mit guter Belichtung der Wohnungen und funktional angeordneten Loggien fortsetzt. Anerkannt werden außerdem die Zusicherungen baustoffbezogener bauökologischer Qualitäten.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. Die Projektänderungen betreffend die in der Präsentation zugesagte Einhaltung des geforderten Drittels an SMART-Wohnungen sind innerhalb von vier Wochen nach Versand des Protokolls beizubringen. •

Bauplatz G-3

Bauträger

GESIBA

www.gesiba.at



SUPERBLOCK

Wien

Gegründet 2003

www.superblock.at

Landschaftsplanung

D/D LANDSCHAFTS- PLANUNG

Wien

Gegründet 2012

www.dnd.at

Weitere Experten

Caritas & DU, Bauxund,

RWT plus ZT



© Superblock

Projektbeurteilung Ökonomie

Das Projekt umfasst mit 46 Wohnungen, davon 23 SMART-Wohnungen, eine förderbare NNFL von 2.999 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden ökonomisch punktgenau (FB: € 60,-/m²; BM: € 7,50/m²; EVB: 0,43) erfüllt, der Anzahl nach mit 50% sogar übererfüllt, was sehr positiv bewertet wird. Für die SMART-Wohnungen wird keine Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelanteil bei € 450,-/m² (BKB: € 242,50/m²; GKB: € 207,50) sowie die monatliche Mietbelastung bei einer BM von € 7,20/m² (EVB: 0,43) und erhalten eine durchschnittliche Bewertung. Die Baunebenkosten sind mit 17,4% sehr niedrig. Die Gesamtbaukosten mit

€ 1.941,-/m² NNFL sind vergleichsweise hoch und laut Stellungnahme der MA25/MA 50 im Zusammenhang mit dem Projekt „G2“ ohne Kleinbaustellenzuschlag zu rechnen. Vom Bauträger wurde dies in der Präsentation zur Kenntnis genommen und in Folge mit den Förderungsstellen abgestimmt. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Holz-Alu-Fenstern mit Dreifach-Verglasung und Vinylbelägen wird aufgrund der sehr hohen Gesamtbaukosten kritisch gesehen. Die MA 25 hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Bodenbeläge nicht PVC-haltig sein dürfen.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Der Bauplatz besitzt im Bereich der gemeinschaftlichen Raum- und Freiflächen zahlreiche Synergien mit dem Bauplatz G2. Einen attraktiven, quartiersübergreifenden Mehrwert stellt der zentrale Durchgangsbereich als wettergeschützter Aufenthaltsort bzw. Fußweg dar. Die Jury regt daher an, diesem Bereich bei der Ausgestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Hier werden vor allem die Themen Lichtgestaltung, Raumschall, Materialität und Möblierung sowie partizipative Gestaltungselemente angeführt, sodass dieser Bereich ein geeignetes und wertvolles Substitut für den ansonsten fehlenden quartiersübergreifenden Gemeinschaftsraum darstellen kann. Ausdrücklich begrüßt werden

Lageplan





Regelgeschoß Standard und Smart

der Anteil und das Konzept der SMART-Wohnungen als wichtigen Beitrag für Junges Wohnen.

Architektur/Städtebau

Die städtebauliche Grundstrategie eines in der Höhe abgestuften Gebäudes mit einer zum künftigen „Großen Platz“ gerichteten, zwei-geschossigen Arkade wurde in der zweiten Stufe im Prinzip konsequent weiterentwickelt. Der Durchgang zwischen Bauplatz G2 und dem im Norden gelegenen Platz wurde erweitert, was die räumliche Vernetzung der Anlage verbessert. Die Organisation des Erdgeschoßes wurde verfeinert; der Schwenk zum Durchgang unterstreicht die Verbindung zwischen Nord und Süd und macht sie großzügiger sowie attraktiver; eine solche Geste an der Südseite des Baukörpers wird von der Jury vermisst. Die Erschließung wird durch die Umplanung präziser organisiert und gewinnt damit an räumlicher Qualität. Auf die GB-GV Widmung des östlichen Teils des Bauplatzes wird hingewiesen. In der Weiterbearbeitung sind die wohnungsbezogenen Freiflächen der Südfassade nunmehr als Balkone formuliert. Die daraus resultierende Gliederung dieser Fassade wird positiv bewertet. Die angebotenen Grundrisse bestechen durch ihre Flexibilität und bieten interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnformen an. Als Beitrag zum grundsätzlich sparsamen Einsatz von Ressourcen werden die durchdachte Grundrissqualität der Wohnungen mit deren vollständiger Adaptierbarkeit zu SMART-Wohnungen und die funktional angeordneten Loggien und Balkone explizit anerkannt.

Freiraum/Ökologie

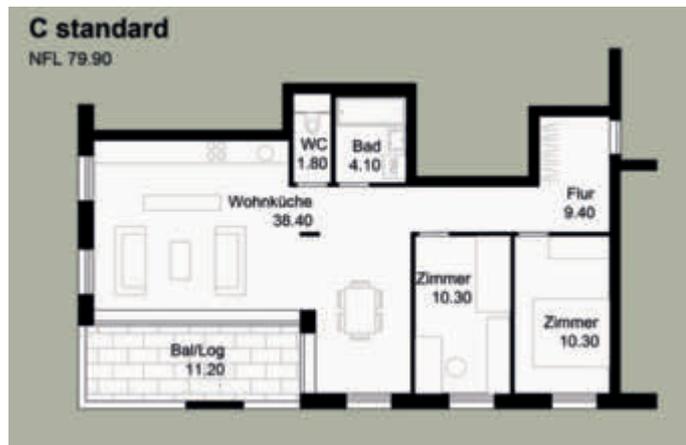
Die geringe Freifläche im Erdgeschoß wird mit Freiraumangeboten auf der Dachterrasse (Urban-Gardening, Treffpunkt, etc.) ausgeglichen. Dies wird positiv beurteilt. Die Vorkehrungen für eine mögliche



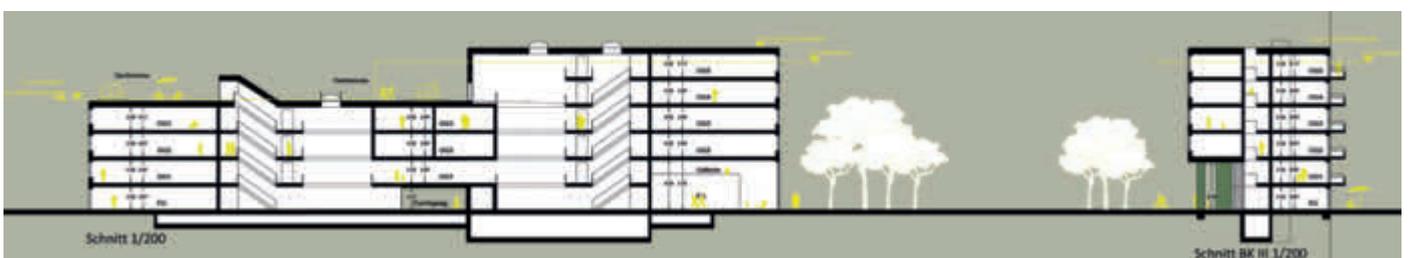
Integration des Vorplatzes in eine bauplatz-übergreifende Platzgestaltung mit dem Nachbargrundstück ist für das Gesamtkonzept wie auch für den Bauplatz eine Bereicherung. Hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem Bauen sowie gesundem und umweltbewusstem Wohnen bewahrt und vertieft das Projekt die Qualitäten der ersten Wettbewerbsstufe.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •

Gundriss C Standard



Schnitt 1/200 (links) und Schnitt BKIII (rechts)



Bauplatz H-1

Bauträger

SCHWARZATAL GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- & SIEDLUNGSAN- LAGEN GMBH

www.schwarzatal.at



FELD72 ARCHITEKTEN ZT GMBH

Wien

Gegründet 2002

www.feld72.at

Landschaftsplanung

KSLA – INGENIEUR- BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- ARCHITEKTUR

Wien

Gegründet 2012

www.ksla.at

Weitere Experten

IBO – Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie GmbH, o. Univ.-Prof Jens S. Dangschat (TU Wien), raum & kommunikation



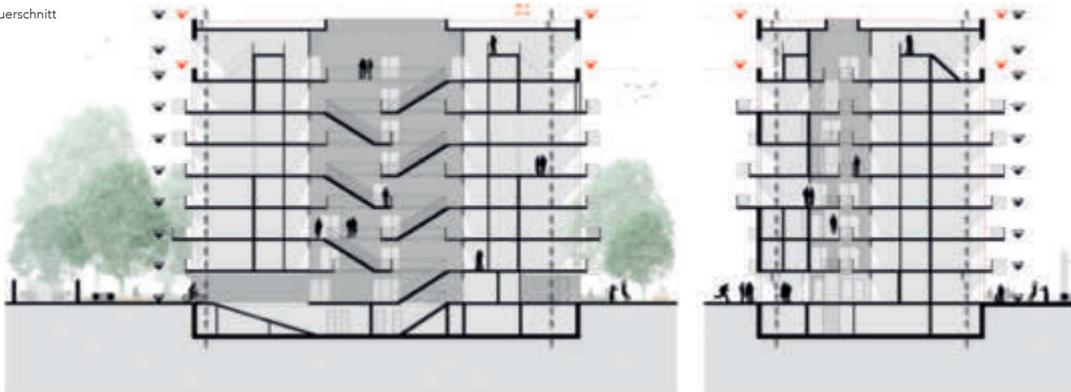
© feld72 Architekten ZT

Projektbeurteilung Ökonomie

Das Projekt umfasst mit 59 Wohnungen, davon 27 SMART Wohnungen, eine förderbare NNFL von 4.206 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden ökonomisch (FB: € 60,-/BM: € 7,50) erfüllt, der Anzahl nach mit 46 % sogar übererfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegt der Eigenmittelanteil bei sehr niedrigen € 67,97/m². Die monatliche Mietbelastung mit einer BM von € 7,94/m² (EVb: 0,35) wird ebenfalls sehr positiv bewertet. Die Baunebenkosten mit 19,8 % liegen im oberen Bereich. Die umfangreichen Eigenmitteleinsätze des Bauträgers werden positiv bewertet. Die im Vergleich mit der ersten Stufe um 8,68 % erhöhten Gesamtbaukosten mit € 1.829,09/m² Nfl.

liegen insbesondere im Vergleich zu den anderen Projekten im oberen Bereich. Die Begründung für die Erhöhung liegt neben bautechnischen Gründen (z.B. Druckbelüftung, erhöhter Baumbestand) vor allem darin, dass die externen Garagenkosten, die in der ersten Stufe in den Grundkosten kalkuliert waren, nunmehr in den Baukosten angesetzt sind. Positiv wird bewertet, dass die sehr niedrigen Eigenmittel (FB: € 67,97/m²) praktisch gleich geblieben sind und die Nutzerkosten sich nur geringfügig (um 22 Cent pro m²) erhöht haben. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Dreifach-Verglasung und Laminatböden wird durchschnittlich bewertet.

Längs- und Querschnitt





Lageplan

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Die faktische Zuordnung der sogenannten „Plusräume“ zu den Wohnungen wird im Sinne ihres Mehrwertes kritisch hinterfragt, da Belichtungs- und Belüftungsqualität sowie die hohe Einsehbarkeit die Nutzungsqualität stark einschränken. Die Jury würdigt das Konzept einer horizontal und vertikal kommunikativen Erschließung, empfiehlt aber optional Vorkehrungen zur individuellen Erhöhung der subjektiven Sicherheit und Erhöhung der Privatheit zu entwickeln. Ebenfalls soll die Schnittstelle Privatheit/Einsehbarkeit an der Außenfassade überprüft werden. Das quartiersübergreifende Angebot einer Sommerküche wird positiv bewertet.

Architektur/Städtebau

Das „Haus der Selbstverwirklichung“ wurde konsequent weiterentwickelt und erlaubt nunmehr durch die zentrale Erschließung eine sowohl horizontal als auch vertikal entwickelte Erlebnislandschaft. Die Anordnung der Studios nach dem Zwiebelringprinzip eröffnet durch deren transparente Gestaltung Kommunikation und Interaktion für die Bewohner. Die zusätzlich angebotenen anmietbaren Flächen ergänzen die hohe Flexibilität des Entwurfs. Das offen konzipierte Erdgeschoß findet eine natürliche

Fortsetzung im Freiraum bzw. den Spielbereichen und wird baulich durch Elemente wie die Sommerküche bzw. den Food-Coop ergänzt. Sehr sorgfältig wird mit den bestehenden Bäumen umgegangen. Ebenso wird die Mauer als identitätsstiftendes Element teilweise erhalten bzw. transformiert. Die Anordnung des Müllplatzes sowie der Fahrradabstellplätze ist plausibel nachvollziehbar gewählt. Durch umlaufende Balkone erfährt das Objekt eine horizontale Gliederung. Die Balkongestaltung sollte aufgrund der dominanten Bauplatzsituation auch auf Schaffung erhöhter Intimität überprüft werden.

Freiraum/Ökologie

Die Qualitäten im Freiraum wurden in der Detaillierung optimiert und stehen mit

der Bebauung und dem übergeordneten Freiraumkonzept in Kommunikation. Die Berücksichtigung des Baumbestandes (durch das Wegfallen der Feuerwehrrzufahrt) stärkt die Identität und die ökologischen Qualitäten. Die Leitprinzipien des übergeordneten Freiraumkonzeptes wie Mobiliar, Bodenbeläge, Beleuchtung, Bepflanzung und Spielkonzept sind am Bauplatz und im Übergang zum öffentlichen Freiraum zu integrieren und umzusetzen. Gewürdigt werden die angebotenen bauökologischen Qualitäten sowie die wirtschaftliche und ressourcenschonende konstruktive Optimierung.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •

Grundriss 1., 2. Geschoß



Bauplatz L

Bauträger
ARWAG

www.arwag.at

**ARCHIMEDIA
ARCHITEKTUR**

Wien
Gegründet 2011
www.archimedia.at

**SMAC SMART
ARCHITECTURAL
CONCEPTS**

Wien
Gegründet 2011

Landschaftsplanung
PLANSINN

Wien
Gegründet 1997
www.plansinn.at



© ohn.at

**Projektbeurteilung
Ökonomie**

Das Projekt umfasst mit 114 Wohnungen, davon 38 SMART-Wohnungen, sowie zwei Geschäftslokalen eine förderbare NNFL von 8.275m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (FB: € 60,-/m²; BM: € 7,50/m²; EVB: 0,30) als auch der Anzahl nach punktgenau erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird keine Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelanteil mit € 495,-/m² (BKB: € 195,-/m²; GKB: € 300,-) weiterhin im höheren Bereich.

Eine Stundungsvariante (30% bei Vertragsabschluss, 70% bei Bezug) wird angeboten. Weiters hat der Vertreter des Bauträgers für die Bewohner individuelle Stundungsvarianten auch nach Bezug in Aussicht gestellt. Die Reduktion der Bruttomiete auf nunmehr € 7,30/m² (EVB: 0,30)

wird positiv gesehen. Die Baunebenkosten liegen mit 19% im mittleren Bereich. Die Gesamtbaukosten mit € 1.695,-/m² NNFL werden sehr positiv gesehen. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Holz-Alu-Fenstern und Laminatböden wird im Zusammenhang mit den sehr günstigen Gesamtbaukosten positiv bewertet.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Dem Projekt ist es sehr gut gelungen, mögliche Konfliktbereiche zwischen Wohnen und Kinderbetreuungseinrichtungen zu entflechten.

Besonders gewürdigt werden die Größe der Einlagerungsräume und die großzügigen Fahrradflächen als wichtige Ergänzung zum SMART-Wohnbauprogramm. Die Jury regt an, sowohl dem geplanten Grünraum als auch den sogenannten Bewohner-Lobbies konkrete, robuste Funktionen zuzuordnen, welche unterschiedliche Mehrwerte für das Quartier und das Wohnhaus selbst in Form von Handwerk und Reparatur, Liefer- und Zustellservices umfassen könnten. Als besonderer quartiersübergreifender Mehrwert ist eine Mehrfachnutzung der Sportfläche bei zukünftigen Betreibergesprächen weiter zu verfolgen und wird von der Jury als wichtiger Beitrag für das Gesamtquartier besonders begrüßt.

Schnitt Haus 1 und Haus 3





Lageplan



Grundriss 2. Obergeschoß

Grundriss
Typ D und
Typ D-Smart

Architektur/Städtebau

Die von der Jury in der ersten Planungsphase gewürdigte präzise Platzierung bzw. Höhenabstufung der einzelnen Baukörper wird in der Weiterbearbeitung grundsätzlich beibehalten. In der Folge sind die Baukörper in ihrer Ausformulierung sehr einfach gehalten; somit bieten sie eine ruhige und würdige Ergänzung zu den schlichten Fronten der Bauten des gegenüberstehenden Bauplatzes „D“. Ihre Gliederung ist klassisch und gut proportioniert; besonders hervorzuheben sind die im Wärmedämmverbundsystem vertieften Fensterrahmungen. Diese Rahmen verleihenden Fenstern großzügigere Proportionen und einen klaren Rhythmus. Auf die Einhaltung dieses Erscheinungsbilds ist im Fall des Einbaus eines Sonnenschutzes zu achten. Die Stabgeländer der Balkone werden von der Jury als sinnvolle Lösung für die Absturz-sicherung gesehen. Angeregt wird jedoch die Entwicklung eines wirksamen, mit der Gestaltung abgestimmten Sichtschutzsystems. Die Erschließung der Wohnbauten ist klar organisiert und sorgt für eine wirksame natürliche Belichtung der Gangflächen. Die Wohnungen weisen gute Proportionen und

eine klare Organisation auf. Es wird jedoch bei einigen Grundrisstypologien (C-SMART Loft) darauf hingewiesen, dass die gültigen Richtlinien für adaptierbares Wohnen einzuhalten sind. Bei der beabsichtigten Bauplatzteilung muss auf die Einhaltung von Lichteinfallabständen geachtet bzw. müssen entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen (Servitute) zur gegenseitigen Belichtung getroffen werden.

Freiraum/Ökologie

Die Optimierung des Städtebaus ermöglicht nun auch eine qualitativ verbesserte Freiraumorganisation, die im Detail auf Basis des übergeordneten Freiraumkonzeptes noch zu optimieren ist. Die Verschränkung mit der Marischkapromenade durch Leitdetails, Mobiliar, Bodenbeläge (Ortbeton), Bepflanzungskonzept gemäß dem übergeordneten Konzept soll diesen Freiraum attraktiver und mehr Bespielung und Belebung bringen. Diese Leitprinzipien sind am Bauplatz und im Übergang zum öffentlichen Freiraum zu integrieren und umzusetzen. Der Beitrag zum übergeordneten Freiraumnetz in Form des bespielbaren Weges entlang der Gleisanlage ist umzusetzen. Im

Zuge der Qualitätsverbesserungen sollen die Lage der Fahrradabstellplätze sowie der Jugendspielplatz mit mehr Vielfältigkeit und Bepflanzung optimiert werden. Die Freiraumqualitäten in der Mitte (Feuerwehr-Zufahrt) bleiben offen und sollen im Hinblick auf Freiraumangebote für die allgemeine Nutzung und einer attraktiven Bepflanzung gestärkt werden. Hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem Bauen sowie gesundem und umweltbewusstem Wohnen bewahrt und vertieft das Projekt die Qualitäten der ersten Wettbewerbsstufe. Insbesondere weist das Projekt gut verteilte Fensterflächen und Anordnung der Wohnungen über Eck und somit eine gute Belüftbarkeit und Belichtung der Räume auf. Letztere wird durch abgestufte Ausbildung der Fensterleibungen weiter unterstützt. Anerkannt werden außerdem die Angebote an baustoffbezogenen bauökologischen Qualitäten.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •

Bauplatz M

Bauträger

FAMILIEN- WOHNBAU GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIED- LUNGSGESELL- SCHAFT M.B.H.

www.familienwohnbau.at

DTA DUDA TESTOR ARCHITEKTUR

Wien

Gegründet 2003

www.dudatestor.com

Landschaftsplanung

PAISAGISTA – DI LIZ ZIMMERMANN

Wien

Gegründet 2007

paisagista.at

Weitere Experten

Trafix Verkehrsplanung GmbH/

DI Andreas Käfer, Verein Bahnfrei



© DTA Duda Testor Architektur

Projektbeurteilung

Ökonomie

Das Projekt umfasst mit 80 Wohneinheiten, davon 27 SMART Wohnungen, sowie einem Geschäftslokal eine förderbare NNFL von 5.242 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen (FB: € 60,-/m²; BM: € 7,49/m²; EVB: 0,12) werden sowohl ökonomisch als auch der Anzahl nach punktgenau erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelanteil mit € 496,-/m² (BKB: € 215,-/m²; GKB: € 281,-/m²; EVB: 0,16) knapp an der Obergrenze, die monatliche Mietbelastung mit € 6,67/m² im günstigen Bereich. Die Baunebenkosten mit 19,5% liegen im mittleren Bereich. Die Gesamtbaukosten mit € 1.777/m² liegen im Vergleich etwas über dem Durchschnitt. Dass auf Anregung der Jury eine Stundungsmöglichkeit von

50% des Grundkostenbeitrages auf bis zu drei Jahren angeboten wurde, wird positiv bewertet. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung wird mit Holz-Alu-Fenstern mit Dreifach-Verglasung, Fußbodenheizung im Bad, Holzparkett in den Wohnräumen (Teppich im Schlafzimmer bei SMART) sehr gut bewertet.

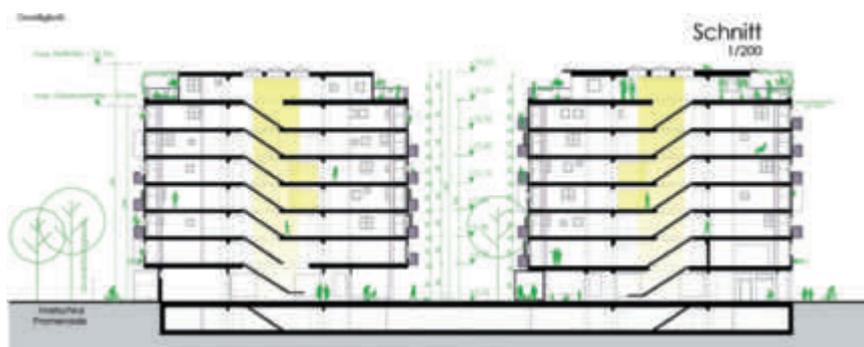
Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Die Kooperation mit einem Lehrlingsheim und dem Verein „Bahnfrei“ entspricht dem Angebot der ersten Verfahrensstufe und wird von der Jury nochmals positiv hervorgehoben. Für das Gesamtquartier wird ein Jugendraum mit einem zu entwickelnden Zugangssystem zur Verfügung gestellt. Die Jury regt an, bei der Gestaltung der gemeinschaftlichen Dachterrasse auf behindertengerechte Sanitäranlagen zu achten und für die zweigeschoßigen Gemeinschaftsloggien zur praktikablen Aneignung notwendige Wasserentnahmestellen inkl. Ablauf und elektrische Anschlüsse vorzusehen.

Architektur/Städtebau

Die Weiterentwicklung des Projektes ist von den Themen Individualisierung, Gestaltung von Aneignungsflächen sowie differenzierte Angebote zum Thema Junges Wohnen gekennzeichnet. Für die angesprochene Nutzergruppe werden Nutzungsorte zur Verfügung gestellt, mit denen

Schnitt





Grundriss D



Grundriss C1

Grundriss 3. OG



sich Jugendliche identifizieren können, sie selbst verwalten und auch dafür Verantwortung übernehmen können.

Zwei großzügige zweigeschoßige Terrassen, die zum Park hin orientiert sind, formulieren Flächen für die Gemeinschaft, für geselliges Treffen und Relaxen. Das Erdgeschoß ist eingezogen und schafft in der Freiraumgestaltung eine klare Funktionstrennung zum Park. Vielfältige Innenraumlebnisse vom Erdgeschoß über die Wohnungen bis zum Gemeinschaftsbereich im obersten Geschoß schaffen eine Lebendigkeit der Baukörper. Diese Lebendigkeit prägt auch die Fassadengestaltung, die Baukörper stellen eine rundum erlebbare Plastik dar und ermöglichen ein

abwechslungsreiches Bild sowohl in der Fassadenerscheinung nach Außen als auch durch differenzierte Blickbezüge im Innenraumerlebnis.

Besonders bemerkenswert ist neben der Vielfalt eines sehr guten Wohnungsangebotes die Möglichkeit der Positionierung der Küchen sowohl an der Fassade als auch im Wohnungsinnen.

Freiraum/Ökologie

Die Einbindung des Freiraumes in das übergeordnete Freiraumkonzept und die Beziehung zum Park werden positiv beurteilt. Die Freiraumqualitäten am Bauplatz konnten durch die differenzierten Angebote gestärkt werden. Die Leitprinzipien des übergeordneten Freiraumkonzeptes wie Mobiliar, Bodenbeläge, Beleuchtung, Bepflanzung und Spielkonzept sind am Bauplatz und im Übergang zum öffentlichen Freiraum zu integrieren und umzusetzen. Hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem

Bauen werden die zahlreich angebotenen bauökologischen Qualitäten gewürdigt. Anerkannt werden die häufig zweiseitige Wohnungsbelichtung und das differenzierte Fensterangebot.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •



Lageplan

Bauplatz P

Bauträger

**BWS/BAUGE-
NOSSENSCHAFT
FRIEDEN.**www.bwsg.atwww.frieden.at

besser wohnen seit Generationen

**FREIMÜLLER
SÖLLINGER
ARCHITEKTUR**

Wien

Gegründet 2007

www.freimueller-soellinger.at**G.O.Y.A. ZIVIL-
TECHNIKER
GES.M.B.H.**

Wien

Gegründet 2004

www.goya.at

Landschaftsplanung

**ZWOPK
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTUR**

Wien

Gegründet 2004

www.zwopk.at

Weitere Expertin

Mag. Sonja Gruber



© Freimüller Söllinger Architektur/G.O.Y.A. ZT

**Projektbeurteilung
Ökonomie**

Das Projekt umfasst mit 266 Wohneinheiten, davon 77 SMART-Wohnungen, sowie drei Heimeinheiten mit 20 Heimplätzen und drei Büros eine förderbare NNFL von 18.514 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden der Anzahl nach nicht erfüllt (28,9%) und ökonomisch (FB: € 60,-/m²; BM: € 7,50/m²; EVB: 0,25) punktgenau erfüllt. Bei den Mietwohnungen des Bauträgers BWS liegt der Eigenmittelanteil mit € 506,-/m² über der bekannten € 500,-/m²-Grenze, die monatliche Mietbelastung mit BM € 6,76/m² (EVB: 0,25) ist vergleichsweise niedrig. Bei den sonstigen Mietwohnungen des Bauträgers FRIEDEN liegt die Eigenmittel mit FB € 68,-/m², die monatliche Mietbelastung mit einer BM von € 7,80/m² (EVB: 0,25) ist sehr günstig. Entsprechend der Anmerkung der MA 50 kommt aufgrund der Nutzfläche (mehr als 15.000 m.) der Förderungssatz von € 510,-/m² zur Anwendung. Die Baunebenkosten mit 19% sind durchschnittlich. Die Gesamtbaukosten mit € 1.718,-/m² NNFL im sehr günstigen Bereich. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Weiters wurde von den Bauträgervertretern die Einhaltung des geforderten Drittels an SMART-Wohnungen sowie die Absenkung des FB auf € 500,-/m² bei den sonstigen Wohnungen zugesagt. Positiv wird die auf Nachfrage der Jury angebotene Stundungsvariante bis zu fünf Jahre nach Bezug zur Kenntnis genommen, nach der den Wohnungsmietern

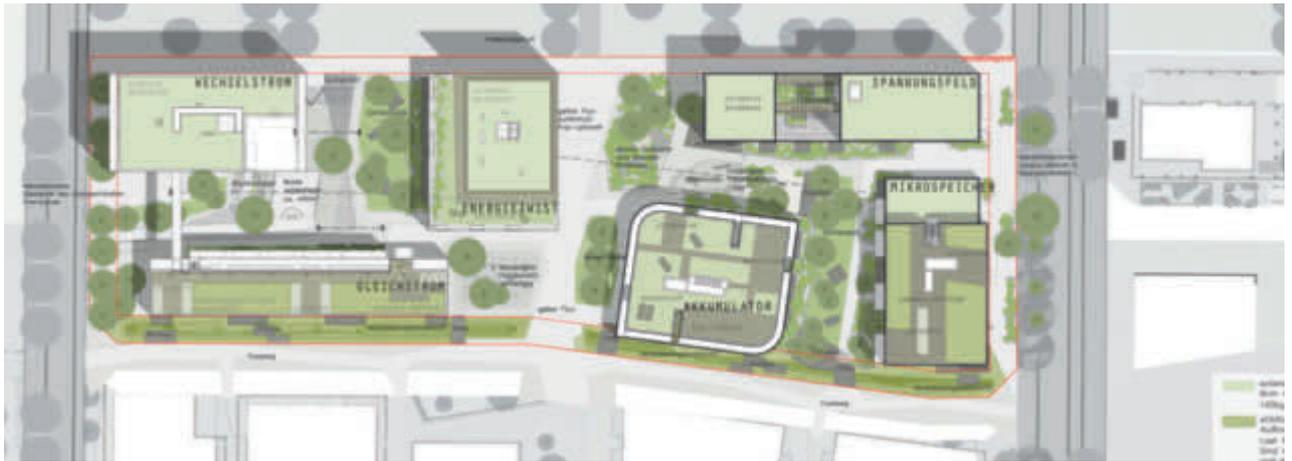
eine individuelle Stundungsmöglichkeit mit einer aktuellen Verzinsung des gestundeten Betrages von 2% angeboten wird. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung wird mit Holz-Alu-Fenstern mit Dreifach-Verglasung, Textilböden (Schlafzimmer), Holzparkettböden (Wohnzimmer) positiv bewertet.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

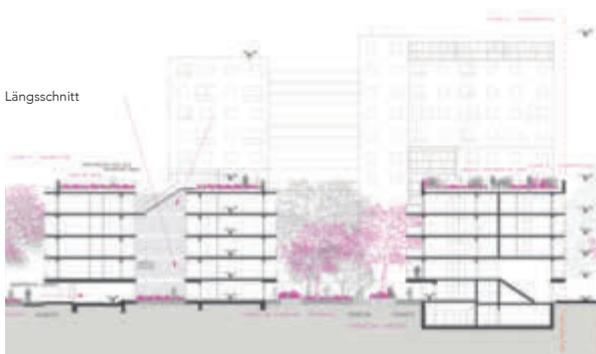
Das Projekt umfasst vielfältige Aufenthalts- und gemeinschaftliche Kommunikationsorte im Innen- und Außenbereich. Dachterrassen sind zusätzlich für Urban Gardening vorgesehen. Hierzu regt die Jury an, zur Nutzungsintensivierung notwendige Ausstattungen wie Sanitär- und Bewässerungsausstattungen und Beschattungen für Sitzbereiche vorzusehen. Weiters wird angeregt bei der Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume und Spielflächen insbesondere die Bedürfnisse von Jugendlichen zu berücksichtigen. Das Angebot von quartiersübergreifend genutzten Pop-up-Räumlichkeiten und ein auch dafür vorgesehenes Begleitmanagement wird begrüßt.

Architektur/Städtebau

Das Team „Energiebündel“ präsentiert eine städtebaulich prägnant ausformulierte Kante und eine attraktive Gestaltung der Nordfassaden der Baukörper zum Park. Der sensible Umgang mit der Topografie (Mulde und Plateau) wurde weiter



Lageplan



Längsschnitt



Erdgeschoß

verdichtet und erzeugt eine soziale Mitte, die durch die Anordnung von Gemeinschaftseinrichtungen besonders betont wird.

Pop-ups stellen in dieser Zone ein weiteres Format für Eigeninitiativen dar. Die Freiflächenplanung bedient sich in ihrer Materialisierung des Charakters von Industriebereichen. Das sehr gute und variabel vorgestellte Wohnungsangebot ist auch aus der unterschiedlichen Ausprägung der Objekte ablesbar. Das großzügige Wohnungsangebot ist durch Wohnmöglichkeiten für Jugendliche mit Benachteiligung ebenso ergänzt wie durch die Planung von zwei Wohnheimen von unterschiedlichem Typus.

Die Variabilität der Wohnungen ist von unterschiedlicher Positionierungsmöglichkeit des Nasskerns sowie Wohnungen mit zwei Eingängen und sehr effizient geplanten Loftwohnungen geprägt. Urban Gardening auf den Dachflächen ergänzt die Angebotsvielfalt für die Gemeinschaft. Der Gesamtprozess Bau- und Besiedlungsmanagement ist umfangreich dargestellt und rundet das Gesamtbild des Projektes sehr gut ab.

Freiraum/Ökologie

Die hohen Freiraumqualitäten der 1. Stufe wurden weiter detailliert und von der Jury positiv beurteilt. Die Leitprinzipien des übergeordneten Freiraumkonzeptes wie Mobiliar, Bodenbeläge, Beleuchtung, Bepflanzung und Spielkonzept sind am Bauplatz und im Übergang zum öffentlichen Freiraum zu integrieren und umzusetzen. Hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem Bauen sowie gesundem und umweltbewusstem Wohnen bewahrt und vertieft das Projekt die Qualitäten der ersten Wettbewerbsstufe. Positiv wahrgenommen werden die durchdachten, überwiegend gut belichteten Wohngrundrisse, teilweise auch mit Eignung für Sonderformen wie Home-Office und qualitätsvollen wohnungsbezogenen Außenräumen. Anerkannt werden außerdem die Zusicherungen

baustoffbezogener bauökologischer Qualitäten. Hingewiesen wird darauf, die technischen und organisatorischen Vorkehrungen für die planungskonforme Umsetzung der umfangreich angebotenen Begrünung auf Terrassen, Dächern und Verbindungsbrücken (z.B. automatische Be- und Entwässerung der Pflanztröge) zu treffen.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. Die Projektänderungen betreffend die in der Präsentation zugesagte Einhaltung des geforderten Drittels an SMART-Wohnungen sowie die Absenkung des Finanzierungsbeitrages auf € 500,-/m² sind innerhalb von vier Wochen nach Versand des Protokolls beizubringen. •

Bauplatz I

Bauträger

PEGASUS 21/SG NEUNKIRCHEN

www.sgn.at

APM ARCHITEKTEN PODIVIN & MARGINTER ZT GESMBH

Wien

Gegründet 2002

www.apm.co.at

Landschaftsplanung

IDEALICE LANDSCHAFTS- ARCHITEKTUR

Wien

Gegründet 2001

www.idealice.com

Weitere Experten

Mag. Karl Heinz Slabschi, DI Gerhard

Burian ZT GmbH, Ing. Heiling TB

GesmbH, Wohnbund: Consult



© peter Kröll/www.sabet.at

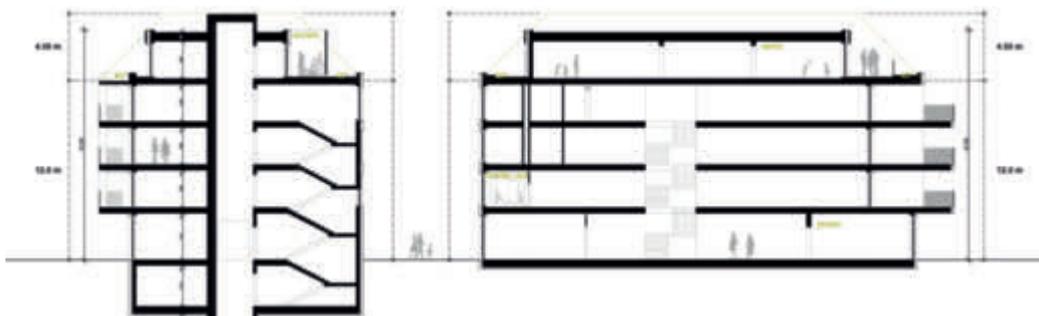
Projektbeurteilung Ökonomie

Das Projekt umfasst insgesamt 98 Heimplätze in 29 Wohneinheiten, vier gewerblich genutzte Einheiten (Café, Büro, Praxis) und eine förderbare Nutzfläche von 2.697m² ohne Zuschläge. Bei den Heimeinheiten liegt der Eigenmittelanteil mit €506,38/m² NFL (Baukostenbeitrag €235,-/m²; Grundkostenbeitrag €271,38/m²) knapp über der im Grundstücksbeirat akzeptierten Höhe von €500,-/m². Vom Projektteam der Baugruppe wurde auf entsprechende Anfrage der Jury die Reduzierung des Finanzierungsbeitrages auf €500/m² zugesagt. Die monatliche Mietbelastung mit Bruttomiete liegt mit €7,96/m² (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag €0,50/m²; Betriebskosten- und Verwaltungszuschlag €1,84/m²) im oberen Bereich. Die Konditionen für die Geschäfts- bzw. Büronutzung wurden in der Präsentation von ursprünglich FB

€506,38/m² auf insgesamt €500,-/m² und einer Bruttomiete inkl. Ust. von €8,68/m² abgesenkt. Die Gesamtbaukosten mit €1.767,46/m² Nettfläche werden insbesondere im Vergleich zur Erstvorlage positiv bewertet. Die Nebenkostenstruktur mit 19% wird durchschnittlich bewertet. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit (ALU-)Holzfenstern (in der Präsentation zugesagt) und Holzparkettböden werden gut durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3 bis 4 Punkten beurteilt. Betreffend der dislozierten Garagentransferkosten wird auf die Einhaltung der förderungsrechtlichen Vorgaben hingewiesen.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Für dieses Wohnbauvorhaben wird ein baugruppenspezifischer Mitbestimmungsprozess



Querschnitt



Grundriss EG



Lageplan



angeboten, der das Thema „Mehr-Nutzen-Garten“ in den Vordergrund stellt. Dieses Element findet sowohl Eingang in die Frei- und Grünraumgestaltung als auch in die Angebote der Dachgeschossflächen. Die Jury begrüßt die Umgestaltung der EG-Zone zu gewerblich genutzten Flächen und die Möglichkeit von temporären Wohnflächen im 1. OG, welche auch für das Gesamtquartier zur Verfügung gestellt werden. Eine Startfinanzierung in Höhe von mind. €2,-/m² NFL für das geplante Quartiersmanagement wird vom Projektteam zugesagt.

Architektur/Städtebau

Das überarbeitete Projekt reagiert gut auf die Auflagen der Jurysitzung vom 20. Juni 2016. Der Entfall der verbindenden Brücke der beiden Baukörper (Fassade zur Marischkapromenade) wird sowohl baurechtlich als auch städtebaulich positiv bewertet. Die Fassade zur Promenade wurde grundsätzlich überarbeitet und zeigt nunmehr einen der Wohnnutzung sowie der Lage adäquaten Charakter. Die Gliederung der Baumassen und die Festlegung der Gebäudehöhe unter Anwendung des § 69 WBO werden als eine der Widmung und dem Standort entsprechende Lösung

gesehen. In ihrer bauplastischen Gestaltung und Maßstäblichkeit liefert die vorliegende Projektüberarbeitung einen positiven Beitrag zum Erscheinungsbild des gesamten Areals. Anstelle der Wohnnutzung werden gewerbliche bzw. gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss angeordnet. Somit entspricht das Projekt der GB-GV-Widmung. Die „Start-Up Maisonnetten“, welche Arbeiten und Wohnen vereinbaren, werden von der Jury als positiver Betrag zur vielfältigen Nutzung des Areals gewürdigt. Die Einlagerungsräume wurden zu Gunsten der Gemeinschaftsräume in den Keller verlegt. Dies schafft mehr Klarheit der Nutzungsstruktur. Die Dimensionierung der einzelnen Zimmer wurde im Rahmen der Überarbeitung an die Vorgaben der Bauordnung und der Wohnbauförderung angepasst. Insgesamt sind die einzelnen Grundrisse gut organisiert. Die großzügigen Fensteröffnungen zur Marischkapromenade mit ihren vielfältigen Möglichkeiten für Unterteilung werden von der Jury positiv bewertet..

Freiraum/Ökologie

Das Freiraumkonzept wurde weiter differenziert und wird positiv beurteilt. Mit der Öffnung der Fassade wird die Belichtung der

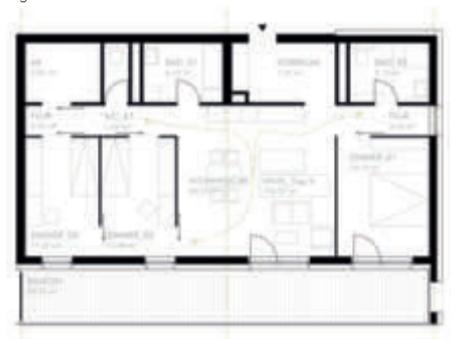
Räume wesentlich verbessert. Die übrigen bauökologischen Qualitäten bleiben bestehen und werden weiterhin gewürdigt..

Der Beitrag wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •

Small Loft



Big Loft



Bauplatz Q

Bauträger

**EGW
HEIMSTÄTTE**

www.egw.at



**F+P
ARCHITEKTEN**

Wien

Gegründet 1971

www.fp-arch.at

Landschaftsplanung

**YEW
LANDSCAPE**

Wien

Gegründet 2011

yewo.at

Weitere Experten

die umweltberatung, Dr. Ronald Mischek



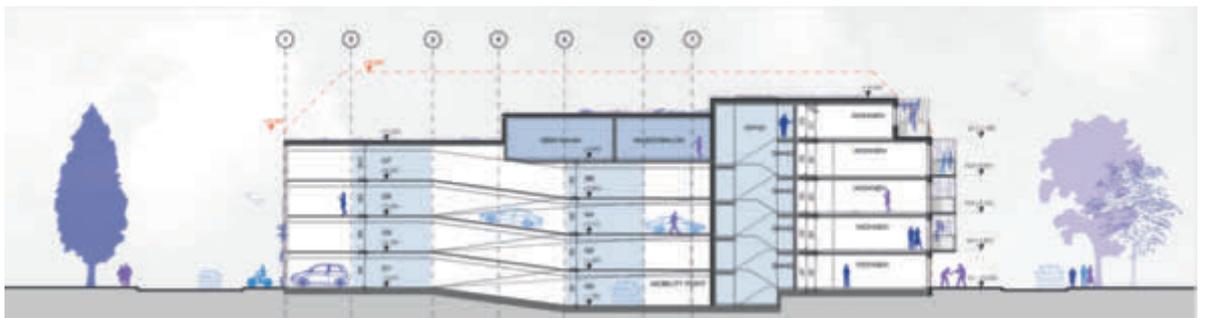
© F+P Architekten

**Projektbeurteilung
Ökonomie**

Das Projekt umfasst insgesamt 28 geförderte Wohnungen davon zehn SMARTWohnungen, eine förderbare Nutzfläche von 2.037 m² sowie 221 freifinanzierte Stellplätze in einer Sammelgarage. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,-/m²; Bruttomiete € 7,50/m²; Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,15/m²; Betriebskosten € 1,40/m²) als auch der Anzahl nach erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen nach der Korrektur in der Präsentation der Eigenmittelanteil mit € 205,-/m² NFL (Baukostenbeitrag € 205,-/m²; Grundkostenbeitrag € 0,-/mm²) und die monatliche Mietbelastung mit Bruttomiete € 8,51/m² (Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag € 0,15/m²; Betriebskosten € 1,40/m²) im oberen Bereich.

Der Baurechtszins liegt mit € 1,05/m² knapp über dem förderungswürdigen Bereich. In der Präsentation wurde vom Bauträgervertreter und den Vertretern des Baurechtsgebers das Bemühen zur Absenkung des Baurechtszins auf das akzeptable Maß zugesagt. Kritisch wird angemerkt, dass keine wie sonst übliche Reduktion des Baurechtszinses bis zur Fertigstellung vorgesehen ist. Die Gesamtbaukosten mit € 1.800,-/m² Nettofläche werden gut durchschnittlich bewertet, wobei die Nebenkostenstruktur mit 20% im oberen Bereich liegt. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit (ALU)-Holzfenster/3-Scheibenverglasung, Holzparkettboden wird gut durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3 bis 4 Punkten beurteilt. Seitens der Jury wird auf die Notwendigkeit der Abklärung mit der MA 50 hingewiesen, ob im Hinblick auf das ebenfalls durch

Schnitt 2





Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Typ C Smart (oben)
und Typ C (unten)



den Bauträger EGW Heimstätte realisierte Projekt auf Bauplatz F1 der angesprochene Kleinbaustellenzuschlag tatsächlich gewährt werden kann.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Die Generierung von Mehrwerten für die BewohnerInnen und das Gesamtquartier wird durch die Kombination der Wohnbebauung mit der Errichtung der Hochgarage in folgenden Punkten hergestellt: Errichtung einer Waschküche und eines Gemeinschaftsraumes am Dach der Garage mit Zugänglichkeit über die Quartiers-Mobilitätskarte, Sitzbereiche im umgebenden Freiraum (Wohnbau und Garage), Begrünungsszenarien in den privaten Freibereichen (Pflanzkästen) in Verbindung mit einer Begrünung der Hochgarage. Eine Startfinanzierung in Höhe von mindestens € 2,-/m² NFL für das geplante Quartiersmanagement wird vom Projektteam zugesagt. Der Einbezug der Umweltberatung Wien für themenbezogene Workshops wird begrüßt. Jedenfalls ist die Ausgestaltung des Mobilitypoints und Sichtbarmachung mit Erkennungswert der allgemeinen Zugänglichkeit im Hinblick auf das Thema „Alternative Mobilität“ mit Öffentlichkeitswirksamkeit im Projekt zu überarbeiten.

Architektur/Städtebau

Der Bauplatz in der Randzone des Areals gelegen, ermöglicht Süd- und Parkorientierung für den Wohnbau. Das Garagenbauwerk ist kompakt im Norden positioniert. Der Binnenraum an der Nahtstelle zwischen Parkgarage und Wohnhaus – genannt „Canyon“ - ist an den Gebäudeenden von Stiegenhäusern begrenzt. Diese Lage der Stiegenhäuser beeinflusst die Gestaltbarkeit der benachbarten Wohnungsgrundrisse teilweise negativ.

Überdies sind sämtliche Wohnungsgrundrisse bedingt durch die Baukörpertiefe von ca. zehn Metern sehr schmal entworfen und in ihrer Gestaltung und Nutzbarkeit zu verbessern. Im Zuge dieser Überarbeitung ist auch die Lage der Stiegenhäuser zu überprüfen. Um dem Thema „grünes Wohnen“ gerecht zu werden, werden differenzierte Paravents bei Balkonen im privaten Bereich entworfen, halböffentliches Grün in Form des „Canyons“ (Mikroklima) angesiedelt und ein Waschsalon sowie „Urban Gardening“ am Garagendach angeboten.

Diese Konzeptionen werden vom Beurteilungsgremium positiv beurteilt. Vorgelagerte Rankgerüste – verbunden mit farbigen Applikationen – schließen die beiden Baukörper gestalterisch zusammen.

Freiraum/Ökologie

Das Konzept für den im EG nur in geringem Umfang verfügbaren Freiraum wird durch folgende Maßnahmen und verschiedene Nutzungen ergänzt: Gemeinschaftsdachterrasse, Sommerküche, Grillplatz, etc. sowie begrünte Fassaden und Tröge auf den privaten Balkonen und Terrassen. Diese Vielfalt wird positiv bewertet. Positiv zu Kenntnis genommen werden die zweiseitig belüftbaren Wohnungsgrundrisse. Anerkannt werden auch die im plausiblen Umfang zugesicherten bauökologischen Qualitäten.

Der Beitrag Q wird mit Auflagen zur Förderung und Realisierung empfohlen. •

Bauplatz S

Bauträger

NEUE HEIMAT

www.gewog-wohnen.at

POOL ARCHITEKTUR ZT

Wien

Gegründet 1998

pool-arch.at

Landschaftsplanung

CARLA LO LANDSCHAFTS- ARCHITEKTUR

Wien

Gegründet 2009

Weitere Experten

Arazli – Expertin für Garagen,

JIRA – Bauphysik

© Schneiner, Kastler Büro für Kommunikation GmbH



Projektbeurteilung

Ökonomie

Das Projekt umfasst insgesamt 41 geförderte Wohnungen, davon 14 SMART-Wohnung, eine förderbare NFL von 3.232m² sowie eine frei-finanzierte Sammelgarage mit 480 Stellplätzen. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag €60,-/m²; Bruttomiete €7,50/m²; Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag €0,34/m²; Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag €1,61/m²) als auch der Anzahl nach erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelanteil mit €95,18/m² NFL (Baukostenbeitrag €95,18/m²; Grundkostenbeitrag €0,-/m²) und die monatliche Mietbelastung mit Bruttomiete €8,25/m² (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag €0,34/m²; Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag €1,61/m²) im sehr günstigen Bereich. Der Baurechtszins liegt mit

€0,99/m² NFL im förderbaren Bereich. Dass Baurechtsnebenkosten nicht als Finanzierungsbeitrag den Nutzern verrechnet werden, wird positiv gesehen. Kritisch wird angemerkt, dass keine wie sonst übliche Reduktion des Baurechtszinses bis zur Fertigstellung vorgesehen ist. Die Gesamtbaukosten mit €1.784,-/m² Nettofläche und die Nebenkostenstruktur mit 18% werden positiv bewertet. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit (ALU)-Holzfenster; Linoleum (AR, VZ, KÜ), Textilboden (WZ, SZ) wird durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3 bis 4 Punkten beurteilt.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Die attraktive Lage des Mobilitätspoints neben der Garageneinfahrt wird positiv gesehen (Lage, Überdachung). Diese ist in der weiteren Projektbearbeitung (gemeinsames Branding, Konkretisierung, Gestaltung und Ausstattung durch den Quartiersbeirat) weiter zu verfolgen. Weiters wird die Nutzungsmöglichkeit des Garagendaches für lautere Nutzungen (Jugendliche) und die Überlegung des erhöhten Obergeschoßes für flexible Nutzungen im Zeitverlauf begrüßt. Die Aufenthaltsqualität der aufgeständerten EG-Zone und der zugeordneten Gemeinschaftsräume wird von der Jury positiv bewertet. Der quartiersübergreifende Gemeinschaftsraum und dessen

Schnitt





Grundriss OG



Lageplan



Grundriss Typ C (links) und Typ C2 (rechts)

Programmierung sollen in der Weiterverfolgung des Quartiersmanagements Berücksichtigung finden und werden positiv hervorgehoben. Die Wohnungsgrundrisse werden als alltagstauglich beurteilt, die teilweise Verbreiterung der Laubengangerschließung stellt eine zusätzliche Qualität dar. Die Positionierung der Einlagerungsräume im Geschöß wird als Mehrwert im Rahmen des SMART-Wohnungsprogrammes begrüßt. Der Beitrag von €2,-/m² NFL zur Anstoßfinanzierung des geplanten Quartiersmanagements stellt einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung langfristiger Quartiersqualitäten dar und wurde vom Projektteam zugesagt.

Architektur/Städtebau

Als Antwort auf die vorgegebene Lage der Garage am östlichen Teil des Bauplatzes schlägt das Projektteam einen einhäufigen, L-förmigen Baukörper als Wohntrakt vor. Das „Rückgrat“ dieses Baukörpers bildet die Laubengangerschließung (zur Garage orientiert). Zwischen Laubengang und Garage ist eine begrünte „Raumfuge“ formuliert, die als öffentlich begehbare und nutzbare Freifläche fungiert. Das aufgeständerte Erdgeschoß des Wohntrakts erlaubt eine räumlich wirksame Verbindung mit

dem Vorplatz des Wohntrakts bzw. mit dem Eingangsbereich des „Wohlfahrtsgebäudes“. Die Jury bewertet die Anordnung einer Gewerbeeinheit im südlichen Erdgeschoß des Wohntrakts sehr positiv. Die Wohnungen sind nach Süden und nach Westen gerichtet. Obwohl alle Wohnungen beidseitig belüftet und belichtet sind, weisen die Wohnungsgrundrisse eine große Tiefe auf. Nur durch die intelligente Anordnung von internen Trennwänden kann die geringe Zimmerbreite mittels Einbuchtungen und Nischen kompensiert und die Möblierbarkeit der einzelnen Zimmer gewährleistet werden. Die Garage wird als Split-Level System konzipiert. Das Projektteam sichert zu, dass die oberste Split-Level-Ebene der Garage für gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung steht. Seitens der Jury wird erwartet, dass auf dieser Ebene die für die späteren Nutzungen notwendigen baulichen Vorkehrungen (Deckenkonstruktion, Bodenaufbau, Einfassung) getroffen werden. Zurzeit liegt diese gemeinschaftlich nutzbare Fläche auf der dem Wohntrakt zugewandten Seite des Split-Level-Systems. Zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen benachbarter Wohnungen ist zu überprüfen, ob das Split-Level-System gespiegelt und somit die

angebotene Gemeinschaftsfläche – nach Osten vom Wohntrakt abgewandt – realisiert werden kann. Die Die Jury hält fest, dass die Anordnung der Garageneinfahrt im Süden des Garagentrakts eine sinnvolle Verkehrslösung für diesen Bauplatz darstellt. Durch diese Anordnung wird die Zufahrtslänge in die Garage auf möglichst kurzer Distanz gehalten und der PKW-Verkehr in der weiteren Tiefe des Quartiers reduziert. Somit ist diese Lösung auch als Gewinn für die Nutzungsqualität des gesamten Areals zu betrachten. Die Gestaltung des Wohntrakts ist durch die klare Linienführung der horizontalen Balkonplatten sowie die vertikalen Seitenwände seiner Loggien gekennzeichnet. Das Ergebnis ist ein harmonisches Ganzes mit starkem visuellen Rhythmus und ausgewogenen Proportionen. In Anbetracht der hohen architektonischen Qualität des Wohntrakts erwartet die Jury eine entsprechende, qualitätsvolle Gestaltung der Außenhülle der Garage, da diese Fassaden zum Gesamterscheinungsbild des Quartiers entscheidend beitragen.

Freiraum/Ökologie

Das Freiraumkonzept zeigt einen großzügigen Platz zum Wohlfahrtsgebäude an der Marischkapromenade, der mit seinen urbanen Qualitäten auch zum übergeordneten Freiraum positiv beiträgt. Für die „Grüne Fuge“ sind ausreichende Maßnahmen zu setzen, um diese tatsächlich grün erscheinen zu lassen (Bewässerung, Substrattiefe und -qualität, Pflege etc.). Es wird begrüßt, dass das Garagendach mehrfach genutzt werden kann. Positiv zu Kenntnis genommen werden die zweiseitig belüftbaren Wohnungsgrundrisse. Anerkannt werden auch die im plausiblen Umfang zugesicherten bauökologischen Qualitäten.

Der Beitrag S wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •