

23., CARRÉE ATZGERSDORF, WIEN

Auslober

wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, Lenaugasse 10, 1082 Wien

Verfahrensorganisation und Vorprüfung

IMPLAN Technisches Büro für Raumplanung, DI Astrid Hergovich, Mühlau 14, 7061 Tausdorf

Art des Verfahrens

Zur Ermittlung der besten Konzepte wurde ein nicht anonymer, öffentlicher, einstufiger Bauträgerwettbewerb veranstaltet.

Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des vorliegenden Bauträgerwettbewerbs ist das Planungsgebiet „Carrée Atzgersdorf“ mit einer Gesamtfläche von rund 61.500 m² im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing. Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen im Norden durch die Atzgersdorfer Straße, im Osten durch die Ziedlergasse, im Süden durch die Hödlgasse, Scherbangasse und den Bruno-Morpurgo-Park sowie im Westen durch die S-Bahntrasse begrenzt. Auf diesem Areal ist die Errichtung von überwiegend geförderten Wohnbauten vorgesehen. Das Planungsgebiet setzt sich aus insgesamt vier Bearbeitungsgebieten zusammen.



Bearbeitungsgebiete

- Das Bearbeitungsgebiet 1 besteht aus zwei Bauplätzen (Bauplatz B mit 18.772 m² und Bauplatz P mit 228 m²) und liegt im Westen an der S-Bahntrasse. Auf diesem Bauplatz ist die Realisierung eines sechstruppigen Kindergartens vorgesehen.
- Das Bearbeitungsgebiet 2 besteht aus dem Bauplatz N mit 9.780 m² und liegt im Norden des Planungsareals.
- Das Bearbeitungsgebiet 3 setzt sich aus drei Bauplätzen (Bauplatz L mit 4.557 m², Bauplatz M mit 5.101 m² und Bauplatz H mit 1.735 m²) zusammen.
- Das Bearbeitungsgebiet 4 setzt sich aus zwei Bauplätzen (Bauplatz J mit 2.604 m² und Bauplatz K mit 8.055 m²) zusammen.

Beurteilungskriterien

- Ökonomische Kriterien
- Soziale Nachhaltigkeit
- Architektonische Qualität
- Ökologische Kriterien

Jurysitzung

2. Februar 2017

Jury

Kurt Puchinger, Rosa Maria Dopf, Leopold Dungal, Wolfgang Ermischer, Barbara Fritsch-Raffelsberger, Mark Gilbert, Andreas Gobiet, Peter Holzer, Andrea Reven-Holzmam, Karin Standler, Michaela Trojan

Neues Stadtquartier „Carrée Atzgersdorf“

Unter dem Namen „23., Carrée Atzgersdorf“ hat der wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, im Februar 2017 einen einstufigen Bauträgerwettbewerb in Liesing abgeschlossen. Das Wettbewerbsgebiet besteht aus vier Bearbeitungsgebieten. Das Bearbeitungsgebiet 1 unterlag dem offenen Wettbewerb und es waren dort ausschließlich Wettbewerbergemeinschaften zugelassen. Die Projektierung der drei weiteren Bearbeitungsgebiete erfolgte durch die „Fixstarter“ Sozialbau, Wien Süd und ÖSW im Rahmen einer Bauträgerkooperation.

Aufgrund des straffen Verfahrensverlaufs und des vorgegebenen Realisierungszeitraums – Auslobung: Oktober 2016, Jurysitzung: Februar 2017, Einreichung Baubehörde: 3. Quartal 2017, Baubeginn: 1. Quartal 2018 – werden die zirka 1.360 Wohnungen, davon rund 780 geförderte Mietwohnungen, etwa 400 SMART-Wohnungen und ca. 180 freifinanzierte Wohnungen, bis zum Frühjahr 2020 fertiggestellt.

Dem Bauträgerwettbewerb ist 2012/2013 ein kooperatives Planungsverfahren vorausgegangen. Die Ergebnisse dieser Planung waren Grundlagen für die Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans. Zentrales Element stellt dabei der Freiraum dar. Unterschiedliche Freiräume bilden das Rückgrat und vernetzen sich zu einem attraktiven Freiraumgerüst.

Gemeinschaftshaus und zentraler Freiraum

Neben kostengünstigen geförderten Wohnungen entstehen auf dem Areal auch zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen und Freiraumangebote, die das Miteinander und die gute Nachbarschaft fördern. Auf dem Stadtteilplatz bildet das Gemeinschaftshaus als Informationsstelle und Treffpunkt das aktive Quartierszentrum. Es wird in Holzleichtbauweise errichtet und dient bereits vor Bezug Wohnungssuchenden und AnrainerInnen als Infopoint. Ein Saal und Besprechungsraum sowie weitere Gemeinschaftsräume werden darin untergebracht. Ein Stadtteilmanagement soll hier ebenfalls seinen Sitz haben. Erholung und Entspannung finden die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf Plätzen, einer Wiesenlichtung, einer Spielelandschaft für Kleinkinder und Jugendliche, einem Mama-Papa-Treff vor dem Kindergarten, einem Seniorentreff sowie einer Park-Lounge.

Bearbeitungsgebiet 1

Das Neubauprojekt umfasst neben 336 geförderten Mietwohnungen und 177 SMART-Wohnungen mit Superförderung zwei geförderte Geschäftslokale, eine Arztpraxis, einen sechstruppigen Kindergarten und zwei Gästewohnungen. Bei den SMART-Wohnungen gibt es zwei Ausstattungspakete. Bei allen Wohnungen wird im Bezugsmonat keine Miete verrechnet. Mehrere Gemeinschaftsräume, eine Sporthalle, ein Wohnnanger sowie eine Fitnesssterrasse stehen ebenfalls zur Verfügung.



DI Michaela Trojan
Geschäftsführerin
des wohnfonds_wien

Dieter Groschopf
stv. Geschäftsführer
des wohnfonds_wien

Bearbeitungsgebiet 2

Alle geförderten Wohnungen (121 geförderte Mietwohnungen und 61 SMART-Wohnungen) werden mit Superförderung angeboten. Bei den SMART-Wohnungen sind Sonderwünsche möglich. Da es sich um ein Baurechtsgrundstück handelt, ist der Grundkostenbeitrag für die zukünftigen Mieterinnen und Mieter sehr gering. Eine Gästewohnung ist auch vorhanden. Neben Gemeinschaftsräumen, einem Kinderspiel- und einem Fitnessraum dienen eine verkehrsfreie Boulevardzone, Spielplätze sowie ein Open-Air-Gym als Orte der Erholung und Begegnung. 45 freifinanzierte Wohnungen werden ebenfalls realisiert.

Bearbeitungsgebiet 3

Die drei von verschiedenen Architekturteams geplanten Neubauten bieten Platz für 171 geförderte Mietwohnungen, 89 SMART-Wohnungen, 102 freifinanzierten Wohnungen sowie ein Geschäftslokal. Die SMART-Wohnungen werden in vier Ausstattungsvarianten angeboten. Besonderheiten sind ein Swimmingpool, ein Fitnessraum und eine Sauna, die auf dem Dach eines Bauteils untergebracht sind. Dort finden sich auch Bereiche für Urban Gardening, eine Liegewiese und eine Pergola. Der Freiraum besteht aus einem Wohnnanger, einer Gemeinschaftsterrasse und mehreren Kleinkinderspielplätzen.

Bearbeitungsgebiet 4

149 geförderte Mietwohnungen, 75 SMART-Wohnungen mit Superförderung, 31 freifinanzierte Wohnungen und drei Geschäftslokale werden angeboten. Ein Kinderspielraum, eine Gemeinschaftsküche, eine Radwerkstatt, Einlagerungsräume und zwei Dachterrassen dienen der gemeinschaftlichen Nutzung. Gärten, eine Spielwiese, eine Gemeinschaftsterrasse und Kleinkinderspielplätze runden das Angebot ab.

Durch die bauplatzübergreifende Konzeption wird ein attraktives Wohngebiet geschaffen, das neben einem begrünten Zentrum mit Gemeinschaftshaus eine Spielstraße, einen Entréeplatz, Kinder- und Jugendspielplätze und einen Kindergarten umfasst. •

Bearbeitungsgebiet 2

Bauträger
SOZIALBAU
sozialbau.at

Architektur
**PROJEKTBAU
GMBH**

Wien
Gegründet 1954
projektbau.at

Landschaftsplanung
LAND IN SICHT

Wien
Gegründet 1991
gpl.at



© Projektbau GmbH

Projektbeurteilung Ökonomie

Das Projekt umfasst mit insgesamt 227 Wohnungen, davon 121 geförderte Mietwohnungen, 61 SMART-Wohnungen, sowie 45 freifinanzierten Wohnungen eine förderbare Nutzfläche von 13.378,12 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 59,20/m² Nfl., Bruttomiete € 7,50/m² Nfl. mit einem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von € 0,40/m² Nfl., Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,85) als auch der Anzahl nach erfüllt. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelanteil mit € 59,20/m² Nfl. im günstigen Bereich und die Bruttomiete mit € 9,10/m² Nfl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,40/m² Nfl., Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,88) im durchschnittlichen Bereich. Für alle Wohnungen – SMART-Wohnungen und sonstige Mietwohnungen – wird Superförderung beansprucht. Der Baurechtszins liegt mit € 0,99/m² Nfl. im oberen Bereich. Die Baurechtsnebenkosten in der Höhe

von € 83,-/m² Nfl. können nur im Hinblick auf die schwierige und lange Projektlaufzeit und auf Grund des Gesamtnutzungsentgelts gerade noch akzeptiert werden. Die Gesamtbaukosten mit € 1.770,-/m² Nfl. werden durchschnittlich bewertet, wobei die Nebenkostenstruktur mit 18 % als günstig bewertet wird. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Holz-Alu-Fenstern, Drei-Scheibenverglasung und Textilboden wird unterdurchschnittlich bewertet. Das Angebot von Ausstattungspaketen (Sonderwunschabwicklung im Rahmen der GU-Ausschreibung) wird gewürdigt. Die Garagenkonditionen mit € 69,-/Monat ohne Finanzierungsbeitrag werden gut bewertet. Der Nutzervertrag wird mit 3–4 Sternen beurteilt.

Soziale Nachhaltigkeit

Im Bereich der Sozialen Nachhaltigkeit sind die wesentlichen Anforderungen mit Gemeinschaftsräumen, Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen, Waschküchen sowie Einlagerungsräumen erfüllt. Dazu sind ein Kinderspielraum und ein Fitnessraum vorgesehen. Positiv hervorzuheben ist die Gästewohnung, die wirtschaftlich als Gemeinschaftsfläche behandelt wird, deren Erträge jedoch dem Haus zugutekommen. Es gibt ein Budget für die Ausgestaltung von Gemeinschaftsräumen, über die partizipativ entschieden wird. Besonders positiv hervorzuheben ist der Hausbetreuer-Stützpunkt, der zu fixen Zeiten besetzt sein wird.

Architektur

Fünf Einzelbaukörper werden z.T. verschwenkt zueinander angeordnet und im Grundriss so proportioniert/ausgerichtet, dass ein Großteil der



Regelgeschoss

Lageplan und
Grundriss
Ergeschoß

Wohnungen über Eck orientiert werden kann. Die zentral angeordneten Vertikalerschließungen sind sparsam dimensioniert und punktuell lotrecht natürlich belichtet. Dass Wohnzimmer und Küchen/Wohnküchen meist im vom Wohnungseingang am weitesten entfernten Bereich liegen, resultiert aus dieser Erschließungstypologie. Die Wohnungsgrundrisse sind sehr alltagstauglich (durchgehend mit Normmöbeln ausstattbar). Ob die aufgrund der erforderlichen Tiefgaragenabfahrt komplexe Vorplatz und Zugangszone qualitativ entsprechend gestaltet wird, ist aus den vorgelegten Unterlagen nicht ausreichend ablesbar.

Ökologie

Die Drehung der Gebäude verbessert wirksam die Belichtung der Wohnungen. Ebenso anerkannt wird die Verbesserung der Ausblicksqualität durch die raumhohe Fenstergestaltung. Die Qualitäten der Bauökologie und der Energieeffizienz erfüllen die Anforderungen. Mit der Fernwärme kommt ein nachhaltiger, klimaschonender Energieträger zum Einsatz. Der Freiraum zioniert sich in einen ruhigen, hinteren naturnahen „Garten“, der sich mit der Umgebung verschränkt, eine zur Straße hin urbane Zone und einen Platz als Entree. Diese Gliederung wird positiv beurteilt. Der Freiraum geht auf die Umgebung ein und

verwebt sich mit der angrenzenden Stadtwildnis, fasst die Naturschutzfläche zu einem Biotop. Der Durchgrünungsgrad mit standortgerechten Bäumen gewährt einen vielfältigen, naturnahen Freiraum. Die Boulevardzone mit Plätzen, Kinderspiel, Open-Air-Gym, etc. verspricht einen belebten Freiraum zum öffentlichen Raum. Die angegebenen Herstellungskosten für den Freiraum überzeugen die Jury, dass dieser hochwertig mit Ausstattungselementen, Bodenbeläge und Bepflanzung ausgestattet wird. Der Platz im Westen mit Sitzelementen und Baum erscheint reduziert. Dieser mit wenigen Elementen ausgestattet, hat Potenzial für einen hervorragenden und unverwechselbaren Platz. Daher ist, wie in der Präsentation dargestellt, die Ausstattung hochwertig und raumprägend. Die Budgetierung für eine weitere Entwicklung des Platzes wird in der Präsentation zugesagt, sodass eine hochwertige Erstausrüstung, besonders durch einen hochwertigen Bodenbelag, Sitzelemente und Baum zur Verfügung gestellt wird. •

Grundriss Typ C
SMART-Wohnung 68,52 m²Schnitt
Stiege 1-3