

23., CARRÉE ATZGERSDORF, WIEN

Auslober

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

Verfahrensorganisation und Vorprüfung

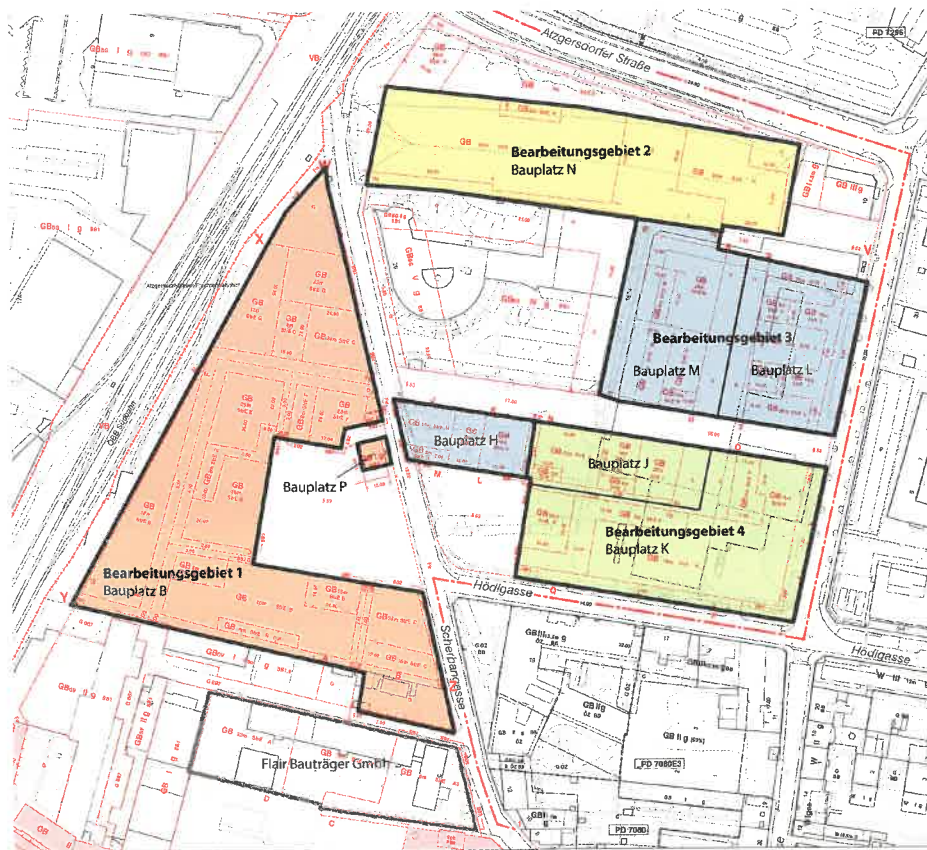
IMPLAN Technisches Büro für Raumplanung, DI Astrid Hergovich, Mühlau 14, 7061 Tausdorf

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 Wohnanger 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 Wohnanger, 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 3

Bauträger
WIEN SÜD

wiensued.at

Architektur

SUPERBLOCK

Wien

Gegründet 2003

superblock.at

**PODSEDENSEK
ZT**

Wien

Gegründet 1980

podsedensek.at

SS | PLUS

Wien

Gegründet 2000

ss-plus.at

Landschaftsplanung
IDEALICE

Wien

Gegründet 2001

idealice.com

**Projektbeurteilung
Ökonomie**

Das Projekt umfasst mit insgesamt 362 Wohnungen, davon 171 geförderte Mietwohnungen, 89 SMART-Wohnungen, sowie 102 freifinanzierten Wohnungen und einem geförderten Geschäftslokal eine förderbare Nutzfläche von 19.312,06 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,-/m²

Nfl., Bruttomiete € 7,50/m² Nfl. mit einem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von € 0,40/m² Nfl., Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,80) erfüllt, der Anzahl nach geringfügig überschritten. Für die SMART-Wohnungen wird keine Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelan teil mit € 490,-/m² Nfl. (Baukostenbeitrag € 200,-/m² Nfl., Grundkostenbeitrag € 290,-/m² Nfl.) und die Bruttomiete mit € 7,73/m² Nfl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,40/m² Nfl., Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,74) im oberen Bereich. Die Grundankaufskosten mit ca. € 200,-/m² Nfl. liegen im sehr günstigen Bereich, die nutzerbezogenen

Gesamtgrundkosten liegen im durchschnittlichen Bereich. Die Gesamtbaukosten mit € 1.800,-/m² Nfl. sowie die Nebenkostenstruktur mit 18,9 % werden durchschnittlich bewertet. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Holz-Alu-Fenstern, Drei-Scheibenverglasung und Laminatboden wird durchschnittlich bewertet. Die Garagenkonditionen mit € 84,-/Monat ohne Finanzierungsbeitrag werden als hoch bewertet. Der Nutzervertrag wird mit 3–4 Sternen beurteilt.

Soziale Nachhaltigkeit

Das Projekt weist im Bereich der Sozialen Nachhaltigkeit durchschnittliche Qualitäten auf. In einem Bauteil werden ein Schwimmbad, ein Fitnessraum und eine Sauna angeboten. In einem Bauteil ist ein Kinderspielraum geplant, in den beiden anderen je ein Gemeinschaftsraum. Trotz der Größe der Anlage sind weder Besiedlungsmanagement noch ein Hausbetreuer mit Stützpunkt vor Ort vorgesehen. Für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche wird auf ein digitales Schwarzes Brett zur Selbstorganisation sowie auf die Gebietsbetreuung bzw. auf den nahe gelegenen Firmenhauptsitz des Bauträgers verwiesen.



Bauplatz H Rendering



Bauplatz H Längsschnitt Haus 2

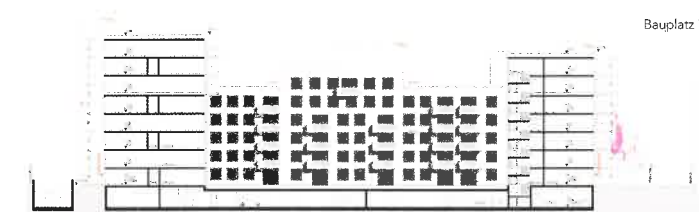
Bauplatz H Lageplan



Bauplatz L Rendering

Architektur

Die Ausarbeitung der einzelnen Bauplätze auf diesem Bearbeitungsgebiet stellt eine intelligente Weiterentwicklung des Bebauungskonzepts aus dem kooperativen Verfahren dar. Die Baukörper bilden ein gut proportioniertes und harmonisches Ensemble. Besonders hervorzuheben ist der Anger zwischen den Bauplätzen L und M. Anstatt eines, aufgrund der Flächenwidmung möglichen Querriegels werden zwei parallele, niedrige Wohntrakte vorgeschlagen, die einen städtischen Raum intimen Maßstabs einrahmen. Durch die Fortsetzung dieses Angerraums in das benachbarte Bearbeitungsgebiet 4 werden die zwei Bauplätze durch diesen attraktiven Freiraum miteinander gekoppelt. Bauplatz H: Der zweigeschoßige Flachbau und die zwei darüber hinausragenden Punkthäuser bilden sowohl eine klare Abschlusskante des Quartiersparks als auch eine städtebaulich überzeugende Komposition von Baumassen. Der nordseitig, zwischen den beiden Punkthäusern angeordnete Vorhof beherbergt einen



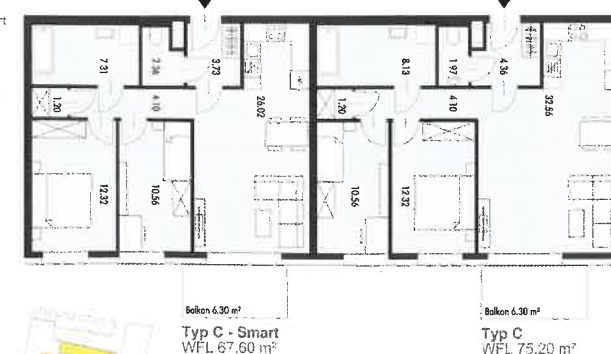
Bauplatz L Schnitt A

Kleinkinderspielplatz und schafft eine gut artikulierte Eingangszone für die beiden Punkthäuser. Die Fassadengestaltung besticht durch ihre interessante Rhythmisierung sowie die hochwertige Materialität. Die großzügig dimensionierten Erschließungsgänge werden über das außenliegende Stiegenhaus natürlich belichtet. Die Wohnungsgrundrisse sind gut organisiert und nutzen die Ecklagen gut aus. Die Loggien stellen auf Grund der Gebäudehöhe eine sinnvolle Lösung für den wohnungsbezogenen Freiraum dar. Bauplatz L: Die asymmetrisch angelegte Gebäudestruktur überzeugt durch ihre klare städtebauliche Haltung und ihre Sensibilität gegenüber den benachbarten Bauplätzen. Die Maisonettewohnungen am Anger

Bauplatz L Erdgeschoß Grundriss



Bauplatz L Typ C und Typ C Smart



Bauplatz M Rendering



© Superblock/Podzemek ZTVSS Plus

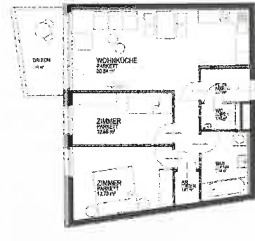
stellen eine sinnvolle Wohnform für diesen intimeren Stadtraum dar. Die ostseitigen Erdgeschoßwohnungen liegen direkt an der stark befahrenen Ziedlergasse, die erhabenen Niveaus der Mietergärten bieten jedoch einen wirksamen Schutz der Privatsphäre. Auf die Gestaltung der, dem Gehsteig angrenzenden Stützmauer ist zu achten, eine Aufwertung der unteren Kante durch Begrünung wird angeregt. Die Mittelgangerschließung ist effizient und pragmatisch organisiert. Die kopfseitigen Belichtungsfenster liegen sehr weit auseinander. Die Grundrisse sind klassisch organisiert. Die Fassaden mit ihren weißen Balkonen und Fensterumrahmungen erzeugen ein attraktives urbanes Erscheinungsbild. Bauplatz M: Die dominante Eigenschaft dieses Projekts ist die zueinander Versetzung der zwei, von Mittelgängen erschlossenen Wohntrakte. Dieser Versatz ermöglicht auf einer Seite eine sehr effiziente

Bauplatz M Typ C



TYP C
NNFL O BALKON
BALKON
M 1:100
74,49 m²
9,65 m²

Bauplatz M Typ C Smart



TYP C SMART
NNFL O BALKON
BALKON
M 1:100
68,10 m²
7,55 m²



Bauplatz M

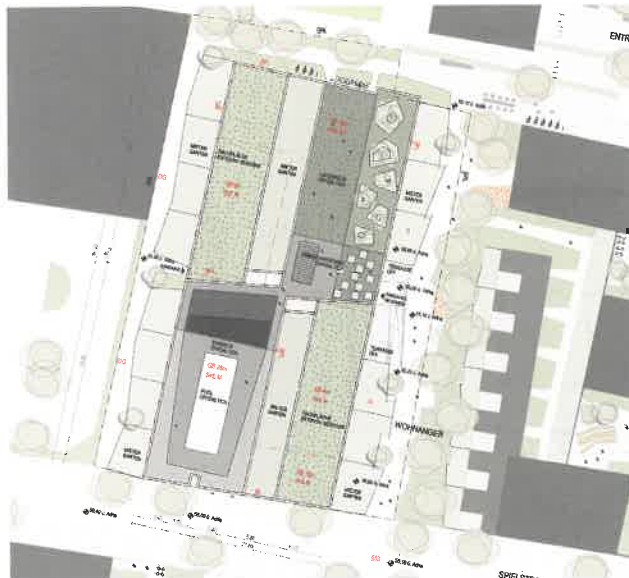
SNITT A-A
M = 1:250

und gut belichtete Vertikalerschließung und reagiert auf der anderen Seite auf den Baukörper auf Bauplatz L und schafft damit gute Proportionen des Angers. Die Wohnungsgrundrisse sind klassisch organisiert und mit ihren acht Meter lichten Traktiefen sehr pragmatisch proportioniert. Das offene Schwimmbecken am Dach des südlichen Baukörpers ist eine für den Bauplatz sehr hochwertige Gemeinschaftseinrichtung.

Ökologie

Hohe Anerkennung für das gesamte Bearbeitungsgebiet findet das engagierte Konzept der ökologischen Baustellenabwicklung und Materialaufbereitung. Hervorgehoben wird die Umsetzung einer 6 kWp Photovoltaikanlage. Hinsichtlich

Bauplatz M Lageplan

Bauplatz M
Grundriss Erdgeschoß

Wärmeschutz und Energieeffizienz werden die Mindestanforderungen erfüllt. Mit der Fernwärme kommt ein nachhaltiger, klimaschonender Energieträger zum Einsatz. Bauplatz H: Mit dem Mittel der eingeschnittenen Loggien wird eine gute Belichtung der Wohnungen häufig mit einer zweiten Fensterorientierung erreicht. Anerkannt wird außerdem die Umsetzung einer dauerhaften und trennbaren Platten-Fassade. Bauplatz M: Als hohe Nutzungsqualität werden der zweigeschöbige Eingangsbereich mit dem ebenerdig angelagerten Fahrradabstellraum und Einlagerungsraum anerkannt. Ebenso das zentrale, belichtete Stiegenhaus. Hervorzuheben ist auch das Schwimmbad mit Sonnendeck am Dach. Bauplatz L: Die sensible Gestaltung der Übergänge zwischen Eigengärten und dem öffentlichen Raum wird gewürdigt. Die erhebliche Längstreckung der Mittelgänge wird durch beidseitige Belichtung entschärft. Die gesamte Freiraumgestaltung wirkt durch ihren bauplatzübergreifenden Zusammenhang mit wiederholenden Gestaltungselementen und abwechselnder Bepflanzung positiv. Bauplatz H: Eine Spiellandschaft zwischen den Bauten erfüllt die Anforderungen an

unterschiedliche Spielangebote. Kritisch wird die fehlende Baumbepflanzung am Spielplatz gesehen. Die Durchgrünung mit Pufferflächen ist ein wesentlicher Beitrag zur positiven kleinklimatischen aber auch atmosphärischen Gestaltung des Freiraums. Bauplatz M: Der hohe Anteil an Eigengärten geht auf Kosten von bauplatzbezogenen allgemein nutzbaren Freiräumen im Erdgeschoß. Daher ist das Freiraumangebot auf dem Dach wie „urban gardening“, Liegewiese, Bepflanzungen, Pergola und Pool ein wesentlicher Beitrag zu allgemeinen Aufenthaltsflächen und gleicht so die fehlenden Freiräume im Erdgeschoß aus. Die Nutzungsqualität der Eigengärten an der Ziedlergasse durch die vorhandene Verkehrsbelastung wird als eingeschränkt beurteilt. Daher ist es umso wichtiger, dass die vorgeschlagene einheitliche Begrenzung der Eigengärten sorgsam umgesetzt wird, um den „Wildwuchs“ an Zäunen entgegenzuwirken. Die Einfassung der Eigengärten zum Wohnanger soll, so wie im Plan dargestellt, als einheitlich gestalteter Übergang zur Wohnstraße und als Beitrag zur Durchgrünung ausgeführt werden. Die Gestaltung der Eigengärten ohne Abtrennung untereinander wird positiv gesehen. Bauplatz L: Der Wohnanger stellt eine allgemeine Aufenthaltsfläche für diese Anlage dar und ist, wie am Plan ersichtlich, einheitlich gestaltet. Dies wird positiv beurteilt. Die fehlenden Grenzen zwischen den wohnungsbezogenen Freiräumen werden positiv gesehen und leisten einen Beitrag zur allgemeinen Durchgrünung der Gesamtanlage.

Projektbezogene Empfehlung zur weiteren Bearbeitung

Es wird angesichts der Größe der Anlage empfohlen, der Mieterbetreuung und der Hausorganisation mehr Augenmerk zu schenken. •