BAUTRÄGER-WETTBEWERB QUARTIER „AN DER SCHANZE“, *1210 WIEN*

Auslober

wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung,
Lenaugasse 10, 1082 Wien
Mitauslober: IBA_Wien, Neutorgasse 15, Mezzanin, 1010 Wien

Vorprüfung

ZT DI Andrea Hinterleitner und
JIREK Managementconsulting GmbH,
Invalidenstraße 3/12a, 1030 Wien

Art des Wettbewerbs

zweistufiger, dialogorientierter, nicht anonymer, öffentlicher Bauträgerwettbewerb

Gegenstand des Wettbewerbs

Planungsgebiet
Quartier „An der Schanze“ mit einer Gesamtnutzfläche von rund 152.000 m² im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf

Beurteilungskriterien

Kriterien des 4-Säulen-Modells:
Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie

Jurysitzungen

1. Stufe: 22.–24. Mai 2019
2. Stufe: 17.-18. Dezember 2019

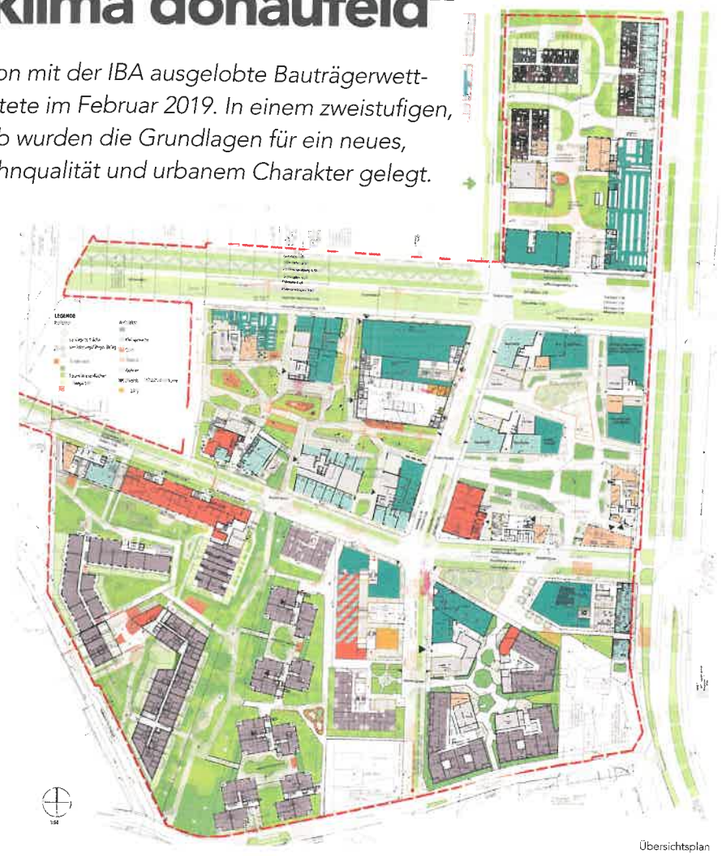
© wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung

Jury

Kurt Puchinger (Vorsitz)
Verena Mörkl (stv. Vorsitz)
Harald Butter
Ilse Fitzbauer
Dieter Groschopf
Kurt Hofstetter
Thomas Knoll
Claudia König-Larch
Bernhard Lipp
Josef Neumayer
Claudia Nutz
Georg Papai
Gregor Puscher
Andrea Reven-Holzmann
Amila Širbegovic
Kunibert Wachten
Barbara Winter

Leitbild „stadtklima donaufeld“

Der vom wohnfonds_wien in Kooperation mit der IBA ausgelobte Bauträgerwettbewerb Quartier „An der Schanze“ startete im Februar 2019. In einem zweistufigen, dialogorientierten Bauträgerwettbewerb wurden die Grundlagen für ein neues, lebendiges Stadtquartier mit hoher Wohnqualität und urbanem Charakter gelegt.


Übersichtsplan

Transformationsprozess
Im Projektgebiet An der Schanze in Wien-Floridsdorf entstehen in den kommenden Jahren über 1500 neue Wohneinheiten. Das zurzeit noch als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzte Areal ist Projektstandort der Wohnbauoffensive 2018–2020 und wird zu einem der größten Stadtentwicklungsgebiete der Stadt Wien transformiert. Das Leitbild „stadtklima donaufeld“ formuliert entsprechende Zielsetzungen.

Diese Umwandlung stellt alle Beteiligten – wohnfonds_wien, Bauträgergesellschaften, Planer, Planungs- und Magistratsdienststellen der Stadt Wien – vor große Herausforderungen. In enger Abstimmung mit der Bezirksvorstehung des 21. Bezirkes sind städtebauliche, funktionale, gestalterische und sozial nachhaltige Lösungen zu entwickeln, die eine tragfähige Struktur für die zukünftig hier lebenden Menschen bieten werden.

Der vom wohnfonds_wien in Kooperation mit der IBA ausgelobte Bauträgerwettbewerb bietet in der zweiten Bearbeitungsstufe des dialogorientierten Verfahrens die Gelegenheit, die ausgewählten Projekte zu synchronisieren, um ein gemeinsames Ganzes entstehen zu lassen.

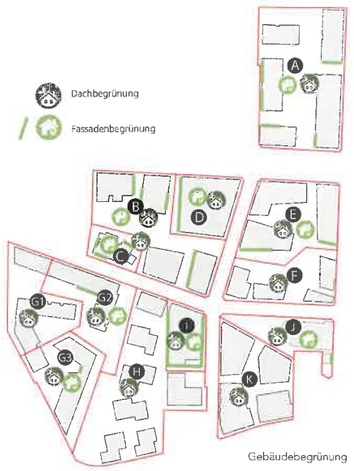
Freiraum
Die Arbeitsgruppe hat Themen und Zielsetzungen formuliert und diese mit der Projektsteuerung bzw. den anderen Arbeitsgruppen und der Stadt Wien abgestimmt. Als Ergebnis hat die Arbeitsgruppe zusammenfassend zwei funktionale und gestalterische Kernbereiche als Grundlage für eine weiterführende Entwicklung der Grün- und Freiräume formuliert: das Ereignisband und die Stadtwildnis, die bauplatzübergreifend zu gestalten und im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Gesamtgebiet zu verstehen sind.

Ereignisband

Ereignisband
Das Leitbild „stadtklima donaufeld“ definiert ein Ereignisband, das die Zentren des Projektgebietes und des Bezirkes mittels wichtiger Einrichtungen der Versorgung, Dienstleistung, Freizeit und Bildung miteinander verbindet. Entlang der zentralen Achse sind in der Erdgeschoßzone ergänzende Wohnfolgeeinrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung des Stadtteiles dienen sollen, angedacht. Die Freiraumplanung sieht besondere Qualitäten für diesen Raum vor: Gestaltung einer grünen Achse mit engem Bezug zur EG-Zone; Schaffung eines Stadtwaldes als gemeinsames räumliches Thema; Oberflächenbefestigung mit einem klimawirksamen, hellen, sickerfähigen Betonplattenbelag; Bereitstellen von Spielangeboten unterschiedlicher Qualitäten.

Stadtwildnis
Die Stadtwildnis stellt neben dem Ereignisband einen wesentlichen Grün- bzw. Freiraum für den neuen Stadtteil dar, als größtem zusammenhängenden Grünraum im Projektgebiet ist ein entsprechend hoher Nutzungsdruck zu erwarten. Die Planung und Gestaltung erfolgt in Abstimmung der drei Bauplätze bzw. Projektteams G2/G3 und H. Ziel ist eine gesamtheitliche Ausgestaltung ohne sichtbare Bauplatzgrenzen, die Gestaltung der Stadtwildnis im Spannungsfeld zwischen hohem Nutzungsdruck und ökologischen Anforderungen sowie die Bereitstellung von offenen Wiesenflächen und schattigeren Baumpartien.

Weiteres Ziel ist die Sicherstellung der erforderlichen winterdiensttauglichen Durchwegungen zwischen den Bauplätzen und der Erschließungswege sowie unversiegelter Wegeflächen durch die Stadtwildnis als Fuß- und Radwege. ➔



Naturschutzfachliche Projektbegleitung
Aufgrund am Projektstandort lebender geschützter Rote-Liste-Arten (Wechselkröte, Kartäuserschnecke) ist ein Verfahren nach EU-Richtlinie sowie die Implementierung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen im Projektgebiet erforderlich. Solche sind: heimische Wildgehölze, artenreiche Krautsäume, Sukzessionsflächen, artenreiche Blumenwiesen statt Rasen, Nistkästen an Gebäuden, Insektenhotels, umweltfreundliche Beleuchtung, Vogelschutzglas, extensive Dachbegrünung – Gräser-Kräuter-Sedum.

Bepflanzung
Die Initialpflanzung erfolgt mit Gehölzen und Sträuchern bereits vor Baubeginn. Die Auswahl ist auf robuste, heimische, trockenheitsverträgliche, klimataugliche Baumarten zu beschränken, die nach einer Anwuchsphase ein geringes Maß an Pflege erforderlich machen. Kletter- und Charakterbäume kombinieren Spielwert und gestalterisch vielfältige Strukturen. Wildhecken, Naschhecken, Staudenpflanzungen bzw. Ansaaten bieten ganzjährigen Blattschmuck und sind Futterpflanzen und Lebensraum für Insekten und Reptilien. Sukzessionsflächen sind am nördlichen und südlichen Ende positioniert.

Spielplatz der Bauplätze G/H/I und bauplatzübergreifende Angebote der Sozialen Nachhaltigkeit
Thema ist naturnahes Spiel und die Verwendung natürlicher Materialien und Baustoffe. Der Kinder- und Jugendspielplatz wird als gemeinsamer Spielraum (BPL. G1, G2, G3, H/I) mit zumindest 1000 m² in der Stadtwildnis untergebracht. Naturnahes Spielen beinhaltet Insektenbeobachtung (Insektenhotel) bzw. Beobachtungsstationen, Dachterrassen auf G1 und G2 mit Blick auf die Stadtwildnis (für Tierbeobachtung).

Weitere Maßnahmen: Spielwiesen frei mähen, Randbereiche pflegeextensiv halten; natürlichen Schatten und Rückzugsmöglichkeiten für Naherholung bieten; unterschiedliche Bodenbeläge anbieten; essbare und weiterverwertbare Früchte, fruchttragende Sträucher anpflanzen; Führungen oder Spaziergänge zur „essbaren Stadtwildnis" sowie Verarbeitungsworkshops im Rahmen der Besiedelungsbegleitung anbieten.

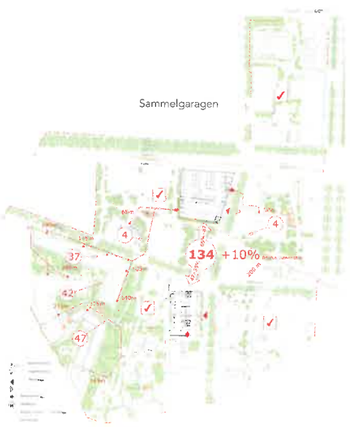
GREENPASS-Simulation
Um die mikroklimatischen Auswirkungen der Planung im Projektgebiet zu erfassen, wurden während der 2. Wettbewerbsphase zwei GREENPASS-Simulationen veranlasst. Die erste wurde auf Basis der ersten

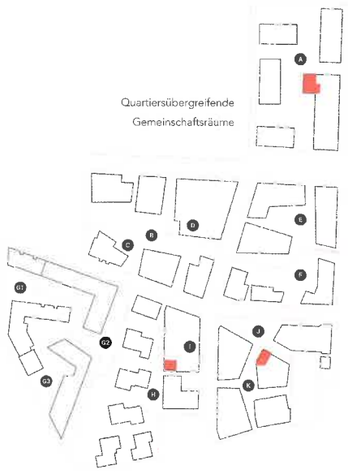
Wettbewerbsabgabe erstellt und konnte anschließend durch die Teams noch optimiert werden. Hier wurden, je nach Bedarf und Möglichkeit am Bauplatz, folgende Maßnahmen angewendet: Baumpflanzungen & technische Infrastruktur (Pergolen, Sonnensegel etc.), Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung von Oberflächen.

Das Ergebnis der zweiten Simulation ist positiv ausgefallen. Alle Teams konnten durch die gesetzten Maßnahmen die gefühlte Temperatur am Bauplatz reduzieren und so Hitzeinseln vermeiden.

Hundezonen
Die Dichte der Bebauung im Projektgebiet und die Größe verfügbarer Freiflächen erlauben keine Errichtung von Hundezonen. Es wird vorgeschlagen, Hundezonen im angrenzenden SWW-Schutzgebiet zu errichten.

Geplanter Wohnungsmix:
Freifinanziertes
Wohnungseigentum: 139 WE
rund 1.400 geförderte Mietwohnungen
auf 10 Bauplätzen, davon
33 % SMART-Wohnungen





Wohnungstypen
90 % der Wohnungen sind geförderte Mietwohnungen; davon ein Drittel SMART-Wohnungen (482 WE)
99 Heimplätze bei Baugruppe (BPL C)
Fast 50 % des geplanten Wohnungsangebots waren als Kleinwohnungen geplant (Typ A+B); beim Workshop wurde die Erhöhung des Anteils großer Wohnungen (Typ D+E) empfohlen.
Eingestreute Wohnungen für Alleinerziehende ca. 200 WE (inkl. spezielle Angebote wie Cluster)
6-8 spezielle (innovative) Wohnformen mit dzt. insgesamt ca. 50-60 WE

Besondere / spezielle Wohnformen
Tageseltern (BPL A): 3
WP Alleinerziehende & Senioren (BPL E): 26
Wohngruppe für Fortgeschrittene 55+ (BPL B): 12
Heim Alleinerziehende für temporären Wohnbedarf (BPL J/K): 12
Wohnungen (und Arbeiten) im Selbstbau (BPL H/I): 3
„Mikrolofts" (Baugruppe, BPL C.): 7

Belegung mit speziellen Zielgruppen
Die Wohnungsbelegung erfolgt generell unterschiedlich; auf sechs Bauplätzen erfolgt die Belegung spezieller Wohnformen in Kooperation mit Partnereinrichtungen (z.B. JUNO, Volkshilfe, Caritas).
17 Wohneinheiten sind für „Housing First" angemeldet; zusätzliche WE sind Teil von Kooperationen mit Trägerorganisationen.

Wohnen in Gemeinschaft
Als soziale Infrastruktur und Service sind geplant: ein sechsgruppiger Kindergarten (BPL G2), ein FSW-Tageszentrum für Menschen mit Behinderung (BPL A); weiters ein multifunktionales Nachbarschaftszentrum; ein Kinder-Jugend-Familienzentrum der Kinderfreunde (BPL A); Sozialstützpunkte der Volkshilfe auf BPL A sowie BPL G1 mit Mehrfachnutzung (Besuchscafé, Grätzelnursing, FAWOS-Beratung); eine bauplatzübergreifende JUNO-Beratung. Weiters zwei Werkstätten (BPL I + J), ein Indoor-Spielplatz (BPL B), ein Veranstaltungssaal mit Schwerpunkt Kindertheater (BPL B); Infrastruktur für Pfadfinder (BPL C) und Rainbows-Wien (BPL C)

Gemeinschaftsräume
16 „objektbezogene" Gemeinschaftsräume
3 „quartiersbezogene" Gemeinschaftsräume (Kinder-Jugend-Familienzentrum, Quartierswerkstatt, Fahrrad-Werkstatt) z. B. Quartiersplatz mit Kinder-Jugend-Familienzentrum, Sozialstützpunkt, Waschsalon & Werkstatt

Stellplatzaufteilung / Sammelgarage
Baufeld B+D:
Stellplätze Sammelgarage 285
Baufeld H+I:
Stellplätze Sammelgarage 162
Stellplatzanforderung anderer Baufelder:
Gesamt: 134

Stellplatzaufteilung / Geschoß
Baufeld B+D / Geschoß: Gesamt 285
Baufeld H+I / Geschoß: Gesamt 162
(+ 2 Mobility)

Vorgangsweise vom Projekt zum Betrieb
Phase 1 – Set Up:
Abstimmung der Angebote auf die geplante Infrastruktur, Tarifgestaltung, Betriebs- und Finanzierungsmodell, Betriebsvertrag, Erarbeitung Bau- und Ausstattungslisten für GU- Ausschreibung.
Phase 2 – Baukoordination:
Koordination der Errichtung, Abstimmung mit BT und GU, Briefing definierter Subauftragnehmer, Fahrzeugbeschaffung, Abnahme der Infrastruktur, Implementierung Software, Adaption der Buchungsplattform, Test und Inbetriebnahme des Standorts.
Phase 3 – Betrieb:
Bereitstellung und Betrieb der Sharingfahrzeuge und der Buchungsplattform, laufendes Kundenmanagement, Flottenmanagement, Monitoring und Reporting, Incident Management (Strafen, Schäden, Verspätungen etc.), Haftungsübernahme Betrieb & Vermietung, Kommunikation und Marketing (Start, Online, Social Media), Wartung, Servicierung, Reinigung (z. B. Subauftragnehmer vor Ort), Support durch Besiedelungsmanagement, Marketing und Kommwunikation vor Ort (Events, Folder, Flyer).

Bewusstseinsbildende Maßnahmen
Entscheidend für die zukünftige Nutzung der Mobilitätsangebote wird die frühzeitige Kommunikation der Angebote sein. Idealerweise wird bereits bei der Vergabe der Wohnungen über die Angebote im Quartier informiert. So können die neuen Bewohnerinnen und Bewohner bereits bei der Wohnungssuche die neuen Mobilitätsangebote in ihre Planungen integrieren. •

Quartier „An der Schanze"

Ein attraktives Stadterweiterungsgebiet entsteht im Donaufeld.

Der Bauträgerwettbewerb Quartier „An der Schanze" stellt die erste Entwicklungsetappe im Stadtentwicklungsgebiet Donaufeld dar. In attraktiver, naturnaher Umgebung wird bis 2023 ein neues Wohnquartier auf einem Areal mit 71.400 m² verwirklicht. Im Zuge des Bauträgerwettbewerbes wurden städtebauliche, funktionale, gestalterische und sozial nachhaltige Lösungen entwickelt, die eine tragfähige Struktur für die zukünftig hier lebenden Menschen bieten werden. Das Ergebnis ist ein lebendiger Stadtteil in unmittelbarer Nähe zur Oberen Alten Donau.

Über das Wettbewerbsverfahren
Der wohnfonds_wien startete in Kooperation mit der IBA_Wien den zweistufigen, dialogorientierten Bauträgerwettbewerb im Februar 2019. Nach dem Abschluss der 1. Verfahrensstufe mit der Jurysitzung im Mai wurden von ausgewählten Projektteams im Rahmen des dialogorientierten Prozesses die gemeinschaftlichen Quartiersaspekte und -konzepte weiterentwickelt. Das Wettbewerbsverfahren wurde im Dezember 2019 abgeschlossen.

Acht Projekte mit rund 1400 geförderten Wohnungen für 3100 Bewohnerinnen und Bewohner gingen daraus hervor. Besondere Berücksichtigung erfährt die Personengruppe der Alleinerziehenden. Für sie werden Modelle entwickelt, die zu einem Aufbau sozialer Netze und zur Förderung nachbarschaftlicher Kontakte beitragen. Eine Baugruppe verwirklicht mit ihrem Projekt 50 Wohneinheiten, die mit den sozialen und ökologischen Initiativen auf das gesamte Quartier wirken.

Zentrale Themen
Die Realisierungskonzepte wurden nach dem 4-Säulen-Modell (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie) erstellt und bauplatzübergreifend abgestimmt. Neben den Kriterien „kostengünstiges Bauen" und „kostengünstiges Wohnen" standen dabei folgende Aspekte im Fokus:

Lebendige Erdgeschoßzonen – Treffpunkte für die Nachbarschaft
Die Erdgeschoßzonen bieten vielfältige Einrichtungen und Nutzungen sowohl im Bereich der „klassischen" Gewerbe vom Supermarkt bis zur Trafik als auch im Kleingewerbe mit Co-Working-Space, Ateliers und Werkstätten, weiters ein Kinder-Jugend-Familien-Zentrum, ein Grätzlcafé, eine Quartiers- und eine Fahrradwerkstatt oder eine Stadtteilkantine an, die für alle offen stehen werden. Darüber hinaus gibt es für die Bewohner Gemeinschaftsräume auf jedem Bauplatz. Für ein stärkeres Miteinander im neuen Stadtteil werden zusätzlich Angebote wie Wohnen für Senioren, Wohnen und Arbeiten, Gästewohnungen oder Housing

© fotografiefetz

Gregor Puscher (links), Dieter Groschopf

First bereitgestellt. Am Bauplatz B/D entsteht das „kulturelle Herz" des Quartiers mit einem Veranstaltungsraum, der auch für Externe nutzbar ist.

Freiraum und Grünraum
Das übergeordnete Leitbild „stadtklima donaufeld" dient als städtebauliche Grundlage und prägt die beiden großzügigen und vielseitigen Grün- und Freiraumzonen des neuen Stadtquartiers. Das „Ereignisband" bietet vielfältige Angebote wie Urban Gardening, Spielangebote und Fitness. Die „Stadtwildnis" hingegen lädt zum naturnahen Spielen und Erholen ein.

Mobilität
Die größtenteils fußläufige Erschließung ist ein wesentliches Merkmal des weitgehend autofreien Stadtquartiers. Sie wird durch ein dichtes Netz an Fahrradwegen und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ergänzt. Zwei Mobilitätsstationen bieten Bike- und Carsharing, Parkplätze gibt es in Sammelgaragen. Die Fertigstellung der Wohnprojekte ab dem Jahr 2023 vorgesehen. •

DI Gregor Puscher
Geschäftsführer des wohnfonds_wien

Dieter Groschopf
stv. Geschäftsführer des wohnfonds_wien

Informationen
wohnfonds.wien.at

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Für die Stadt Wien

Quartiersentwicklung im Rahmen der IBA_Wien 2022

Ziel der Internationalen Bauausstellung Wien 2022 ist es, innovative Lösungen für die Zukunft des sozialen Wohnens zu entwickeln, umzusetzen und öffentlich zu präsentieren. Leistbarkeit, sichere Wohnverhältnisse und moderne Standards für ein würdevolles Wohn- und Lebensumfeld zum Wohl der Wiener Bevölkerung stehen dabei im Vordergrund. Gleichzeitig wird damit die herausragende Position Wiens als weltweite „Hauptstadt des Wohnens" auch für die Zukunft gefestigt und ausgebaut.

Das „Grätzel" als Drehscheibe der Quartiersentwicklung
Was man in Wien „Grätzel" oder in Köln „Veedel" nennt, bildet eine zentrale Drehscheibe für das soziale Miteinander in einer Stadt und nimmt daher auch in der IBA_Wien eine besondere Rolle ein. Es sind unter anderem Fragen der Anordnung, aber auch des Betriebs von Geschäftszonen, Fragen der Interaktion und Kooperation, des Reagierens auf neue Arbeitswelten, der Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und allgemein der Nutzung von Synergien für die Bewältigung des Alltags, die sich in der Quartiersentwicklung stellen und für die es immer wieder innovative und zukunftstaugliche Antworten braucht.

Der Bauträgerwettbewerb zum Quartier An der Schanze bot die Möglichkeit, im Sinne eines IBA-Calls gezielt zur Entwicklung entsprechender Lösungsansätze aufzurufen. Der wohnfonds_wien hat dies stark unterstützt, sodass es möglich war, die vorerst acht jurierten Projekte als IBA-Kandidaten und das Quartier An der Schanze als IBA-Quartier in den weiteren Prozess aufzunehmen.

Im Dialog Stadt entwickeln
Eine Besonderheit des Bauträgerwettbewerbs stellte das zweistufige, dialogorientierte Verfahren dar. Der Dialog zwischen den Akteurinnen und Akteuren noch innerhalb der zweiten Verfahrensstufe stellte sich als einer der Schlüssel für eine gute Quartiersentwicklung heraus. Dabei haben sich mehrere Arbeitsgruppen intensiv mit dem Thema Erdgeschoß- und Sockelzone sowie mit der sozialen Nachhaltigkeit und mit Freiraum und Mobilität im neuen Stadtteil auseinandergesetzt. Bauträger und Experten aus der Planung und der sozialen Nachhaltigkeit haben so Themen und Inhalte besprochen, die über die klassischen Abstimmungen in einstufigen Verfahren hinausgehen. Im Vordergrund stehen kleinteilige Nutzungen, die sich vor allem im zentralen Ereignisband zwischen den nördlicheren Baufeldern konzentrieren, und sozial wirksame Gewerbeflächen werden zu quartierbezogenen Elementen des zukünftigen Stadtteils.

© IBA Wien

DI Kurt Hofstetter

Ausstellung zum Zwischenstand der IBA_Wien
Unter dem Motto „Wie wohnen wir morgen?" werden vom 8. September bis zum 22. Oktober 2020 die im Rahmen der IBA_Wien entwickelten Projekte sowohl der Fachwelt als auch in einer leicht verständlichen Form der interessierten Bevölkerung präsentiert. Noch handelt es sich bei den meisten Projekten um Zwischenstände, die daher den Status „IBA-Kandidat" aufweisen. Bis zur Umsetzung und Fertigstellung im Jahr 2022 wird dann der Fokus auf der aktiven Begleitung und Qualitätssicherung dieser Projekte liegen. Begleitend zur Ausstellung mit zahlreichen Modellen, Schauobjekten, Videos und Virtual-Reality-Lösungen finden Baustellenführungen und Stadtspaziergänge statt sowie Fachsymposien und Projektpräsentationen einzelner IBA-Kandidatenprojekte. Anmeldungen zu Führungen und Vorträgen für Delegationen aus dem In- und Ausland sind über die Website der IBA_Wien bereits möglich. •

DI Kurt Hofstetter
Koordinator IBA_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen

Informationen
iba-wien.at

IBA WIEN Neues soziales Wohnen
Für die Stadt Wien

Sieger

Projek QG1-1
WOHNWILDNIS

Bauträger
ARWAG

arwag.at

Architektur
TILLNER & WILLINGER

Wien
Gegründet 2007
tw-arch.at

Landschaftsgestaltung
DI JOACHIM KRÄFTNER

Wien
Gegründet 2009
buerokraeftner.at

Soziale Nachhaltigkeit
SONJA GRUBER

sonjagruber.at

© Rendering: 2019 www.oh.at; Pläne: Tillner & Willinger

Projektbeurteilung (Juryprot.-Auszug)

Ökonomie

Das Projekt umfasst mit insgesamt 60 geförderten Wohnungen, davon 40 Normwohnungen und 20 SMART-Wohnungen, sowie einem Geschäftslokal eine förderbare Nutzfläche von 4402,64 m². Zusätzlich sind 28 freifinanzierte Wohnungen vorgesehen. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,–/ m² Nfl., Bruttomiete € 7,50/m² Nfl., Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,30/m² Nfl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,50/m² Nfl.) als auch der Anzahl nach (1/3) erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird keine Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen betragen der Eigenmittelanteil € 499,–/m² Nfl. und die monatliche Mietbelastung € 7,75/m² Nfl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,30/m² Nfl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,50/m² Nfl). Für die in Kooperation mit dem Verein JUNO vermieteten Normwohnungen beträgt der Finanzierungsbeitrag € 349,–/m² Nfl., die monatliche Mietbelastung € 8,–/m² Nfl. Der Finanzierungsbeitrag ist je zur Hälfte bei Vertragsunterfertigung und 3 Jahre nach Bezug zu leisten. Die Grundstücksnebenkosten sind nachvollziehbar. Die Gesamtbaukosten mit € 2031,72/m² Nfl. sind angesichts der aktuellen Marktsituation nachvollziehbar, wobei die Nebenkostenstruktur mit 18,9 % als durchschnittlich bewertet wird. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Alu-Kunststofffenstern und Laminatboden wird durchschnittlich bewertet. Die Garagenkonditionen mit € 90,–/Monat ohne Finanzierungsbeitrag werden als eher hoch bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3-4 Sternen beurteilt.

Lageplan

Soziale Nachhaltigkeit

Das Projekt hat sich seit der ersten Stufe in mehrfacher Hinsicht weiterentwickelt. Hinzugekommen ist ein Sozialstützpunkt der Volkshilfe zur Mehrfachnutzung in Kooperation mit JUNO. Angedacht sind Funktionen wie ein Besuchscafé, Grätzl-Nursing oder Beratungsstunden durch FAWOS. Ein Gemeinschaftsraum soll dem Thema „Bewegung" gewidmet sein. Für Alleinerziehende sind Workshops vorgesehen. 10 Wohnungen werden durch JUNO vergeben. Urban Gardening soll ebenfalls Schwerpunkt der Besiedlungsbegleitung sein. Die Nutzung und Ausstattung der Flex-Räume auf allen Ebenenwird im Rahmen eines partizipativen Prozesses festgelegt. Im Untergeschoß sind zwei Räume für die Hausbetreuung vorgesehen. Kritisch in Bezug auf soziale Durchmischung wird der Umstand gesehen, dass der Bauteil mit den freifinanzierten Wohnungen einen eigenen Eingang und eine eigene Erschließungszone haben wird.

Architektur

Die Intentionen des Projektes wurden in der weiteren Bearbeitung konsequent weiter verfolgt. So wird ein guter Mix an unterschiedlichen Wohnungen guten Zuschnitts ausgearbeitet. Positiv gesehen wird das Angebot der geschoßweise angeordneten Flexräume für unterschiedliche Nutzungen, die ein zusätzliches Raumangebot für die SMART-Wohnungen darstellen. Grundsätzlich gewürdigt wird die Auseinandersetzung mit flexiblen Wohnungstypen, jedoch zeigt der dargestellte Typus seine Schwäche durch einen tiefen Grundriss mit einem kaum mehr natürlich belichteten Küchenbereich. Positiv aufgenommen wird, dass die Dachfläche im südlichen Bauteil nun der Gemeinschaft zugänglich gemacht wird. Es wird aber in diesem Zusammenhang von der Jury angeregt, auch den freifinanzierten Wohnungen einen direkten Zugang zur Dachterrasse im 4. Obergeschoß zu ermöglichen. Die zusätzliche Implementierung eines sozialen Stützpunktes der Volkshilfe im Erdgeschoß wird begrüßt. Nach wie vor wird die Randlage des Gemeinschaftsraumes kritisch hinterfragt. Die Lage des Stützpunktes im Bereich des Durchganges führt zu einer besseren Präsenz nach außen, ein zentral angeordneter Gemeinschaftsraum würde mehr Hofbezug generieren. Die hofseitigen Fassaden erzeugen mit den durchlaufenden Loggienbändern im Zusammenspiel mit den Sichtschutzelementen ein lebendiges Erscheinungsbild. Die nordseitigen Fassaden mit den turmartig überformten Stiegenhäusern können in ihrer gestalterischen Ausformulierung nicht überzeugen. Die Jury erwartet sich insbesondere für die Straßenfront eine attraktivere architektonische Gestaltung.

Ökologie

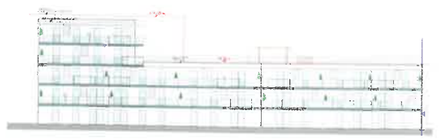
Die Jury empfiehlt, die Belegung der nicht genutzten Dachflächen mit PV-Anlagen zusätzlich zur extensiven Begrünung anzudenken. Der thermische Gebäudestandard in der Planung entspricht den Anforderungen der Wohnbauförderung. Das Haustechnikkonzept mit Fernwärme als Energieträger für die Heizung und die zentrale Warmwasserbereitung mit Raumthermostaten entspricht den Mindeststandards der Wohnbauförderung. Sehr positiv wird der Einsatz von emissions- und schadstoffarmen Innenausbaustoffen und das ökologische Bauproduktmanagement mit externer Qualitätssicherung sowie die Optimierung über den Lebenszyklus mit dem Ökoindex und Entsorgungsindikator bewertet.

IBA

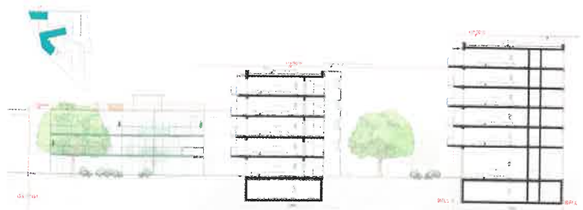
Der IBA-relevante Beitrag zur Quartiersentwicklung beschränkt sich auf die Einrichtungen der Volkshilfe. Der Ansatz zur partizipativen Entwicklung von Gestaltungselementen durch die Mieter wird begrüßt. •

Grundriss Erdgeschoß

Bauteil Nord, Ansicht West

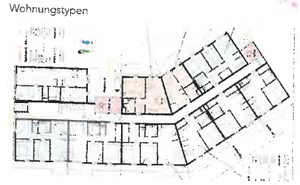


Bauteil Süd, Ansicht West

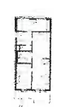


Schnitte

Wohnungstypen



Typ C – EG



Typ C – 3. OG

Typ D SMART

Sieger

Projekt QG2-1

LEBEN AUF ALLEN EBENEN

Bauträger

WIEN SÜD

wiensued.at

Architektur

QUERKRAFT ARCHITEKTEN ZT GMBH

Wien
Gegründet 1998
querkraft.at

Landschaftsgestaltung

DI JOACHIM KRÄFTNER

Wien
Gegründet 2009
buerokraeftner.at

Soziale Nachhaltigkeit

SONJA GRUBER

sonjagruber.at

Lageplan

© Rendering: www.oln.at; Pläne: querkraft architekten ZT GmbH

Projektbeurteilung (Juryprot.-Auszug)

Ökonomie

Das Projekt umfasst mit insgesamt 53 geförderten Wohnungen, davon 35 Normwohnungen und 18 SMART-Wohnungen, sowie 4 Geschäftslokalen eine förderbare Nutzfläche von 5395,71 m². Zusätzlich sind 16 freifinanzierte Wohnungen vorgesehen. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,–/ m² Nfl., Bruttomiete € 7,50/m² Nfl., Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,35/m² Nfl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,84/m² Nfl.) als auch der Anzahl nach (34 %) erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird keine Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen betragen der Eigenmittelanteil € 495,–/m² Nfl. und die monatliche Mietbelastung € 7,73/m² Nfl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,35/m² Nfl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,75/m² Nfl). Die Grundstücksnebenkosten sind nachvollziehbar. Die Gesamtbaukosten mit € 2100,–/m² Nfl. sind nachvollziehbar, wobei die Nebenkostenstruktur mit 19,5 % als durchschnittlich bewertet wird. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Alu-Kunststofffenstern und Laminatboden wird durchschnittlich bewertet. Die Garagenkonditionen mit € 90,–/Monat ohne Finanzierungsbeitrag werden als hoch bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3-4 Sternen beurteilt.

Soziale Nachhaltigkeit

In diesem Projekt, das sich dem Motto „Wohnen mit Kindern" verschrieben hat, ist ein sechsgruppiger Kindergarten mit Nebenräumen untergebracht, von dem aus man über eine Außenstiege bzw. eine Rutsche in den Garten gelangt. Im 4. Obergeschoß ist ein Gemeinschaftsraum inkl. Sanitäranlagen vorgesehen, an den ein Kinderspielraum angrenzt. In diesem Stockwerk befinden sich weitere anmietbare Flächen. Auch in diesem Projekt wird mit dem Verein JUNO kooperiert, der 10 Prozent der Wohnungen an Alleinerziehende vergibt. Positiv zu erwähnen sind die Durchmischung freifinanzierter und geförderter Wohnungen in der Anlage, die Möglichkeit zu Urban Gardening auf der Dachterrasse, die Einlagerungsräume in den Obergeschoßen und das Vorsehen eines Geräteraums mit Sanitärgruppe für die Hausbetreuung. Vorgesehen sind geführte „Spaziergänge mit der Lupe" zur Naturbeobachtung.

Architektur

Das Projekt sieht eine durch Zäsuren aufgelöste Blockrandbebauung vor. Mit dem Kindergarten und Hauseingang an der Nord-Ost-Ecke wird auch im Erdgeschoß eine Akzentuierung vorgenommen. Das architektonische Erscheinungsbild wird durch einen höhendifferenzierten Baukörper geprägt, der zur Simone-Veil-Gasse keine auskragenden Freibereiche besitzt. Die niedrigen Gebäudeteile bieten gemeinschaftlichen Dachflächen Platz, der größeren Terrasse ist ein Gemeinschaftsraum zugeordnet. Die Erschließungsräume sind natürlich belichtet, beim Mittelgangtypus sind stockwerksweise Einlagerungsräume in der Innenecke verortet. Durch die optimierte Punkterschließung wird eine große Anzahl an durchgesteckten Wohnungen erreicht. Die Typologie der „Wohnen & Arbeiten"-Maisonetten stellt einen interessanten Beitrag dar, ebenso wie die in sich veränderbaren „Übergangstypen-Wohnungen". Die Wohnungsgrundrisse sind solide zugeschnitten, die entlang der Südseiten verlaufenden Balkonbänder bieten eine außerordentliche Wohnqualität.

Ökologie

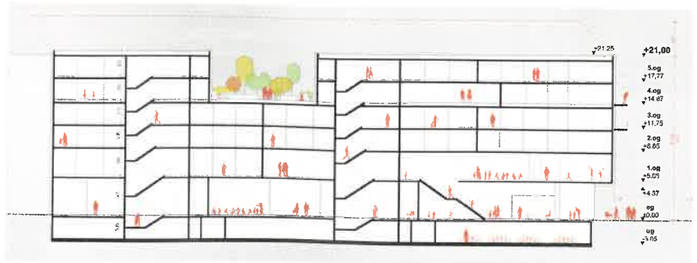
Die Jury empfiehlt für eine nachhaltige Stromversorgung auf Basis von erneuerbarem Strom die Belegung der nicht genutzten Dachflächen mit PV-Anlagen zusätzlich zur extensiven Begrünung anzudenken. Der thermische Gebäudestandard in der Planung entspricht den Anforderungen der Wohnbauförderung. Das Haustechnikkonzept mit Fernwärme als Energieträger für die Heizung und die zentrale Warmwasserbereitung mit Raumthermostaten entspricht den Mindeststandard der Wohnbauförderung. Bedauert wird der Einsatz von PVC-Alu-Fenstern gegenüber Holz-Alu-Fenstern. Als erfreulich werden Bemühungen zur Vermeidung von PVC-Materialien im Bereich Wasserrohre, Folien und Sonnenschutz gesehen. Leider fehlt eine externe Qualitätssicherung in diesem Bereich. Das Projekt bildet einen Teil der „Stadtwildnis" und hat besondere Bedeutung für den Freiraum des Quartiers. Das Motto des Projektes „Wohnen mit Kindern" wird auch im Freiraum weiter getragen. Naturerlebnis ist auch Teil des Konzeptes der Sozialen Nachhaltigkeit. Mit „Spaziergängen mit der Lupe" wird im Sinne von Naturerlebnis auf die besondere Lage des Bauplatzes Bezug genommen. Zwei Dachterrassen und private Freiräume in Richtung der „Stadtwildnis" ergänzen das Freiraumangebot. Die Abgrenzung der privaten Freiräume zur „Stadtwildnis" erfolgt mit Sichtschutzmulden und geeigneter Bepflanzung, die Abgrenzung des Kindergartens ist eingezäunt.

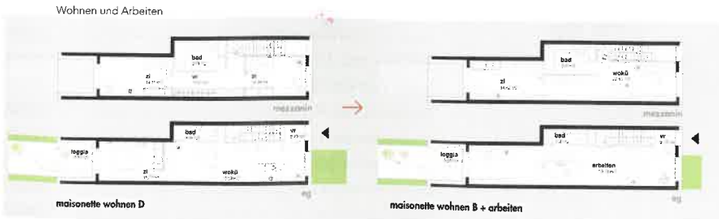
IBA

Aus Sicht der IBA wird die Entwicklung des Projekts rund um den themensetzenden Kindergarten konsequent dargestellt. Vor allem die Verknüpfung der angrenzenden „Stadtwildnis" in den Tagesbetrieb des Kindergartens wird begrüßt. Die über das Quartier hinausgehende Bedeutung der „Stadtwildnis" legt eine Abgrenzung der an der „Stadtwildnis" angelagerten privaten Hausgärten nahe. •

Grundriss Erdgeschoß

Ansicht Süd



Schnitt W–O

Wohnen und Arbeiten