BAUTRÄGERWETT-BEWERB 23., GASTGEBGASSE, *WIEN*

© wohnfonds_wien

Auslober

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

Vorprüfung

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

Art des Wettbewerbs

zweistufiger, nicht anonymer, öffentlicher Bauträgerwettbewerb

Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Bauträgerwettbewerbs waren die Bauplätze 2 und 3 des Projektgebietes 23., Gastgebgasse im 23. Wiener Gemeindebezirk zwischen Gastgebgasse, Wiegelestraße und Walter-Jurmann-Gasse, die einer geförderten Wohnbebauung zugeführt werden sollen.

Beurteilungskriterien

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

Jurysitzung

1. Stufe: 17. Juli 2019
2. Stufe: 6. November 2019

Jury

Kurt Puchinger
Harald Butter
Wolfgang Ermischer
Hildegund Figl
Barbara Fritsch-Raffelsberger
Andreas Gobiet
Thomas Knoll
Verena Mörkl
Gregor Puscher
Andrea Reven-Holzmann
Rudolf Szedenik

Kooperationsprojekt Gastgebgasse

Entstanden ist das Projekt als Kooperation von zwei gemeinnützigen Bauträgern, der :ah! Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf reg. Gen.m.b.H. und der HEIMBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.

Kunst, Kultur und Kreativität bilden den roten Faden in diesem Projekt und verweben diese tragenden Säulen durch sinnvolle, kleinteilige, niederschwellige Ergänzungen im Bereich Kultur mit der Sargfabrik und dem Bildungscampus. Quartiersinstitutionen wie Musikschule, Tanzschule, Werkstätten, Nähstube sowie die Backstube interagieren nachhaltig mit dem Programm und den Veranstaltungsmöglichkeiten der Sargfabrik und schaffen somit ein einzigartiges und täglich gelebtes Kunst- und Kulturquartier in Wien. Das Projekt fokussiert auf niederschwellige Angebote für Kinder- und Jugendkultur. Es lässt aber auch die Erwachsenen nicht außer Acht. •

Altmannsdorf und Hetzendorf Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft
Der Ursprung der Genossenschaft liegt in der Siedlerbewegung der 1920er-Jahre. Ein Dach über dem Kopf zu haben und keine Angst haben zu müssen, dieses dann wieder zu verlieren, veranlasste die Gründungsmitglieder, selbst Hand anzulegen. Sie gründeten ihre eigene Genossenschaft und bauten ihre Häuser selbst. Dementsprechend umfasst der Bestand der Genossenschaft einen bunten Strauß an Wohnformen, vom Siedlungshaus aus 1920 über die Schlichtheit der Gebäude um die Mitte des vergangenen Jahrhunderts bis hin zum Passivhaus. Nicht nur wegen der vielen Vorschriften – selber bauen tut heute niemand mehr. Die genossenschaftliche Selbstbestimmung ist geblieben. •

Informationen
ah-wohnen.at

Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
Die gemeinnützige Wohnbauvereinigung HEIMBAU macht es sich gemeinsam mit ihrer 50-prozentigen Tochter EISENHOF seit vielen Jahrzehnten zur Aufgabe, qualitativ hochwertigen und für eine breite Bevölkerungsschicht leistbaren Wohnraum zu schaffen. Die Einhaltung der Grundsätze der Wohnungsgemeinnützigkeit und die Erlangung von Wohnbauförderungsmitteln sind für günstige Mieten hauptverantwortlich. „Leistbarkeit und hoher Wohnstandard – ein Spagat, der nicht immer leicht zu schaffen ist", so der Obmann der HEIMBAU, Mag. Peter Roitner.

Heute verwalten HEIMBAU und EISENHOF rund 10.700 Wohnungen, Reihenhäuser bzw. Siedlungshäuser, 140 Lokale und 9100 Garagen- bzw. Abstellplätze, insgesamt rund 19.940 Einheiten. Im kommenden Jahr werden im geförderten Wohnbau SMART-Wohnungen mit Superförderung und geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Eigentumsoption errichtet. Auch frei finanzierte Eigentumsprojekte sind derzeit in Umsetzung. •

Informationen
heimbau.at

1. Preis

Projekt G3-3

Bauträger
ALTMANNSDORF UND HETZENDORF
ah-wohnen.at

HEIMBAU
heimbau.at

Architektur
DIETRICH | UNTERTRIFALLER
Bregenz / Wien
Gegründet 1994
dietrich.untertrifaller.com

SCHENKER SALVI WEBER
Wien
Gegründet 2009
schenkersalviweber.com

Landschaftsgestaltung
RAJEK BAROSCH
Wien
Gegründet 2003
rajek-barosch.at

Soziale Nachhaltigkeit
REALITYLAB
realitylab.at

© Rendering: Schreiner, Kastler; Pläne: DTA

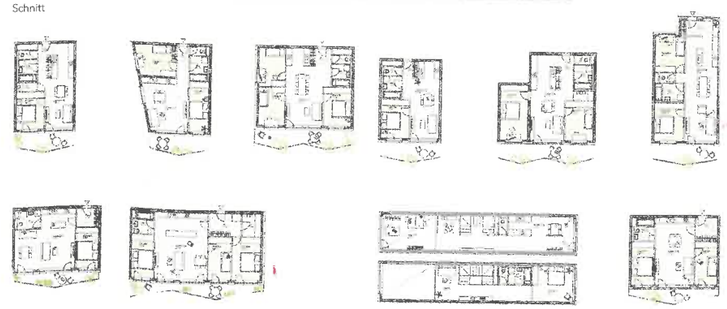
Projektbeurteilung (Juryprot.-Auszug)
Ökonomie
Das Projekt umfasst mit 429 geförderten Wohnungen, davon 208 Normwohnungen und 221 SMART-Wohnungen sowie 2 Heimeinheiten und 13 Geschäftslokalen eine förderbare Nutzfläche von 34.098,12 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,–/m² Nfl., Bruttomiete € 7,50/m² Nfl., Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,23/m² Nfl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,65/m² Nfl.) erfüllt, der Anzahl nach (51,5 %) übererfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen sowie den Heimeinheiten beträgt der Eigenmittelanteil € 70,–/m² Nfl. (Baukostenbeitrag € 70,–/m² Nfl., Grundkostenbeitrag € 0,–/m² Nfl.), die monatliche Mietbelastung Bruttomiete € 8,19/m² Nfl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,23/m² Nfl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,65/m² Nfl.). Die Konditionen haben sich im Vergleich zur 1. Verfahrensstufe reduziert. Für die Geschäftsflächen beträgt der Finanzierungsbeitrag € 70,–/m² Nfl., das monatliche Nutzungsentgelt € 8,95/m² Nfl. Wie in der Präsentation zugesagt, sind individuelle Finanzierungsvarianten auch ohne Finanzierungsbeitrag möglich. Die Grundstücksnebenkosten sind nachvollziehbar, wobei die in der Miete dafür vorgeschriebenen Eigenmittelzinsen von € 0,44/m² Nfl. als günstig bewertet werden. Die Gesamtbaukosten mit € 2150,–/m² Nfl. werden als nachvollziehbar bewertet, wobei die Nebenkostenstruktur mit 19 % als durchschnittlich bewertet wird. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Alu-Holz-Fenstern und Laminatboden wird gut durchschnittlich bewertet. Das Angebot von kostenneutralen Ausstattungspaketen wird begrüßt. Die Garagenkonditionen mit € 82,–/Monat ohne Finanzierungsbeitrag werden durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3–4 Sternen beurteilt.

Grundriss Erdgeschoß

Ansicht Süd

Grundriss Regelgeschoß

Schnitt



Wohnungstypen Grundrisse

Soziale Nachhaltigkeit
In diesem Projekt liegt ein Fokus auf dem Thema Kunst. Das Atelierhaus schlägt die Brücke zur Sargfabrik, ebenso wie niederschwellige Kunst- und Kulturnutzungen in den Erdgeschoßen. Hinsichtlich Nutzungskooperationen mit der Sargfabrik gibt es zahlreiche Ideen, von Musik oder Tanz bis hin zu Mode-Events. Ein Sportraum wird in Kooperation mit der Sportunion betrieben. Die Baukörper sind in einzelne Häuser aufgeteilt, sodass jedes Haus „ein eigenes Gesicht" hat. Besiedlungsbegleitung wird bis zwei Jahre nach Bezug angeboten. Im Rahmen dessen werden u. a. Kunst-am-Bau-Projekte initiiert. Das Mobilitätskonzept sieht teilweise nachrüstbare Stellplätze für E-Landestationen sowie Carsharing mit E-Autos vor und ist in weiterer Folge noch zu vertiefen.

Architektur
Das Projekt wird im Wesentlichen durch ruhige Baukörper mit umlaufenden Balkonbändern gebildet, die durch Belichtungsfugen zäsiert werden. Die Erdgeschoßzone wird gestalterisch hervorgehoben. Dies wird explizit gewürdigt. Die Sockelzone im Bereich der Wiegelestraße wird durch zweigeschoßige Atelierwohnungen sowie einen Bewegungs- und Sportraum betont. Grundsätzlich wird kein klassisches Wohnen im Erdgeschoß vorgeschlagen, sondern die Nutzungen reichen von Gewerbeeinheiten, sozialen Einrichtungen, Gemeinschaftsräumen über Werkstätten und Ateliers. Das gemeinschaftliche Freiraumangebot wird durch unterschiedlich nutzbare Dachterrassen erweitert. Die beiden mittleren Baukörper werden durch breite Durchgänge im Erdgeschoß unterbrochen und verbinden so die Freiräume miteinander. Die stringente Ausformulierung des Erscheinungsbildes wird gewürdigt. Die Rigidität der Stirnseiten sollte überdacht werden. Das Projekt erfüllt in hohem Umfang die Wirtschaftlichkeitsparameter. Die Wohnungsgrundrisse sind vielfältig und gut nutzbar.

Ökologie
Die Wärmeversorgung erfolgt mit Fernwärme ergänzt durch Wärmepumpe und Energiegewinnung über Energiepfähle und Fundamentabsorber. Zum Gewerbegebiet ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Im Sommer wird die Zuluft über eine im Lüftungsgerät integrierte Wärmepumpe gekühlt und entfeuchtet. In allen Wohnungen wird außerdem die Erdwärme für Fußbodenkühlung genutzt. •