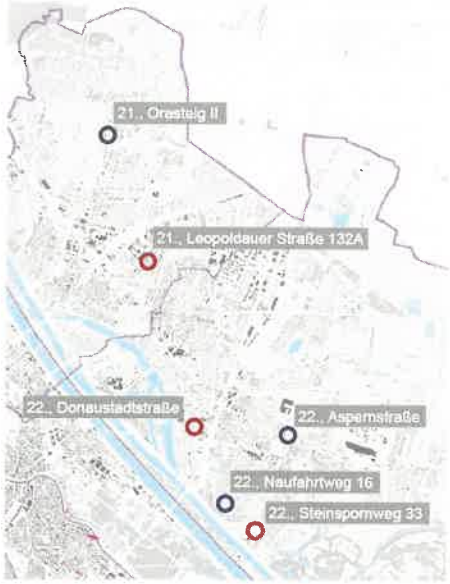
BAUTRÄGER-WETTBEWERB 1. WIENER WOHNBAUM-PROGRAMM



© Stadt Wien

Das Planungsgebiet

Luftaufnahmen der Bauplätze Paket A

Luftaufnahmen der Bauplätze Paket B

Besonders im geförderten Wohnbau spielen klimaschonende Maßnahmen eine ganz zentrale Rolle. In diesem Zeichen wurde das 1. Wiener WohnBAUMprogramm entwickelt, welches in ausgewählten Projektgebieten Anwendung findet. Auf Herausforderungen wie Anpassung an den Klimawandel, Stärkung der Klimaresilienz, Digitalisierung und alternative Energieversorgung sollen vor dem Hintergrund der wachsenden Wohnbevölkerung bestmögliche Antworten im geförderten Wiener Wohnbau gefunden werden. Ziel sind vollständig klimaneutrale und lebenswertere Stadtteile.

Der gegenständliche Bauträgerwettbewerb stellt die erste von drei Phasen des Wiener WohnBAUMprogramms dar. In dieser Pilotphase sollen an sechs Standorten zu den folgenden Schwerpunkten innovative typologische Lösungen erarbeitet und auf den jeweils drei Liegenschaften des gewählten Liegenschaftspakets realisiert werden. Hiermit wird eine Weiterentwicklung und Anpassung für das größere Ausrollen des Programms in den beiden darauffolgenden Phasen gewährleistet. Alle Standorte des Bauträgerwettbewerbs befinden sich in einer naturnahen Umgebung, womit „naturbanes", also gut leistbares, gefördertes Wohnen im Grünen und mit Grünbezug in der Stadt ermöglicht wird; nicht zuletzt aufgrund der Coronapandemie ein Bedürfnis, das sich bei vielen Einwohnern Wiens niederschlägt. Eine ortsbezogene, kleinteilige Bauweise im Kontext des gewachsenen Umfelds bietet zugleich einen Mehrwert für die umliegenden Grätzl. Innovative und alternative Lösungen für die Energieversorgung haben höchste Priorität. Von den Teilnehmern am Wettbewerb waren daher innovative Energieversorgungskonzepte unter Nutzung erneuerbarer Energiequellen zu entwickeln.

Liegenschaftspaket A
Wettbewerbsstandort 21., Orasteig II

Die Liegenschaft (Grundstück Nr. 543/5) mit einer Größe von 3218 m² befindet sich im Eigentum des wohnfonds_wien und ist derzeit unbebaut. Im Westen schließt eine SWW-Fläche an die Liegenschaft an, dahinter erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten und Süden be- ➔

findet sich eine Siedlung mit Mehrfamilienwohnhäusern. Der Bauplatz ist als Wohngebiet mit Bauklasse I, geschlossene Bauweise und als G (gärtnerische Ausgestaltung) gewidmet. Im südlichen Teilbereich des Bauplatzes ist die Gebäudehöhe auf 4,5 m und die bebaubare Fläche auf 50 % beschränkt.

Wettbewerbsstandort 22., Aspernstraße
Die Liegenschaft (Grundstück Nr. 541/2) mit einer Größe von insgesamt 2884 m² befindet sich im Eigentum des wohnfonds_wien und ist derzeit unbebaut. Westlich der Liegenschaft schließt direkt eine Gärtnerei an das Grundstück an. Im Osten, Süden und Westen befinden sich Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser. Nördlich der Aspernstraße erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Gärtnerei. Der Bauplatz ist als Wohngebiet mit Bauklasse II, geschlossene Bauweise, sowie als G (gärtnerische Ausgestaltung) und Grundfläche für „Öffentliche Zwecke" gewidmet. Die bebaubare Fläche ist auf 40 % beschränkt. Die Widmung „Öffentliche Zwecke", welche ursprünglich für die Errichtung einer Schule festgelegt wurde, ist mit Jänner 2019 ausgelaufen.

Wettbewerbsstandort 22., Naufahrtweg 16
Die Liegenschaft (Grundstück Nr. 1046/3) mit einer Größe von 2050 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Wien und wird derzeit nicht genutzt. Sie liegt direkt am Schillerwasser, einem Altarm der Donau. Im Westen schließt der Gemeinschaftshof „Kleine Stadt Farm" an das Grundstück. Nördlich des Naufahrtwegs erstrecken sich Wohnsiedlungen mit Einfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von der Stadt Wien ist vorgesehen, den bestehenden Altbestand auf der Liegenschaft abzubrechen.

Liegenschaftspaket B
Wettbewerbsstandort 21., Leopoldauer Straße 132A
Die Liegenschaft (Grundstück Nr. 1196/4) mit einer Größe von 1005 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Wien und ist derzeit unbebaut. Sie wird im Norden von der Leopoldauer Straße begrenzt, im Osten befindet sich eine Seniorenwohnanlage und im Westen und Süden Einfamilienhäuser. Nördlich der Leopoldauer Straße erstrecken sich Siedlungen mit Mehrfamilienwohnbau. Der Bauplatz ist als Wohngebiet mit Bauklasse I, geschlossene Bauweise, bzw. als Wohngebiet, Bauklasse I auf 6,5 m beschränkt, offene oder gekuppelte Bauweise, sowie als G (gärtnerische Ausgestaltung) gewidmet.

Wettbewerbsstandort 22., Donaustadtstraße
Die Liegenschaft (Grundstück Nr. 482/1) mit einer Größe von 7069 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Wien und ist großteils bewaldet. Im Norden, Süden und Westen der Liegenschaft befinden sich Kleingartensiedlungen, im Osten wird das Grundstück von der Donaustadtstraße begrenzt. Auf der südwestlichen Ecke des Grundstücks befindet sich eine Gasdruckregelanlage der Wiener Stadtwerke-Gaswerke. Die an der Große-Bucht-Straße befindlichen Parkplätze des Siedlungsvereins „Einigkeit" sollen auch in Zukunft bestehen bleiben. Die dafür vorgesehene Fläche ist gemäß Teilungsplan an das öffentliche Gut abzutreten. Eine ebenso auf dieser Fläche vorhandene Holzhütte wird versetzt bzw. entfernt. Auf der südwestlichen Ecke des Grundstücks verläuft eine Fuß- und Radwegerampe von der Donaustadtstraße auf die Große-Bucht-Straße. Der Standort Donaustadtstraße liegt weder in einem Schutzgebiet nach dem Wiener Naturschutzgesetz noch befindet sich darauf ein Naturdenkmal, ein geschütztes Biotop oder eine ökologische Entwicklungsfläche.

Wettbewerbsstandort 22., Steinspornweg 33
Die Liegenschaft, bestehend aus fünf einzelnen Bauplätzen mit einer Größe von insgesamt 7393 m², befindet sich im Eigentum der Stadt Wien und ist derzeit unbebaut. Sie liegt direkt am Schillerwasser, einem Altarm der Donau. Im Süden befindet sich das Kraftwerk Donaustadt, im Osten und Westen schließen Grundstücke mit Einfamilienwohnhäusern an. Über Teile der einzelnen Grundstücke verläuft eine Freileitung (Hochspannung) vom nah gelegenen, südwestlich an den Steinspornweg angrenzenden Kraftwerk Donaustadt nach Norden. •

Auslober

wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, Lenaugasse 10, 1082 Wien, in Kooperation mit Stadt Wien – Immobilienmanagement (Magistratsabteilung 69), Lerchenfelder Straße 4, 1080 Wien

Vorprüfung

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

Art des Wettbewerbs

einstufiger, nicht anonymer Bauträgerwettbewerb

Gegenstand des Wettbewerbs

Sechs Wettbewerbsstandorte im Wiener Gemeindegebiet mit einer Gesamtfläche von rd. 24.000 m². Jeweils drei Standorte sind zu einem Liegenschaftspaket zusammengefasst:

- Liegenschaftspaket A:
  21., Orasteig II
  22., Aspernstraße
  22., Naufahrtweg 16
- Liegenschaftspaket B:
  21., Leopoldauer Straße 132A
  22., Donaustadtstraße
  22., Steinspornweg 33

Beurteilungskriterien

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

Jurysitzungen

6./7. April 2022

Jury

Rudolf Scheuvens
Barbara Fritsch-Raffelsberger
Thomas Gollner
Thomas Knoll
Bernhard Lipp
Verena Mörkl
Dieter Preinerstorfer
Gregor Puscher
Andrea Reven-Holzmann
Kurt Sorgner
Rudolf Szedenik
Klaus Wolfinger
Richard Woschitz

Entgeltliche Einschaltung

Die Zukunft des geförderten Wohnbaus im Holzbau

Mit dem im März 2022 abgeschlossenen Bauträgerwettbewerb zum 1. Wiener WohnBAUMprogramm beweist die Stadt Wien erneut ihre internationale Vorreiterrolle in Sachen Klimaschutz und -anpassung. Besonders im geförderten Wiener Wohnbau nehmen ökologische Maßnahmen seit Langem eine zentrale Rolle ein. So ist die Ökologie bereits seit 1995 als eine Beurteilungsgrundlage im 4-Säulen-Modell der Qualitätssicherung im geförderten Wohnbau verankert.

© fotografeferz

Dieter Groschopf (li.) und DI Gregor Puscher

Oberstes Ziel: Stärkung der Klimaresilienz
Wien steht heute vor der Aufgabe, auf Herausforderungen wie den Klimawandel, die Digitalisierung und den Anstieg der Wohnbevölkerung bestmögliche Antworten zu finden. In diesem Sinn wurde im Jahr 2021 von Bürgermeister Michael Ludwig und Vizebürgermeisterin und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál das Wiener WohnBAUMprogramm ins Leben gerufen. Der Einsatz des Baustoffs Holz und alternativer Energieformen, die Digitalisierung des Planungsprozesses sowie die Kreislaufwirtschaft stellen dabei zukunftsträchtige Maßnahmen gegen den Klimawandel dar.

In dieser ersten Pilotphase waren die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Bauträgerwettbewerbs aufgerufen, innovative Typologien und Konzepte mit Vorbildcharakter für die weiterfolgenden zwei Etappen des WohnBAUMprogramms zu entwickeln. Auf sechs Standorten – zwei in Floridsdorf und vier in der Donaustadt – sind jeweils zwischen fünf und 51 Wohneinheiten vorgesehen. Die Liegenschaften wurden paketweise angeboten und befinden sich im Eigentum der Stadt Wien beziehungsweise des wohnfonds_wien. Alle Liegenschaften werden im Baurecht vergeben.

Holz als nachwachsender Rohstoff
Die sechs Siegerprojekte weisen entweder reine Holz- oder Holz-Hybrid-Bauweise auf. Durch vorgefertigte Module wird zudem eine verkürzte und vereinfachte Bauzeit ermöglicht, was wiederum Ressourcen spart und eine angenehmere Baustellenabwicklung für die Umgebung bedeutet. Im Sinne einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft wird die Anpassungsfähigkeit und Recyclingfähigkeit von Bauten und Baustoffen immer wichtiger. Daher liegen veränderbare und leicht rückbaubare Tragstrukturen, wie zum Beispiel aus Holz, am Puls der Zeit und werden das Bauen in der Stadt künftig mehr und mehr prägen.

Alternative Energieversorgung und Digitalisierung
Bei den progressiven Projekten sehen innovative Energieversorgungskonzepte die Nutzung erneuerbarer Energiequellen vor. Dieser Schritt setzt Maßstäbe, um Behaglichkeit auch in Zeiten des Klimawandels einer breiten Bevölkerungsschicht anzubieten. Die Digitalisierung wirkt hier zunehmend unterstützend. Projekte werden künftig mit einem digitalen Zwilling auf den Weg gebracht. So können schon mittels Computersimulationen bessere Konstruktionsentscheidungen in Bezug auf Ressourceneffizienz, Wiederverwendbarkeit oder Auswirkungen auf das Umgebungsklima getroffen werden.

Angebote und Begleitung
Neben einem bedarfsorientierten Mobilitäts- und Sharingangebot, Spielplätzen und Gemeinschaftsräumen wird auch auf Urban-Gardening-Möglichkeiten geachtet. In den größeren Standorten des WohnBAUMprogramms sind Geschäftslokale eingeplant. Ein besonderes Augenmerk wird auch auf die Besiedelungsbegleitung und eine damit einhergehende Umweltbildung sowie eine Beforschung der Gebäude gelegt. Erkenntnisse daraus liefern nicht nur wertvolle Daten für Weiterentwicklungen im ökologisch nachhaltigen geförderten Wohnbau, sondern stärken auch die Identifikation mit dem Wohnumfeld und bieten zusätzliche Mehrwerte, was die ökologische Handhabe der innovativen Projekte betrifft. Die Fertigstellung der Siegerprojekte ist mit 2025 avisiert. •

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

© Renderings und Pläne: ARGE GERNER GERNER PLUS /AlleswirdGut

21., Orasteig II

Projekt W-PA-1

21., Orasteig II
22., Aspernstraße
22., Naufahrtweg 16

LIEGENSCHAFTS-PAKET A

Bauträger
ARWAG

arwag.at

Architektur
ALLESWIRDGUT ZT GMBH

Wien
Gegründet 2002
awg.at

GERNER GERNER PLUS.

Wien
Gegründet 1996
gernergernerplus.com

Landschaftsgestaltung
DND

Wien
Gegründet 2012
dnd.at

Soziale Nachhaltigkeit
SONJA GRUBER

sonjagruber.at

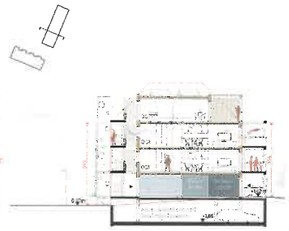
Erdgeschoß

Projektbeurteilung (Juryprot.-Auszug)
Holzbautypologie
Das Projekt besticht durch eine einfache, durchgängige Holzbaulösung in einem modularen Rastersystem vom 4 x 4 m mit einem hohen Vorfertigungsgrad. Die vorgefertigte Nasszelle in Trockenbauweise rundet das Thema des hohen Vorfertigungsgrades sehr gut ab. Das modulare System ermöglicht eine Flexibilität der Anpassung an die möglichen neuen Bedürfnisse. Positiv ist der Einsatz einer tragenden Außenhülle in modularer Holzrahmenbauweise mit maximaler Vorfertigung von Holzfassaden und Fenstern im Werk. Die Auseinandersetzung der Betrachtung über den Gesamtlebenszyklus durch die Darstellung als 6D-BIM-planung bei Holz wird positiv bewertet. Der Ansatz einer möglichen Rücknahmegarantie der Materialien und damit die Schaffung eines Materialdepots in der Zukunft zeigen einen sehr interessanten und innovativen Ansatz für die zweite Lebenszyklusphase.

Ökonomie
21., Orasteig II:
Das Projekt umfasst insgesamt 29 geförderte Wohnungen, davon 14 Normwohnungen, 15 SMART-Wohnungen mit einer förderbaren Nutzfläche inkl. Zuschlägen von 2250 m². Für die SMART-Wohnungen wird neben der Förderung nach § 3 und § 6 (Superförderung) auch eine Förderung nach § 6a NeubauVO 2007 beansprucht. Die Gesamtbaukosten sind mit € 3271,–/m² förderbarer Nutzfläche angegeben. Die Baunebenkosten mit 18,9 % werden durchschnittlich bewertet. Der Baurechtszins mit 0,97/m² Nutzfläche liegt an der oberen Grenze. Die Baurechtsnebenkosten betragen € 18,48/m² Nfl. und sind nachvollziehbar. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,–/m² WNFl., Bruttomiete € 7,50/m² WNFl.; Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,20/m² WNFl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,50/m² WNFl.) als auch der Anzahl nach (51 %) in der Gesamtsicht des Liegenschaftspakets erfüllt. Bei den Normwohnungen liegt die monatliche Mietbelastung mit € 9,05/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag 0,20/m² WNFl, Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,50/m² WNFl.) in Kombination mit dem Finanzierungsbeitrag in der Höhe von € 195,–/m² WNFl. (Baukostenbeitrag € 195,–/m² WNFl., Grundkostenbeitrag € 0,–/m² WNFl.) im gut durchschnittlichen Bereich des Bewerberfelds. Die Garagenkonditionen mit € 84,–/Monat ohne Finanzierungsbeitrag werden durchschnittlich bewertet. Die Bauausstattung mit Holzfenstern und Holzparkett wird gut bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 4 Sternen minus beurteilt.

22., Aspernstraße:
Das Projekt umfasst insgesamt 51 geförderte Wohnungen, davon 25 Normwohnungen, 26 SMART-Wohnungen mit einer förderbaren Nutzfläche inkl. Zuschlägen von 3568 m². Für die SMART-Wohnungen wird neben der Förderung nach § 3 und § 6 (Superförderung) auch eine Förderung nach § 6a NeubauVO 2007 beansprucht. Die Gesamtbaukosten sind mit € 2961,–/m² förderbarer Nutzfläche angegeben. Die Baunebenkosten mit 18,9 % werden durchschnittlich bewertet. Der ➔

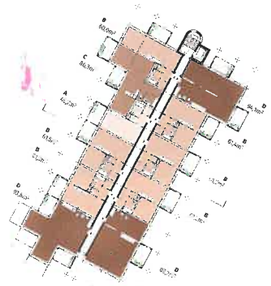
21., Orasteig II, Ansicht



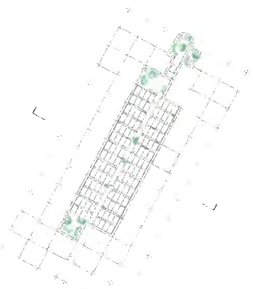
21., Orasteig II, Schnitt

Schwarzplan

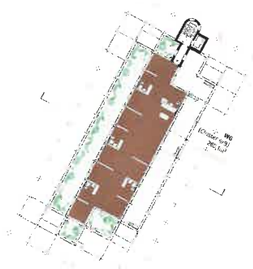
Grundrisse (verkleinert)



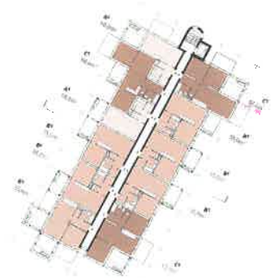
1./2. Obergeschoß



Dachdraufsicht



5. Obergeschoß



3. Obergeschoß

4. Obergeschoß

22., Aspernstraße

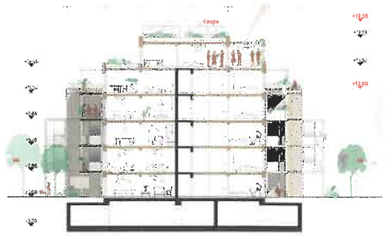
Grundriss Erdgeschoß

Baurechtszins mit € 0,92/m² Nutzfläche wird durchschnittlich bewertet. Die Baurechtsnebenkosten betragen € 20,19/m² Nfl. und sind nachvollziehbar. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,–/m² WNFl., Bruttomiete € 7,50/m² WNFl.; Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,20/m² WNFl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,50/m² WNFl.) als auch der Anzahl nach (51 %) in der Gesamtsicht des Liegenschaftspakets erfüllt. Bei den Normwohnungen liegt die monatliche Mietbelastung mit € 8,99/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag 0,20/m² WNFl, Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,50/m² WNFl.) in Kombination mit dem Finanzierungsbeitrag in der Höhe von € 195,–/m² WNFl. (Baukostenbeitrag € 195,–/m² WNFl., Grundkostenbeitrag € 0,–/m² WNFl.) im gut durchschnittlichen Bereich des Bewerberfelds. Die Garagenkonditionen mit € 84,–/Monat ohne Finanzierungsbeitrag werden durchschnittlich bewertet. Die Bauausstattung mit Holzfenstern und Holzparkett wird gut bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 4 Sternen minus beurteilt.

Soziale Nachhaltigkeit

Den Bezug zu den thematischen Schwerpunkten des Wettbewerbs stellt dieses Projekt durch die Schwerpunktsetzung der Besiedlungsbegleitung her. Diese widmet sich der Bewusstseinsbildung für Klimaschutz. Es soll eine profunde Auseinandersetzung mit den Besonderheiten des Holzpilots und damit zusammenhängenden Themen erfolgen. Unter anderem sind Workshops zur Baukultur, Waldgartentouren, Solar-Kochen, Aktivitäten in einer Schnitzwerkstatt und die Beobachtung von Imkerei vorgesehen. Eine Studierendenwohngemeinschaft mit sehr günstigen Nutzerkonditionen trägt zur sozialen Durchmischung bei. Im Bauteil Naufahrtweg wird ein SOS-Kinderdorf Platz finden.

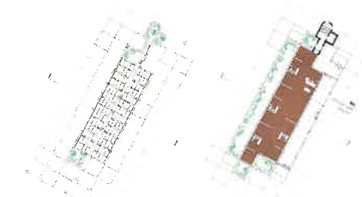
22., Aspernstraße, Ansicht West



22., Aspernstraße, Schnitt

Schwarzplan

Grundrisse (verkleinert)

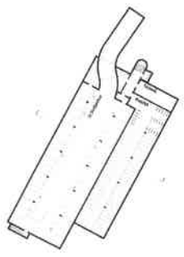


Dachdraufsicht

Grundriss 5. Obergeschoß

Grundriss 3. Obergeschoß

Grundriss 4. Obergeschoß



Grundriss Untergeschoß

Grundriss 1./2. Obergeschoß

Architektur

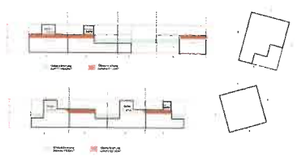
Das Projekt setzt sich mit dem Thema Holzbau auf mehreren Ebenen sehr prinzipiell auseinander. Beginnend mit der geometrischen Grundstruktur und der ökonomischen Anzahl der Elemente. Das Thema der Nachhaltigkeit beginnt schon in der Produktion und Montage. Die Herstellung der Elemente und ihre Verbindungen sollen ohne kleben möglich sein, dazu werden einige sehr intelligente Holzverbindungen geschaffen. Um das „wertvolle" Material nach Ablauf der Lebensdauer des Gebäudes wiederverwerten zu können, wird der Planungs- und Bauprozess im sogenannten 6D genau dokumentiert. Die Modularität der einzelnen Elemente soll für eine Wiederverwendung sorgen. Weiters werden energieschonende Baustoffalternativen für Dämmung etc. verwendet. Der Grundraster des Systems ist 4 m x 4 m. Die Außenwände und eine 4 m lange Querscheibe im Achsabstand sind das statische Grundgerüst, auf welches die vorgefertigten Deckenplatten aufgelegt werden. Manchmal wird die Mittelscheibe in zwei Stützen aufgelöst. In der Mitte des Feldes ist ein Fertigsanitärschacht angeordnet, an den vorgefertigte Nasszellen angeschlossen sind. Laubengänge und Balkone werden als selbsttragende Konstruktion in Stahlbeton vorgesetzt. Das System generiert innen sehr flexible Grundrisse, die, abgesehen von speziellen Anordnungen wie Maisonetten etc., für zwölf Meter tiefe Laubengangerschließungen oder acht Meter einseitig orientierte Wohnungen an einem Mittelgang nachgewiesen werden. Das Rastersystem ermöglicht alle erforderlichen Wohnungsgrößen des SMART-Wohnbauprogramms in sehr guter Qualität. Das äußere Erscheinungsbild spiegelt das Konstruktionssystem wider, die Fassade hat eine unbehandelte Holzverkleidung. Beim Orasteig wird gegenüber der Platzerweiterung des Bestandes die Laubengangerschließung eines dreigeschoßigen Gebäudes mit Dachgeschoß angeordnet. Im Sinne des Punkts E.10.21. der Ausschreibung ist ein Abrücken des nordöstlichen Baukörpers von der Bestandbebauung zu überprüfen und der Abstand zu vergrößern. An den Baukörperenden befinden sind jeweils der Müll- und der Fahrradraum. Eine adäquatere Reaktion auf die Platzsituation (Edi-Finger-Platz) beim nordöstlichen Baukörper ist darzustellen. Die Abgeschlossenheit speziell durch die Freiraumgestaltung wird kritisch gesehen. Der Bauplatz Aspernstraße wird im Norden von der schräg verlaufenden Aspernstraße, an den restlichen drei Seiten von Grundgrenzen zu den Nachbarbauplätzen begrenzt. Die Widmung ist W II mit 40 Prozent Bebaubarkeit und einer Flachdachbestimmung. Die städtebauliche Lösung ist von der Möglichkeit bestimmt, dass die Nachbarbebauungen an der Grundgrenze eine zwölf Meter hohe Feuermauer errichten können. Als Lösung wird ein mittelgangerschlossener Riegel in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Das Staffelgeschoß über dem 4. Obergeschoß entspricht nicht der Widmung und muss bei der Realisierung entfallen. Der Bauträger ➔

22., Naufahrtweg 16

Grundriss Erdgeschoß

Grundriss 1. Obergeschoß (verkleinert)

Grundriss 2. Obergeschoß (verkleinert)



Gebäudehöhen

hat in der Präsentation zugesagt, das studentische Wohnen, welches im Dachgeschoß untergebracht war, in einem anderen Geschoß zu realisieren. Bei allen Qualitäten, die dieses Projekt auszeichnet, wird die Vorplatzgestaltung an der Aspernstraße

Ansicht

Schwarzplan

Schnitte

doch als unbefriedigend beurteilt. Außer der Garagenrampe wird der Platz von der Breitseite des Müllraums gerahmt. Die Erschließung als „willkommen heißende Skulptur" wird eher als abweisend empfunden. Das Stiegenhaus ist minimalistisch und eng. Die skulpturale Sprache des Betons scheint der formalen Sprache der Elemente des Holzbaus nicht adäquat. Dieser Bereich ist völlig neu zu konzipieren. Im Bereich Naufahrtweg ist die Lösung, die semantische Schwierigkeit dieses Bauplatzes als solitäre Insel im Grünen mit einem sozialen Projekt (SOS-Kinderdorf) zu beantworten, ein herausragendes Angebot.

Ökonomie

22., Naufahrtweg 16:

Das Projekt umfasst insgesamt sechs Heimeinheiten mit 16 Heimplätzen mit einer förderbaren Nutzfläche inkl. Zuschlägen von 570 m². Die Gesamtbaukosten sind mit € 2594,–/m² förderbarer Nutzfläche angegeben. Die Baunebenkosten mit 18,9 % werden durchschnittlich bewertet. Der Baurechtszins mit € 0,83/m² Nutzfläche wird günstig bewertet. Die Baurechtsnebenkosten sind nachvollziehbar. Anstelle von Norm- und SMART-Wohnungen werden sechs Heimeinheiten konzipiert. Dabei liegt die monatliche Mietbelastung mit € 8,97/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag 0,20/m² WNFl, Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,50/m² WNFl.) in Kombination mit dem Finanzierungsbeitrag in der Höhe von € 264,–/m² WNFl. (Baukostenbeitrag € 195,–/m² WNFl., Grundkostenbeitrag € 69,–/m² WNFl.) im gut durchschnittlichen Bereich des Bewerberfelds. Die Bauausstattung mit Holzfenstern und Holzparkett wird gut bewertet.

Ökologie

Der Heizwärmebedarf liegt ca. 20 % unter den Anforderungen im mittleren bis guten Bereich. Mit dem sehr guten Gesamtenergie-Versorgungskonzept, der Wärmepumpe mit Tiefensonden zum Heizen und zur Sommertemperierung, welche über die Fußbodenheizung eingebracht wird, ergibt sich ein niedriger Endenergiebedarf. Das Warmwasser wird konsequenterweise über eine zentrale Abluftwärmepumpe bereitgestellt. Die nicht zugängliche extensiv begrünte Dachfläche wird bei allen Projekten nur zu ca. 19 % bis 25 % für Photovoltaikanlagen genutzt, um ein Net-Zero-Emission-Building für das Heizen, Kühlen und Warmwasser zu erreichen. Hier gibt es noch deutlichen Spielraum nach oben, denn es können typischerweise mehr als 50 % dieser Dachfläche für die Photovoltaik genutzt werden. Diese Maßnahme verringert die CO_2-Emissionen über den erzeugten erneuerbaren Strom für die Mieter noch einmal deutlich. Der Einsatz des Dämmstoffs aus recycelter Zellulose für die Gebäudehülle wird als sehr ressourcenschonend angesehen. Die beschriebene Optimierung des Materialeinsatzes entlang des Lebenszyklus und der geplante Einsatz von sortenreinen trennbaren Konstruktionen sowie die Verwendung von Holzfenstern werden positiv gesehen. Das ökologische Bauproduktmanagement, klimaaktiv Bronze und der Gebäudepass mit externer Qualitätssicherung werden sehr positiv beurteilt. Die Freiräume weisen auf allen drei Standorten hohe Qualität auf. Es werden die wesentlichen Standards klimagerechter Landschaftsarchitektur umgesetzt. Diese sind die Umsetzung einer hochwertigen Bepflanzung auf der Grundlage des Schwammstadtprinzips, eine hochwertige Dachbegrünung mit flächendeckenden Photovoltaikanlagen und die Anlage von geeigneter Fassadenbegrünung. Die unterbauten Flächen sind reduziert, wodurch der Versiegelungsgrad gering ist und ein zeitgemäßes Regenwassermanagement ermöglicht. Auch im Bereich der Sozialen Nachhaltigkeit werden Aspekte des Grünraums wie der Regionalpark „Drei Anger" und das Imkern im Freiraum integriert. Die Verwendung von natürlichen Oberflächen und die Ausstattung mit unbehandeltem Holz ergänzen das Angebot. Besonders positiv wirkt die Nutzung im Bereich Naufahrtweg. Dieser besondere Standort mitten im SWW wird für eine bedeutende soziale Einrichtung, dem SOS Kinderdorf, vorgesehen. Durch die räumliche Konzeption mit dem hochwertigen Innenhof erfolgt eine hochwertige Einbindung in den umgebenden Grünraum. Im Bereich Aspernstraße entsteht ein qualitätsvoller Spielraum im Süden. Der Freiraum an der Aspernstraße ist in Verbindung mit der ungünstigen architektonischen Lösung umzugestalten. Dadurch soll ein urbaner Freiraum an der Aspernstraße entstehen, der nicht durch Garageneinfahrt und Müllraum dominiert ist. Beim Orasteig ist ein ausgewogener Mix an halböffentlichen und privaten Freiräumen gelungen. Die Ausstattung des Kleinkinderspielbereichs sollte stärker ausdifferenziert werden.

Auflagen

Die Vorplatzgestaltung an der Aspernstraße ist neu zu konzipieren. Nach Entfall des Staffelgeschoßes über dem 4. Obergeschoß in der Aspernstraße ist das studentische Wohnen beizubehalten. Beim Projekt Orasteig ist der Abstand zur Bestandsbebauung zu überprüfen und zu vergrößern. Eine adäquate Reaktion auf die Platzsituation Edi-Finger-Platz beim nordöstlichen Baukörper ist darzustellen. •

© Renderings: PixLab - Ana Ocic; Pläne: Hohensinn Architektur

21., Leopoldauer Straße 132A

Projekt W-PB-1

21., Leopoldauer Straße 132A
22., Donaustadtstraße
22., Steinspornweg 33

LIEGENSCHAFTS-PAKET B

Bauträger

MIGRA

migra.at

Architektur

HOHENSINN ARCHITEKTUR

Graz
Gegründet 1998
hohensinn-architektur.at

Landschaftsgestaltung

KRÄFTNER LANDSCHAFTS-ARCHITEKTUR

Wien
Gegründet 2009
buerokraeftner.at

Soziale Nachhaltigkeit

REALITYLAB

realitylab.at

Projektbeurteilung (Juryprot.-Auszug)

Holzbautypologie

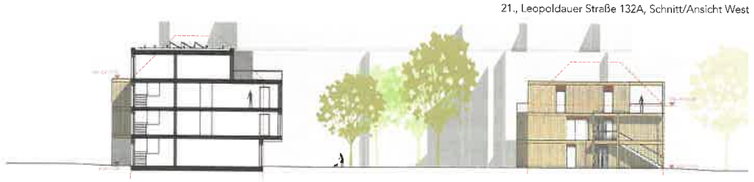
Das Projekt besticht durch eine einfache, durchgängige Holzbaulösung der vorgefertigten Holzrahmenbauweise als wesentlicher Baustein in konsequenter Anwendung des Holzbaurasters von einem Vielfachen von 62,5 cm. Die vorgefertigte Sanbox als Raummodul rundet das Thema des hohen Vorfertigungsgrades sehr gut ab. Positiv ist der Einsatz einer tragenden Außenhülle in modularer Holzrahmenbauweise mit maximaler Vorfertigung von Holzfassaden und Fenstern im Werk. Die frühe Auseinandersetzung der Betrachtung über den Gesamtlebenszyklus sowie der Ansatz, bereits jetzt Altholz einzusetzen, werden positiv bewertet. Der Re-Use Ansatz mit Integration von Forschungspartnern und die Schaffung eines Materialdepots für die Zukunft ist ein positiver Beitrag zur Evaluierung der Wohnbauforschung im Holzwohnbau.

Ökonomie

21., Leopoldauer Straße 132A

Das Projekt umfasst insgesamt zwölf geförderte Wohnungen, davon fünf Normwohnungen, sieben SMART-Wohnungen sowie ein Geschäftslokal mit einer förderbaren Nutzfläche inkl. Zuschlägen von 703 m². Für die SMART-Wohnungen wird neben der Förderung nach § 3 und § 6 (Superförderung) auch eine Förderung nach § 6a NeubauVO 2007 beansprucht. Die Gesamtbaukosten sind mit € 2738,–/m² förderbarer Nutzfläche angegeben. Die Baunebenkosten mit 18,9 % werden durchschnittlich bewertet. Der Baurechtszins mit € 1,06/m² Nutzfläche liegt knapp über der obersten Grenze des Förderanspruchs. Die Baurechtsnebenkosten sind nachvollziehbar. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,–/m² WNFl., Bruttomiete € 7,50/m² WNFl., Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,20/m² WNFl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,69/m² WNFl.) als auch der Anzahl nach (58 %) erfüllt. Bei den Normwohnungen liegt die monatliche Mietbelastung mit € 9,15/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag 0,20/m² WNFl., Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag

21., Leopoldauer Straße 132A, Schnitt/Ansicht West



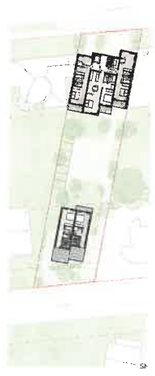
21., Leopoldauer Straße 132A, Grundriss Erdgeschoß

Ansicht Nord

Ansicht Süd

Grundrisse (verkleinert)

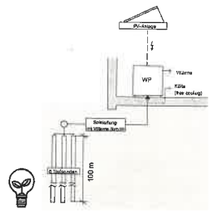
1. Obergeschoß



2. Obergeschoß

3. Obergeschoß

€ 1,69/m² WNFl.) in Kombination mit dem Finanzierungsbeitrag in der Höhe von € 295,–/m² WNFl. (Baukostenbeitrag € 255,–/m² WNFl., Grundkostenbeitrag € 40,–/m² WNFl.) im gut durchschnittlichen Bereich des Bewerberfelds. Die Konditionen für die geförderten Geschäftslokale betragen € 60,–/m² Nfl. Finanzierungsbeitrag mit einer Bruttomiete von € 10,50/m² Nfl. Im Hinblick auf die noch ungeklärte Stellplatzthematik entziehen sich die angegebenen Konditionen einer Beurteilung. Die Bauausstattung mit Holzfenstern und Holzparkett wird sehr gut bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3-4 Sternen beurteilt. →

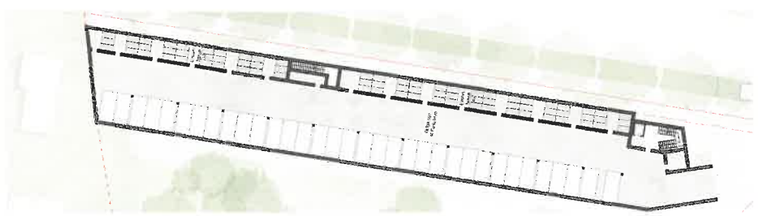


Energiekonzept

22., Donaustadtstraße

22., Donaustadtstraße:
Das Projekt umfasst insgesamt 39 geförderte Wohnungen, davon 16 Normwohnungen, 23 SMART-Wohnungen sowie eine Heimeinheit mit einer förderbaren Nutzfläche inkl. Zuschlägen von 3915 m². Für die SMART-Wohnungen wird neben der Förderung nach § 3 und § 6 (Superförderung) auch eine Förderung nach § 6a NeubauVO 2007 beansprucht. Die Gesamtbaukosten sind mit € 2783,–/m² förderbarer Nutzfläche angegeben. Die Baunebenkosten mit 18,9 % werden durchschnittlich bewertet. Der Baurechtszins mit € 0,97/m² Nutzfläche liegt im oberen Bereich. Die Baurechtsnebenkosten sind nachvollziehbar. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,–/m² WNFl., Bruttomiete 7,50/m² WNFl., Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,20/m² WNFl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,69/m² WNFl.) als auch der Anzahl nach (59 %) erfüllt. Bei den Normwohnungen liegt die monatliche Mietbelastung mit € 9,15/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag 0,20/m² WNFl., Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,69/m² WNFl.) in Kombination mit dem Finanzierungsbeitrag in der Höhe von € 295,–/m² WNFl. (Baukostenbeitrag € 275,–/m² WNFl., Grundkostenbeitrag € 20,–/m² WNFl.) im gut durchschnittlichen Bereich des Bewerberfelds. Die Konditionen für die geförderten Geschäftslokale betragen € 60,–/m² Nfl. Finanzierungsbeitrag mit einer Bruttomiete von € 10,50/m² Nfl. Die Garagenkonditionen mit € 84,–/Monat ohne Finanzierungsbeitrag werden durchschnittlich bewertet. Die Bauausstattung mit Holzfenstern und Holzparkett wird sehr gut bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3-4 Sternen beurteilt.

Soziale Nachhaltigkeit
Das Projekt verschränkt auf vielfältige Weise soziale und ökologische Nachhaltigkeit. Die Angebote sind gut auf die jeweiligen Bauplätze abgestimmt. Es sind Gemeinschaftsräume vorhanden, deren Nutzung im Zuge der Besiedlungsbegleitung festgelegt wird. Betreutes Wohnen ist vorgesehen. Es gibt einen Mobility Point, der Carsharing und E-Lastenräder bietet. Im Rahmen einer Kooperation mit der Umweltberatung besteht die Möglichkeit, den Energieführerschein zu erwerben. Ein Grätzlgreißler mit einem Repair-Café wird voraussichtlich von der Volkshilfe betrieben. Am Steinspornweg ist der Wasserzugang auch für die Bewohnerschaft der anderen Bauplätze vorgesehen. Dort sind Spinde für die Besucher sowie eine Gartenküche zur gemeinsamen Nutzung vorhanden. Bemerkenswert bei diesem Projekt ist die hohe Anzahl der Geschäftslokale. Sie sind einerseits für Arbeiten im Homeoffice sowie kleingewerbliche Tätigkeiten anzumieten. Es sind Kooperationen mit zahlreichen Partnerorganisationen vorgesehen. Positiv zu erwähnen sind die



Untergeschoß

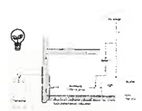
21., Donaustadtstraße, Grundriss Erdgeschoß

Forschungsvorhaben zur Begleitung dieses Projekts.

Architektur
Das Projekt sieht ein Baukastensystem des Holzbaus vor, das auf dem Grundraster von 62,5 cm aufbaut. Die Grundkonzeption orthogonaler Raummodule ermöglicht eine Anwendung auf unterschiedliche städtebauliche Situationen. Je nach Projektgröße und städtebaulichem Kontext variieren das Deckenmaterial sowie das Material des Sockels. Balkone und Erschließungen werden als Regalsystem davorgestellt. Am Standort Leopoldauer Straße wird die Baulücke durch die Schrägstellung der Boxen im orthogonalen Bausystem geschlossen und im Süden von beiden Grundstücksgrenzen abgerückt bebaut. Beim Bauplatz Donaustadtstraße wird der Winkelbaukörper so angeordnet, dass der Wald minimalinvasiv beeinträchtigt wird. Dies wird aus Sicht der Jury besonders gewürdigt. Im Bereich des Steinspornwegs werden fünf Baukörper versetzt angeordnet und durch extern anmietbare Werkstattboxen ergänzt. Der Einsatz von recycelten Materialien (Altholz, Re-Use-Parkett) sowie die Verwendung des Erdaushubs am eigenen Bauplatz stärken ebenso die kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien wie die Kooperation mit der TU Wien zur Wiederverwertung von Baumaterialien entlang des Lebenszyklus. Ein digitaler Zwilling sowie die digitale Baulogistik und Bauführung erleichtern den etwaigen Rückbau sowie die optimierte Planung und Produktion. Das vielfältige Wohnungsangebot wird durch eine Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungsangeboten im Erdgeschoß und die Integration einer inklusiven Wohngemeinschaft und eines Stützpunkts der Volkshilfe erweitert. Die Kooperation mit unterschiedlichen Partnern unterstützt die Innovationskraft des Projekts. Die Stellplätze sind am Bauplatz Leopoldauer Straße gemäß Wiener Garagengesetz am Bauplatz zu erfüllen oder in der Umgebung nachzuweisen. Im Vorgarten ist lediglich eine E-Ladestation zulässig. Ebenso ist bezüglich der Stellplätze am Steinspornweg das Gespräch mit der MA 21 zu suchen. ➔

21., Donaustadtstraße, Schnitt/Ansicht West

Schnitt



Energiekonzept

22., Steinspornweg 33

22., Steinspornweg 33, Schnitt

Grundriss 1. Obergeschoß

22., Steinspornweg 33, Schnitt/Ansicht Süd

Ökonomie

22., Steinspornweg 33:

Das Projekt umfasst insgesamt 15 geförderte Wohnungen, davon sechs Normwohnungen, neun SMART-Wohnungen sowie sechs Geschäftslokale mit einer förderbaren Nutzfläche inkl. Zuschlägen von 1211 m². Für die SMART-Wohnungen wird neben der Förderung nach § 3 und § 6 (Superförderung) auch eine Förderung nach § 6a NeubauVO 2007 beansprucht. Die Gesamtbaukosten sind mit € 2711,–/m² förderbarer Nutzfläche angegeben. Die Baunebenkosten mit 18,9 % werden durchschnittlich bewertet. Der Baurechtszins mit € 0,92/m² Nutzfläche wird durchschnittlich bewertet. Die Baurechtsnebenkosten in der Höhe von € 110,–/m² Nfl., sind nicht nachvollziehbar und werden als hoch bewertet. In der Präsentation wurde zugesagt, diese zu reduzieren. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,–/m² WNFl., Bruttomiete € 7,50/m² WNFl., Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,20/m² WNFl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,69/m² WNFl.) als auch der Anzahl nach (60 %) erfüllt. Bei den Normwohnungen liegt die monatliche Mietbelastung mit € 9,15/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag 0,20/m² WNFl., Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,69/m² WNFl.) in Kombination mit dem Finanzierungsbeitrag in der Höhe von € 298,–/m² WNFl. (Baukostenbeitrag € 188,–/m² WNFl., Grundkostenbeitrag € 110,–/m² WNFl.) im gut durchschnittlichen Bereich des Bewerberfelds, wobei eine Reduktion des Grundkostenbeitrags zugesagt wurde. Die Konditionen für die geförderten Geschäftslokale betragen € 60,–/m² Nfl. Finanzierungsbeitrag mit einer Bruttomiete von € 10,50/m² Nfl. Die Konditionen für Stellplätze im Freien in der Höhe von € 84,–/Monat ohne Finanzierungsbeitrag sind nicht angemessen und sind zu reduzieren. Die Bauausstattung mit Holzfenstern und Holzparkett wird sehr gut bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3-4 Sternen beurteilt.

Ökologie

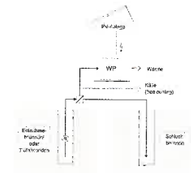
Der Heizwärmebedarf liegt mit klimaaktiv Bronze ca. 20 % unter den Anforderungen im mittleren bis guten Bereich. Mit dem sehr guten Gesamtenergie-Versorgungskonzept, der Wärmepumpe mit Tiefensonden zum Heizen und zur Sommertemperierung, welche über die Betonkernaktivierung und Fußbodenheizung eingebracht wird, ergibt sich ein niedriger Endenergiebedarf. Das Warmwasser wird konsequenterweise über dezentrale Wärmepumpen mit Wärmeentzug aus dem Heizkreis bereitgestellt. Die nicht zugänglichen extensiv begrünten Dachflächen werden optimal für Photovoltaikanlagen genutzt. Mithilfe eines Batteriespeichers wird die Eigennutzung erhöht und ein Plusenergiegebäude angestrebt. Außerdem soll eine Energiegemeinschaft gegründet werden, welche den Mitgliedern günstigen erneuerbaren Strom zur

22., Steinspornweg 33, Grundriss Erdgeschoß

Verfügung stellt. Die Verwendung von Holzfenstern, die beschriebene Optimierung des Materialeinsatzes entlang des Lebenszyklus und der geplante Einsatz von sortenreinen trennbaren Konstruktionen sowie das Kreislaufkonzept werden sehr positiv gesehen. Das Belüftungssystem mit schallgedämmten Nachströmöffnungen ist nachvollziehbar und entspricht dem Mindeststandard. Der außen liegende Sonnenschutz liefert einen wesentlichen Beitrag zur Sommertauglichkeit in der Zukunft. Die Beheizung über den Fußboden sowie die Temperierung im Sommer über die Bauteilaktivierung fördern das behagliche gesunde Wohnen. Auch die Ausstattung mit Holzparkettböden wird positiv gesehen. Das ökologische Bauproduktmanagement, klimaaktiv Bronze und der Gebäudepass mit externer Qualitätssicherung werden sehr positiv beurteilt. Der Beitrag zeigt ein qualifiziertes Freiraumkonzept an allen drei Standorten. Entsprechend der Konfiguration der Standorte werden in hochwertiger Weise Angebote des Freiraums wie „Dorfplatz", Spielplatz und Urban Gardening angeboten. Mit Gartenküchen wird eine Verknüpfung der Nutzung mit der Erdgeschoßzone hergestellt. Dach- und Fassadenbegrünung unterstützen die Biodiversität und das Mikroklima. Am Dach befinden sich Photovoltaikanlagen. Der Standort Leopoldauer Straße weist zwei Baukörper mit einem gut ausgestatteten Kinderspielplatz in der Mitte auf. Eigengärten und eine Spielwiese ergänzen das Angebot auf diesem kleinen Standort. Der Standort Donaustadtstraße weist eine sinnvolle Konfiguration der städtebaulichen Lösung am Ost- und Südrand des Standorts auf. Dadurch ist eine gute Grundlage gelegt, die bestehende Waldfläche in der Substanz zu erhalten. Diese Herangehensweise stellt sicher, dass der Eingriff auf die Waldfläche weitgehend auf die bebaubare Fläche von 25 % reduziert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Bewilligungsverfahren in der verbleibenden Waldfläche die Eingriffe allenfalls noch reduziert werden müssen, um die notwendigen Rodungen nach dem Forstgesetz auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Der Standort Steinspornweg zeigt ein qualitätsvolles Freiraumkonzept mit einem Schwerpunkt auf Urban Gardening. Die Konzentration der zehn Parkplätze auf einen Bereich wird positiv gewürdigt. Die Eigengärten in Richtung Schillerwasser sind sinnvoll angeordnet und bieten eine hohe Nutzerqualität.

Projektbezogene Auflagen und Empfehlungen

Die Stellplätze am Bauplatz Leopoldauer Straße sind gemäß Wiener Garagengesetz zu erfüllen. Bezüglich der Stellplätze am Steinspornweg ist das Gespräch mit der MA 21 zu suchen. •



Energiekonzept