

Bauplatz P

Bauträger

**BWS/BAUGE-
NOSENSCHAFT
FRIEDEN.**www.bwsg.atwww.frieden.at

besser wohnen seit Generationen

**FREIMÜLLER
SÖLLINGER
ARCHITEKTUR**

Wien

Gegründet 2007

www.freimueller-soellinger.at**G.O.Y.A. ZIVIL-
TECHNIKER
GES.M.B.H.**

Wien

Gegründet 2004

www.goya.at

Landschaftsplanung

**ZWOPK
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTUR**

Wien

Gegründet 2004

www.zwopk.at

Weitere Expertin

Mag. Sonja Gruber



© Freimüller Söllinger Architektur/G.O.Y.A. ZT

**Projektbeurteilung
Ökonomie**

Das Projekt umfasst mit 266 Wohneinheiten, davon 77 SMART-Wohnungen, sowie drei Heimeinheiten mit 20 Heimplätzen und drei Büros eine förderbare NNFL von 18.514 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden der Anzahl nach nicht erfüllt (28,9%) und ökonomisch (FB: € 60,-/m²; BM: € 7,50/m²; EVB: 0,25) punktgenau erfüllt. Bei den Mietwohnungen des Bauträgers BWS liegt der Eigenmittelanteil mit € 506,-/m² über der bekannten € 500,-/m²-Grenze, die monatliche Mietbelastung mit BM € 6,76/m² (EVB: 0,25) ist vergleichsweise niedrig. Bei den sonstigen Mietwohnungen des Bauträgers FRIEDEN liegt die Eigenmittel mit FB € 68,-/m², die monatliche Mietbelastung mit einer BM von € 7,80/m² (EVB: 0,25) ist sehr günstig. Entsprechend der Anmerkung der MA 50 kommt aufgrund der Nutzfläche (mehr als 15.000 m.) der Förderungssatz von € 510,-/m² zur Anwendung. Die Baunebenkosten mit 19% sind durchschnittlich. Die Gesamtbaukosten mit € 1.718,-/m² NNFL im sehr günstigen Bereich. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Weiters wurde von den Bauträgervertretern die Einhaltung des geforderten Drittels an SMART-Wohnungen sowie die Absenkung des FB auf € 500,-/m² bei den sonstigen Wohnungen zugesagt. Positiv wird die auf Nachfrage der Jury angebotene Stundungsvariante bis zu fünf Jahre nach Bezug zur Kenntnis genommen, nach der den Wohnungsmietern

eine individuelle Stundungsmöglichkeit mit einer aktuellen Verzinsung des gestundeten Betrages von 2% angeboten wird. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung wird mit Holz-Alu-Fenstern mit Dreifach-Verglasung, Textilböden (Schlafzimmer), Holzparkettböden (Wohnzimmer) positiv bewertet.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Das Projekt umfasst vielfältige Aufenthalts- und gemeinschaftliche Kommunikationsorte im Innen- und Außenbereich. Dachterrassen sind zusätzlich für Urban Gardening vorgesehen. Hierzu regt die Jury an, zur Nutzungsintensivierung notwendige Ausstattungen wie Sanitär- und Bewässerungsausstattungen und Beschattungen für Sitzbereiche vorzusehen. Weiters wird angeregt bei der Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume und Spielflächen insbesondere die Bedürfnisse von Jugendlichen zu berücksichtigen. Das Angebot von quartiersübergreifend genutzten Pop-up-Räumlichkeiten und ein auch dafür vorgesehenes Begleitmanagement wird begrüßt.

Architektur/Städtebau

Das Team „Energiebündel“ präsentiert eine städtebaulich prägnant ausformulierte Kante und eine attraktive Gestaltung der Nordfassaden der Baukörper zum Park. Der sensible Umgang mit der Topografie (Mulde und Plateau) wurde weiter



Lageplan



Längsschnitt



Erdgeschoß

verdichtet und erzeugt eine soziale Mitte, die durch die Anordnung von Gemeinschaftseinrichtungen besonders betont wird.

Pop-ups stellen in dieser Zone ein weiteres Format für Eigeninitiativen dar. Die Freiflächenplanung bedient sich in ihrer Materialisierung des Charakters von Industriebereichen. Das sehr gute und variabel vorgestellte Wohnungsangebot ist auch aus der unterschiedlichen Ausprägung der Objekte ablesbar. Das großzügige Wohnungsangebot ist durch Wohnmöglichkeiten für Jugendliche mit Benachteiligung ebenso ergänzt wie durch die Planung von zwei Wohnheimen von unterschiedlichem Typus.

Die Variabilität der Wohnungen ist von unterschiedlicher Positionierungsmöglichkeit des Nasskerns sowie Wohnungen mit zwei Eingängen und sehr effizient geplanten Loftwohnungen geprägt. Urban Gardening auf den Dachflächen ergänzt die Angebotsvielfalt für die Gemeinschaft. Der Gesamtprozess Bau- und Besiedlungsmanagement ist umfangreich dargestellt und rundet das Gesamtbild des Projektes sehr gut ab.

Freiraum/Ökologie

Die hohen Freiraumqualitäten der 1. Stufe wurden weiter detailliert und von der Jury positiv beurteilt. Die Leitprinzipien des übergeordneten Freiraumkonzeptes wie Mobiliar, Bodenbeläge, Beleuchtung, Bepflanzung und Spielkonzept sind am Bauplatz und im Übergang zum öffentlichen Freiraum zu integrieren und umzusetzen. Hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem Bauen sowie gesundem und umweltbewusstem Wohnen bewahrt und vertieft das Projekt die Qualitäten der ersten Wettbewerbsstufe. Positiv wahrgenommen werden die durchdachten, überwiegend gut belichteten Wohngrundrisse, teilweise auch mit Eignung für Sonderformen wie Home-Office und qualitätsvollen wohnungsbezogenen Außenräumen. Anerkannt werden außerdem die Zusicherungen

baustoffbezogener bauökologischer Qualitäten. Hingewiesen wird darauf, die technischen und organisatorischen Vorkehrungen für die planungskonforme Umsetzung der umfangreich angebotenen Begrünung auf Terrassen, Dächern und Verbindungsbrücken (z.B. automatische Be- und Entwässerung der Pflanztröge) zu treffen.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. Die Projektänderungen betreffend die in der Präsentation zugesagte Einhaltung des geforderten Drittels an SMART-Wohnungen sowie die Absenkung des Finanzierungsbeitrages auf € 500,-/m² sind innerhalb von vier Wochen nach Versand des Protokolls beizubringen. •