

Bauplatz F-1

Bauträger

EGW-HEIMSTÄTTE

www.egw.at



STUDIOVLAY

Wien

Gegründet 2015

www.studiovlay.com

Landschaftsplanung

YEWOLANDSCAPES

Wien

Gegründet 2011

www.yewo.at

Weitere Experten

"die umweltberatung" Wien,

Dr. Ronald Mischek ZT GmbH,

TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH,

wohnbund:consult



© Studiovlay

Projektbeurteilung Ökonomie

Das Projekt umfasst mit 115 Wohneinheiten, davon 38 SMART-Wohnungen, sowie zwei Heimeinheiten (Heimförderung) und einem Geschäftslokal eine förderbare NNFL von 8.214 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch als auch der Anzahl nach punktgenau erfüllt (FB: € 60,-/m²; BM: € 7,50/m²; EVB: 0,15). Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen die sehr günstigen Eigenmittel bei € 63,-/m², die monatliche

Mietbelastung mit einer BM von € 8,33/m² (EVB: 0,15) wird gut durchschnittlich bewertet, die Baunebenkosten mit 19% durchschnittlich. Die Gesamtbaukosten mit € 1.730,-/m² NNFL sind durchschnittlich. Auf die Einhaltung der § 63-Grenze laut WWFSG zum Zeitpunkt des Bezugs wird hingewiesen. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung wird mit Holz-Alu-Fenstern mit Dreifach-Verglasung und Holzparkettböden gut bewertet.

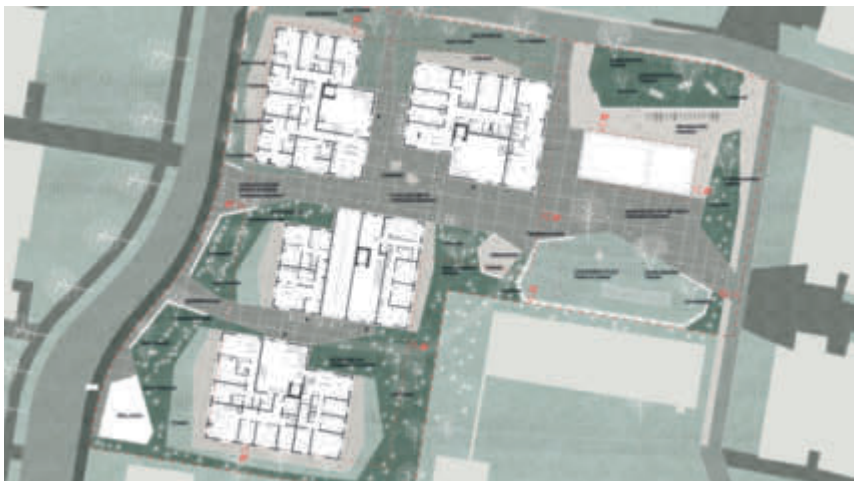
Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Der Bauplatz umfasst auch das Trafohaus, das zu einem Quartiershaus weiterentwickelt wird. Ergänzend dazu befindet sich im EG des angrenzenden Neubauteils eine weitere Gemeinschaftsfläche, die durch eine Überdachung an das Quartiershaus angebunden wird. Im Zusammenhang mit den im Freiraum angebotenen vielfältigen Bewegungsräumen regt die Jury an, die Sanitäranlagen als Mehrwert zentral begehbar zu machen. Das Band des Terrassendecks mit angeschlossenen Grünraum soll durch eine Sanitäreinheit ergänzt werden. Weiters wird empfohlen, Abstellflächen für diese Terrassennutzungen sicherzustellen. Begrüßt wird das vorgestellte WG-Konzept, das vom Bauträger selbst betrieben werden soll.

Architektur/Städtebau

Ein Hauscluster – genannt „Offene Inseln“ – ist vertikal gegliedert, besitzt ein L-förmiges

Lageplan





Erdgeschoß, ein verbindendes Deck mit vier Salons im dritten Obergeschoß und darüber positionierte Punkthäuser. Die Adressbildung erfolgt über die Menzelstraße mit einem differenziert gestalteten Ankunftsbereich in der Vorgartenzzone. Das Trafogebäude ist als Zentrum des Quartiers ausgebildet, ebenso sind weitere Gemeinschaftsräume in den Objekten rund um das Quartiershaus positioniert. Die Nebeneinrichtungen/Serviceeinrichtungen zum Quartiershaus sind im angrenzenden Neubau untergebracht. Im Freiraum sind die Bereiche für Jugendliche speziell definiert. Das Wohnprinzip ist vom Zimmerwohnen zum Zonenwohnen beschrieben. Die geringe Wohnungstiefe ermöglicht großzügige Belichtungsflächen von der Fassade, ebenso die Mehrfachorientierung der Wohnungen. Die Weiterentwicklung der Vielfalt des Wohnungsangebotes sowie die präzise Baukörperkonzeption werden von der Jury positiv beurteilt. Das gekonnte Positionieren von Loggien und Freiräumen im Verbund mit dem Wohnungsgrundriss ermöglicht innere Variabilität und hohe Attraktivität, die durch das angebotene Programm „Wohnen/Lernen“, zusätzlich unterstützt wird.

Freiraum/Ökologie

Die Freiraumqualitäten wurden gegenüber der 1. Stufe gut weiterentwickelt und schaffen ein vielfältiges Angebot mit hohen Ausstattungsqualitäten. Dies wird von der Jury positiv bewertet. Die Eingliederung des Freiraumes in das übergeordnete Freiraumkonzept stärkt die Gesamtidée für den Bauplatz. 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. Explizit hervorgehoben werden die durchdachten, überwiegend sehr gut belichteten und vielfältig nutzbaren Wohngrundrisse sowie die qualitätsvollen Außen- und Allgemeinflächen, nicht zuletzt jene des „Decks“ im 3.OG. Anerkannt werden außerdem die Zusicherungen baustoffbezogener bauökologischer Qualitäten.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •