

Bauplatz Q

Bauträger

**EGW
HEIMSTÄTTE**

www.egw.at



F+P ARCHITEKTEN

Wien

Gegründet 1971

www.fp-arch.at

Landschaftsplanung

**YEW
LANDSCAPE**

Wien

Gegründet 2011

yewo.at

Weitere Experten

die umweltberatung, Dr. Ronald
Mischek



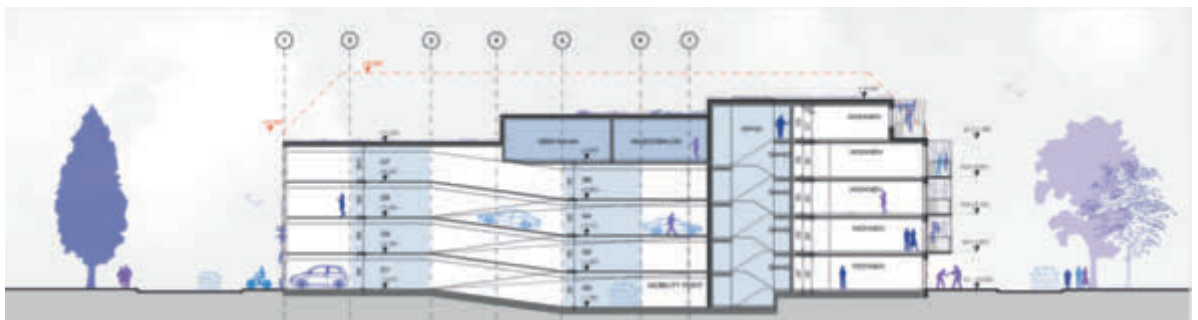
© F+P Architekten

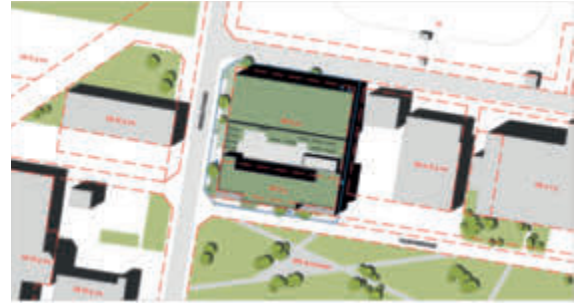
Projektbeurteilung Ökonomie

Das Projekt umfasst insgesamt 28 geförderte Wohnungen davon zehn SMARTWohnungen, eine förderbare Nutzfläche von 2.037 m² sowie 221 freifinanzierte Stellplätze in einer Sammelgarage. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,-/m²; Bruttomiete € 7,50/m²; Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,15/m²; Betriebskosten € 1,40/m²) als auch der Anzahl nach erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen nach der Korrektur in der Präsentation der Eigenmittelanteil mit € 205,-/m² NFL (Baukostenbeitrag € 205,-/m²; Grundkostenbeitrag € 0,-/mm²) und die monatliche Mietbelastung mit Bruttomiete € 8,51/m² (Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag € 0,15/m²; Betriebskosten € 1,40/m²) im oberen Bereich.

Der Baurechtszins liegt mit € 1,05/m² knapp über dem förderungswürdigen Bereich. In der Präsentation wurde vom Bauträgervertreter und den Vertretern des Baurechtsgebers das Bemühen zur Absenkung des Baurechtszins auf das akzeptable Maß zugesagt. Kritisch wird angemerkt, dass keine wie sonst übliche Reduktion des Baurechtszinses bis zur Fertigstellung vorgesehen ist. Die Gesamtbaukosten mit € 1.800,-/m² Nettofläche werden gut durchschnittlich bewertet, wobei die Nebenkostenstruktur mit 20% im oberen Bereich liegt. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit (ALU)-Holzfenster/3-Scheibenverglasung, Holzparkettboden wird gut durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3 bis 4 Punkten beurteilt. Seitens der Jury wird auf die Notwendigkeit der Abklärung mit der MA 50 hingewiesen, ob im Hinblick auf das ebenfalls durch

Schnitt 2





Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Typ C Smart (oben)
und Typ C (unten)



den Bauträger EGW Heimstätte realisierte Projekt auf Bauplatz F1 der angesprochene Kleinbaustellenzuschlag tatsächlich gewährt werden kann.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Die Generierung von Mehrwerten für die BewohnerInnen und das Gesamtquartier wird durch die Kombination der Wohnbebauung mit der Errichtung der Hochgarage in folgenden Punkten hergestellt: Errichtung einer Waschküche und eines Gemeinschaftsraumes am Dach der Garage mit Zugänglichkeit über die Quartiers-Mobilitätskarte, Sitzbereiche im umgebenden Freiraum (Wohnbau und Garage), Begrünungsszenarien in den privaten Freibereichen (Pflanzkästen) in Verbindung mit einer Begrünung der Hochgarage. Eine Startfinanzierung in Höhe von mindestens € 2,-/m² NFL für das geplante Quartiersmanagement wird vom Projektteam zugesagt. Der Einbezug der Umweltberatung Wien für themenbezogene Workshops wird begrüßt. Jedenfalls ist die Ausgestaltung des Mobilitypoints und Sichtbarmachung mit Erkennungswert der allgemeinen Zugänglichkeit im Hinblick auf das Thema „Alternative Mobilität“ mit Öffentlichkeitswirksamkeit im Projekt zu überarbeiten.

Architektur/Städtebau

Der Bauplatz in der Randzone des Areals gelegen, ermöglicht Süd- und Parkorientierung für den Wohnbau. Das Garagenbauwerk ist kompakt im Norden positioniert. Der Binnenraum an der Nahtstelle zwischen Parkgarage und Wohnhaus – genannt „Canyon“ - ist an den Gebäudeenden von Stiegenhäusern begrenzt. Diese Lage der Stiegenhäuser beeinflusst die Gestaltbarkeit der benachbarten Wohnungsgrundrisse teilweise negativ.

Überdies sind sämtliche Wohnungsgrundrisse bedingt durch die Baukörpertiefe von ca. zehn Metern sehr schmal entworfen und in ihrer Gestaltung und Nutzbarkeit zu verbessern. Im Zuge dieser Überarbeitung ist auch die Lage der Stiegenhäuser zu überprüfen. Um dem Thema „grünes Wohnen“ gerecht zu werden, werden differenzierte Paravents bei Balkonen im privaten Bereich entworfen, halböffentliches Grün in Form des „Canyons“ (Mikroklima) angesiedelt und ein Waschsalon sowie „Urban Gardening“ am Garagendach angeboten.

Diese Konzeptionen werden vom Beurteilungsgremium positiv beurteilt. Vorgelagerte Rankgerüste – verbunden mit farbigen Applikationen – schließen die beiden Baukörper gestalterisch zusammen.

Freiraum/Ökologie

Das Konzept für den im EG nur in geringem Umfang verfügbaren Freiraum wird durch folgende Maßnahmen und verschiedene Nutzungen ergänzt: Gemeinschaftsdachterrasse, Sommerküche, Grillplatz, etc. sowie begrünte Fassaden und Tröge auf den privaten Balkonen und Terrassen. Diese Vielfalt wird positiv bewertet. Positiv zu Kenntnis genommen werden die zweiseitig belüftbaren Wohnungsgrundrisse. Anerkannt werden auch die im plausiblen Umfang zugesicherten bauökologischen Qualitäten.

Der Beitrag Q wird mit Auflagen zur Förderung und Realisierung empfohlen. •