

Bauplatz G-2

Bauträger

GESIBA

www.gesiba.at



ARCHITEKTUR- BÜRO REINBERG

Wien

Gegründet 1982

www.reinberg.net

HUSS HAWLIK ARCHITEKTEN

Wien

Gegründet 2010

www.huss-hawlik.at

SOPHIE UND PETER THALBAUER ARCHITEKTUR

Wien

Gegründet 2006

www.thalbauer.net

Landschaftsplanung

DND LAND- SCHAFTS- PLANUNG

Wien

Gegründet 2012

www.dnd.at

Weitere Experten

Caritas & DU, Bauxund,

RWT plus ZT



© Architekturbüro Reinberg, Huss Hawlik Architekten

Projektbeurteilung

Ökonomie

Das Projekt umfasst mit 147 Wohneinheiten, davon 47 SMART-Wohnungen sowie vier Wohngemeinschaften und drei Gästezimmern eine förderbare NNFL von 10.970 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden ökonomisch (FB: € 60,-/m²; BM: € 7,50/m²; EVB: 0,43) punktgenau erfüllt, der Anzahl nach mit 32% knapp nicht erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird keine Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelanteil bei € 450,-/m² (BKB: € 215,68/m²; GKB: € 234,32/m²) sowie die monatliche Mietbelastung bei einer BM von € 7,20 m² (EVB: 0,43) und erhalten eine durchschnittliche Bewertung. Die Baunebenkosten sind mit 17,3% sehr niedrig. Die Gesamtbaukosten mit € 1.730,-/m² NNFL werden gut bewertet. Die Jury nimmt mit Bedauern zur Kenntnis, dass die in der 1. Stufe angegeben 50% SMART-Wohnungen nicht mehr angeboten werden. Der Bauträger hat in der Präsentation die Einhaltung des geforderten Drittels an SMART-Wohnungen zugesichert. Die

Kostenrelevanz der Bauausstattung wird gut bewertet, wobei hinsichtlich der Vinylbeläge auf die Stellungnahme der MA 25 hingewiesen wird, wonach Bodenbeläge nicht PVC-haltig sein dürfen.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Der Bauplatz umfasst attraktive Aufenthalts- und Kommunikationsräume im Innen- und Außenbereich. Die Jury begrüßt die präsentierte Idee einen quartiersübergreifenden Proberaum zur Verfügung zu stellen, um hier ein besonderes Angebot für Jugendliche zu sichern. Auch die Einrichtung eines Hausbetreuers vor Ort wird besonders positiv gesehen sowie die Raumangebote wie Gästewohnungen und zumietzbare Räume.

Architektur/Städtebau

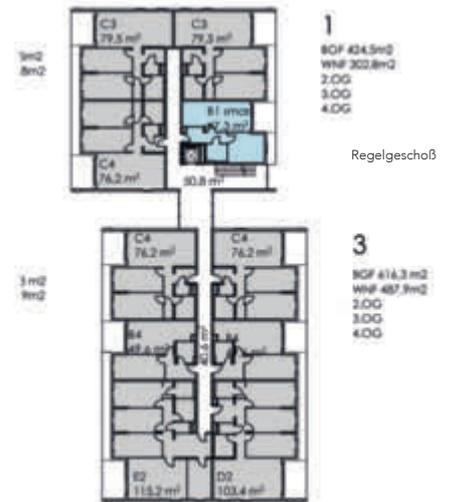
Die in der ersten Phase präsentierte und von der Jury positiv bewertete städtebauliche Figur des Projekts wird in der Weiterbearbeitung beibehalten. Durch die Erweiterung des „Platzes“

Schnitt 1-1

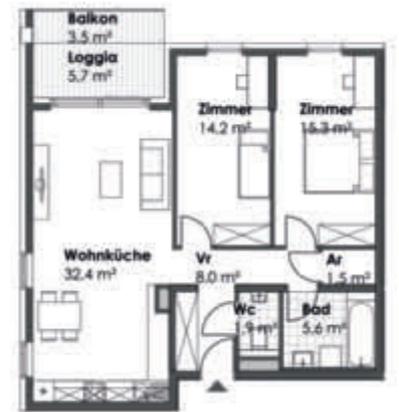




Lageplan



Regelgeschoß



Grundriss Typ C3

gegen Osten wird ein räumlich wirksamer Anschluss an die Menzelstraße hergestellt, wodurch die Verbindung des inneren Freiraums des Projektes mit dem allgemeinen öffentlichen Raum verbessert und die Eingangszonen sämtlicher Häuser attraktiviert werden. Insgesamt wird die Umorganisation dieses Raums samt umliegender Gemeinschaftsflächen als Qualitätsgewinn für das Projekt gesehen. Die Mittelgangeschließungen der Häuser 1/3, 6/8 und 4 sind knapp dimensioniert und erhalten wenig natürliches Licht. Die Jury würdigt den Einsatz von schmalen jedoch wirksamen Lichtbrunnen im Haus 5 und empfiehlt, dass diese Strategie für alle Mittelgangeschließungen aufgegriffen wird. Die atriumartige Erschließung der Häuser 1 und 7 ist hingegen gut proportioniert und natürlich belichtet. Die Grundrisse sind gut belichtet und intelligent organisiert. Es wird jedoch bei einigen Grundrisstypologien (B2, 4.14, 5.6) darauf hingewiesen, dass die gültigen Richtlinien für adaptierbares Wohnen einzuhalten sind. Der durch Faltschichten organisierbare B-Typ wird positiv bewertet. Die Baukörper werden schlicht jedoch sensibel behandelt; die wohnungsbezogenen

Freiflächen sind gut proportioniert und werden gut in den Baukörper integriert. Die Farbgebung ist zurückhaltend, wird jedoch durch den bedachten Einsatz der Akzentfarbe belebt. Die Holzverkleidung im Erdgeschoß der Häuser 1/3 und 6/8 wird begrüßt; auf die Detaillierung in der Ausführung ist zu achten.

Freiraum/Ökologie

Die Organisation der Freiräume wurde gegenüber der 1. Stufe gut weiterentwickelt. Das Innen-/Außenraumzusammenspiel, die Mitte mit den Bestandsbäumen, die Verlegung des Jugendspielplatzes an die Menzelstraße und die differenzierte Bepflanzung stärken die Freiraumqualitäten des Bauplatzes. Die vielseitigen Bezüge zum übergeordneten Freiraumkonzept werden vorbildlich dargestellt. Dieser Bauplatz stärkt somit den Gesamtfreiraum des Quartiers. Hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem Bauen sowie gesundem und umweltbewusstem Wohnen bewahrt und vertieft das Projekt die Qualitäten der ersten Wettbewerbsstufe. Als Beitrag zum grundsätzlich sparsamen Einsatz von Ressourcen wird die konstruktive

Einfachheit und die gute Ausnutzung von Erschließungsflächen explizit anerkannt, die sich auch in einer durchdachten Grundrissqualität mit guter Belichtung der Wohnungen und funktional angeordneten Loggien fortsetzt. Anerkannt werden außerdem die Zusicherungen baustoffbezogener bauökologischer Qualitäten.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. Die Projektänderungen betreffend die in der Präsentation zugesagte Einhaltung des geforderten Drittels an SMART-Wohnungen sind innerhalb von vier Wochen nach Versand des Protokolls beizubringen. •