

Bauplatz S

Bauträger

NEUE HEIMAT

www.gewog-wohnen.at

POOL ARCHITEKTUR ZT

Wien

Gegründet 1998

pool-arch.at

Landschaftsplanung

CARLA LO LANDSCHAFTS- ARCHITEKTUR

Wien

Gegründet 2009

Weitere Experten

Arazli – Expertin für Garagen,

JIRA – Bauphysik

© Schneiner, Kastlel Büro für Kommunikation GmbH



Projektbeurteilung

Ökonomie

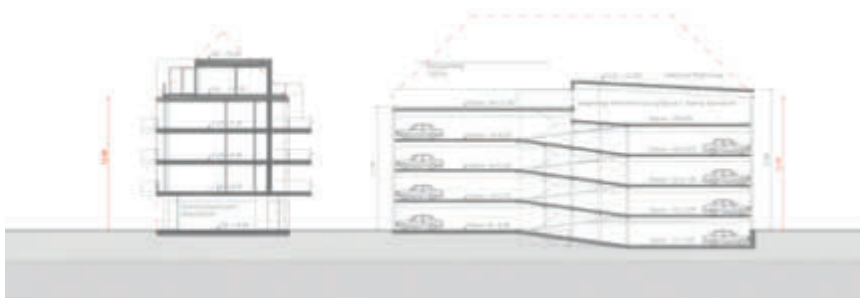
Das Projekt umfasst insgesamt 41 geförderte Wohnungen, davon 14 SMART-Wohnung, eine förderbare NFL von 3.232m² sowie eine frei-finanzierte Sammelgarage mit 480 Stellplätzen. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag €60,-/m²; Bruttomiete €7,50/m²; Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag €0,34/m²; Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag €1,61/m²) als auch der Anzahl nach erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelanteil mit €95,18/m² NFL (Baukostenbeitrag €95,18/m²; Grundkostenbeitrag €0,-/m²) und die monatliche Mietbelastung mit Bruttomiete €8,25/m² (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag €0,34/m²; Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag €1,61/m²) im sehr günstigen Bereich. Der Baurechtszins liegt mit

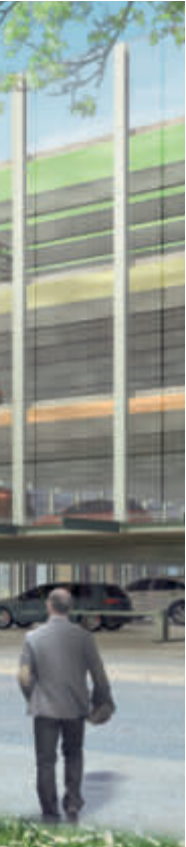
€0,99/m² NFL im förderbaren Bereich. Dass Baurechtsnebenkosten nicht als Finanzierungsbeitrag den Nutzern verrechnet werden, wird positiv gesehen. Kritisch wird angemerkt, dass keine wie sonst übliche Reduktion des Baurechtszinses bis zur Fertigstellung vorgesehen ist. Die Gesamtbaukosten mit €1.784,-/m² Nettofläche und die Nebenkostenstruktur mit 18% werden positiv bewertet. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit (ALU)-Holzfenster; Linoleum (AR, VZ, KÜ), Textilboden (WZ, SZ) wird durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3 bis 4 Punkten beurteilt.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Die attraktive Lage des Mobilitätspoints neben der Garageneinfahrt wird positiv gesehen (Lage, Überdachung). Diese ist in der weiteren Projektbearbeitung (gemeinsames Branding, Konkretisierung, Gestaltung und Ausstattung durch den Quartiersbeirat) weiter zu verfolgen. Weiters wird die Nutzungsmöglichkeit des Garagendaches für lautere Nutzungen (Jugendliche) und die Überlegung des erhöhten Obergeschoßes für flexible Nutzungen im Zeitverlauf begrüßt. Die Aufenthaltsqualität der aufgeständerten EG-Zone und der zugeordneten Gemeinschaftsräume wird von der Jury positiv bewertet. Der quartiersübergreifende Gemeinschaftsraum und dessen

Schnitt





Grundriss OG



Lageplan



Grundriss Typ C (links) und Typ C2 (rechts)

Programmierung sollen in der Weiterverfolgung des Quartiersmanagements Berücksichtigung finden und werden positiv hervorgehoben. Die Wohnungsgrundrisse werden als alltagstauglich beurteilt, die teilweise Verbreiterung der Laubengangerschließung stellt eine zusätzliche Qualität dar. Die Positionierung der Einlagerungsräume im Geschöß wird als Mehrwert im Rahmen des SMART-Wohnungsprogrammes begrüßt. Der Beitrag von €2,-/m² NFL zur Anstoßfinanzierung des geplanten Quartiersmanagements stellt einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung langfristiger Quartiersqualitäten dar und wurde vom Projektteam zugesagt.

Architektur/Städtebau

Als Antwort auf die vorgegebene Lage der Garage am östlichen Teil des Bauplatzes schlägt das Projektteam einen einhäufigen, L-förmigen Baukörper als Wohntrakt vor. Das „Rückgrat“ dieses Baukörpers bildet die Laubengangerschließung (zur Garage orientiert). Zwischen Laubengang und Garage ist eine begrünte „Raumfuge“ formuliert, die als öffentlich begehbare und nutzbare Freifläche fungiert. Das aufgeständerte Erdgeschoß des Wohntrakts erlaubt eine räumlich wirksame Verbindung mit

dem Vorplatz des Wohntrakts bzw. mit dem Eingangsbereich des „Wohlfahrtsgebäudes“. Die Jury bewertet die Anordnung einer Gewerbeeinheit im südlichen Erdgeschoß des Wohntrakts sehr positiv. Die Wohnungen sind nach Süden und nach Westen gerichtet. Obwohl alle Wohnungen beidseitig belüftet und belichtet sind, weisen die Wohnungsgrundrisse eine große Tiefe auf. Nur durch die intelligente Anordnung von internen Trennwänden kann die geringe Zimmerbreite mittels Einbuchtungen und Nischen kompensiert und die Möblierbarkeit der einzelnen Zimmer gewährleistet werden. Die Garage wird als Split-Level System konzipiert. Das Projektteam sichert zu, dass die oberste Split-Level-Ebene der Garage für gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung steht. Seitens der Jury wird erwartet, dass auf dieser Ebene die für die späteren Nutzungen notwendigen baulichen Vorkehrungen (Deckenkonstruktion, Bodenaufbau, Einfassung) getroffen werden. Zurzeit liegt diese gemeinschaftlich nutzbare Fläche auf der dem Wohntrakt zugewandten Seite des Split-Level-Systems. Zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen benachbarter Wohnungen ist zu überprüfen, ob das Split-Level-System gespiegelt und somit die

angebotene Gemeinschaftsfläche – nach Osten vom Wohntrakt abgewandt – realisiert werden kann. Die Die Jury hält fest, dass die Anordnung der Garageneinfahrt im Süden des Garagentrakts eine sinnvolle Verkehrslösung für diesen Bauplatz darstellt. Durch diese Anordnung wird die Zufahrtslänge in die Garage auf möglichst kurzer Distanz gehalten und der PKW-Verkehr in der weiteren Tiefe des Quartiers reduziert. Somit ist diese Lösung auch als Gewinn für die Nutzungsqualität des gesamten Areals zu betrachten. Die Gestaltung des Wohntrakts ist durch die klare Linienführung der horizontalen Balkonplatten sowie die vertikalen Seitenwände seiner Loggien gekennzeichnet. Das Ergebnis ist ein harmonisches Ganzes mit starkem visuellen Rhythmus und ausgewogenen Proportionen. In Anbetracht der hohen architektonischen Qualität des Wohntrakts erwartet die Jury eine entsprechende, qualitätsvolle Gestaltung der Außenhülle der Garage, da diese Fassaden zum Gesamterscheinungsbild des Quartiers entscheidend beitragen.

Freiraum/Ökologie

Das Freiraumkonzept zeigt einen großzügigen Platz zum Wohlfahrtsgebäude an der Marischkapromenade, der mit seinen urbanen Qualitäten auch zum übergeordneten Freiraum positiv beiträgt. Für die „Grüne Fuge“ sind ausreichende Maßnahmen zu setzen, um diese tatsächlich grün erscheinen zu lassen (Bewässerung, Substrattiefe und -qualität, Pflege etc.). Es wird begrüßt, dass das Garagendach mehrfach genutzt werden kann. Positiv zu Kenntnis genommen werden die zweiseitig belüftbaren Wohnungsgrundrisse. Anerkannt werden auch die im plausiblen Umfang zugesicherten bauökologischen Qualitäten.

Der Beitrag S wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •