

## Bauplatz I

Bauträger

### PEGASUS 21/SG NEUNKIRCHEN

[www.sgn.at](http://www.sgn.at)

### APM ARCHITEKTEN PODIVIN & MARGINTER ZT GESMBH

Wien

Gegründet 2002

[www.apm.co.at](http://www.apm.co.at)

Landschaftsplanung

### IDEALICE LANDSCHAFTS- ARCHITEKTUR

Wien

Gegründet 2001

[www.idealice.com](http://www.idealice.com)

#### Weitere Experten

Mag. Karl Heinz Slabschi, DI Gerhard

Burian ZT GmbH, Ing. Heiling TB

GesmbH, Wohnbund: Consult



© peter Kröll/www.sabet.at

#### Projektbeurteilung Ökonomie

Das Projekt umfasst insgesamt 98 Heimplätze in 29 Wohneinheiten, vier gewerblich genutzte Einheiten (Café, Büro, Praxis) und eine förderbare Nutzfläche von 2.697m<sup>2</sup> ohne Zuschläge. Bei den Heimeinheiten liegt der Eigenmittelanteil mit €506,38/m<sup>2</sup> NFL (Baukostenbeitrag €235,-/m<sup>2</sup>; Grundkostenbeitrag €271,38/m<sup>2</sup>) knapp über der im Grundstücksbeirat akzeptierten Höhe von €500,-/m<sup>2</sup>. Vom Projektteam der Baugruppe wurde auf entsprechende Anfrage der Jury die Reduzierung des Finanzierungsbeitrages auf €500/m<sup>2</sup> zugesagt. Die monatliche Mietbelastung mit Bruttomiete liegt mit €7,96/m<sup>2</sup> (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag €0,50/m<sup>2</sup>; Betriebskosten- und Verwaltungszuschlag €1,84/m<sup>2</sup>) im oberen Bereich. Die Konditionen für die Geschäfts- bzw. Büronutzung wurden in der Präsentation von ursprünglich FB

€506,38/m<sup>2</sup> auf insgesamt €500,-/m<sup>2</sup> und einer Bruttomiete inkl. Ust. von €8,68/m<sup>2</sup> abgesenkt. Die Gesamtbaukosten mit €1.767,46/m<sup>2</sup> Nettotfläche werden insbesondere im Vergleich zur Erstvorlage positiv bewertet. Die Nebenkostenstruktur mit 19% wird durchschnittlich bewertet. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit (ALU-)Holzfenstern (in der Präsentation zugesagt) und Holzparkettböden werden gut durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3 bis 4 Punkten beurteilt. Betreffend der dislozierten Garagentransferkosten wird auf die Einhaltung der förderungsrechtlichen Vorgaben hingewiesen.

#### Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Für dieses Wohnbauvorhaben wird ein baugruppenspezifischer Mitbestimmungsprozess



Querschnitt



Grundriss EG



Lageplan



angeboten, der das Thema „Mehr-Nutzen-Garten“ in den Vordergrund stellt. Dieses Element findet sowohl Eingang in die Frei- und Grünraumgestaltung als auch in die Angebote der Dachgeschossflächen. Die Jury begrüßt die Umgestaltung der EG-Zone zu gewerblich genutzten Flächen und die Möglichkeit von temporären Wohnflächen im 1. OG, welche auch für das Gesamtquartier zur Verfügung gestellt werden. Eine Startfinanzierung in Höhe von mind. €2,-/m<sup>2</sup> NFL für das geplante Quartiersmanagement wird vom Projektteam zugesagt.

#### Architektur/Städtebau

Das überarbeitete Projekt reagiert gut auf die Auflagen der Jurysitzung vom 20. Juni 2016. Der Entfall der verbindenden Brücke der beiden Baukörper (Fassade zur Marischkapromenade) wird sowohl baurechtlich als auch städtebaulich positiv bewertet. Die Fassade zur Promenade wurde grundsätzlich überarbeitet und zeigt nunmehr einen der Wohnnutzung sowie der Lage adäquaten Charakter. Die Gliederung der Baumassen und die Festlegung der Gebäudehöhe unter Anwendung des § 69 WBO werden als eine der Widmung und dem Standort entsprechende Lösung

gesehen. In ihrer bauplastischen Gestaltung und Maßstäblichkeit liefert die vorliegende Projektüberarbeitung einen positiven Beitrag zum Erscheinungsbild des gesamten Areals. Anstelle der Wohnnutzung werden gewerbliche bzw. gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss angeordnet. Somit entspricht das Projekt der GB-GV-Widmung. Die „Start-Up Maisonnetten“, welche Arbeiten und Wohnen vereinbaren, werden von der Jury als positiver Betrag zur vielfältigen Nutzung des Areals gewürdigt. Die Einlagerungsräume wurden zu Gunsten der Gemeinschaftsräume in den Keller verlegt. Dies schafft mehr Klarheit der Nutzungsstruktur. Die Dimensionierung der einzelnen Zimmer wurde im Rahmen der Überarbeitung an die Vorgaben der Bauordnung und der Wohnbauförderung angepasst. Insgesamt sind die einzelnen Grundrisse gut organisiert. Die großzügigen Fensteröffnungen zur Marischkapromenade mit ihren vielfältigen Möglichkeiten für Unterteilung werden von der Jury positiv bewertet..

#### Freiraum/Ökologie

Das Freiraumkonzept wurde weiter differenziert und wird positiv beurteilt. Mit der Öffnung der Fassade wird die Belichtung der

Räume wesentlich verbessert. Die übrigen bauökologischen Qualitäten bleiben bestehen und werden weiterhin gewürdigt..

Der Beitrag wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •

Small Loft



Big Loft

