

Bauplatz H-1

Bauträger

SCHWARZATAL GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- & SIEDLUNGSAN- LAGEN GMBH

www.schwarzatal.at



FELD72 ARCHITEKTEN ZT GMBH

Wien

Gegründet 2002

www.feld72.at

Landschaftsplanung

KSLA – INGENIEUR- BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- ARCHITEKTUR

Wien

Gegründet 2012

www.ksla.at

Weitere Experten

IBO – Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie GmbH, o. Univ.-Prof Jens S. Dangschat (TU Wien), raum & kommunikation



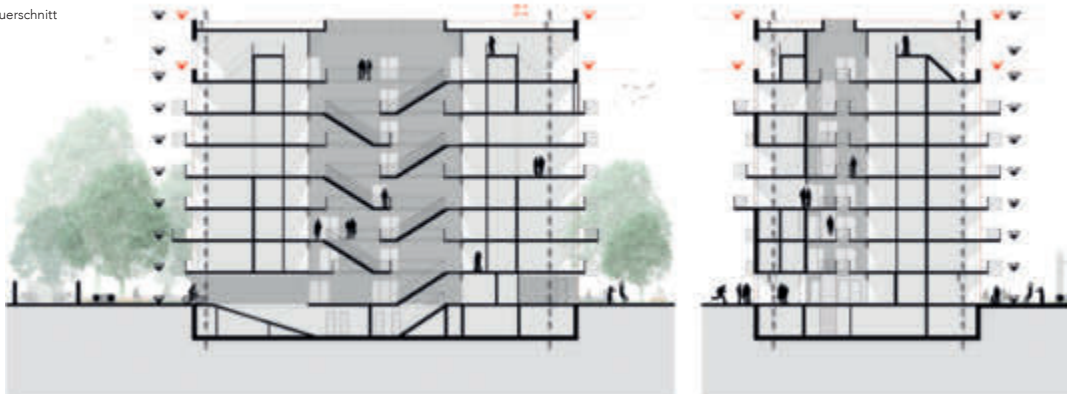
© feld72 Architekten ZT

Projektbeurteilung Ökonomie

Das Projekt umfasst mit 59 Wohnungen, davon 27 SMART Wohnungen, eine förderbare NNFL von 4.206 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden ökonomisch (FB: € 60,-/BM: € 7,50) erfüllt, der Anzahl nach mit 46 % sogar übererfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegt der Eigenmittelanteil bei sehr niedrigen € 67,97/m². Die monatliche Mietbelastung mit einer BM von € 7,94/m² (EVb: 0,35) wird ebenfalls sehr positiv bewertet. Die Baunebenkosten mit 19,8 % liegen im oberen Bereich. Die umfangreichen Eigenmitteleinsätze des Bauträgers werden positiv bewertet. Die im Vergleich mit der ersten Stufe um 8,68 % erhöhten Gesamtbaukosten mit € 1.829,09/m² Nfl.

liegen insbesondere im Vergleich zu den anderen Projekten im oberen Bereich. Die Begründung für die Erhöhung liegt neben bautechnischen Gründen (z.B. Druckbelüftung, erhöhter Baumbestand) vor allem darin, dass die externen Garagenkosten, die in der ersten Stufe in den Grundkosten kalkuliert waren, nunmehr in den Baukosten angesetzt sind. Positiv wird bewertet, dass die sehr niedrigen Eigenmittel (FB: € 67,97/m²) praktisch gleich geblieben sind und die Nutzerkosten sich nur geringfügig (um 22 Cent pro m²) erhöht haben. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Dreifach-Verglasung und Laminatböden wird durchschnittlich bewertet.

Längs- und Querschnitt





Lageplan

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Die faktische Zuordnung der sogenannten „Plusräume“ zu den Wohnungen wird im Sinne ihres Mehrwertes kritisch hinterfragt, da Belichtungs- und Belüftungsqualität sowie die hohe Einsehbarkeit die Nutzungsqualität stark einschränken. Die Jury würdigt das Konzept einer horizontal und vertikal kommunikativen Erschließung, empfiehlt aber optional Vorkehrungen zur individuellen Erhöhung der subjektiven Sicherheit und Erhöhung der Privatheit zu entwickeln. Ebenfalls soll die Schnittstelle Privatheit/Einsehbarkeit an der Außenfassade überprüft werden. Das quartiersübergreifende Angebot einer Sommerküche wird positiv bewertet.

Architektur/Städtebau

Das „Haus der Selbstverwirklichung“ wurde konsequent weiterentwickelt und erlaubt nunmehr durch die zentrale Erschließung eine sowohl horizontal als auch vertikal entwickelte Erlebnislandschaft. Die Anordnung der Studios nach dem Zwiebelringprinzip eröffnet durch deren transparente Gestaltung Kommunikation und Interaktion für die Bewohner. Die zusätzlich angebotenen anmietbaren Flächen ergänzen die hohe Flexibilität des Entwurfs. Das offen konzipierte Erdgeschoß findet eine natürliche

Fortsetzung im Freiraum bzw. den Spielbereichen und wird baulich durch Elemente wie die Sommerküche bzw. den Food-Coop ergänzt. Sehr sorgfältig wird mit den bestehenden Bäumen umgegangen. Ebenso wird die Mauer als identitätsstiftendes Element teilweise erhalten bzw. transformiert. Die Anordnung des Müllplatzes sowie der Fahrradabstellplätze ist plausibel nachvollziehbar gewählt. Durch umlaufende Balkone erfährt das Objekt eine horizontale Gliederung. Die Balkongestaltung sollte aufgrund der dominanten Bauplatzsituation auch auf Schaffung erhöhter Intimität überprüft werden.

Freiraum/Ökologie

Die Qualitäten im Freiraum wurden in der Detaillierung optimiert und stehen mit

der Bebauung und dem übergeordneten Freiraumkonzept in Kommunikation. Die Berücksichtigung des Baumbestandes (durch das Wegfallen der Feuerwehrezufahrt) stärkt die Identität und die ökologischen Qualitäten. 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. Gewürdigt werden die angebotenen bauökologischen Qualitäten sowie die wirtschaftliche und ressourcenschonende konstruktive Optimierung.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •

Grundriss 1., 2. Geschöß

