

**Bauplatz M**

Bauträger

**FAMILIEN-  
WOHNBAU  
GEMEINNÜTZIGE  
BAU- UND SIED-  
LUNGSGESELL-  
SCHAFT M.B.H.**[www.familienwohnbau.at](http://www.familienwohnbau.at)**DTA DUDA  
TESTOR  
ARCHITEKTUR**

Wien

Gegründet 2003

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

Landschaftsplanung

**PAISAGISTA –  
DI LIZ  
ZIMMERMANN**

Wien

Gegründet 2007

[paisagista.at](http://paisagista.at)**Weitere Experten**

Trafix Verkehrsplanung GmbH/

DI Andreas Käfer, Verein Bahnfrei



© DTA Duda Testor Architektur

**Projektbeurteilung****Ökonomie**

Das Projekt umfasst mit 80 Wohneinheiten, davon 27 SMART Wohnungen, sowie einem Geschäftslokal eine förderbare NNFL von 5.242 m<sup>2</sup>. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen (FB: € 60,-/m<sup>2</sup>; BM: € 7,49/m<sup>2</sup>; EVB: 0,12) werden sowohl ökonomisch als auch der Anzahl nach punktgenau erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelanteil mit € 496,-/m<sup>2</sup> (BKB: € 215,-/m<sup>2</sup>; GKB: € 281,-/m<sup>2</sup>; EVB: 0,16) knapp an der Obergrenze, die monatliche Mietbelastung mit € 6,67/m<sup>2</sup> im günstigen Bereich. Die Baunebenkosten mit 19,5% liegen im mittleren Bereich. Die Gesamtbaukosten mit € 1.777/m<sup>2</sup> liegen im Vergleich etwas über dem Durchschnitt. Dass auf Anregung der Jury eine Stundungsmöglichkeit von

50% des Grundkostenbeitrages auf bis zu drei Jahren angeboten wurde, wird positiv bewertet. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung wird mit Holz-Alu-Fenstern mit Dreifach-Verglasung, Fußbodenheizung im Bad, Holzparkett in den Wohnräumen (Teppich im Schlafzimmer bei SMART) sehr gut bewertet.

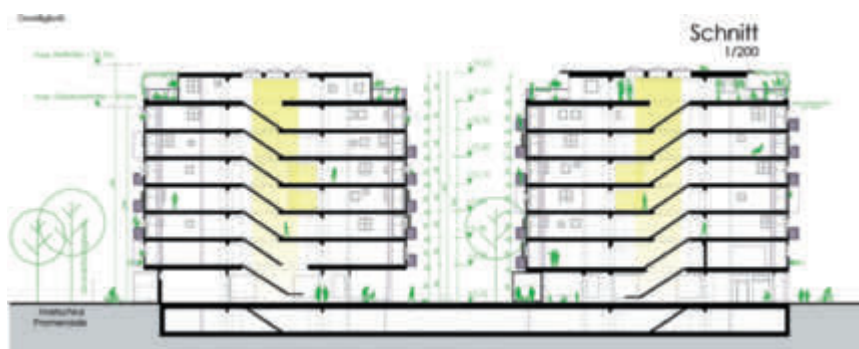
**Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen**

Die Kooperation mit einem Lehrlingsheim und dem Verein „Bahnfrei“ entspricht dem Angebot der ersten Verfahrensstufe und wird von der Jury nochmals positiv hervorgehoben. Für das Gesamtquartier wird ein Jugendraum mit einem zu entwickelnden Zugangssystem zur Verfügung gestellt. Die Jury regt an, bei der Gestaltung der gemeinschaftlichen Dachterrasse auf behindertengerechte Sanitäranlagen zu achten und für die zweigeschoßigen Gemeinschaftsloggien zur praktikablen Aneignung notwendige Wasserentnahmestellen inkl. Ablauf und elektrische Anschlüsse vorzusehen.

**Architektur/Städtebau**

Die Weiterentwicklung des Projektes ist von den Themen Individualisierung, Gestaltung von Aneignungsflächen sowie differenzierte Angebote zum Thema Junges Wohnen gekennzeichnet. Für die angesprochene Nutzergruppe werden Nutzungsorte zur Verfügung gestellt, mit denen

Schnitt





Grundriss D



Grundriss C1

Grundriss 3. OG



sich Jugendliche identifizieren können, sie selbst verwalten und auch dafür Verantwortung übernehmen können.

Zwei großzügige zweigeschoßige Terrassen, die zum Park hin orientiert sind, formulieren Flächen für die Gemeinschaft, für geselliges Treffen und Relaxen. Das Erdgeschoß ist eingezogen und schafft in der Freiraumgestaltung eine klare Funktionstrennung zum Park. Vielfältige Innenraumlebnisse vom Erdgeschoß über die Wohnungen bis zum Gemeinschaftsbereich im obersten Geschoß schaffen eine Lebendigkeit der Baukörper. Diese Lebendigkeit prägt auch die Fassadengestaltung, die Baukörper stellen eine rundum erlebbare Plastik dar und ermöglichen ein

abwechslungsreiches Bild sowohl in der Fassadenerscheinung nach Außen als auch durch differenzierte Blickbezüge im Innenraumerlebnis.

Besonders bemerkenswert ist neben der Vielfalt eines sehr guten Wohnungsangebotes die Möglichkeit der Positionierung der Küchen sowohl an der Fassade als auch im Wohnungsinnen.

### Freiraum/Ökologie

Die Einbindung des Freiraumes in das übergeordnete Freiraumkonzept und die Beziehung zum Park werden positiv beurteilt. Die Freiraumqualitäten am Bauplatz konnten durch die differenzierten Angebote gestärkt werden. 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. Hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem

Bauen werden die zahlreich angebotenen bauökologischen Qualitäten gewürdigt. Anerkannt werden die häufig zweiseitige Wohnungsbelichtung und das differenzierte Fensterangebot.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •



Lageplan