

Bauplatz D

Bauträger
HEIMBAU

www.heimbau.at



**SS | PLUS
ARCHITEKTUR
ZT GMBH**

Wien
Gegründet 2000
www.ss-plus.at

Landschaftsplanung
**CARLA LO
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTUR**

Wien
Gegründet 2009

Weitere Experten

wohnbund : consult Büro für Stadt.
Raum.Entwicklung



© Schreiner, Kastler/Büro für Kommunikation

**Projektbeurteilung
Ökonomie**

Das Projekt umfasst mit 137 Wohneinheiten, davon 46 SMART Wohnungen, sieben Startwohnungen, sieben Clusterwohnungen für Alleinerziehende sowie drei Geschäftslokale eine förderbare NNFL von 10.013 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (FB: € 60,-/ BM: € 7,50/ EVB: 0,20) als auch der Anzahl nach punktgenau erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen der Eigenmittelanteil mit € 443,-/m² (BKB: € 150,-/m²; GKB: € 293,-/m²) und die monatliche Mietbelastung mit einer BM von € 7,05/m² (EVB: 0,20) im gut durchschnittlichen Bereich. Der Eigenmitteleinsatz des Bauträgers zur Grundstücksfinanzierung der SMART-Wohnungen wird gewürdigt. Die Baunebenkosten mit 19,0% liegen im mittleren Bereich, die Gesamtbaukosten werden mit € 1.710,-/m² NNFL gut bewertet.

Positiv angemerkt wird, dass alle ökonomischen Angaben von der ersten Stufe beibehalten wurden sowie die Stundung des Grundkostenbeitrages auf bis zu zwei Jahre. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung wird mit Holz-Alu-Fenstern und Laminatböden durchschnittlich bewertet.

Auszug Wohnungskatalog
Standard D 87m²





Lageplan



Alleinerzieher 3. OG

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Das Projekt hat seine konzeptionellen Ansätze in Richtung Wohnsonderformen für Junge und Alleinerzieher verfeinert. Der angebotene Wohnungskatalog stellt eine praktikable, niederschwellige und differenzierte Form der wohnungsbezogenen Mitbestimmung dar.

Architektur/Städtebau

Die Weiterentwicklung des Projektes entspricht den Anregungen des Beurteilungsgremiums, insbesondere die Überarbeitung des Baukörpers an der Marischkapromenade überzeugt. Hier wurde ein gekonnter kontinuierlicher Übergang zum Bestandsobjekt gefunden. Die gesamtstädttebauliche Konzeption der Objekte, das ruhige äußere Erscheinungsbild (eingezogene Loggien) und seine Lebendigkeit zum Innenraum (vorgesetzte Balkone) wurden beibehalten. Das vielfältige Angebot von Wohnformen ist in einem Wohnungskatalog von sehr gut organisierten Wohnungsgrundrissen dargestellt. Diese Form der partizipativen Vorgangsweise ist eine wirksame und praktikable Lösung um individualisierte Wohnformen auch in einem

kürzeren Zeitrahmen umsetzen zu können. Der hier präsentierte Wohnungskatalog stellt ein offenes, auf Mitbestimmung orientiertes Grundrissystem dar, welches eine Vielfalt an sehr gut organisierten und proportionierten Wohnungen – sowohl für SMART-Wohnungen als auch für die Regeltypen – anbietet.

Freiraum/Ökologie

Der Freiraum wird in seiner Weiterentwicklung positiv beurteilt. Die Bündelung der Freiraumnutzung im Zusammenhang mit der EG-Nutzung und den Gemeinschaftsräumen schärft die Freiraumqualitäten des Bauplatzes. 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 sowie gesundem und umweltbewusstem Wohnen wurden die hohen Qualitäten der ersten Wettbewerbsstufe beibehalten und weiterentwickelt. Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •