

SMART-Wohnbauprogramm

Bei SMART-Wohnungen steht eine hohe Alltagstauglichkeit bei gleichzeitig sehr günstigen Eigenmitteln und Mieten im Vordergrund. Die Wohnungen sind, aufgrund des vorgegebenen Wohnungsschlüssels, etwas kleiner als klassische geförderte Wohnungen und sollen dennoch ein großzügiges Raumerlebnis bieten. Varianten bei der Raumaufteilung, bei der Ausstattung sowie bei den Freiräumen sollen zusätzlichen individuellen Spielraum und Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichen.

Zusätzlich zu den 4 Säulen Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie wird daher insbesondere auf folgende wesentliche Punkte hingewiesen:

Wohnungsgrößen (= mietzinstragende Flächen):

- Typ A (1 Zimmer): max. 40 m²
- Typ B (2 Zimmer): max. 55 m²
- Typ C (3 Zimmer): max. 70 m²
- Typ D (4 Zimmer): max. 85 m²
- Typ E (5 Zimmer): max. 100 m²

Verteilung:

- Typ A + Typ B: mindestens 50 %
- Typ C + Typ D + Typ E: maximal 50 %

Im Falle der Widmungskategorien Eklw und GS kann der Verteilungsschlüssel frei gewählt werden, die Wohnungsgrößen sind jedoch einzuhalten.

Kalkulation:

- Finanzierungsbeitrag (Baukostenbeitrag und Grundkostenbeitrag): **max. € 60,--/m² WNF**
- Monatliches Nutzungsentgelt inkl. Betriebskosten und MwSt., exkl. Heizung und Warmwasser: **max. € 7,50/m² WNF**
inklusive Tilgung der § 6-Superförderungsdarlehen in Höhe von € 0,35/m² WNF

In diesem Sinn ist je Bauplatz mindestens ein Drittel der Wohneinheiten in der Rechtsform Miete als SMART-Wohnungen anzubieten.

Hingewiesen wird weiters darauf, dass für die SMART-Wohnungen „Superförderung“ gem. § 6 Neubau VO 2007 i.g.F. in Anspruch genommen werden kann, jedoch nicht Voraussetzung ist.

Anbotsverpflichtung:

Für 50 % SMART-Wohnungen gilt die Anbotsverpflichtung bei der Wohnservice Wien Ges.m.b.H.

Qualitätsanforderungen:

SMART-Wohnen bedeutet kompaktes, kostengünstiges Wohnen auf Grundlage einer optimalen Flächenausnutzung der jeweiligen Wohneinheit. Die Optimierung des Raumerlebnisses, Funktionalität sowie die Orientierung an den Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzergruppen (z.B. Senioren/innen, Alleinerzieher/innen, Start-Wohnungen) und modernen Lebensstilen stehen im Vordergrund. Darüber hinaus stellen auch betreute Wohnmodelle bzw. gemeinschaftliche Wohnformen einen möglichen Inhalt der SMART-Wohnungsidee dar (z.B. WG-Formen). Wohnungsbezogene Freiräume sind funktional und ggf. als mögliche Erweiterung der Wohnung vorzusehen.

Kompakte Wohnungen bedürfen ggf. Kompensationsflächen. Überlegungen zu Mehrwerten durch Erschließungen, Abstellräume, gemeinschaftliche Raumangebote etc. werden daher begrüßt. Die Freiflächengestaltung der Gesamtanlage ist unter Bedachtnahme auf hohe Nutzungsvielfalt sowie auf Kompensationsbedürfnisse mitzudenken. Dies betrifft insbesondere das Freiflächenangebot für Kinder und Jugendliche, aber auch das Flächenangebot für mögliche gemeinschaftliche Nutzungen.

Der Nachweis der Möglichkeit, SMART-Wohnungen mit Standardmöbeln einzurichten, ist Bedingung. SMART-Wohnungen sollen mit einer kompletten Basisausstattung (Sanitär, Elektro, etc.) umgesetzt werden, wobei Flächenoptimierungen im Sanitärbereich (z. B. Dusche statt Badewanne, Zusammenlegung von Bad /WC) möglich sind.

Ausstattungs Pakete (z.B. Variantenausschreibungen, etc.) sind den höheren Kosten von Sonderwünschen vorzuziehen und als Paketlösungen anzubieten. Edelrohbau als Ausstattungsbasis soll nicht vorgesehen werden.

Bei Mitbestimmungsprojekten in der Planung (z.B. Grundrissvarianten) muss sichergestellt sein, dass die SMART-Kriterien langfristig erhalten bleiben.

Beurteilungskriterien:

Ergänzend zu den 4 Säulen – Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie - sind für die SMART-Wohnungen folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- komplett – kompakt – kostengünstig
- innovative Ansätze zum Thema
- Angebot an Ausstattungspaketen
- Angebot an Gemeinschaftsräumen
- Komplementärangebote
 - Flächen außerhalb der Wohnung zur Nutzung anbieten
(z.B. Stauraum, Gästewohnen, Gemeinschaftsgärten, etc.)
- Soziale Durchmischung und Vielfalt
- Bezug des Themas zum Stadtraum – öffentlichen Raum