

## **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 m<sup>2</sup>
- Typ B (2 Zimmer): max. 55 m<sup>2</sup>
- Typ C (3 Zimmer): max. 70 m<sup>2</sup>
- Typ D (4 Zimmer): max. 85 m<sup>2</sup>
- Typ E (5 Zimmer): max. 100 m<sup>2</sup>

### **Verteilung:**

Die Wiener Landesregierung hat in ihrer Sitzung am 12.06.2019 beschlossen, die Neubauverordnung 2007 zu ändern. Die entsprechenden Änderungen traten mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag und somit am 29.06.2019 in Kraft.

Die Verteilung der Wohnungen ist dementsprechend so zu wählen, dass die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller SMART-Wohnungen maximal 65 Quadratmeter beträgt.

Die gewählte Verteilung der Wohnungstypen soll eine ausgewogene Durchmischung anbieten, die im Rahmen der Sozialen Nachhaltigkeit Gegenstand der Beurteilung der Jury ist.

### **Kalkulation:**

- Finanzierungsbeitrag (Baukostenbeitrag und Grundkostenbeitrag): **max. € 60,--/m<sup>2</sup> WNF**
- Monatliches Nutzungsentgelt inkl. Betriebskosten und MwSt., exkl. Heizung und Warmwasser: **max. € 7,50/m<sup>2</sup> WNF**

Die Tilgung der §6 Superförderungsdarlehen kann entsprechend der Einkommensgrenzen für das Eigenmittlersatzdarlehen hinzugezählt werden.

In diesem Sinn sind je Bauplatz mindestens 50 % der Wohneinheiten (aufgerundet auf die nächste ganze Zahl) 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 45 % 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