

wiener | bauträger\_  
wettbewerb

## **Impressum**

### **Eigentümer und Herausgeber**

wohnfonds\_wien

fonds für wohnbau und stadterneuerung

Adresse: 1082 Wien, Lenaugasse 10

Telefon: 01/403 59 19

E-Mail: [office@wohnfonds.wien.at](mailto:office@wohnfonds.wien.at)

Homepage: [www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at)

### **Konzeption, Koordination und für den Inhalt verantwortlich**

wohnfonds\_wien

### **Satz, Druck und Bindung**

Holzhausen Druck GmbH, 2120 Wolkersdorf

### **Verlagsort und Herstellungsort**

Wolkersdorf, 2017

# **bauträgerwettbewerbe 2016**

qualitätswettbewerbe im wiener wohnbau

## Vorwort



4 Dr. Michael Ludwig

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Wien ist eine stark wachsende Metropole. Die Stadt hat daher ab 2007 die Wohnbauleistung sukzessive angehoben. Das breite Spektrum des leistbaren und dennoch hochwertigen Wohnens wurde damit weiter ausgebaut. Mit rund 10.000 neuen Wohneinheiten jährlich, davon rund 7.000 aus dem geförderten Bereich, wurde in Wien so viel gebaut, wie in kaum einer anderen europäischen Stadt.

Ein Großteil dieser geförderten Wohnungen geht auf die vom wohnfonds\_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, durchgeführten Baurägerwettbewerbe zurück. 2016 wurden gleich sechs Verfahren abgewickelt, mit denen einmal mehr die Qualitätsstandards in den Bereichen Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie erfüllt sowie gleichzeitig leistbare Konditionen sichergestellt wurden.

Zusätzliche Anforderungen stellen sicher, dass den Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen, aber auch dem gesellschaftlichen Zusammenhalt Rechnung getragen wird. So lag der Schwerpunkt des Baurägerwettbewerbs „generationen: wohnen in Wien Favoriten, Währing und Donaustadt“ auf dem guten Miteinander der Generationen. Bis 2019 werden an drei Standorten rund 330 geförderte Wohnungen und Wohngemeinschaften sowie zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen für Alt und Jung errichtet.

Auf dem Areal des Gaswerks Leopoldau im 21. Wiener Gemeindebezirk wiederum wird bis 2018/19 ein neuer Stadtteil mit rund 1.000 geförderten Wohneinheiten für junge Wienerinnen und Wiener realisiert. Die Abstimmung der Wohnprojekte aufeinander und deren Einbindung in den Gesamtkontext auf einem ehemaligen Industriestandort mit denkmalgeschütztem Bestand spielten bei beiden Verfahren - Baurägerwettbewerb sowie Bewerbungsverfahren für Baugruppen - eine wichtige Rolle.

Im Rahmen des Baurägerwettbewerbs „In der Wiesen: urban gardening“ wurde die Idee des gemeinschaftsfördernden „Gartelns“ im größeren Stil in den geförderten Wohnbau integriert. Ein straffer Zeitplan machte es möglich, dass die Bauführung der über 1.000 geförderten Wohneinheiten bereits ab 2017 startet.

Verfahren verkürzen und Projekte rascher realisieren sind Stichworte, die auch bei der im Februar 2016 ins Leben gerufenen Wiener Wohnbauoffensive im Fokus standen. Von der Widmung bis zur Wohnungsübergabe werden künftig im Regelfall maximal 32 Monate vergehen. Ein Vorteil, von dem vor allem die Wohnungssuchenden in Wien in den kommenden Jahren profitieren werden. Die Baurägerwettbewerbe „Kapellenweg“ und „Obere Augartenstraße und Mühlgrundgasse“ mit insgesamt rund 600 Wohnungen waren die ersten Verfahren, die im Rahmen der Wiener Wohnbauoffensive durchgeführt wurden. Ein erster, aber wesentlicher Schritt, um die Neubauleistung in unserer Stadt in den nächsten Jahren auf rund 13.000 Wohnungen pro Jahr, davon 9.000 gefördert, anzuheben.

Möglich ist das nur durch das große Engagement der an den Baurägerwettbewerben teilnehmenden Projektteams. Allen Architektinnen und Architekten, Landschaftsplanerinnen und Landschaftsplanern, Fachexpertinnen und Fachexperten sowie Baurägern möchte ich daher herzlich danken. Ich freue mich auf die zahlreichen Einreichungen 2017!

Viel Freude beim Lesen wünscht

Dr. Michael Ludwig

*Amtsführender Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung und Präsident des wohnfonds\_wien*

## Einleitung



DI<sup>n</sup> Michaela Trojan



Dieter Groschopf

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

2016 war ein wettbewerbsintensives, aber höchst erfolgreiches Jahr. Fünf Baurägerwettbewerbe an neun unterschiedlichen Standorten in den Bezirken Leopoldstadt, Favoriten, Donaustadt und Liesing wurden durchgeführt und abgeschlossen. Das Ergebnis sind mehr als 3.100 Wohneinheiten, die zur Förderung empfohlen wurden.

Dies ist nicht nur in quantitativer Hinsicht ein bemerkenswerter Erfolg, sondern auch in Hinblick auf die Themenvielfalt bei diesen Verfahren. Der Bogen spannte sich von Generationenwohnen über Junges Wohnen in einem neuen Stadtteil bis zu Wohnen in Kombination mit Urban Gardening.

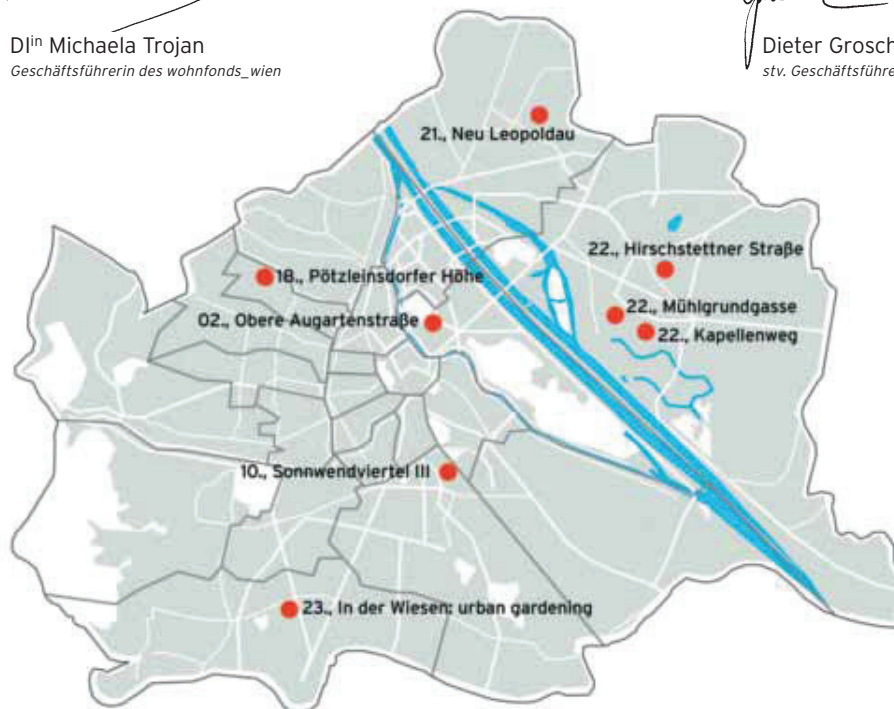
2016 war aber auch ein Jahr, in dem unterschiedlichste Verfahrensvarianten bei den Baurägerwettbewerben angewendet wurden. Der wohnfonds\_wien organisierte „klassisch“ zweistufige, „dialogorientierte“ zweistufige und einstufige Verfahren. Bei einigen Verfahren wie dem in Rekordzeit abgewickelten Baurägerwettbewerb in Wien 22., Kapellenweg und dem neuen „verschränkten“ Verfahren für die Standorte Obere Augartenstraße in der Leopoldstadt und Mühlgrundgasse in der Donaustadt wurde die Verfahrensdauer deutlich verkürzt. Durch die Verschränkung von Widmung und Baurägerwettbewerb können konkrete auf das Projekt bezogene Modifikationen in das Widmungsverfahren eingebracht und dadurch die geplanten Wohnungsprojekte rascher verwirklicht werden.

Bei diesen beiden Baurägerwettbewerben handelt es sich auch um die ersten Verfahren, die im Rahmen der neuen vom wohnfonds\_wien gestarteten Wohnbau-Offensive 2016-2018 durchgeführt wurden. Diese brachte für die an Baurägerwettbewerben teilnehmenden Projektteams zahlreiche Änderungen, die in einem eigenem Kapitel dargestellt werden. So werden nun Projekte, die von der Jury hinsichtlich ihrer Qualität „ausdrücklich besonders gewürdigt“ wurden, im Rahmen von geladenen Baurägerwettbewerben berücksichtigt. Gekennzeichnet sind diese Wettbewerbsbeiträge in dem vorliegenden Buch mit einem roten Button.

Wir danken an dieser Stelle allen 57 Projektteams, die an diesen fünf Baurägerwettbewerben und an dem Bewerbungsverfahren für Baugruppen teilgenommen haben. Ein besonderer Dank gilt auch jenen, die an der Vorbereitung und der Durchführung der Verfahren beteiligt waren - den MitarbeiterInnen des wohnfonds\_wien, den Verfahrensbüros und den Mitgliedern der Jury. Den Siegerteams wünschen wir bei der Realisierung viel Erfolg und Ihnen beim Lesen dieses Buchs viel Vergnügen.

DI<sup>n</sup> Michaela Trojan  
Geschäftsführerin des wohnfonds\_wien

Dieter Groschopf  
stv. Geschäftsführer des wohnfonds\_wien



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Einleitung	5
GENERATIONEN: WOHNEN IN WIEN FAVORITEN, WÄHRING UND DONAUSTADT	
Einführung	8
10., Sonnwendviertel III	
Allgemein und erste Stufe	10
Erste Stufe Juryentscheidung	12
Zweite Stufe Juryentscheidung	22
Bauplatz C.11.A	Sieger 23
Bauplatz C.22.B	Fixstarter 29
18., Pötzleinsdorfer Höhe	
Allgemein und erste Stufe	37
Erste Stufe Juryentscheidung	38
Zweite Stufe Juryentscheidung	46
Bauplatz A	Sieger 47
	Weiterer Teilnehmer 56
22., Hirschstettner Straße	
Allgemein und erste Stufe	57
Erste Stufe Juryentscheidung	58
Zweite Stufe Juryentscheidung	65
Bauplatz A	Sieger 66
	Weiterer Teilnehmer 72
21., NEU LEOPOLDAU - JUNGES WOHNEN	
Einführung	74
Allgemein und erste Stufe	76
Erste Stufe Juryentscheidung	79
Zweite Stufe Juryentscheidung Juni 2016	111
Bauplatz D	Sieger 112
Bauplatz F1	Sieger 117
Bauplatz H1	Sieger 123
Bauplatz M	Sieger 129
Bauplatz P	Sieger 135
Bauplatz G2	Fixstarter 144
Bauplatz G3	Fixstarter 150
Bauplatz L	Fixstarter 155
Zweite Stufe Juryentscheidung Oktober 2016	162
Bauplatz Q	163
Bauplatz S	169
21., NEU LEOPOLDAU - BAUGRUPPEN	
Einführung	176
Allgemein und erste Stufe	177
Erste Stufe Juryentscheidung	178
Zweite Stufe Juryentscheidung	180
Bauplatz I	Sieger 181
21., NEU LEOPOLDAU	
Quartiersbezogene Themen im Überblick	187

23., IN DER WIESEN: URBAN GARDENING	
Einführung	200
Allgemein und erste Stufe	202
Erste Stufe Juryentscheidung	204
Dialogphase und Juryentscheidung	231
Bauplatz 1	Sieger 232
Bauplatz 4	Sieger 240
Bauplatz 5	Sieger 247
Bauplatz 2	Fixstarter 255
Bauplatz 3	Fixstarter 262
Bauplatzübergreifende Themen im Überblick	268
WOHNBAU-OFFENSIVE 2016-2018	274
LAXENBURGER STRASSE UND KAPELLENWEG	
Einführung	276
22., Kapellenweg	277
Allgemein und Juryentscheidung	
Bauplatz	Sieger 278
	Weiterer Teilnehmer 287
OBERE AUGARTENSTRASSE UND MÜHLGRUNDGASSE	
Einführung	288
2., Obere Augartenstraße	
Allgemein und erste Stufe	289
Erste Stufe Juryentscheidung	290
Zweite Stufe Juryentscheidung	294
Bauplatz	Sieger 295
22., Mühlgrundgasse	
Allgemein und erste Stufe	303
Erste Stufe Juryentscheidung	304
Zweite Stufe Juryentscheidung	308
Bauplatz	Sieger 309
Teilnehmerregister	
Bauträger	318
Baugruppen	319
ArchitektInnen	319
LandschaftsplanerInnen	321
Soziale Nachhaltigkeit	321
Weitere ProjektteilnehmerInnen	322
Verfahrensbüros	323

## Bauträgerwettbewerb „generationen: wohnen in Wien Favoriten, Währing und Donaustadt“

Gegenstand des öffentlichen, nicht anonymen, zweistufigen Bauträgerwettbewerbs „generationen: wohnen in Wien Favoriten, Währing und Donaustadt“ waren Projektgebiete im 10. Wiener Gemeindebezirk (Sonnwendviertel III), im 18. Wiener Gemeindebezirk (Pötzleinsdorfer Höhe) und im 22. Wiener Gemeindebezirk (Hirschstettner Straße). Die Standorte Pötzleinsdorfer Höhe und Hirschstettner Straße wurden vom wohnfonds\_wien, der Standort Sonnwendviertel III wurde von der ÖBB Immobilienmanagement GmbH entwickelt. Ziel des Bauträgerwettbewerbs war die Realisierung von kostengünstigen, qualitätsvollen, innovativen und ökologischen, geförderten Wohnbauten. Zusätzlich zu den vier Beurteilungssäulen - Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie - waren Konzepte zum „generationen: wohnen“ im Sinne eines Generationenwohnhauses auszuarbeiten. Sowohl Bauträger als auch ArchitektInnen durften in diesem Verfahren Projekte für maximal zwei Bauplätze einreichen.

### Themenschwerpunkt „generationen: wohnen“

Der geförderte Wohnbau in Wien bietet ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Bevölkerungsschichten. Traditionell werden dabei wichtige Ziele wie die soziale Durchmischung unterschiedlicher Einkommensschichten sowie das gute Miteinander der Generationen und verschiedener Bevölkerungsgruppen verfolgt. Die individuelle Leistbarkeit und ein differenziertes, bedürfnisangepasstes Wohnungsangebot haben einen besonderen Stellenwert.

Auch im geförderten Wohnbau ist es daher wichtig, auf gesellschaftliche Veränderung zu reagieren. So stellen aktuelle demografische Veränderungen in der Wiener Wohnbevölkerung, wie zum Beispiel der steigende Anteil von Singlehaushalten (derzeit rund 46 %) und die immer älter werdende Bevölkerung, aber auch der Umstand stagnierender Einkommen neue Anforderungen an den geförderten Wohnbau in Wien.

Generationenwohnen bedeutet für den Planungsprozess, die Bedürfnisse von jungen BewohnerInnen, Jungfamilien bzw. Kindern und Jugendlichen zu beachten. Insbesondere das Angebot von Spiel- und Bewegungsflächen hat hier Bedeutung. Grundrissüberlegungen im Bereich des Patchworkwohnens etc. können auch ein Ansatz für flexibles, generationsübergreifendes Wohnen sein.

Aktuell ist bereits ein Viertel der Wiener Bevölkerung über 60 Jahre alt. Mit der erfreulicherweise immer höheren Lebenserwartung steigt auch die Anzahl der Personen, die in Zukunft Betreuung und Unterstützung - auch im Wohnbereich - benötigen. Diese und weitere Faktoren wirken sich auch auf die Wohnbedürfnisse aus. Wie wollen wir im Alter wohnen? Die Mehrheit der Wiener Bevölkerung wünscht sich, so lange wie möglich in den „eigenen vier Wänden“ zu leben. Besonders wichtig ist daher die Schaffung von barrierefreien Wohnungen und Anlagen, in denen die Menschen so lange wie möglich eigenständig wohnen können.

Korrespondierend mit den demografischen Veränderungen waren im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs vorrangig spezielle Wohnformen im Sinne eines „Generationenwohnhauses“ für das gesamte Wohnungsangebot (sowohl SMART-Wohnungen als auch Wohnungen außerhalb des SMART-Wohnbauprogramms) zu entwickeln. Die Einplanung spezieller begleitender, standortbezogener Versorgungseinrichtungen (soziale Infrastruktur, Nahversorgung) und die Kooperation mit sozialen Einrichtungen/Dienstleistern im Bereich des Generationenwohnens wurden begrüßt. Weiters waren Überlegungen zum Besiedlungsmanagement anzustellen.

### SMART-Wohnbauprogramm und Smart-City-Wien-Rahmenstrategie

Auf den Bauplätzen war mindestens ein Drittel der Wohneinheiten in der Rechtsform Miete gemäß den Bedingungen des SMART-Wohnbauprogramms (Schaffung von günstigen, kompakten und flächeneffizienten Wohnungsangeboten) vorzusehen. Im Hinblick auf die soziale Durchmischung sollten nicht ausschließlich SMART-Wohnungen geplant werden.



Darüber hinaus hatten die Projektteams die für den geförderten Wohnbau definierten Ziele der Smart-City-Wien-Rahmenstrategie zu berücksichtigen: „Eine Herausforderung ist die Entwicklung neuer Standards smarter Quartiere, welche sich durch bauplatzübergreifende Nutzungen, lebendige Freiräume, Versorgungs-, Mobilitäts- und Arbeitsangebote und eine differenzierte Nutzung erneuerbarer Energiequellen, effiziente Energiesysteme, koordinierte Baulogistik sowie eine optimierte Infrastruktur auszeichnen. Innovative Zugänge sind daher gefordert und werden unterstützt.“

#### **Erste Verfahrensstufe**

Im Rahmen der Aufgabenstellung der ersten Stufe waren eine Leitidee und grundlegende konzeptionelle Lösungsvorschläge, insbesondere zu den Themen „generationen: wohnen“ und SMART-Wohnen, zu erarbeiten.

Zu beachten war jedenfalls, dass der konzeptionelle Ansatz dabei im Vordergrund steht und ausschließlich dieser in der ersten Stufe beurteilt wird. Eine detaillierte Ausformulierung der Beiträge war nicht gefordert und wurde bei der Jurierung auch nicht berücksichtigt. In diesem Sinn waren Renderings ausdrücklich ausgeschlossen. Das bedeutete einen reduzierten Aufwand für die teilnehmenden Projektteams und bot die sichere Basis für eine auf den Themenschwerpunkt konzentrierte Bearbeitung in der ersten Stufe.

Für die zweite Stufe wählte die Wettbewerbsjury aus den eingereichten Arbeiten ein Projekt für Bauplatz C.11.A (sowie den Fixstarter auf Bauplatz C.22.B) für das Sonnwendviertel III und je zwei Projekte für die Pötzleinsdorfer Höhe und für die Hirschstettner Straße aus.

#### **Zweite Verfahrensstufe**

In der zweiten Stufe war auf Basis des Entwurfs der ersten Stufe ein detailliertes Realisierungskonzept für die Bauplätze nach dem bewährten 4-Säulen-Modell bestehend aus Konzepten zur Ökonomie, Sozialen Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie unter der speziellen Leitidee zu erstellen.