



10., Sonnwendviertel, BAUPLATZ B.04 SÜD

11., Lorenz-Reiter-Straße, BAUPLATZ 3



SMART-wohnen

leitfaden für projektteams, bauträgerInnen
und planerInnen

konditionen

KOSTEN

- Finanzierungsbeitrag (Baukosten- und Grundkostenbeitrag) von rund € 60,-
- monatliches Nutzungsentgelt gesamt von € 7,50/m² Wohnnutzfläche

SMART-WOHNUMGSSCHLÜSSEL (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 DER SMART-WOHNUMGEN

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

IMPRESSUM

wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung,
lenaugasse 10, 1082 wien, t: 01/403 59 19, e: office@wohnfonds.wien.at,
i: www.wohnfonds.wien.at. Stand: Juli 2016.

BILD CREDITS

Ludwig Schedl, PID/Bohmann, Geiswinkler & Geiswinkler, www.studiohuger.at

bauträgerwettbewerb 10., sonnwendviertel II

BAUPLATZ B.04 SÜD

- 116 SMART-Wohnungen (insg. 151 geförderte Wohnungen)
- Verteilung der SMART-Wohnungen über alle Geschoße
- vielfältiges Angebot an Grundrissen
- Mitbestimmung in der Entwurfsphase über eine Internetplattform
- nach Bezug Mitbestimmung zur Nutzung der Frei- und Gemeinschaftsräume
- erweiterter Laubengang als Kommunikationszone
- großes Angebot an Freiräumen

BAUPLATZ C.04

- 200 SMART-Wohnungen (insg. 247 geförderte Wohnungen)
- Wohn- und Pflegeheim in Wohngruppen, Wohngruppe „junge Alleinerziehende“, Wohngemeinschaft für betreutes Wohnen, Wohngemeinschaft für Jugendliche, Kindergarten
- Verteilung der SMART-Wohnungen über alle Geschoße
- flexible Grundrisse
- Entwicklung von besonderen Wohnungstypologien
- Moderation - Partizipation - Konfliktmanagement in Zusammenarbeit mit Caritas
- kommunikationsfördernde Erschließungsflächen
- vielfältige Freiräume auf verschiedenen Ebenen

bauträgerwettbewerb 11., lorenz-reiter-straße

BAUPLATZ 1

- 81 SMART-Wohnungen (insg. 136 geförderte Wohnungen)
- Verteilung der SMART-Wohnungen in der gesamten Wohnanlage, Kindertagesheim mit Mehrzweckraum
- vielfältige Wohntypen, differenzierte Grundrisse
- Mitbestimmung bei Ausstattungsmerkmalen
- private Freiflächen

BAUPLATZ 2

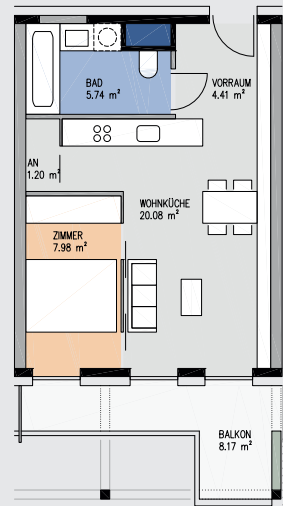
- 92 SMART-Wohnungen (insg. 182 geförderte Wohnungen)
- Kooperation mit Wiener Frauenhäusern für Starterwohnungen
- Katalog an Grundrissbausteinen (speziell auch für Alleinerziehende)
- Ausstattungsvarianten, Abstellraum in jeder Wohnung
- Flex-Räume - kompakte Multifunktionsfläche, große private Freiflächen

BAUPLATZ 3

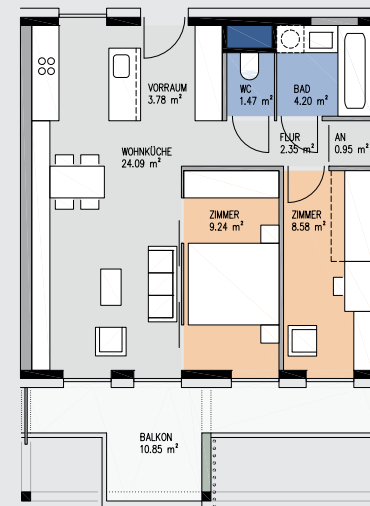
- 77 SMART-Wohnungen (insg. 151 geförderte Wohnungen)
- betreute Wohngemeinschaft, Supermarkt
- Verteilung der SMART-Wohnungen über alle Bauteile und Geschoße
- Flexibilität in Grundrissgestaltung und im Mitbestimmungsprozess
- offene Grundrisse, optimierte Raumhöhen bei den Regelwohnungen
- Fahrradwerkstatt, home-offices, urban gardening



Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser!



10., Sonnendviertel, BAUPLATZ B.04 SÜD, SMART A



10., Sonnendviertel, BAUPLATZ B.04 SÜD, SMART B



10., Sonnendviertel, BAUPLATZ B.04 SÜD, SMART C

das SMART-wohnbauprogramm

Sozialer geförderter Wohnbau in Wien schafft seit Jahrzehnten Angebote, die den gesellschaftlichen Entwicklungen und aktuellen Bedürfnissen der Menschen gerecht werden. Aus diesem Grund habe ich im Jahr 2012 das SMART-Wohnbauprogramm ins Leben gerufen, um zusätzlichen besonders kostengünstigen Wohnraum am Puls der Wohnwünsche der WienerInnen zu schaffen.

SMART-Wohnungen basieren auf innovativen Lösungen. Intelligent konzipierter und hochwertiger Wohnraum sowie optimale Flächennutzung durch kompakte, durchdachte Grundrisse zeichnen sie aus. Daher fallen keine unnötigen Mietkosten an. Die Wohnungen werden in verschiedenen Größen und mit unterschiedlicher Zimmeranzahl ausgeführt.

SMART-Wohnungen stellen eine Ergänzung zum Angebot im geförderten Wohnbau dar. Zukünftig wird rund ein Drittel aller geförderten Wohnungen in Wien als „smarte“ Variante für Jungfamilien, Alleinerziehende, Paare, Senioren oder Singles errichtet.

Der soziale Wiener Wohnbau ist dank seiner Quantität, aber vor allem seiner Innovationskraft und hohen Qualität weltweit die Nummer eins. Die Bauträger, PlanerInnen und ExpertInnen haben ganz wesentlichen Anteil an diesem Erfolg.

Alle Bauträger, ArchitektInnen, FreiraumplanerInnen sowie Fachleute aus dem Bau- und Baunebengewerbe möchte ich daher herzlich einladen, ihr umfassendes Know-how und ihre Ideen im Rahmen des neuen SMART-Wohnbauprogramms einzubringen. All jenen, die sich bereits an SMART-Projekten beteiligen, möchte ich für ihr großes Engagement danken.

Dr. Michael Ludwig, Wiener Wohnbaustadtrat

LEITFADEN FÜR PROJEKTEAMS, BAUTRÄGERINNEN UND PLANERINNEN

Der geförderte Wohnbau in Wien bietet ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Bevölkerungsschichten. Traditionell verfolgt der geförderte Wohnbau wichtige Ziele wie die soziale Durchmischung unterschiedlicher Einkommensschichten und das gute Miteinander der Generationen und verschiedener Bevölkerungsgruppen. 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 (dzt. rd. 46%), aber auch der Umstand stagnierender Einkommen neue Anforderungen an den geförderten Wohnbau in Wien.

Das SMART-Wohnungsprogramm soll hier ein breitgefächertes Angebot schaffen, das einerseits die Wohnkosten verringert, andererseits aber auch mit neuen planerischen Ansätzen innovative Antworten und Angebote für diese Aufgabenstellung bietet.

Kompakte und flächeneffiziente Wohnungsangebote eröffnen je nach Zielgruppe unterschiedliche planerische Zugänge, die sowohl die Funktionalität und Alltagstauglichkeit des Wohnraums für die NutzerInnen als auch das Raumerlebnis der Wohnung selbst in den Vordergrund stellen.

ZIELGRUPPEN FÜR SMART-WOHNUNGEN KÖNNEN ZUM BEISPIEL SEIN

- junge Wohnungssuchende (Startwohnungen)
- SeniorInnen (z. B. mit begleitenden Dienstleistungsangeboten)

- Wohngruppen (Wohnungscluster für unterschiedliche Zielgruppen)
- Jungfamilien bzw. AlleinerzieherInnen

WOHNUNGSERGÄNZENDE RAUMANGEBOTE

Gemeinschaftliche bzw. individuelle mietfreie Raumangebote in der Gesamtanlage sollen den BewohnerInnen zusätzliche Ergänzungsflächen anbieten. Dazu zählen zum Beispiel größer dimensionierte (wohnungsnahe) Einlagerungsräume, ausgestattete Gemeinschaftsräume wie Kinderspielräume, Hobbyräume oder auch Freiflächenangebote.

AUSSTATTUNGSPAKETE

Die Anmietung einer neuen Wohnung ist für den Einzelnen naturgemäß mit Kosten und Investitionen verbunden. Das Angebot unterschiedlicher Ausstattungen (Beläge, Installationen, Küchenmöblierung bei START-Wohnungen) bzw. auch Angebote des Selbstbaus sind daher Bestandteil des SMART-Standards. Der Edellohnbau als Ausstattungsbasis ist jedoch nicht vorgesehen.

VIELES IST MÖGLICH!

SMART-Wohnen bedeutet auch Wohnen am Puls der Zeit. Die zunehmende Verschränkung von Wohnen und Arbeiten, neue gemeinschaftliche Wohnformen, aber auch moderne Wohnungsformate wie zum Beispiel Minilofts finden vermehrt Eingang in den geförderten Wohnbau. Auch hier kann das Format SMART neue Ansätze bieten, die modernes Wohnen mit Funktionalität in Einklang bringen. Bestenfalls sollen sich SMART-Wohnungen auch durch eine flexible Planung an die jeweiligen Wohnbedürfnisse an-

passen können (zum Beispiel Teilbarkeit). Bei Mitbestimmungsprojekten in der Planung (zum Beispiel Grundrissvarianten) muss jedoch sichergestellt sein, dass die SMART-Kriterien langfristig erhalten bleiben.

ZUSÄTZLICH GEFÖRDERT!

Die Wiener Wohnbauförderung unterstützt beim SMART-Wohnungsprogramm BauträgerInnen und NutzerInnen mit der zusätzlichen Gewährung von Superförderungsmitteln.

Diese zusätzliche Finanzierung über ein Landesdarlehen erleichtert die Finanzierung und schafft gleichzeitig die Grundlage einer zielgerichteten Wohnungsvergabe durch die jeweiligen Einkommensrichtlinien der Superförderung.

SMART-WOHNEN IN GEFÖRDERTEN WOHNHAUSANLAGEN

Die ersten Bauträgerwettbewerbe zum Thema SMART-Wohnen fanden im Sonnendviertel II und in der Lorenz-Reiter-Straße statt. Bei diesen beiden Verfahren wurden unterschiedliche Anteile von SMART-Wohnungen vorgegeben. Bei allen nachfolgenden Wohnprojekten, die im Rahmen von Bauträgerwettbewerben und im Grundstücksbeirat beurteilt wurden, galt ein SMART-Wohnungsanteil von einem Drittel der Gesamtwohnungsanzahl. Eine Formel, die auch in Zukunft bei allen geförderten Neubauprojekten zur Anwendung kommt.

BEURTEILUNGSKRITERIEN

Informationen dazu finden sich unter www.wohnfonds.wien.at in der Rubrik neubau > bauträgerwettbewerbe > SMART-wohnbauprogramm.