

# konditionen

## KOSTEN

- Finanzierungsbeitrag (Baukosten- und Grundkostenbeitrag) von maximal € 60,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- monatliches Nutzungsentgelt gesamt von maximal € 7,50/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Die Tilgung der Darlehen gemäß § 6 NeubauVO (Superförderung) kann entsprechend der Einkommensgrenzen für das Eigenmitteldarlehen hinzugezählt werden.

## SMART-WOHNUMGSSCHLÜSSEL (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 DER SMART-WOHNUMGEN

Die Verteilung der Wohnungen ist so zu wählen, dass die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller SMART-Wohnungen maximal 65 m<sup>2</sup> beträgt. Die Wohnungstypen sollen im Sinne der Sozialen Nachhaltigkeit eine ausgewogene Durchmischung anbieten.

## 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: August 2019.

## BILD CREDITS

PID/Bohmann, www.studiohuger.at, Wohnservice Wien,  
Geiswinkler & Geiswinkler, Lukas Schaller



10., Sonnwendviertel, Bauplatz B.04 Süd, Bauträger: Heimbau, Architektur: Geiswinkler & Geiswinkler

## bauträgerwettbewerb 10., sonnwendviertel II

### BAUPLATZ B.04 SÜD

- 116 SMART-Wohnungen (insg. 148 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. 268 geförderte Wohnungen, 105 geförderte Heimplätze)
- 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



23., In der Wiesen Süd, Bauplatz 7, Bauträger: Altmanndorf und Hetzendorf – Heimbau, Architektur: Artec – Dietrich | Untertrifaller

## bauträgerwettbewerb 23., in der wiesen süd

### BAUPLATZ 7

- 105 SMART-Wohnungen (insg. 210 geförderte Wohnungen, 8 geförderte Heimplätze)
- differenziertes Angebot an bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsräumen
- Hausgemeinschafts- und Hausnebenräume (speziell Kinderwagen-abstellraum pro Geschoß) sowie Waschküche, Leselounge und Dachterrassen
- „Wiesen Dialog“: bauplatzübergreifendes Besiedlungsmanagement und Partizipationsprozesse in allen Entwicklungsphasen auf Haus- und Quartiersebene (1,5 Jahre vor Bezug bis 2 Jahre danach) wie zum Beispiel Unterstützung der Selbstorganisation (Fahrradgruppe mit Werkstatt, Kochstudio und Spielräume)
- Erdgeschoßzone durch bauplatzübergreifende „Themenräume“ sowie Allgemeinräume und Gewerbeflächen bespielt
- vielfältige Wohnungsgrundrisse und -größen mit nutzungs-offenen Räumen, zweigeschoßige Sonderwohnformen (Wohn-Ateliers)
- durchlässiger, offener Freiraum zum Quartier
- durch Grüninseln gestaltete, bauplatzübergreifende, zentrale Freiraumzone mit öffentlichem Charakter (Jugendspiel, Platzbereiche) in Verbindung mit bauplatzbezogenen Freiräumen (Kinderspiel, Kommunikationszonen, Außenbereich zu Gemeinschaftsräumen sowie möblierte Gemeinschaftsterrassen)

2019

wiener  
wohnbau\_preis

## SMART-wohnen

leitfaden für projektteams, bauträger  
und planerInnen



wohnfonds\_wien

fonds für wohnbau  
und stadterneuerung



## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!



Das im Jahr 2012 ins Leben gerufene SMART-Wohnbauprogramm verfolgt das Ziel, besonders kostengünstigen Wohnraum für die Wienerinnen und Wiener zu schaffen.

SMART-Wohnungen verbinden optimale Wohnraumnutzung durch kompakte Grundrisse mit leistbaren Mieten inklusive geringer Eigenmittel. Mittlerweile zählen sie zu den beliebtesten Wohnformen.

Wurde anfangs ein Drittel der geförderten Wohnungen als „smarte“ Variante realisiert, steigt der Anteil ab 1. Oktober 2019 auf 50 Prozent. Darüber hinaus werden zusätzliche Förderungsmöglichkeiten in Form von Darlehen bzw. Zuschüssen geschaffen und die Förderungsdauer verlängert.

Die Stadt Wien investiert seit Jahrzehnten beachtliche Mittel in den geförderten Wohnbau. Ich bin überzeugt davon, dass auch die Erweiterung des SMART-Wohnbauprogrammes beitragen wird, dass Wien die Welthauptstadt des lebenswerten und leistbaren Wohnens bleibt.

Kathrin Gaál, Wiener Frauen- und Wohnbaustadträtin  
Präsidentin des wohnfonds\_wien



Mit dem SMART-Wohnbauprogramm wird der anhaltend großen Nachfrage nach günstigem und bedarfsorientiertem Wohnraum wirksam entgegengesteuert. SMART-Wohnen bedeutet kompaktes, kostengünstiges Wohnen auf Grundlage einer optimalen Flächenausnutzung. Gemeinschaftsräume, zusätzliche Freiflächenangebote und ergänzende Einlagerungsmöglichkeiten haben dabei einen hohen Stellenwert.

Der soziale Wiener Wohnbau ist dank seiner Quantität, aber vor allem seiner Innovationskraft und

hohen Qualität weltweit die Nummer eins. Bauträger, ArchitektInnen und weitere ExpertInnen aus dem Bau- und Baunebengewerbe haben ganz wesentlichen Anteil an diesem Erfolg.

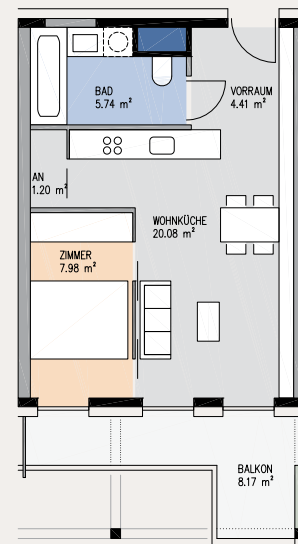
Sie alle möchten wir daher herzlich einladen, ihr umfassendes Know-how und ihre Ideen im Rahmen des SMART-Wohnbauprogramms einzubringen. All jenen, die sich bereits an SMART-Projekten beteiligen, danken wir für ihr großes Engagement.

DI Gregor Puscher,  
GF des wohnfonds\_wien

Dieter Groschopf,  
stv. GF des wohnfonds\_wien



Beispiel einer SMART-Wohnung



10., Sonnwendviertel, Bauplatz B.04 Süd, SMART A



10., Sonnwendviertel, Bauplatz B.04 Süd, SMART C

# das SMART-wohnbauprogramm

## GEFÖRDERTES WOHNEN IN WIEN

Der geförderte Wohnbau in Wien bietet ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Bevölkerungsschichten. Traditionell verfolgt er wichtige Ziele wie die soziale Durchmischung unterschiedlicher Einkommensschichten sowie das gute Miteinander der Generationen und verschiedener Bevölkerungsgruppen.

Demografische Veränderungen in der Wiener Bevölkerung wie zum Beispiel der steigende Anteil von Singlehaushalten (derzeit rund 46 Prozent), aber auch der Umstand stagnierender Einkommen stellen immer wieder neue Anforderungen an den geförderten Wohnbau. Die individuelle Leistbarkeit und ein differenziertes, bedürfnisangepasstes Wohnungsangebot haben daher einen besonderen Stellenwert.

## „SMARTE“ LÖSUNGEN

Das SMART-Wohnbauprogramm schafft kostengünstigen Wohnraum. Kompakte und flächeneffiziente Wohnungsangebote eröffnen je nach Zielgruppe unterschiedliche planerische Zugänge, bei denen sowohl die Funktionalität und die Alltagstauglichkeit als auch das Raumerlebnis im Vordergrund stehen.

## ZIELGRUPPEN FÜR SMART-WOHNUNGEN KÖNNEN ZUM BEISPIEL SEIN

- junge Wohnungssuchende (Startwohnungen)
- SeniorInnen (zum Beispiel 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) bzw. auch Angebote des Selbstbaus sind daher Bestandteil des SMART-Standards. Der Edelrohbau 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 bietet das Format SMART neue Ansätze, die modernes Wohnen mit Funktionalität in Einklang bringen. Bestenfalls sollen sich SMART-Wohnungen auch durch eine flexible Planung an die jeweiligen Wohnbedürfnisse anpassen 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!

In der Wiener Wohnbauförderung wurden nun zusätzlich zur Superförderung weitere Finanzierungsmöglichkeiten für SMART-Wohnungen verankert, um Bauträger und NutzerInnen zu unterstützen. Diese zusätzliche Finanzierung über einen Zuschuss bzw. ein Landesdarlehen erleichtert die Finanzierung und schafft gleichzeitig die Grundlage einer zielgerichteten Wohnungsvergabe durch die jeweiligen Einkommensrichtlinien.

## SMART-WOHNEN IN GEFÖRDERTEN WOHNHAUSANLAGEN

Der erste Bauträgerwettbewerb zum Thema SMART-Wohnen fand im Sonnwendviertel II statt. Bei den folgenden Verfahren galt ein SMART-Wohnungsanteil von einem Drittel der Gesamtwohnungsanzahl. Ab 1. Oktober 2019 ist bei allen Wohnprojekten, die im Rahmen von Bauträgerwettbewerben und im Grundstückbeirat beurteilt werden, die Hälfte der Wohnungen als „smarte“ Variante umzusetzen. Die Anbotspflicht für SMART-Wohnungen an die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. beträgt 45 Prozent.

## BEURTEILUNGSKRITERIEN

Informationen dazu finden sich unter [www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at) in der Rubrik neubau > bauträgerwettbewerbe > SMART-Wohnbauprogramm.