



Bauträgerwettbewerb 1. Wiener WohnBAUMprogramm

Wien ist beim Klimaschutz seit vielen Jahren ein internationaler Vorreiter, besonders im geförderten Wohnbau nehmen ökologische Maßnahmen seit langem eine zentrale Rolle ein. Der Einsatz des Baustoffs Holz und alternativer Energieformen, die Digitalisierung des Planungsprozesses sowie die Kreislaufwirtschaft stellen dabei zukunftssträchtige Maßnahmen gegen den Klimawandel dar. Es gilt bestmögliche Wohnlösungen zu finden, die umweltbewusst und ökologisch nachhaltig, naturnah aber trotzdem urban sind.

Pilotphase

In dieser ersten Pilotphase waren die Teilnehmer*innen des Bauträgerwettbewerbs aufgerufen, innovative Typologien und Konzepte mit Vorbildcharakter für die weiterfolgenden Etappen des WohnBAUMprogramms zu entwickeln. In der ersten von insgesamt drei Phasen werden rund 150

Wohneinheiten in naturnaher Umgebung unter den Gesichtspunkten der Klima-Resilienz entstehen. Die Realisierung erfolgt auf insgesamt sechs Standorten, davon zwei in Floridsdorf und vier in der Donaustadt. Die Standorte des Bauträgerwettbewerbs gliederten sich in zwei Pakete zu jeweils drei Liegenschaften. Die Bauplätze befinden sich im Eigentum der Stadt Wien und des wohnfonds_wien und werden im Baurecht vergeben.

Holz als nachwachsender Rohstoff

Die sechs Siegerprojekte weisen entweder reine Holz- bzw. Holz-Hybrid-Bauweise auf. Durch vorgefertigte Module wird zudem eine verkürzte und vereinfachte Bauzeit ermöglicht, was wiederum Ressourcen spart und eine angenehmere Baustellenabwicklung für die Umgebung bedeutet. Im Sinne einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft wird die Anpassungsfähigkeit von Bauten bzw. die



„Der Laborcharakter des Qualitätsinstruments Bauträgerwettbewerb wird mit dem WohnBAUMprogramm einmal mehr deutlich. Ergebnisse sind innovative Wohnmodelle am Puls der Zeit und wertvolle Erkenntnisse für den zukünftigen geförderten Wohnbau. Damit wird ein maßgeblicher Teil dazu beigetragen, Wien klima- und zukunftsfit zu machen“

Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin, Wohnbau- und Frauenstadträtin
DI Gregor Puscher und Dieter Groschopf, Geschäftsführung des wohnfonds_wien

Recyclingfähigkeit von Baustoffen immer wichtiger. Daher liegen veränderbare und leicht rückbaubare Tragstrukturen aus Holz am Puls der Zeit und werden das Bauen in der Stadt künftig mehr und mehr prägen.

Alternative Energieversorgung und Digitalisierung

Bei den Projekten sehen innovative Energieversorgungskonzepte die Nutzung erneuerbarer Energiequellen vor. Dieser Schritt setzt Maßstäbe, um Behaglichkeit auch in Zeiten des Klimawandels einer breiten Bevölkerungsschicht anzubieten. Die Digitalisierung wirkt hier zunehmend unterstützend. Einzelne Projekte werden künftig mit einem digitalen Zwilling auf den Weg gebracht. So können schon mittels Computersimulationen bessere Konstruktionsentscheidungen in Bezug auf Ressourceneffizienz, Wiederverwendbarkeit oder Auswirkungen auf das Umgebungsklima getroffen werden.

Angebote und Begleitung

Neben einem bedarfsorientierten Mobilitäts- und Sharing-Angebot, Spielplätzen und Gemeinschaftsräumen wird auch auf Urban-Gardening-Möglichkeiten geachtet. In den größeren Standorten des WohnBAUMprogramms sind Geschäftslokale eingeplant.

Ein besonderes Augenmerk wird auch auf die Besiedelungsbegleitung und eine damit einhergehende Umweltbildung sowie eine Beforschung der Gebäude gelegt. Erkenntnisse daraus liefern nicht nur wertvolle Daten für Weiterentwicklungen im ökologisch nachhaltigen geförderten Wohnbau, sondern stärken auch die Identifikation mit dem Wohnumfeld und bieten zusätzliche Mehrwerte, was die ökologische Handhabung der innovativen Projekte betrifft.

Die Fertigstellung der Siegerprojekte ist mit 2025 avisiert.



21., Orasteig II



22., Aspernstraße



22., Naufahrtweg 16

Paket A 4x4 | der Holzpilot

Bauträger: ARWAG

Architektur: AllesWirdGut / Gerner Gerner Plus.

Landschaftsarchitektur: D\|D Landschaftsarchitektur

Soziale Nachhaltigkeit: Mag.^a Sonja Gruber

Wohnungsangebote / Gemeinschaftsangebote

21., Orasteig II

- 14 geförderte Mietwohnungen
- 15 SMART-Wohnungen
- ein Gemeinschaftsraum
- eine Waschküche
- zwei Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

22., Aspernstraße

- 25 geförderte Mietwohnungen
- 26 geförderte SMART-Wohnungen
- acht geförderte Heimplätze
- ein Gemeinschaftsraum
- eine Waschküche
- zwei Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

22., Naufahrtweg 16

- 16 geförderte Heimplätze (SOS Kinderdorf)

Geplanter Bezugstermin: 02/2025

Paket A

4x4 | der Holzpilot

Schwerpunkt Holz

- Konstruktion: Grundmodul 4 x 4 m aus vorgefertigten Holzwänden und -decken, 1-Schacht-Lösung für alle Wohnungen
- Außenwand: Holzriegel-Konstruktion mit hinterlüfteter Schalung, Zellulosedämmung
- Decken: Brettspertholz
- Innenwand: Brettspertholz beidseitig mit Gipskarton-Feuerschutzplatten beplankt
- Sonderelemente: vorgefertigte Nasszellen und Stahlbeton-Stiegenläufe, Balkone und außenliegende Erschließung selbsttragend aus Fertigteil-Betonstützen und Fertigteil-Decken
- Planungs-/Baumethode und Baulogistik: 6D-BIM-Planung, Transport von Wandscheiben und Stützen per LKW, Verbindung mit Schrauben
- Entwicklung mit Weissenseer Holz-System-Bau GmbH

Stärkung der Klima-Resilienz

- Erhalt von Laubgehölzen
- Schwammstadtprinzip
- biodiverse und klima-angepasste Bepflanzung
- Fassadenbegrünung vorwiegend erd- oder troggebonden
- Dachbegrünung
- geringer Versiegelungsgrad
- helle Oberflächen
- Regenwassermanagement
- Querlüftung in Wohnung
- außenliegende, tageslichtoptimierte Verschattungselemente
- Balkone als baulicher Sonnenschutz

Kreislaufwirtschaftliche Prinzipien

- Einsatz von energieschonenden Baustoffalternativen: recycelte Zellulosedämmung, recycelter Beton
- Holz mit Forest Stewardship Council (nachhaltige Forstwirtschaft)
- Chain of Custody-Zertifikat (Produktzertifizierung)
- Verwendung Erdaushub am eigenen Bauplatz
- Verzicht auf Verbundstoffe, Schrauben statt Kleben
- Rücknahmegarantie der Holzelemente
- Materialdepot für die Zukunft

Digitalisierung

- 6D-BIM-Planung (inkl. Zeit- und Kostenplanung sowie Nachhaltigkeit und Effizienz)
- digitaler Zwilling
- Materialdatenbank für Wartung, Nutzung und Recycling

Alternative Energieversorgung

- „Net-Zero-Emission“: Sole-Wasser-Wärmepumpe und Tiefensonden, Heizung/Kühlung über Bauteilaktivierung im Estrich, Primärwärme für Warmwasser aus Raumabwärme
- Nachrüstung von E-Ladestationen möglich
- Photovoltaikanlage am extensiven Gründach



21., Leopoldauer Straße 132A



22., Donaustadtstraße



22., Steinspornweg 33

Paket B HERTHA

Bauträger: MIGRA

Architektur: Hohensinn Architektur

Landschaftsarchitektur: Kräftner Landschaftsarchitektur

Soziale Nachhaltigkeit: realitylab

Wohnungsangebote / Gemeinschaftsangebote

21., Leopoldauer Straße 132A

- fünf geförderte Mietwohnungen
- sieben SMART-Wohnungen
- ein Lokal

22., Donaustadtstraße

- 16 geförderte Mietwohnungen
- 23 SMART-Wohnungen
- neun geförderte Heimplätze
- elf Lokale
- ein Gemeinschaftsraum
- eine Waschküche
- ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

22., Steinspornweg 33

- sechs geförderte Mietwohnungen
- neun SMART-Wohnungen
- sechs Lokale

Geplanter Bezugstermin: 11/2025

Paket B HERTHA

Schwerpunkt Holz

- Konstruktion: Holzbau-Raster 62,5 cm, Erdgeschoß in Stahlbeton-Bauweise für höhere Flexibilität
- Außenwand: Holzriegel-Konstruktion mit hinterlüfteter Holzverkleidung
- Decken: Brettsper Holz oder Stahlbeton-Fertigteile-Decke
- Innenwand: Brettsper Holz
- Sonderelemente: vorgefertigte Nasszellen, inkl. Installationen, Sockel und Erschließung in Stahlbeton
- Planungs-/Baumethode und Bauleistungen: BIM-Planung, Transport der Bauelemente flach verpackt

Stärkung der Klima-Resilienz

- bauliche Verschattung durch Balkonregale
- außenliegender Sonnenschutz wo erforderlich, Nachrüstung möglich
- geringer Versiegelungsgrad
- Dachbegrünung
- Schwammstadtprinzip
- Workshops zum Thema Ökologie, Ernährung und Nachhaltigkeit

Kreislaufwirtschaftliche Prinzipien

- Einsatz von recycelten Materialien (Altholz, Reuse-Parkett)
- Verwendung Erdaushub am eigenen Bauplatz

Digitalisierung

- Open BIM
- digitaler Zwilling
- Digitalisierung der Bauleistungen und Bauführung
- Projekt DiCYCLE in Kooperation mit TU Wien zur Wiederverwendung und Wiederverwertung von Baumaterialien und -elementen entlang des Lebenszyklus
- Zusammenarbeit mit Holzforschung Austria im Forschungsvorhaben TimberLOOP

Alternative Energieversorgung

- Sole-Wasser-Wärmepumpe und Tiefensonden oder Grundwasser-Wärmepumpe (Steinspornweg)
- thermisch aktivierter Estrich oder thermisch aktivierte Betondecke
- Warmwasserbereitung über Wärmepumpe
- Plus-Energie-Gebäude angestrebt
- Photovoltaikanlage



Konditionen/Vergabe Paket A

21., Orasteig II

- geförderte Mietwohnungen:
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 195
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 9,05
- SMART-Wohnungen mit Superförderung:
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 60
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 7,50

22., Aspernstraße

- geförderte Mietwohnungen:
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 195
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 8,99
- SMART-Wohnungen mit Superförderung:
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 60
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 7,50

22., Naufahrtweg 16

- geförderte Heimplätze:
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 264
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 8,97

Vergabe: www.wohnberatung-wien.at, www.arwag.at



Konditionen/Vergabe Paket B

21., Leopoldauer Straße 132A

- geförderte Mietwohnungen:
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 295
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 9,15
- SMART-Wohnungen mit Superförderung:
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 60
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 7,50

22., Donaustadtstraße

- geförderte Mietwohnungen:
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 295
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 9,15
- SMART-Wohnungen mit Superförderung:
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 60
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 7,50

22., Steinspornweg 33

- geförderte Mietwohnungen:
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 298
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 9,15
- SMART-Wohnungen mit Superförderung:
Eigenmittel gesamt pro m² Nutzfläche € 60
monatliche Kosten pro m² Nutzfläche € 7,50

Vergabe: www.wohnberatung-wien.at, www.migra.at

Impressum

wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, lenaugasse 10,1082 wien, 01/403 59 19,
office@wohnfonds.wien.at, www.wohnfonds.wien.at

Stand: Mai 2022

Bildcredits: PID David Bohmann, ARGE Gerner Gerner Plus AllesWirdGut, PixLab – Ana Očić, wohnfonds_wien