

SMART-Wohnbauprogramm

Stand: 10 2022

Bei SMART-Wohnungen steht eine hohe Alltagstauglichkeit bei gleichzeitig sehr günstigen Eigenmitteln und Mieten im Vordergrund. Die Wohnungen sind 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 (als Orientierung):

- Typ A (1 Zimmer): ca. 40 m²
- Typ B (2 Zimmer): ca. 55 m²
- Typ C (3 Zimmer): ca. 70 m²
- Typ D (4 Zimmer): ca. 85 m²
- Typ E (5 Zimmer): ca. 100 m²

Verteilung:

Die Verteilung der Wohnungen ist so zu wählen, dass die durchschnittliche Wohnnutzfläche (ohne Loggien und förderungstragender Nutzfläche nach § 1 Abs. 3 NeubauVO) aller SMART-Wohnungen maximal 65 Quadratmeter beträgt.

Der Mix an Wohnungstypen ist grundsätzlich seitens des Bauträgers je nach Nachfrage frei wählbar, soll jedoch eine ausgewogene Durchmischung bieten, die im Rahmen der Sozialen Nachhaltigkeit durch das qualitätssichernde Gremium (Wettbewerbsjury, Grundstücksbeirat) beurteilt wird.

Kalkulation:

- Finanzierungsbeitrag (Baukostenbeitrag und Grundkostenbeitrag): **max. € 60,--/m² WNF**
- Monatlicher Hauptmietzins: **§ 63 Abs. 1 WWFSG 1989 um 25 % reduziert** zzgl. sonstiger Entgeltbestandteile wie Betriebskosten, MwSt., etc., exkl. Heizung und Warmwasser.

In der Rechtsform Miete sind je Bauvorhaben (Wohnbauprojekt) mindestens 50 % der Wohneinheiten (aufgerundet auf die nächste ganze Zahl) 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 % der 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. Senior*innen, Alleinerziehende, 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 jedenfalls der Einplanung von Gemeinschaftsräumen und sonstigen Kompensationsflächen im Projekt. Überlegungen zu Mehrwerten durch Erschließungen, Abstellräume, gemeinschaftliche Raumangebote etc. werden daher erwartet. Die Freiflächengestaltung der Gesamtanlage hat unter Bedachtnahme auf hohe Nutzungsvielfalt sowie auf Kompensationsbedürfnisse zu erfolgen. 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 zu erbringen. SMART-Wohnungen sind mit einer kompletten Basisausstattung (Sanitär, Elektro etc.) umzusetzen, wobei Flächenoptimierungen im Sanitärbereich (z. B. Dusche statt Badewanne, Zusammenlegung von Bad / WC) möglich sind.

Ausstattungspakete (z. B. Variantenausschreibungen etc.) sind den höheren Kosten von Sonderwünschen vorzuziehen und als Paketlösungen anzubieten. Allen Erstbeziehenden von SMART-Wohnungen ist ein **Ausstattungspaket „Küchenblock“**, bestehend aus Spüle, Herd, Kühlschrank und Küchenkästen (ggf. auch mit Geschirrspüler), einschließlich der Möglichkeit der Abwicklung durch den Bauträger anzubieten (START SMART-Wohnungen). Edelrohbau als Ausstattungsbasis ist nicht vorzusehen.

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
- Komplementärangebote
 - Angebot an Gemeinschaftsräumen
 - Kompensationsflächen außerhalb der Wohnung zur Nutzung anbieten (z. B. Stauraum, Gästewohnen, Gemeinschaftsgärten etc.)
- soziale Durchmischung und Vielfalt