bauträgerwettbewerbe 2023

kurbadstraße – klimafit leben an der u1

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau
und stadterneuerung

Für die
Stadt Wien

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
Website: 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, 2024

bauträgerwettbewerbe 2023

qualitätswettbewerbe im wiener wohnbau

Vorwort

© PID / Martin Votava

Kathrin Gaál

Liebe Leser*innen!

Wien – als eine der lebenswertesten Städte der Welt – hat durch sein Modell des geförderten Wohnbaus nicht nur eine Antwort auf die Herausforderungen des urbanen Wohnens gefunden, sondern auch wegweisende Methoden und Instrumente für dessen Fortbestand und eine kontinuierliche Weiterentwicklung implementiert. Die Notwendigkeit von bezahlbarem Wohnraum in wachsenden Städten ist eine globale Lebensrealität. Wien hat jedoch mit seinem innovativen Ansatz bewiesen, dass eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung möglich ist, ohne dabei architektonische, ökologische und ökonomische Standards zu vernachlässigen. Politische Entscheidungen, eine langfristige Planung und die Einbindung der Bürger*innen führten zu diesem Schlüsselmerkmal unserer Stadt.

Das neue Stadtquartier Kurbadstraße stellt eine zeitgemäße und lebendige Bereicherung für Favoriten dar und setzt mit seinen an die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen angepassten innovativen Lösungsansätzen neue Maßstäbe in Sachen klima- und zukunftsfittes Wohnen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die speziellen Bedürfnisse der Generation 60+ gelegt. Die demografische Entwicklung in Wien zeigt einen stetig größer werdenden Anteil von älteren Menschen, womit auch der Bedarf an geeigneten Wohnformen im Steigen begriffen ist. Im Bauträgerwettbewerb Kurbadstraße waren für diese Bevölkerungsgruppe innovative Lösungen zu entwickeln. Der Standort am Rande des Kurparks bietet dazu bereits von Haus aus sehr gute Voraussetzungen. Die Therme Wien hält ein vielfältiges Gesundheitsangebot parat. Im nahen Ortskern von Oberlaa findet sich ein umfangreiches Angebot und die U-Bahn sorgt für Unabhängigkeit und eine ideale Anbindung an die Innenstadt. Im Blickpunkt stehen daher jene Menschen, die – nach Beendigung des Erwerbslebens – selbstbestimmt leben möchten mit dem Anspruch, zu einem späteren, vielleicht auch bereits absehbaren Zeitpunkt auch die Vorteile eines niederschwelligen Angebotes an Sozial- und Pflegedienstleistungen genießen zu können, ohne dazu die Wohnung wechseln zu müssen.

An dieser Stelle möchte ich ein großes Dankeschön an alle teilnehmenden Projektteams und den Siegerteams mit ihrer Vielzahl an Fachexpert*innen aussprechen, die mit ihrem Einsatz essentiell für den Erfolg des Wiener Wegs im sozialen Wohnungsneubau sind.

Ich wünsche Ihnen beim Lesen der aktuellen Ausgabe des Bauträgerwettbewerbe-Buchs viel Freude!

Kathrin Gaál

Vizebürgermeisterin und Wohnbau- und Frauenstadträtin der Stadt Wien, Präsidentin des wohnfonds_wien

Einleitung

Gregor Puscher

Dieter Groschopf

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

die seit 29 Jahren in Wien durchgeführten Bauträgerwettbewerbe haben sich durch die integrierte Betrachtung städtebaulicher und architektonischer, ökologischer, ökonomischer und sozialer Anforderungen als ein sehr wirkungsvolles Instrument im geförderten Wohnbau etabliert. Die Entwicklung neuer städtischer Quartiere versteht sich als hochgradig anspruchsvolle Aufgabe, die weit über die Leistung des Bauens hinausgeht. Das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum insbesondere in den Erdgeschoß- und Sockelzonen, der Gestaltung der Freiräume, der Situierung der quartiersbezogenen Gemeinschaftsräume, die Mobilitätslösungen und die Ansprüche an eine städtebauliche wie soziale Nachhaltigkeit bedingen somit die Abstimmung der Wohnbauprojekte aufeinander und deren Einbindung in den Gesamtkontext einer Quartiersentwicklung und der bestehenden Nachbarschaft.

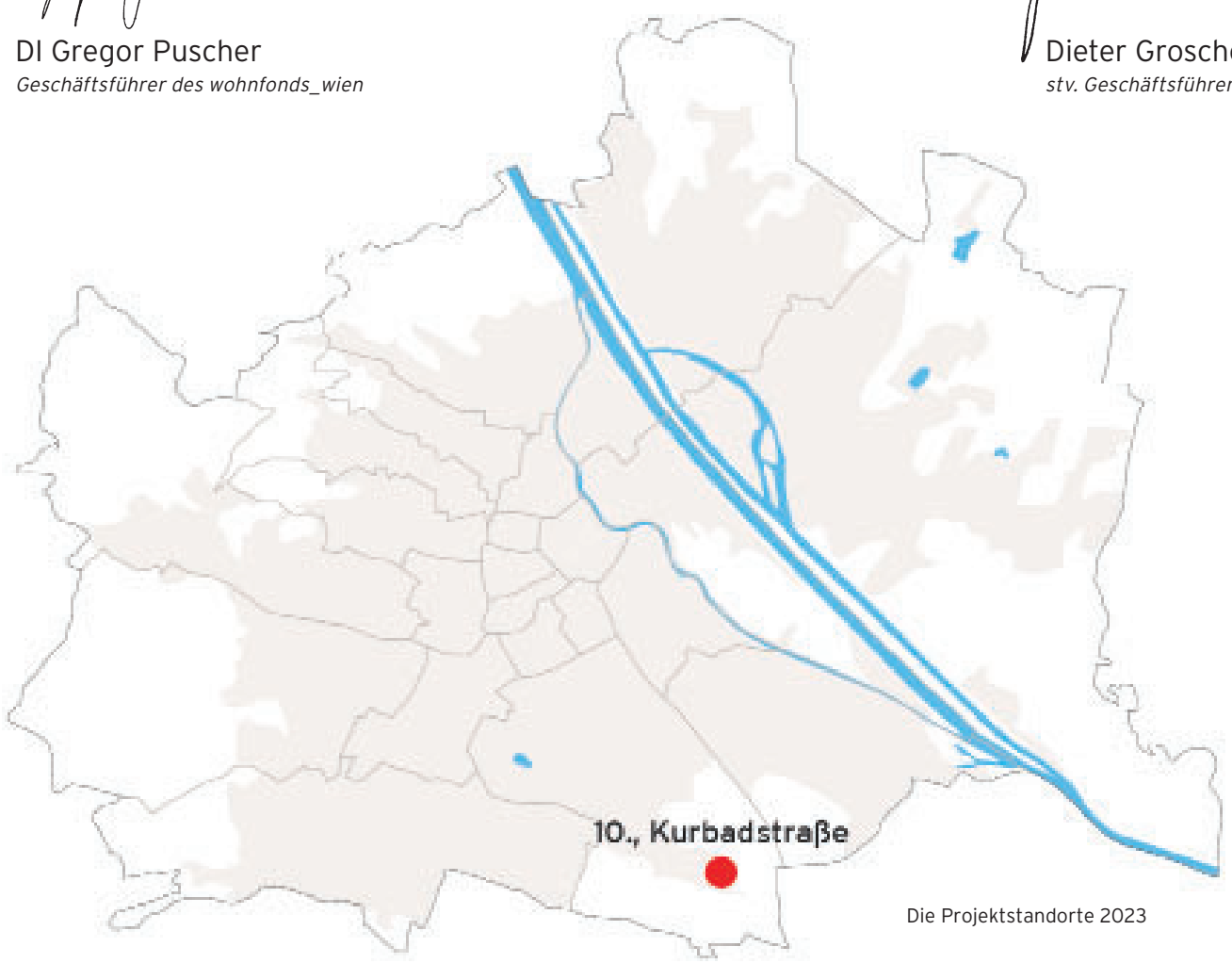
In diesem Sinne kam im Zuge des vorliegenden Bauträgerwettbewerbs ebenfalls das neue Instrument des Qualitätsbeirats zum Einsatz. Der Qualitätsbeirat hat die Aufgabe, die komplexen Prozesse neuer städtischer Quartiere fachlich zu begleiten. Durch definierte Ziele anhand eines Qualitätenkatalogs für das gesamte Gebiet sollen höchste Ansprüche für die Entwicklung des neuen Quartiers erreicht und ein Qualitätssicherungsprozess auf Quartiersebene sichergestellt werden.

Ergebnis sind innovative Wohnbauprojekte, welche eine hohe Wohn- und Lebensqualität erwarten lassen. In Wien-Favoriten konnte so leistbarer, qualitativ hochwertiger Wohnraum in Form von rund 430 Wohneinheiten und rund 160 Heimplätzen zur Förderung empfohlen werden. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch rund 260 freifinanzierte Einheiten. Insgesamt wird das Stadtquartier am Kurpark ein Zuhause für rund 1.500 Personen bieten. Besonders hervorzuheben sind die im Quartier gesetzten durchwegs innovativen und wirkungsvollen Maßnahmen zur Reduktion der Auswirkungen des Klimawandels. Exemplarisch können hier alternative, bauplatzübergreifende Energiekonzepte mit Wärmepumpen und Tiefensonden, eine thermische Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen, eine Freiraumplanung nach dem Schwammstadtprinzip, sowie die breite Anwendung von PV-Anlagen über das gesamte Quartier verteilt, erwähnt werden.

Wir möchten dem Verfahrensbüro, den Mitgliedern der Jurys und selbstverständlich auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement bei diesem Bauträgerwettbewerb danken. Ohne das Zusammenwirken aller wäre ein erfolgreicher Ablauf nicht möglich gewesen.

DI Gregor Puscher
Geschäftsführer des wohnfonds_wien

Dieter Groschopf
stv. Geschäftsführer des wohnfonds_wien



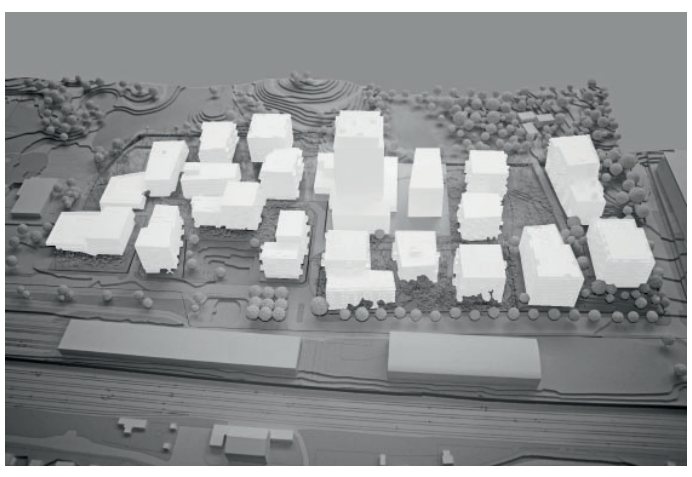
Die Projektstandorte 2023

Inhaltsverzeichnis

Einführung

Die Bearbeitungsgebiete des Projektgebiets (dunkelblau: BAG des Bauträgerwettbewerbs, hellblau: freifinanzierte BAG)

Schrägluftbild des Projektareals (MA 41 – Stadtvermessung)



Modellbild (in weiß die Bebauung auf den BAG)

Bauträgerwettbewerb Kurbadstraße – Klimafit leben an der U1

Die Erfahrungen zeigen, dass es für eine gemeinsame Quartiersentwicklung eines qualitativen Rahmens und einer Kultur des Dialogs bedarf, um erforderliche Qualitäten in der Entwicklung sicherstellen zu können. Der Qualitätssicherungsprozess soll dabei aber nicht nur auf den geförderten Wohnbau beschränkt bleiben, sondern auf das gesamte Quartier – und damit auch auf freifinanzierte Vorhaben – ausgedehnt werden. In diesem Sinne kam im Zuge des vorliegenden Bauträgerwettbewerbs zusätzlich das neue Instrument des Qualitätsbeirats zum Einsatz. Der Qualitätsbeirat hat die Aufgabe, die komplexen Prozesse bei der Entstehung städtischer Quartiere fachlich zu begleiten. Durch definierte Qualitätsziele anhand eines Kriterienkatalogs für das gesamte Gebiet soll eine hohe Qualität für die Entwicklung des neuen Quartiers erreicht und ein Qualitätssicherungsprozess auf Quartiersebene sichergestellt werden. Der Bauträgerwettbewerb war in den gesamten Verfahrensablauf des Qualitätsbeirats eingebettet.

Eine weitere Besonderheit dieses Bauträgerwettbewerbs lag in der Tatsache, dass das Verfahren zur Festlegung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans mit jenem des Bauträgerwettbewerbs zusammengeführt und im Sinne einer erfolgreichen und koordinierten Verfahrensgestaltung auf eine Synthese dieser beiden Verfahren abgezielt wurde. Ziel dieses „verschränkten Verfahrens" war es nicht nur den zeitlichen Ablauf effizienter zu gestalten, sondern auch eine Integrierung der im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs entwickelten Bebauungs- und Wohnkonzepte in das Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren zu ermöglichen. In diesem Sinne kam es in der ersten – konzeptionellen – Stufe des Bauträgerwettbewerbs zur Auswahl des konzeptionell interessantesten / besten Projekts je Bearbeitungsgebiet, welches in dem laufenden Verfahren zur Festlegung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans Berücksichtigung fand. Im Rahmen der zweiten – dialogorientierten – Stufe des Bauträgerwettbewerbs erfuhren die ausgewählten Projekte eine Weiterentwicklung in Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen im Quartier und wurden nach Rechtskraft des Plandokuments entsprechend den Quartierszielen aus dem Qualitätenkatalog durch den Qualitätsbeirat und nach dem bewährten 4-Säulen-Modell durch die Wettbewerbsjury final beurteilt.

Quartiersentwicklung – Qualitätenkatalog

Die größten Herausforderungen bei der Umsetzung eines städtebaulichen Quartiers sind eine ganzheitliche Sichtweise und ein abgestimmtes Vorgehen aller relevanten Beteiligten im Planungs- und Realisierungsprozess. Jede planerische und bauliche Entscheidung hat Auswirkungen auf die direkte Umgebung sowie auf die gesamte Struktur. Ziel war eine umfassende Abstimmung aller baulichen und organisatorischen Maßnahmen (das Quartier selbst sowie die unmittelbare Umgebung betreffend), um eine zusammenhängende Struktur im städtebaulichen, architektonischen, funktionalen und sozialen Sinn zu schaffen. Qualitäten bzw. Qualitätsansprüche waren auszuformulieren, um die grundsätzlichen Absichten des Planungsprozesses auch tatsächlich umgesetzt zu wissen. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan können bis zu einem gewissen Grad strukturelle Erfordernisse und Eigenschaften festgeschrieben werden, die meisten Soft-Facts hingegen nicht. Für das Quartier Kurbadstraße waren daher verschiedenste Ansprüche auf unterschiedlichen Ebenen zu formulieren, und zwar:

stadtplanerische Grundsätze

- Erhaltung und Aufwertung des Grünraums
- Sicherung und Aufwertung von Qualitäten der Bestandsstadt
- Verbesserungspotenziale für die Anbindung an den historischen Ortskern
- Erdgeschoßzonennutzungen wie beispielsweise Nahversorgungseinrichtungen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs zu ermöglichen
- Errichtung von Wohnungen und eines Kindergartens sowie ein Anteil von zwei Drittel aller Wohnungen im geförderten Wohnbau

ökologische Grundsätze

- Verringerung des bestehenden Versiegelungsgrads
- bestmöglicher Erhalt des Baumbestands

- ökologische Gebäudebegrünung
- Biodiversitätsplanung:
  Animal-Aided-Design
  klimaaktive Planung
  ökologische Baubegleitung
- Mobilitätsmanagement:
  Mobilitätskonzept
  Mobility-Point

Frei- und Gemeinraum

- Freiraumtypologie bzw. Freiraumkonzept:
  Flaniermeile
  das Passepartout
  Plätze & Mikroplätze
  Kinder- & Jugendspielflächen, Kindergartenfreifläche

Die Liegenschaftseigentümer haben daraus in Abstimmung mit der MA 21 A einen Qualitätenkatalog erstellt, der diese Rahmenbedingungen und Vorgaben als Verpflichtungen für die weitere Planung, Realisierung und Nutzung definierte. Dieser Qualitätenkatalog lag der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung als Grundlage vor und stellte ebenso die Beurteilungsgrundlage des Qualitätsbeirats dar. Die Wettbewerbsbeiträge hatten dabei prinzipiell auf den Planungsvorgaben und Zielsetzungen des Planstandes der öffentlichen Auflage zu basieren; im Zuge des verschränkten Verfahrens konnten jedoch die Bebauungsbestimmungen auf Basis der entwickelten Bebauungs- und Wohnkonzepte geringfügig adaptiert werden.

Themenschwerpunkt: Klima- und Zukunftsfit

Zur Stärkung der Klima-Resilienz sollten Maßnahmen zur Begrünung, Kühlung, Beschattung und Durchlüftung des Quartiers angeboten werden. Außerdem war eine hocheffiziente, alternative klimaneutrale Wohnraumtemperierung zur Vermeidung der sommerlichen Überhitzung anzubieten. Im Hinblick auf die essenziellen Herausforderungen der Rohstoffknappheit und damit zusammenhängender bestehender und zu erwartender Rechtsgrundlagen sollte die Wahl der Baustoffe und Bauweise kreislaufwirtschaftlich optimiert werden. Neben der Schadstoffminimierung sollten dabei Maßnahmen zur Ressourceneffizienz wie z. B. Abfallreduzierung, Langlebigkeit, Reparierbarkeit, Einsatz von Sekundärbaustoffen, Trennbarkeit, Recyclebarkeit und Rückbaubarkeit gesetzt werden. Die Digitalisierung ist zur Umsetzung der Kreislaufwirtschaft unabdingbar. Wesentliche Informationen über die Qualität von Materialien und Komponenten sollen künftig über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes durch einen digitalen Zwilling erfasst und optimiert werden.

Themenschwerpunkt: Wohnformen fürs Älterwerden

Im Zuge der Anpassung des Wohnungsangebots an konkrete Bedürfnisse ist es auch zweckmäßig, diese Bevölkerungsgruppe in ihren Ansprüchen differenziert zu betrachten. Begriffe wie „altersgerechtes Wohnen“ oder „Wohnen im Alter“ verlangen inzwischen nach einer deutlicheren Konkretisierung der angesprochenen Nutzergruppe differenziert nach den tatsächlichen individuellen Gegebenheiten abseits des konkreten Lebensalters wie der physischen und psychischen Gesundheit, den kulturellen, sozialen und Bewegungsansprüchen. Im gegenständlichen Bauträgerwettbewerb waren für diese Bevölkerungsgruppe Lösungen zu entwickeln. Der Projektstandort selbst bot dazu bereits zur Zeit des Wettbewerbs sehr gute Voraussetzungen. Die Therme Wien hält ein vielfältiges Gesundheitsangebot parat, der fußläufig erreichbare Kurpark bietet sich sowohl zur Erholung als auch zur Bewegung an. Östlich des Projektgebiets befindet sich eine Seniorenresidenz für aktives und betreutes Wohnen. Im nahen Ortskern von Oberlaa findet sich ein umfangreiches gastronomisches Angebot und die U-Bahn-Anbindung sorgt für Unabhängigkeit. Im Blickpunkt standen daher jene Menschen, die – nach Beendigung des Erwerbslebens – selbstbestimmt leben möchten mit dem Anspruch, zu einem späteren, vielleicht auch bereits absehbaren Zeitpunkt die Vorteile eines niederschwelligen Angebots an Sozial- und Pflegedienstleistungen genießen zu können, ohne dazu die

10

Wohnung wechseln zu müssen. Deren Wohnbedürfnisse waren zu beleuchten und für die gegenwärtigen als auch die zukünftigen Anforderungen waren zielgruppengerechte Wohnungen und Wohnumgebungen zu entwickeln. Aufgrund der Richtlinien des barrierefreien Bauens war die Implementierung von sämtlichen Formen des Wohnens im Alter grundsätzlich bereits gewährleistet. Dies alleine reichte allerdings nicht aus, um den Bedürfnissen von selbstbestimmtem Wohnen bis hin zur Inanspruchnahme von ambulanten Betreuungsformen gerecht zu werden. Vielmehr steht die längerfristige Zufriedenheit mit der Wohnsituation einschließlich der Förderung der Möglichkeiten zur aktiven Teilnahme der Bewohnerschaft am Gemeinschaftsleben im Vordergrund. Dazu konnten die spezifischen Maßnahmen primär an den folgenden Parametern festgemacht werden, die allesamt auf die Erleichterung des Alltags abzielen:

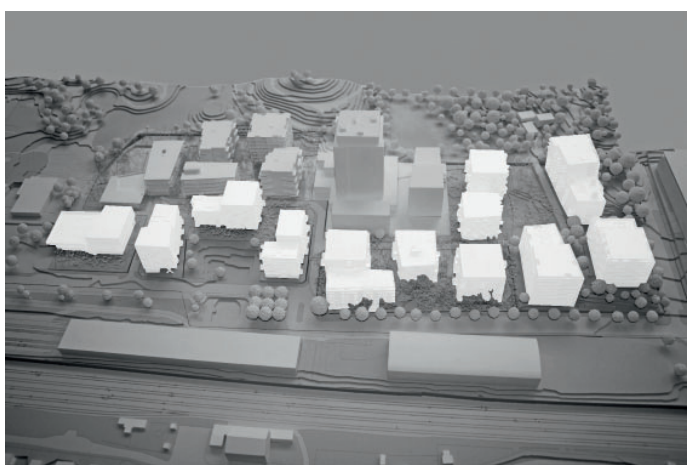
- Maßnahmen betreffend die Wohnung / den wohnungsbezogenen Freiraum: Lage im Haus, Wohnungsgrundriss, Haustechnik
- Maßnahmen betreffend die Gemeinschaftsbereiche / Gänge / Kommunikationsräume / Garten / Freiräume: Orientierung, Begegnung, Nutzbarkeit
- Maßnahmen betreffend die soziale Begleitung: Sozialdienste, Kommunikation, Nachbarschaftshilfe, ambulante Betreuung

Entsprechende Konzepte sollten vorrangig in Kooperation mit konkreten Betreiber*innen für diese Wohnformen entwickelt werden.

10., Kurbadstraße – Allgemein und erste Stufe

Plandarstellung der Bearbeitungsgebiete (BAG) des Bauträgerwettbewerbs

Luftbild der BAG des Bauträgerwettbewerbs



Modellbild (in weiß die geplante Bebauung auf den BAG des Bauträgerwettbewerbs)

Gegenstand des vorliegenden Bauträgerwettbewerbs war ein Projektgebiet in der Kurbadstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk mit einer Gesamtfläche von rund 4,7 ha. Das Gebiet umfasste zur Zeit des Wettbewerbs nach Auflassung der ehemaligen Nutzungen in erster Linie asphaltierte Flächen, die zum Teil als Parkplätze genutzt wurden, sowie Restflächen mit Wiesen und Bepflanzung.
Das Projektgebiet Kurbadstraße liegt in unmittelbarer Nähe zur Endstation der U-Bahnlinie U1 Oberlaa. Auf dem Areal befanden sich einst das Kurmittelhaus, die Kurpension, Parkplätze und die Straßenbahnschleife der aufgelassenen Linie 67. Das ehemalige Airo Tower Hotel auf BAG 8 wurde von der NDD GmbH in den letzten Jahren zum Wohnturm „Taba Tower" umgebaut. Das Planungsgebiet wird im Norden vom Kurpark Oberlaa und im Süden von der Donauländebahn begrenzt. Im Westen befindet sich die Therme Wien und im Osten die Seniorenresidenz „Am Kurpark Wien". Weiter westlich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der historische Ortskern Oberlaa südlich der Bahntrasse stellt ein Subzentrum im Umfeld des Projektgebiets dar. Der Kästenbaumtunnel ermöglicht Fußgängern und Radfahrern eine Verbindung unter der Bahntrasse.

Zur Ermittlung der besten Konzepte je Bearbeitungsgebiet wurde ein dialogorientierter, verschränkter, zweistufiger, nicht anonymer Bauträgerwettbewerb veranstaltet. In der ersten Wettbewerbsstufe waren alle Teilnehmenden zur Erarbeitung konzeptiver Lösungsansätze für die definierten Aufgabenstellungen aufgerufen. Aus allen eingelangten Beiträgen wählte das Beurteilungsgremium in der ersten Verfahrensstufe pro Bearbeitungsgebiet ein Projektteam mit dem interessantesten beziehungsweise besten Konzept aus, das im Rahmen eines daran anschließenden dialogorientierten Entwicklungsprozesses (zweite Stufe) ohne weitere Konkurrenzsituation ein Realisierungskonzept nach dem 4-Säulen-Modell (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie) für das jeweilige Bearbeitungsgebiet zu erstellen hatte.

Das Projektareal ist in sieben Bearbeitungsgebiete (BAG) unterteilt und besteht in Summe aus neun Bauplätzen. Das Verfahren wurde vom wohnfonds_wien gemeisam mit der LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH ausgelobt. Die BAG 1, 5 und 6, im Eigentum des wohnfonds_wien, unterlagen dem offenen Wettbewerb und wurden im Sinne des leistbaren Wohnens und um an diesen Standorten dauerhaft sozial gebundene Wohnungen zu gewährleisten, im Baurecht vergeben.
BAG 4 im Eigentum der Stadt Wien, war als Gemeindebau NEU konzipiert und wurde von der WIGEBA realisiert. BAG 3 im Eigentum der LSE, wurde von der GESIBA realisiert. GESIBA und WIGEBA stellten sich dem Verfahren in organisatorischer und qualitativer Hinsicht und unterwarfen sich daher auch dem Urteil des Beurteilungsgremiums zur Optimierung der Projektqualitäten. Ein Ausscheiden aus dem laufenden Verfahren durch die Beurteilung war jedoch ausgeschlossen.
Die BAG 2 und 8 waren nicht Gegenstand der ersten Stufe des Bauträgerwettbewerbs und wurden freifinanziert entwickelt. Für das BAG 2 fand ein Auswahlverfahren für Bauträger (freifinanzierter Wohnbau) parallel zu diesem Bauträgerwettbewerb statt. Das Projekt auf BAG 8 wurde vom Grundeigentümer NDD GmbH konzipiert. Die Siegerprojekte des Bauträgerwettbewerbs und die Projekte auf BAG 2 und BAG 8 wurden in der dialogorientierten zweiten Verfahrensstufe des Bauträgerwettbewerbs, der in den Qualitätsbeiratsprozess eingebettet war, aufeinander abgestimmt.

Das Wettbewerbsverfahren startete mit der Auslobung der ersten Stufe im August 2022. Im November 2022 hatte die Jury in ihrer Beurteilungssitzung insgesamt 17 Beiträge zu behandeln. Je Bauplatz wurde ein Projekt für die zweite Stufe empfohlen.

Projektteams der ersten Stufe

Bearbeitungsgebiet 1

- ARWAG / NMPB Architekten / PlanSinn / Caritas der Erzdiözese Wien / EPEA GmbH – Part of Drees & Sommer / Goodville Mobility / neunerimmo
- BWS / RLP Rüdiger Lainer + Partner Architekten / zwoPK Landschaftsarchitektur /

Mag.ª Sonja Gruber / Röhrer Bauphysik / JUNO / MO.Point Mobilitätsservices
- Wohnbau / Pichler & Traupmann Architekten / Karin Standler Landschaftsarchitektur / IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen
- ÖSW – ÖVW / AllesWirdGut Architektur – feld72 Architekten / Lindle+Bukor atelier für landschaft / Search and Shape – Institut für angewandte Sozialwissenschaft / Care-Ring / teamgmi / Verein Paradocks
- GEWOG / g.o.y.a. Ziviltechniker – wup ZT GmbH / EGKK Landschaftsarchitektur / realitylab / Genossenschaft Zukunftshof

Bearbeitungsgebiet 3
- GESIBA / querkraft architekten / PlanSinn / Retter & Partner

Bearbeitungsgebiet 4 / Gemeindebau NEU
- WIGEBA / Architekten Berger + Parkkinen / PlanSinn / Bergmeister

Bearbeitungsgebiet 5
- Eisenhof / Gerner Gerner Plus / D\D Landschaftsplanung / Mag.ª Sonja Gruber
- Heimat Österreich / Heimspiel architektur / idealice Landschaftsarchitektur / realitylab / Bauklimatik / Röhrer Bauphysik / forschen planen bauen – DI Thomas Romm / Lechner + Partner Ingenieure
- Familienwohnbau / Treberspurg & Partner Architekten / Simma Zimmermann Landschaftsarchitektinnen / wohnbund:consult
- EGW / PPAG architects / Büro Schön / Stadtteilarbeit der Caritas der Erzdiözese Wien / Bauklimatik / Werner Sobek Wien
- EBG / Dietrich | Untertrifaller Architekten / carla lo landschaftsarchitektur / Dr.in Elisabeth Oberzaucher
- NEUES LEBEN / Architekturbüro Reinberg / Prof.in DIin Cordula Loidl-Reisch / raum & kommunikation / Gschwandtl & Lindlbauer / IPJ Ingenieurbüro P. Jung / Obkircher plus
- Gartenheim / Clemens Dill – noncomform / Lindle+Bukor atelier für landschaft / Diakoniewerk Syncare / di*mann / materialnomaden

Bearbeitungsgebiet 6
- Altmannsdorf & Hetzendorf / Baumschlager Eberle Wien – BauWerkStadt / Green4Cities / realitylab / SAUTTER
- Schwarzatal / ASAP-ZT / zwoPK Landschaftsarchitektur / Soziokratie Zentrum Österreich / Baugruppe Mona21
- WBV-GPA / POS architekten / outside<landschaftsarchitektur – TBK Büro für Ökologie und Landschaftsplanung / art:phalanx – DAS BAND – DIE UMWELTBERATUNG – Volkshilfe Wien / Technische Universität Wien – Institut für Hoch- und Industriebau / forschen planen bauen – DI Thomas Romm / Röhrer Bauphysik / hacon / kolokation / WaLeWi

Mitglieder der Jury (erste Stufe)

Univ.-Prof. DI Rudolf Scheuvens (Vorsitz)
Arch.in DIin Claudia König-Larch (stv. Vorsitz)
Ing. Mag. Harald Butter
DI Dr. Bernhard Lipp
DI Norbert Pokorny
DI Gregor Puscher
DIin Isolde Rajek
DI Stefan Sima
Arch. DI Rudolf Szedenik
Mag.ª Angelika Winkler, MA
Mag. Klaus Wolfinger

Erste Stufe Juryentscheidung

Im Zuge der Jurysitzung der ersten Stufe im November 2022 wurden folgende Beiträge für die Bearbeitungsgebiete zur Weiterbearbeitung in der zweiten Verfahrensstufe empfohlen.

Bearbeitungsgebiet 1 **GEWOG / g.o.y.a. Ziviltechniker – wup ZT GmbH / EGKK Landschaftsarchitektur / realitylab / Genossenschaft Zukunftshof**

Juryentscheidung der ersten Stufe (Auszug)

Das Projekt umfasst insgesamt 131 geförderte Wohnungen, davon 65 Normwohnungen, 66 SMART-Wohnungen, sowie sechs Geschäftslokale mit einer Nutzfläche von 11.827 m². Die angestrebten Gesamtbaukosten liegen bei € 2.783,--/m² förderbarer Nfl. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch als auch der Anzahl nach (50 %) erfüllt und liegen mit einer monatlichen Belastung von € 8,48/m² WNFl. im mittleren Bereich des Bewerberfeldes. Die angestrebten Nutzerkonditionen der sonstigen Mietwohnungen liegen bei einem Eigenmittelanteil in der Höhe von € 170,--/m² WNFl. und einer monatlichen Belastung von € 9,98/m² WNFl. und damit im oberen Bereich des Bewerberfelds. Über den Bezugszeitpunkt hinausgehende Stundungsangebote sind noch nicht vorgesehen. Die geplante Finanzierungsstruktur sieht Fremd- und Eigenmittelfinanzierung vor.

Das Gebäude für den Nahversorger, die „Markthalle", bietet auch die Möglichkeit für einen überdachten Freiluftmarkt. Das Dach des Nahversorgers soll als landwirtschaftliche Produktionsfläche dienen. Der Ballspielkäfig ist im Erdgeschoß situiert, um barrierefreie Zugänglichkeit, Gender-Partizipation, gute Einsehbarkeit und soziale Kontrolle zu gewährleisten. Auch der Fitnessbereich für Senior*innen und ein Jugendclub befinden sich im Erdgeschoß. Es ist ein Grätzlhaus vorgesehen, welches sowohl für interne als auch für öffentliche Nutzungen zur Verfügung steht. Neben einem Gemeinschaftsraum, der für vielfältige Aktivitäten der Bewohnerschaft und auch Externer nutzbar ist, könnten die VHS und eine Musikschule Standorte in diesem Grätzlhaus etablieren. Ein Ärztezentrum, ein Pensionistenclub und der Verein Wiener Jugendzentren sollen ebenfalls Platz finden und Anlaufstellen für das ganze Quartier bilden. Für Alleinerziehende sollen Wohnungen durch Partnerorganisationen vergeben werden. Auch Wahlnachbarschaften werden ermöglicht, sodass Generationen oder auch befreundete Haushalte nebeneinander wohnen können. Positiv zu sehen ist, dass sich Bildungs- und Kulturorganisationen im Projekt ansiedeln wollen.

Das Projekt vermag auf gekonnte Weise auf die besonderen Anforderungen dieses Standorts einzugehen. Es ist sowohl die Entreesituation ins Quartier im Zusammenspiel mit dem Thermenvorplatz als auch eine sensible Reaktion auf die wichtige Wegerelation zum bestehenden Ortskern im Süden gelungen. Die drei um den Binnenplatz gruppierten Gebäude reagieren im Erdgeschoß sowohl mit ihren Nutzungen als auch mit der zurückgesetzten Gebäudehülle überzeugend auf diesen neuralgischen städtebaulichen Knotenpunkt. Die dadurch entstehende Aufweitung generiert einen angemessenen Durchgang Richtung Unterführung. Verstärkt wird dies zudem durch die Idee, das Grätzlhaus als zentrales Gebäude inmitten einer aufgeweiteten Flaniermeile zu platzieren. Einen signifikanten Beitrag stellt das konstruktive Prinzip der Gebäude dar. Während der Nahversorger als reiner Holzbau konzipiert ist, sind die Wohnhäuser in einer Stahlbeton-Skelettbauweise vorgesehen. Die Ausfachungen erfolgen mit modularen Fassadenelementen. Die endgültige Materialwahl erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt, um auf zukünftige Innovationen bzw. Marktentwicklungen reagieren zu können. Diese Flexibilität wird auch im Inneren der Gebäude eingelöst. Skelettbauweise, Trennwände in Leichtbau und horizontales Schachtsystem ermöglichen auch in Zukunft auf veränderte Bedürfnisse zu reagieren. Besonders hervorzuheben ist die Verwendung von Leichtbaukonstruktionen für die Balkone, die somit unabhängig von der Grundkonzeption flexibel und in Zukunft veränderbar angeordnet werden können. Dieser Ansatz drückt sich auch überzeugend im äußeren Erscheinungsbild der Gebäude aus. Ein Spiel aus markant ausgebildeten, ein- bis zweigeschoßigen Sockelzonen prägt die untere Gebäudeebene. Darüber entwickeln sich die Wohngeschoße, gegliedert durch die nach außen geführte Skelettstruktur mit unterschiedlichen Ausfachungen. Die vorgehängten Balkone, frei angeordnet, bilden mit ihrer Leichtigkeit einen reizvollen Kontrast. Die Idee einer landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Dach des Nahversorgers anstelle des vorgegebenen Ballspielplatzes wird intensiv diskutiert und explizit gewürdigt. Positiv bewertet wird die erdgeschoßige Anordnung des Ballspielplatzes, witterungsgeschützt

und barrierefrei unter dem westlichen Baukörper. Problematisch hingegen wird die zu geringe Dimensionierung der Spielfläche erachtet, diese soll in der weiteren Bearbeitung entsprechend den Vorgaben vergrößert werden. Die Baukörper werden jeweils über ein Stiegenhaus erschlossen, direkt daran angebundene Nachbarschaftsräume können flexibel von den BewohnerInnen genutzt werden und darüber hinaus die soziale Interaktion zwischen den Generationen fördern. Das Grundprinzip der Wohnungen basiert auf der Ausbildung einer fixen, standardisierten Nasszelle, um die sich die Raumaufteilung flexibel gestalten lässt. Dadurch können innerhalb der Grundstruktur individuelle Bedürfnisse von der klassischen Wohnung über Home-Office-Anforderungen bis zur altersgerechten Konzeption bestmöglich berücksichtigt werden. Dem Thema Wohnen im Alter wird darüber hinaus auch durch die Bereitstellung von entsprechender Infrastruktur und Dienstleistungen entsprochen. Das über dem Supermarkt vorgesehene Ärztezentrum stellt eine begrüßenswerte, zusätzliche Nutzung dar. Kritisch gesehen wird die genossenschaftliche Organisation des Nahversorgers. Der neue Supermarkt stellt im unmittelbaren Umfeld die einzige Einkaufsmöglichkeit dar und sollte daher ein Angebot entsprechend dem Bedarf der bereits bestehenden bzw. zukünftigen Bewohnerstruktur bereitstellen.

Das Projekt setzt auf eine langlebige Grundstruktur, ein Regal aus Stahlbetonstützen und Decken. Das Gerüst soll mit modularen Fenster- und Fassadenelementen, z. B. aus Ziegel, Holz, mit PV-Paneelen oder begrünten Elementen ausgefüllt werden. Das Gerüst soll offen für innovative Techniken und zukünftige Entwicklungen sein. Aus dem entnommenen Boden sollen in Kooperation mit LehmTonErde Stampflehm-Trennwände hergestellt werden. Als Wärme- und Kälteabgabesystem kommt eine Bauteilaktivierung (BTA) zum Einsatz. Der außenliegende Sonnenschutz in Kombination mit der BTA soll die Sommertauglichkeit auch zukünftig garantieren. Es wird ein alternatives hocheffizientes Energiekonzept vorgeschlagen. Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen errichtet. Das Kreislaufwirtschaftskonzept besteht aus langlebigen, anpassungsfähigen Nutzungen und der Verwertung des gesamten Aushubes am Grundstück durch Stampflehm-Innenwände und Nutzung als Mutterboden auf den Dächern. Der Wasserkreislauf wird mit dem vertECO-System für das Grauwasser mittels einer vertikalen Pflanzenkläranlage durch mikrobiologische Aktivitäten in der Wurzelzone gereinigt. Die Maßnahmen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung werden positiv beurteilt. Im Bereich der fremdüberwachten Qualitätssicherung und Zielüberwachung wie z. B. ÖGNB TQB oder klima:aktiv gibt es noch keine Angebote. Der Schwerpunkt „Stadtlandwirtschaft" bildet den Auftakt ins Quartier. Auf den Dächern und auf vertikalen und horizontalen Freiflächen entsteht ein breites Angebot von bewirtschaftbaren Flächen mit einem organisierten Nutzungskonzept und verlinkt damit in die Umgebung. Die Verwendung des Aushubs für einen hohen Substrataufbau und die Grauwassernutzung zur Bewässerung werden hier konsequent weitergedacht. Ebenso werden die Dachwässer in die Schwammstadtkörper der Bäume in der erweiterten Flaniermeile geleitet und tragen somit zur Versorgung der Bäume bei. Der Baumbestand wird erhalten und mit „Fumarolen und Geysiren" soll eine zusätzliche Abkühlung geschaffen werden. Das Verbreitern der Flaniermeile und Umspülen des Grätzlhauses lassen einen kommunikativen Freiraum im Zentrum entstehen, schafft zusätzliche Wegeverbindungen und wertet die Bedeutung der Flaniermeile wesentlich auf. Das Freiraumkonzept um das Grätzlhaus erkennt und folgt den Potentialen dieses Raumes als neue „Mitte" erst in Ansätzen und die unruhige Gestaltung schränkt die zentrale Bedeutung und potentielle Nutzung des Ortes ein.

Projektbezogene Auflagen und Empfehlungen

Für den Eigenmittelanteil der Normwohnungen sollte eine wesentlich über den Bezugstermin hinausgehende Stundung angeboten werden. Zu prüfen wäre, ob durch die Vermietung des Verbrauchermarkts durch einen Filialisten (freifinanziert) Vorteile für die Wohnungskonditionen generiert werden können. Um das Grätzlhaus ist im Freiraum ein klares Nutzungskonzept weiterzuverfolgen und ausdifferenzieren. Die Verbindung von Oberlaa ins Quartier mit Akzentuierung des Platzes vor der „Kulturvermittlung" ist zu stärken. Die „Fumarole" und „Geysire" sind zu definieren. Der Supermarkt ist als gewerblicher Nahversorger umzusetzen. Die Größe des geplanten Ballspielkäfigs ist auf Bespielbarkeit zu überprüfen. Alternativ soll der Ballspielkäfig, wie ursprünglich vorgesehen, Teil der Nutzung des Nahversorgerdachs werden.

Bearbeitungsgebiet 3 **GESIBA / querkraft architekten / PlanSinn / Retter & Partner**

Juryentscheidung der ersten Stufe (Auszug)

Das Projekt umfasst insgesamt 73 geförderte Wohnungen, davon 34 Normwohnungen, 39 SMART-Wohnungen mit einer Nutzfläche von 5.200 m². Die angestrebten Gesamtbaukosten liegen bei € 2.700,--/m² förderbarer Nfl. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch als auch der Anzahl nach (53 %) erfüllt und werden mit einer monatlichen Belastung von € 8,49/m² WNFl. Durchschnittlich bewertet. Die angestrebten Nutzerkonditionen der sonstigen Mietwohnungen liegen mit einem Eigenmittelanteil in der Höhe von € 70,--/m² WNFl. in Verbindung mit einer monatlichen Belastung von € 10,36/m² WNFl. im oberen Bereich. Über den Bezugszeitpunkt hinausgehende Stundungsangebote sind nicht vorgesehen. Die geplante Finanzierungsstruktur sieht Fremd- und Eigenmittelfinanzierung vor.

Dem Thema Älterwerden wird durch zehn Wohnungen mit barrierefreien Badezimmern entsprochen. Insgesamt sind Zugang und interne Verbindungen im Gebäude barrierefrei. Neben einem Bewegungs- und Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß findet sich eine Gemeinschaftsdachterrasse mit Hochbeeten und einer Gemeinschaftsküche. Die Ausgestaltung erfolgt partizipativ. Für Möblierung ist ein kleines Budget vorhanden. Dasselbe gilt für den Bewegungsraum. Auch dieser soll erst im Zuge der Besiedelungsbegleitung nach den Wünschen der Bewohnerschaft ausgestattet werden. Eine Fahrrad-Self-Service-Station ermöglicht es, kleine Reparaturen am Fahrrad selbst vorzunehmen. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine mobile Fahrradwerkstatt, die zu bestimmten Zeiten in die Anlage kommt. Eine externe Besiedelungsbegleitung hat das Ziel, die Selbstorganisation in der Wohnanlage und die Vernetzung mit dem Quartier zu fördern. Die Besiedelungsbegleitung beginnt bereits vor dem Einzug mit Grätzlspaziergängen gemeinsam mit der Gebietsbetreuung und der Agenda Favoriten. Ein Willkommensfest bietet Gelegenheit zum Kennenlernen, die daraufhin folgenden Nachbarschaftskaffeetreffen fördern den Austausch und sollen zu einer regelmäßigen Routine werden.

Der Fokus des Projekts liegt sowohl städtebaulich als auch in der Programmierung auf der Ausformulierung des niedrigen Mitteltrakts. Zwei Hochpunkte, verbunden über einen niedrigen Mittelteil, definieren den solitär stehenden Bauplatz. Mittels einer geringen Verschiebung dieses Mitteltrakts wird jeweils eine Flucht von den beiden Hochpunkten aufgenommen und erzeugt dadurch eine klare, nach beiden Seiten gleichwertige Gesamtkomposition. Das Gebäude wird über einen zentralen Eingang mit vorgelagerter Gemeinschaftsterrasse erschlossen. Ein großzügiges Foyer verbindet sowohl die beiden Stiegenhäuser als auch die beidseits angelagerten Freibereiche. Angegliedert an dieses zentrale Foyer sind Gemeinschaftsräume wie ein Waschsalon und ein Bewegungsraum sowie ein Kinderspielraum. Über eine mobile Trennwand kann dieser Raum bei Bedarf in das Foyer erweitert werden und stellt eine überzeugende Mehrfachnutzung dar. Richtung Flaniermeile nimmt ein Fahrradraum die gesamte Gebäudefront mit einer geschlossenen Fassade ein. In der weiteren Bearbeitung ist diese Fassadenfront sowie die Nutzungsverteilung sensibler zu behandeln. Architektonisch zeichnet sich das Projekt durch seine Gliederung in eine eingeschoßige Sockelzone und den klar ausformulierten Obergeschoßen aus. Die Gliederung erfolgt über einen Materialwechsel, bestehend aus einer holzverkleideten Fassade im Erdgeschoß und Putzfassaden im Obergeschoß. Zueinander verschwenkte, markant vorspringende Balkone verleihen dem insgesamt ruhigen Erscheinungsbild einen spielerischen Touch. Große Torelemente, sowohl bei den Wohnungen als auch beim Bewegungsraum und der Eingangshalle ermöglichen ein individuelles Spiel von Introvertiertheit und Sichtschutz bis zu einer großzügigen Verzahnung mit dem Freiraum. Die Wohnungstypologie weist einen guten Mix von Klein- bis Familienwohnungen auf, im Mitteltrakt besteht zudem die Möglichkeit, eine flexible Typologie zu entwickeln. Das Layout der Hochpunkte wird zudem geschickt genutzt, um einer Vielzahl an Wohnungen eine zweiseitige Belichtung zu ermöglichen.

Es wird ein kompakter Baukörper mit nicht näher beschriebener ökologischer Materialwahl angeboten. Die Klimaanpassung soll mit Bauteilaktivierung und außenliegendem Sonnenschutz ermöglicht werden. Die Energieversorgung soll mit dem Wien-Energie-Konzept und einem extensiv begrünten PV-Dach erfolgen. Die Kreislaufwirtschaft soll durch eine ökologische Materialwahl sichergestellt werden. In der nächsten Stufe müssen die noch sehr rudimentären Konzepte, speziell im Bereich Kreislaufwirtschaft und Qualitätssicherung, deutlich ver-

tieft werden. Der Baumbestand wird zum dominierenden „wilden" Rahmen um die Gebäude erweitert und durch die naturnahe Erhaltung kann das Thema Animal-Aided-Design mit einfachen Maßnahmen darin Platz finden. Dem Kinder- und Jugendspiel wird mit „Waldlichtung" und Spielen unter Bäumen ein naturnaher Bewegungsraum geboten. Damit ist der Freiraum gut in die Gesamtkonzeption eingebunden und bildet einen niederschwelligen Anschluss an den bestehenden Park und ins Quartier. Die erdgeschoßigen Aufenthaltszonen nehmen Bezug auf die innere Nutzung, sie sind somit Vermittler zwischen Erdgeschoß und Grünraum. Mit Garteln am Dach, einer ökologischen Ausgleichsfläche und Fassadenbegrünung stellt das Konzept einen intensiv durchgrünten Freiraum her.

Bearbeitungsgebiet 4 – Gemeindebau NEU

WIGEBA / Architekten Berger + Parkkinen / PlanSinn / Bergmeister

Juryentscheidung der ersten Stufe (Auszug)

Das Projekt umfasst 81 geförderte Wohnungen Gemeindebau NEU mit einer Nutzfläche von 5.441 m². Die angestrebten Gesamtbaukosten liegen bei € 2.600,--/m² förderbarer Nfl. Die angestrebten Nutzerkonditionen der Wohnungen liegen eigenmittelfrei bei einer monatlichen Belastung von € 7,99/m² WNFl. und entsprechen den Vorgaben für Gemeindebau NEU. Die geplante Finanzierungsstruktur sieht Fremdmittelfinanzierung vor.

Vorgesehen ist ein Gemeinschaftsraum mit Küche und großem vorgelagerten Freiplatz. Auch eine Hausterrasse mit Witterungs- und Sonnenschutz und einer Waschküche steht der Bewohnerschaft zur Verfügung. Eine kleine Fläche der Terrasse ist für Kinderspiel vorgesehen. Hochbeete und Boxen für Gartenutensilien und Werkzeug ermöglichen gemeinschaftliches Garteln. Die Fahrradgarage verfügt über sich automatisch öffnende Eingangstüren.

An der Ostseite steigt dieser Bauplatz von Süden nach Norden um fast ein Geschoß. Dies wird in sehr geschickter Weise topografisch bearbeitet. Die Nutzungen wie Fahrradräume und Müllraum, die üblicherweise zur Attraktivierung des Erdgeschoßes nichts beitragen können, werden in der Böschung eingegraben. Eine attraktive Rampe führt ins 1. Obergeschoß zu einem Gemeinschaftsplatz, von dem das Haus erschlossen wird und an dem ein Gemeinschaftsraum angeschlossen ist. Diese Lösung wird sehr gewürdigt. Das Gebäude staffelt sich von sechs Geschoßen im Süden zu acht oberirdischen Geschoßen im Norden. Auf dem niederen Dach ist eine Gemeinschaftsterrasse mit einem kleinen Gemeinschaftsraum angeordnet. Die Erschließung erfolgt über ein außenliegendes Stiegenhaus, das zu einem großzügigen, verglasten Vorplatz vor dem Lift führt. Dies lässt gute kommunikative Qualitäten erwarten. Stichgänge, wobei einer mit einem Lichtbrunnen belichtet wird, erschließen die Wohnungen, die von entsprechender Qualität sind.

Es wird ein kompakter, wärmebrückenoptimierter Baukörper in Stahlbetonbauweise angeboten. Die Klimaanpassung in den Innenräumen soll mit Bauteilaktivierung und außenliegendem Sonnenschutz ermöglicht werden. Die Energieversorgung soll mit dem Wien-Energie-Energieversorgungskonzept basierend auf Wärmepumpen, Erdsonden und Fernwärme erfolgen. Bei der Wahl der eingesetzten Materialien wird auf umweltverträgliche und recyclingfähige Produkte Bedacht genommen. In der nächsten Stufe müssen die derzeitigen Konzepte, speziell im Bereich Kreislaufwirtschaft und Qualitätssicherung noch deutlich vertieft werden. Minimale Eingriffe in Gelände und Boden sind die nachvollziehbaren Leitgedanken in der Freiraumgestaltung des Bauplatzes. Damit lässt sich der Baumbestand halten und als wilde Spielzone nutzen. Wesentliche Verbindungselemente zwischen den unterschiedlichen Ebenen sind die begrünte Aufenthaltstreppe und die Grünkaskaden, die sich zum öffentlichen Raum an der Kurbadstraße orientieren. Die Qualitäten dieser Elemente und des dahinter liegenden Forums sind jedoch noch wenig ausdifferenziert. Ebenso fehlt der unteren Ebene, die einen urbane Situation suggeriert, die notwendige charakterliche Definition und Nutzungsintention.

Projektbezogene Auflagen und Empfehlungen

Die grünen Kaskaden sind in der Zusammenschau mit Forum und Platzsituation auf der unteren Ebene weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang ist die Notwendigkeit des Ausmaßes an befestigten Flächen zu überprüfen.

Bearbeitungsgebiet 5 **Gartenheim / Clemens Dill – noncomform / Lindle+Bukor atelier für landschaft / Diakoniewerk Syncare / di*mann / materialnomaden**

Juryentscheidung der ersten Stufe (Auszug)

Das Projekt umfasst insgesamt 41 geförderte Wohnungen, davon 18 Normwohnungen, 23 SMART-Wohnungen, sowie 77 Heimeinheiten und drei Geschäftslokale mit einer Nutzfläche von 7.875 m². Die angestrebten Gesamtbaukosten liegen bei € 3.000,--/m² förderbarer Nfl. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch als auch der Anzahl nach (56 %) erfüllt und liegen mit einer monatlichen Belastung von € 7,67/m² WNFl. im günstigen Bereich des Bewerberfeldes. Die angestrebten Nutzerkonditionen der sonstigen Mietwohnungen sowie der Heimeinheiten liegen bei einem Eigenmittelanteil in der Höhe von € 319,--/m² WNFl. und einer monatlichen Belastung von € 9,18/m² WNFl. und damit im mittleren Bereich des Bewerberfelds. Es wird eine Stundung des Finanzierungsbeitrages mit je 25 % am 2. und 3. Jahrestag ab Bezug angeboten. In den ersten drei Monaten ab Bezug werden lediglich Betriebskosten verrechnet. Die geplante Finanzierungsstruktur sieht Fremd- und Eigenmittelfinanzierung vor.

Nach dem Wohnkonzept des Vereins WOAL-Wohnen ohne Alterslimit soll ein solches Haus realisiert werden. Dieses Haus wird als Heim errichtet und dem Verein als Generalmieter übergeben. Das Heim, das sich an Bewohner*innen ab 60 bis zu 100 Jahren richtet, beinhaltet individuelle Kleinstwohnungen und Clusterwohnungen und verfügt über großzügige Allgemeinbereiche. Ein Garconnierenverbund im Familienhaus und ein angeschlossenes Tageszentrum ergänzen das räumliche Angebot. Die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern unterstützt die solidarische nachbarschaftliche Hilfe und Betreuung. Die WOAL-Lobby dient als Kompetenzzentrum für Betreuung und Pflege für das ganze Quartier. Im Familienhaus finden sich zum Teil große Wohnungen für Familien mit kompakten Home-Office-Nischen. Ein Gemeinschaftsraum ist für Aktivitäten der Hausgemeinschaft vorgesehen. Multifunktionsräume bieten Raum für gewerbliche Nutzungen. Angedacht ist beispielsweise eine Food Coop. Die Tandemvergabe bietet Angehörigen von WOAL-Bewohner*innen die Möglichkeit, sich im Familienhaus anzusiedeln. Die Selbstverwaltung, Teil des WOAL-Konzepts, wird professionell unterstützt, damit eine größtmögliche Teilhabe gesichert wird. Prozesse, die eine Vernetzung der Bewohnerschaft der beiden Häuser zum Ziel haben, werden ebenfalls initiiert und unterstützt. Das Wohn- und Betreuungskonzept des Vereins WOAL entspricht zweifellos den Bedürfnissen älterer Menschen und bildet einen interessanten Baustein im Betreuungswesen. Auch die Möglichkeit für Angehörige, sich im Familienhaus anzusiedeln, ist in diesem Zusammenhang positiv zu bewerten. Der westliche Teil wird von dem Verein WOAL genutzt – als gemeinschaftliches Wohnen in Wohnclustern, der östliche ist dem Familienwohnen gewidmet. Die Gebäude sind höhenmäßig nur wenig versetzt, der südliche Grundstücksbereich wird gegenüber der Fontanastraße geböscht und durch eine Rampe bzw. Stufenanlagen erschlossen. Dadurch entsteht ein gut nutzbarer Freibereich zwischen den Häusern. Im Erdgeschoß im Westen ist an der Flaniermeile die WOAL-Lobby untergebracht, im Osten ist gewerbliche Nutzung angeordnet. Bis auf zwei Wohnungen befinden sich hier nur gemeinschaftliche Nutzungen. Das Gebäude wird in Hybridbauweise errichtet. Das WOAL-Haus wird durch ein innenliegendes Stiegenhaus erschlossen, von dem man ein fließendes Raumkontinuum betritt, das jeweils zwei der Gemeinschaftsnutzungen der beiden Wohncluster enthält. In großen belichteten Zonen sind die Koch-Essbereiche und Wohnbereiche ausgewiesen. Kleine Arbeitsplätze sind auch vorhanden. Über vorgelagerte Loggien wird diese Zone belichtet. Die bewusst klein gehaltenen Individualräume ohne Freiräume sind an dieser Zone angeordnet. Diese Wohncluster wirken für die Jury überzeugend und könnten ein wichtiger Beitrag zum Wohnen im „Alter ohne Limit“ sein. Das Familienwohnhaus ist in den oberen Geschoßen ein Sechsspänner, der über ein nicht natürlich belichtetes Stiegenhaus erschlossen wird. Die vier Eckwohnungen sind zweiseitig belichtet, an den Ecken sind große Loggien angeordnet. Es werden Home-Office-Nischen ausgewiesen, es gibt Vorschläge wie Zimmer entweder als Individualräume oder als Teil der Wohnräume genutzt werden können. Die Grundrisse haben eine hohe Qualität, sind aber überdurchschnittlich groß. Vor die Fassaden werden Holzgitter mit verschiedenen Abständen zu den Gebäuden gestellt. In diese können wahlweise Balkonplatten, Eigengärten oder Blumentröge gestellt werden. Dies könnte zu einer Individualisierung der Fassaden bei-

tragen. Die Rahmen sind in dieser Form auszuführen, zumindest in dem Umfang, wie es die Baubehörde erlaubt. Das Projekt ist sehr stimmig in seiner städtebaulichen Eingliederung, seinem Wechselspiel der räumlichen Struktur, den vorgesehenen sozialen Konzepten und einem adäquaten äußeren Erscheinungsbild.
Als Tragstruktur wird eine zonen- bzw. bauteilweise Holz-Hybrid-Konstruktion mit bauteilaktivierten Decken zum Heizen und vor allem Kühlen angeboten. Die Spannweiten sollen so optimiert werden, dass möglichst schlanke Stahlbetondecken errichtet werden können. Wo möglich soll CO_2-reduzierter Beton eingesetzt werden. Die Außenwände sollen als großflächig vorgefertigte Flächenbauteile inkl. eingebauter Fenster und fertiger Fassade sowie der raumseitigen Vorsatzschale inkl. Installationen auf die Baustelle geliefert und montiert werden. Auch beim Innenausbau liegt der Schwerpunkt auf Ressourceneinsparung und CO_2-Reduktion. Statt Innenwänden aus Gipskarton sollen Lehmträgerplatten eingesetzt werden. Für den Fußbodenaufbau auf der Decke soll als Ausgleichsschicht eine ungebundene Splittschüttung eingesetzt werden. Bei den Estrichen soll beispielsweise Cleancrete von Oxara zum Einsatz kommen. Mit dem außenliegenden Sonnenschutz, der Flächentemperierung und Querlüftung wird ein zukunftsfähiges thermisches Behaglichkeitskonzept angeboten. Es wird das Energieversorgungskonzept der Wien Energie verwendet. In Ergänzung zum Energiekonzept der Wien Energie werden die Dächer mit Photovoltaikelementen bestückt und biodivers extensiv begrünt. Weiters wird für die Allgemeinbereiche (Garage/Keller/Stiegenhäuser) ein Raum für eine Batteriespeicheranlage eingeplant. In diesem Projekt sollen mit einer digitalen Bauteildatenbank die Reparierbarkeit und der Rückbau vereinfacht werden. Bei diesem Projekt sollen auch Re:use-Bauteile eingesetzt werden. Dazu sollen die künftigen Bewohner*innen in die Bauteilsuche eingebunden werden. Die lokale Verfügbarkeit und die enge Verknüpfung mit dem Kreislaufwirtschaftsmodell und dem Handwerk sollen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts beitragen. Aus den lokal verfügbaren Elementen sollen Bänke, Gewächshäuser, Möbel usw. entstehen. Die Maßnahmen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung erfüllen die Bedingungen eines soliden, kosteneffizienten Systems und werden positiv beurteilt. Der Bereich der fremdüberwachten Qualitätssicherung sollte mit Gebäudezertifizierungssystemen wie z. B. ÖGNB TQB oder klima:aktiv ergänzt werden. Der Freiraum spannt beide Baukörper über eine gemeinsame Mitte zusammen und überbrückt dabei unaufgeregt und souverän die Geländeunterschiede am Bauplatz. Die gemeinsame Mitte mit langer Tafel kann als kleiner, multifunktionaler und generationenübergreifender Platz verstanden werden. Die Treppe mit Sitzstufen unterstützt diese offene Nutzung. Ein durchgehendes, naturnahes Bepflanzungskonzept mit dem Einbau von vorgefundenen Materialien und dem Bodenaushub gibt dem Baufeld über seine ökologische Funktion hinaus einen übergeordneten Rahmen. In diesem Zusammenhang kann die Integration der Hochbeete entlang der Erschließung jedoch noch nicht überzeugen. Die kleinen privaten Gärten für WOAL und das Tageszentrum sowie die allgemein nutzbaren Dachgärten bilden eine sinnvolle Erweiterung des Freiraumangebots.

Projektbezogene Auflagen und Empfehlungen
Das solidarische Finanzierungskonzept des Heims sowie die Ausstattungsstandards sind zu konkretisieren. Weiters wird eine alle Kostenkomponenten des Heimbetriebs umfassende Betreiberkalkulation empfohlen. Eine Erweiterung der Stundungsangebote wird erwartet. Die benötigten Wegbreiten, besonders in Bezug auf Verschmälerung der langen Rampe ins Quartier sind zu überprüfen. Eine ausreichende Beschattung der gemeinsamen Mitte, insbesondere unter Berücksichtigung der Sonnenempfindlichkeit älterer Menschen ist sicherzustellen. Die Integration des Gärtnerns auf Erdgeschoßebene ist zu detaillieren.

Bearbeitungsgebiet 6

WBV-GPA / POS architekten / outside<landschaftsarchitektur – TBK Büro für Ökologie und Landschaftsplanung / art:phalanx – DAS BAND – DIE UMWELTBERATUNG – Volkshilfe Wien / Technische Universität Wien – Institut für Hoch- und Industriebau / forschen planen bauen – DI Thomas Romm / Röhrer Bauphysik / hacon / kolokation / WaLeWi

Juryentscheidung der ersten Stufe (Auszug)
Das Projekt umfasst insgesamt 102 geförderte Wohnungen, davon 51 Normwohnungen, 51

SMART-Wohnungen, sowie 27 Heimeinheiten und ein Geschäftslokal mit einer Nutzfläche von 9.250 m². Die angestrebten Gesamtbaukosten liegen bei € 2.975,--/m² förderbarer Nfl. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch als auch der Anzahl nach (50 %) erfüllt, die Konditionen mit einer monatlichen Belastung von € 7,70/m² WNFl. stellen die günstigsten im Bewerberfeld dar. Die angestrebten Nutzerkonditionen der sonstigen Mietwohnungen liegen bei einem Eigenmittelanteil in der Höhe von € 200,--/m² WNFl. und einer monatlichen Belastung von € 9,45/m² WNFl. und damit im mittleren Bereich des Teilnehmerfelds. Für den über € 60,--/m² WNFl. hinausgehenden Eigenmittelanteil wird eine Stundung auf bis zu 10 Jahre nach Bezug zum Zinssatz von 1,5 % angeboten. Die geplante Finanzierungsstruktur sieht Fremd- und Eigenmittelfinanzierung vor.

An diesem Projekt werden sich zwei Baugruppen beteiligen, die beide bereits in anderen Quartieren aktiv sind. Es handelt sich einerseits um eine Baugruppe, die sich vor allem aus jüngeren Menschen zusammensetzt, sowie eine, die sich explizit an ältere Menschen wendet, die auch mit körperlichen Einschränkungen noch selbstbestimmt leben wollen. Die beiden Baugruppen beabsichtigen eine enge, intergenerationelle Zusammenarbeit zum gegenseitigen Nutzen. Für Personen, die über ihre Pensionierung hinaus noch arbeiten, wird es vier Sonderwohnformen geben. Diese Wohnungen können als Bürowohnung, Wohnung mit Praxis oder später als Pflegewohnung genutzt werden. Im Bereich der Baugruppe befindet sich eine Gemeinschaftswohnung 60+, die für Zusammenkünfte oder aber für die zeitweilige Unterbringungen von Gästen genutzt werden kann. Sport und Fitness sollen in diesem Projekt im Innen- und im Außenraum eine große Rolle spielen. Die begrünten Dachterrassen dienen gemeinschaftlichen Zwecken und sind mit Hochbeeten ausgestattet. Die Vernetzung mit dem bereits bestehenden Quartier Oberlaa ist insbesondere durch einen monatlichen Stammtisch angedacht, der von Weinbauern aus der Umgebung organisiert wird. Ein Stützpunkt der Volkshilfe Wien, genannt „Die Kümmerei", bietet langzeitbeschäftigungslosen Personen einen Wiedereinstieg in den Arbeitsmarkt, vor allem in den Bereichen Hausreinigung und Grünpflege an. Dort wird auch dem Thema Kreislaufwirtschaft Rechnung getragen, indem Up-Cycling-Produkte oder Selbstgemachtes der Bewohner*innen angeboten bzw. getauscht werden. Ein Verleihservice bietet Werkzeuge, Sportgeräte, Schachtische, etc. Auch ein Repair-Café ist vorgesehen. Drei Wohnungen sollen in Kooperation mit dem Verein „Das Band" für sonderbetreutes Wohnen zur Verfügung stehen. Es finden sich auch Aspekte der Kreislaufwirtschaft im Wohnalltag. Die Gemeinschaftsbildung wird von den Baugruppen getragen, die bereits Erfahrung in anderen Projekten gesammelt haben. Einen wichtigen Fixpunkt im Wohngeschehen bildet eine fixe Ansprechperson im Stützpunkt der Hausbetreuung.

Das Projekt entspricht dem städtebaulichen Konzept. Entsprechend der Vorgabe teilt sich das Projekt in zwei Teile – einerseits der übliche geförderte Wohnbau, andererseits ein Baugruppenhaus. In der Erdgeschoßzone werden vielfältige Gemeinschaftsräume angeordnet, allerdings werden diese im Gebäude der Baugruppen konzentriert. In den anderen beiden Baukörpern gibt es nur eine Gewerbeeinheit, Fahrradräume und eine Wohnung. Zur Belebung des übergeordneten Freiraums sollte die Erdgeschoßnutzung in diesem Bereich überprüft werden. Weiters gibt es im Erdgeschoß einige Wohnungen denen tiefe Privatgärten vorgelagert werden. Dadurch werden große Teile der Freiflächen privatisiert. Die drei Baukörper werden durch großzügige Stiegenhäuser erschlossen. Der westliche, L-förmige Baukörper wird in einen zentral erschlossenen höheren Teil und einen Laubengangtyp gegliedert. Der Gang ist großzügig bemessen und Lufträume tragen zur besseren Belichtung bei. Diese Zäsur, die eine Auflösung des Innenecks bedeutet, wird als räumliche Bereicherung gesehen. Im Baugruppenhaus ist in jedem Geschoß eine Gemeinschaftsfläche am Stiegenkern angeordnet. Das städtebauliche Konzept wird dazu genutzt viele über Eck belichtete Wohnungen von guter Qualität zu generieren. Zwei Dächer sind als Gemeinschaftsdächer genutzt. Auf zwei Dächern wird Photovoltaik angeordnet. Die Bauweise ist sehr ambitioniert, mit innovativen Baustoffen bei denen Löss und Ton vom eigenen Bauplatz mitverwendet werden. Durch eine Überschüttung der Garage von 1,20 m wird der Versiegelungsgrad verringert. Das äußere Erscheinungsbild ist in einer weiteren Bearbeitung zu präzisieren.

Konstruktion der Gebäude aus Cleancrete, ein Baustoff für Wände und Estriche, für den Löss und Ton vom eigenen Baugrund verwendet werden und RCC (Beton mit reduziertem Zementanteil) ermöglichen einen mehr als 50% reduzierten CO_2-Anteil des gesamten Roh-

baus der Wohngebäude. Für die thermische Dämmung der Gebäudehülle soll Hanffaser eingesetzt werden. Die Temperierung der Räume erfolgt über thermische Bauteilaktivierung und die Außenraffstores ermöglichen einen effektiven Sonnenschutz. Das Energiekonzept der Wien Energie wird um eine zusätzliche Ausführung einer zentralen Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung zur Abdeckung der Warmwasserzirkulationsverluste ergänzt. Die Dächer sollen als begrünte Photovoltaikdächer (72 KWp) genutzt werden. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft sollen ca. 30.000 Tonnen Aushub zu 60 % als Verfüllmaterial, Circular Soil und für Cleancrete wiederverwertet werden. Auf Rückbaubarkeit, Trennbarkeit und somit die Erneuerbarkeit wird bei den Konstruktionen Rücksicht genommen. Das gesamte Kreislaufwirtschaftskonzept wird mit einem Materialgebäudepass, einem digitalen Zwilling und einer Lebenszykluskostenanalyse unterstützt. Die Maßnahmen zu Energie und Klimaschutz und Klimaanpassung werden positiv beurteilt. Die Freiräume am Bauplatz unterscheiden zwischen dem Umfeld Baugruppe und den weiteren Wohnfreiräumen. Dem Erdgeschoß des Baugruppenhauses wird dabei richtigerweise eine öffentlichere Nutzung zugesprochen mit einer starken Innen-Außen-Beziehung. Die Verbindung zu den Wohnbereichen ist jedoch wenig ausformuliert, nicht zuletzt durch einen hohen Anteil an privaten Freiräumen und Grünpuffern. Ebenso werden die vereinzelt kleinteiligen Rasenflächen in ihrer Erhaltung und Nutzung hinterfragt. Die Kümmerei, als wichtige Anlaufstelle, könnte in ihrer Zugänglichkeit mehr Bedeutung erhalten und damit der Auftakt an der Nord-West-Ecke aufgewertet werden.
Als besondere Freiraumelemente werden Wasserdüsen, ein Kneipp-Pfad und Fitnessgeräte vorgeschlagen, sowie diverse Nutzungen auf den Dächern. Die Begrünung spielt, neben dem Gärtnern in Hochbeeten, auf den Dachterrassen eine untergeordnete Rolle.

Projektbezogene Auflagen und Empfehlungen

Stärkung der internen Verbindungen am Bauplatz mit den Baugruppen. Aufwertung und Zugänglichkeit des Vorplatzes Kümmerei und des Nord-West-Entrees. Reduktion der Dachaufbauten zugunsten von Begrünung. Sollten die für gemeinschaftliche Nutzung vorgesehenen Räume auf den Gemeinschaftsdächern in der vorliegenden Form nicht umsetzbar sein, sind diese alternativ vorzusehen. Der Anteil an privaten Freiflächen ist in den weiteren Planungsschritten zu reduzieren. Die Erdgeschoßnutzungen sind zu überprüfen.

Allgemeine Aufgabenstellungen für die Dialogphase

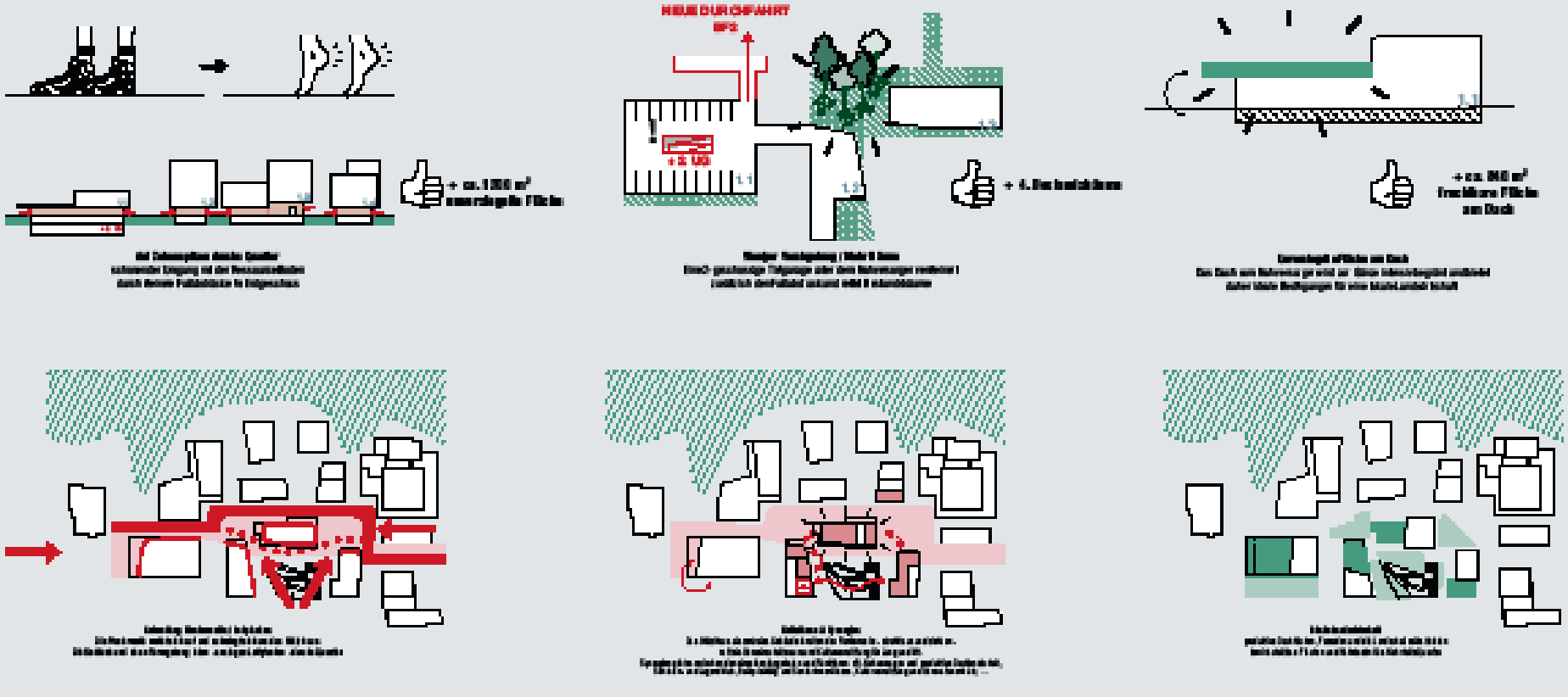
Mit Bezug auf die Ausschreibung wird auf die verpflichtende Umsetzung der Vorgaben aus dem Qualitätenkatalog verwiesen. Die Projektteams haben sich dem Prozedere des Qualitätsbeirats anzuschließen. Dabei sind speziell alle im Qualitätenkatalog definierten übergeordneten Ziele aufeinander abzustimmen und weiterzuentwickeln.
Dabei sind insbesondere die nachstehenden Hauptziele zu berücksichtigen:

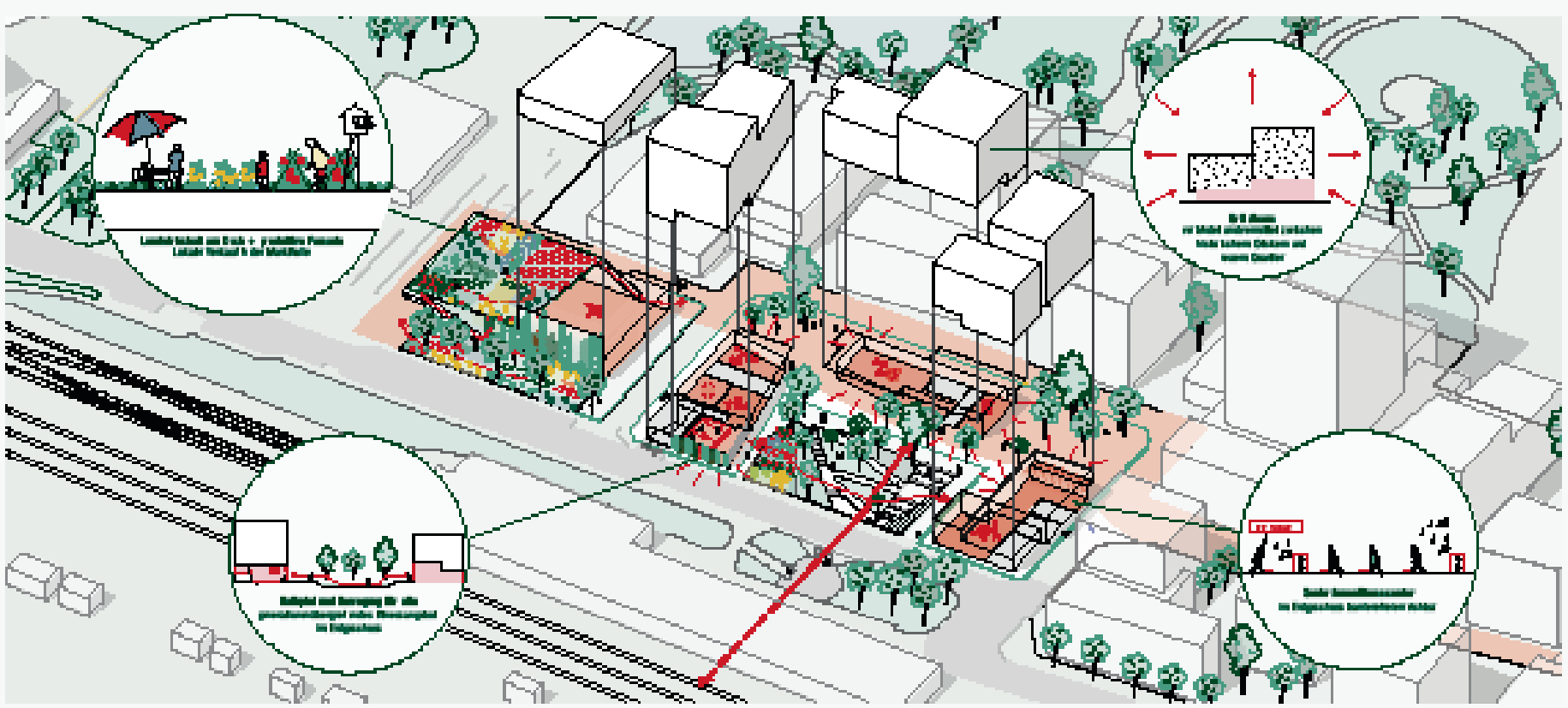
- Schwammstadtprinzip
- Animal-Aided-Design
- größtmöglicher Baumerhalt
- geringer Bodenverbrauch
- Abstimmung der aktiven Sockelzone
- klimaaktive Planung (abgestimmtes Energiekonzept, Vertiefung der Baumaterialien im Sinne der Kreislaufwirtschaft)
- zukunftsfitter Umgang mit dem im Qualitätenkatalog beschriebenen Mobilitätskonzept inklusive einem quartiersweit abgestimmten Tiefgaragenkonzept.

Großer Wert wird darüber hinaus auf die Baustellenlogistik und im Speziellen auf den Umgang/die Verwendung des Aushubmaterials gelegt.

22

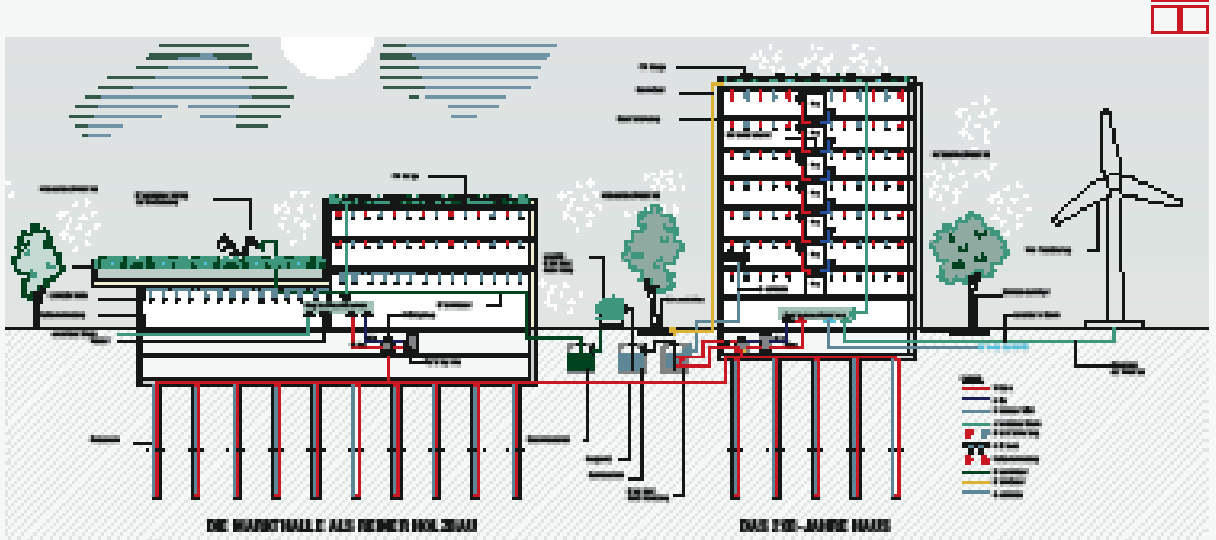
KLIMAFITTES QUARTIER

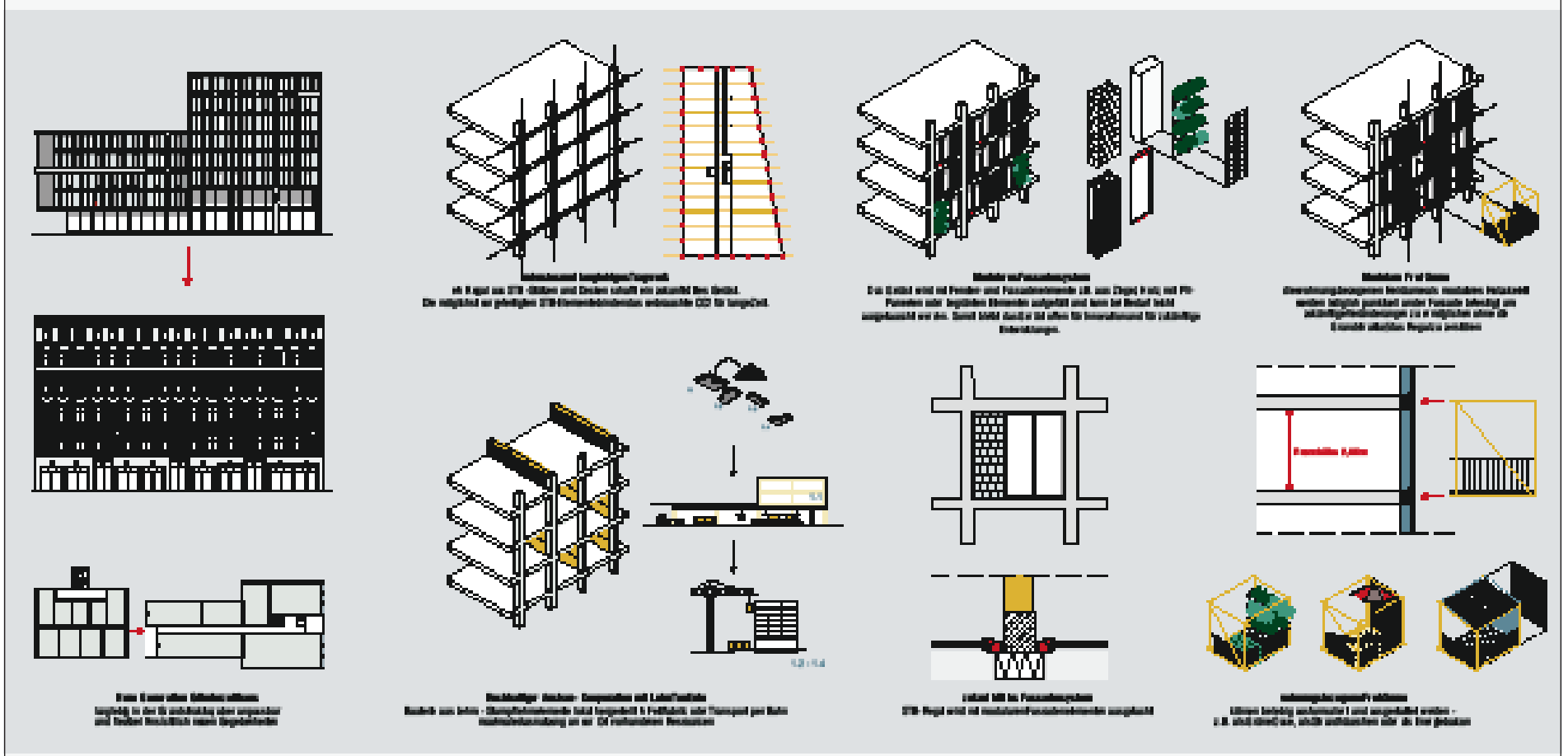


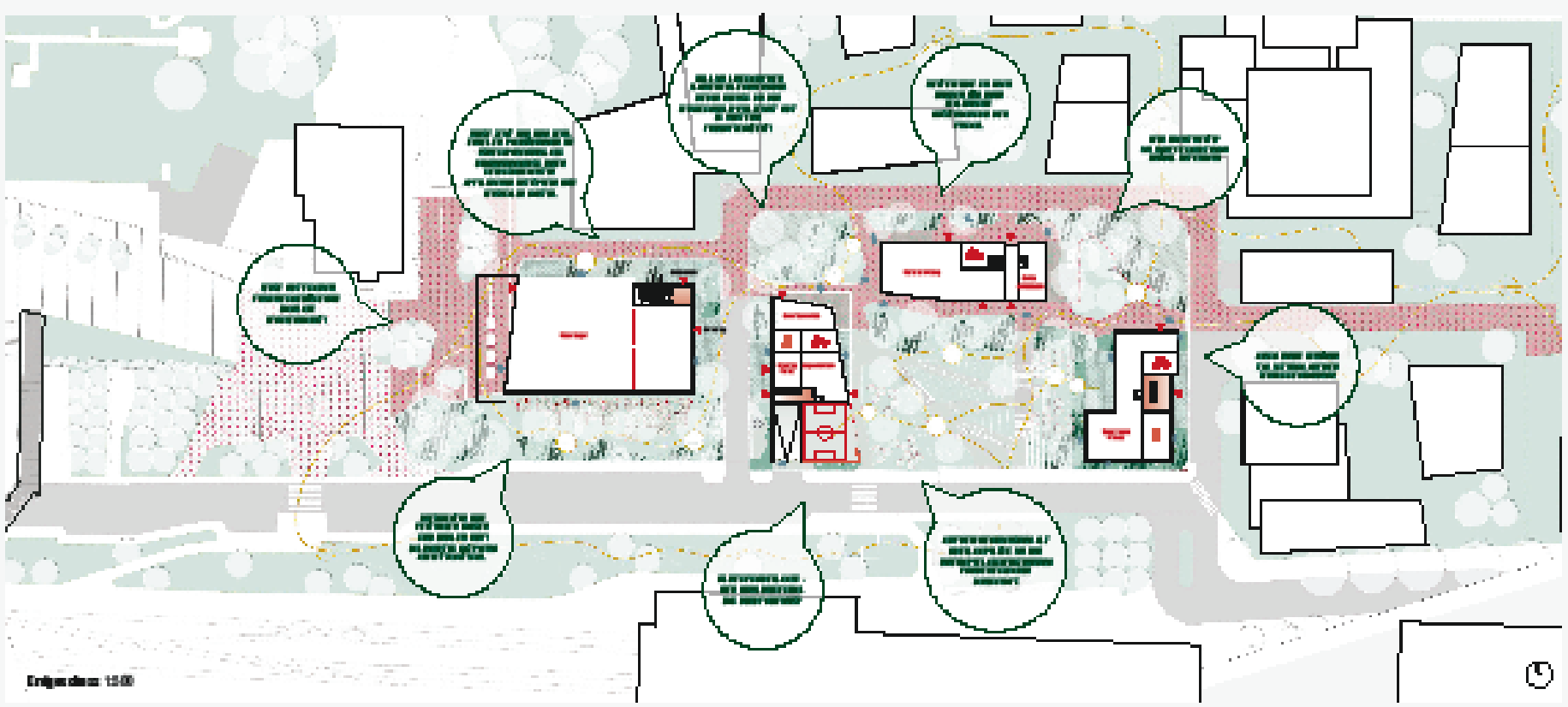


DAS 200-JAHRE HAUS

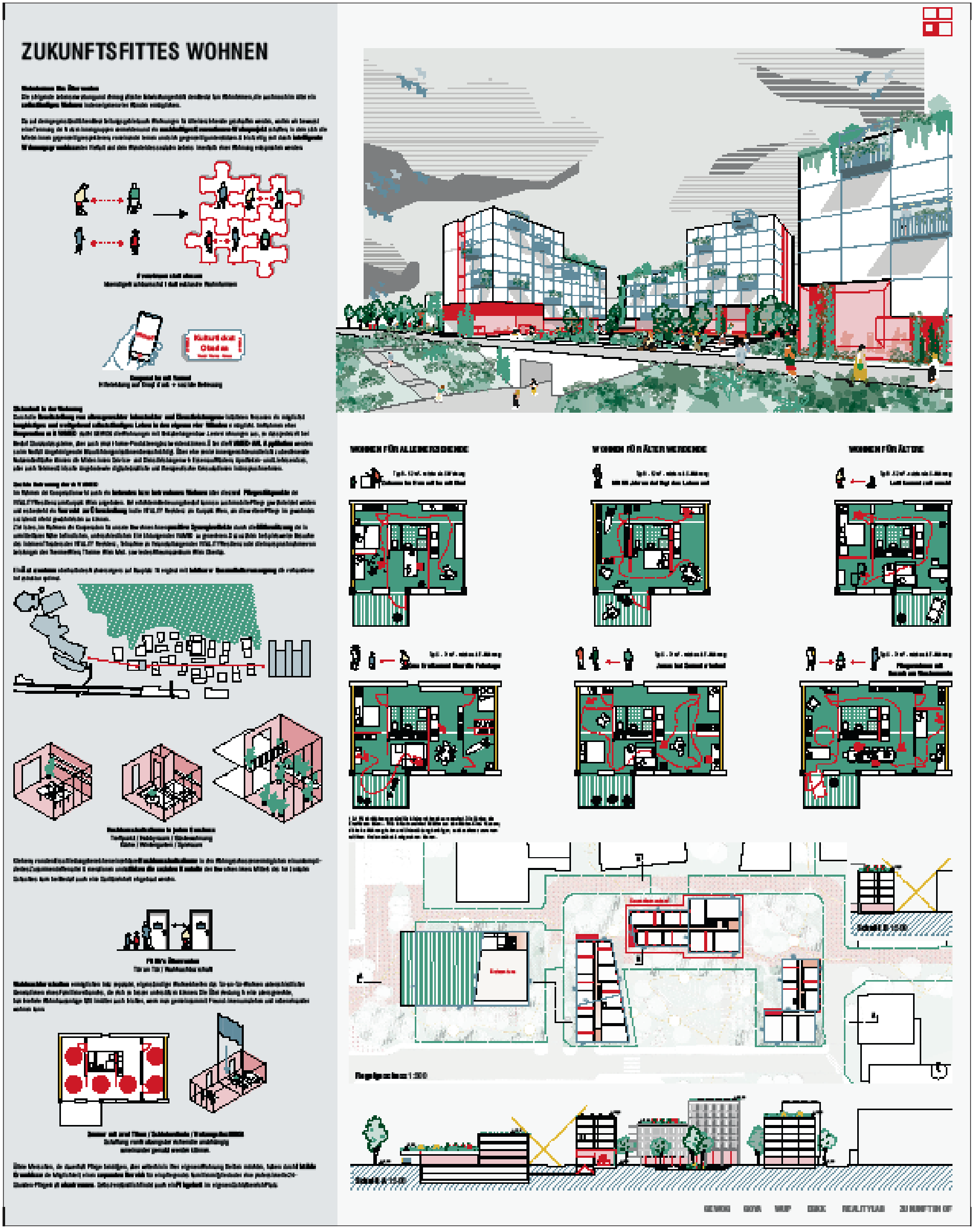
Ein Haus für die Zukunft

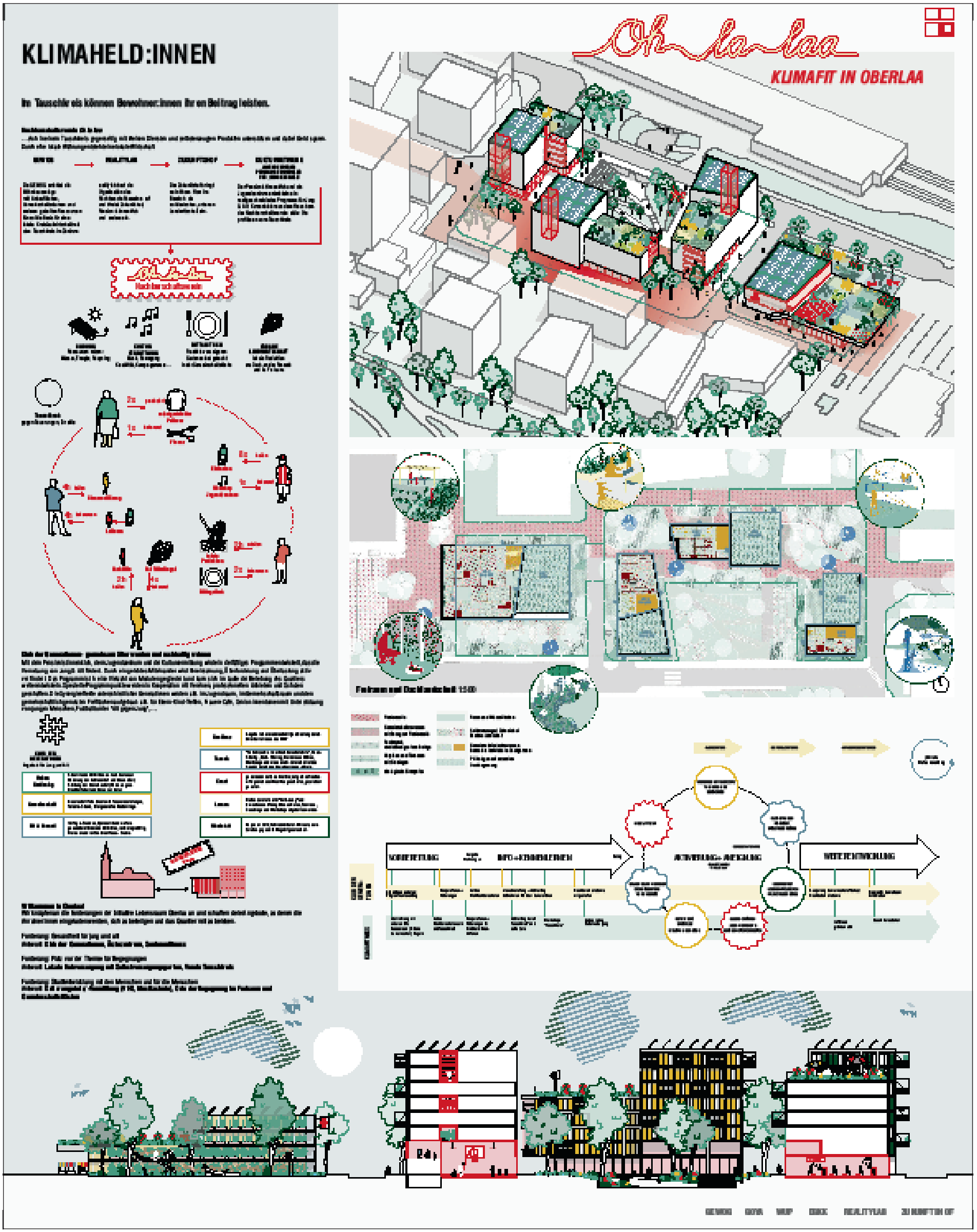






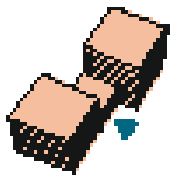
GEWOG GOYA WUP GIBOC REALITYLAB 3D RENDERING OF


ZUKUNFTSFITTES WOHNEN
WOHNEN FÜR ALLEINERZIEHENDE
WOHNEN FÜR ÄLTER WERDENDE
WOHNEN FÜR ÄLTERE

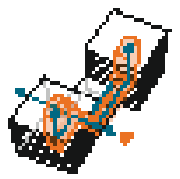

KLIMAHELD:INNEN
Oh-la-laa
KLIMAFIT IN OBERLAA

wettbewerb kurbadstraße - klimafit leben an der u1 - bauplatz 3

baukörper

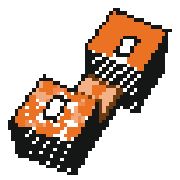


zugang

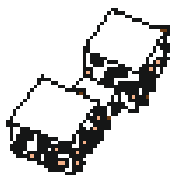


vernetzung

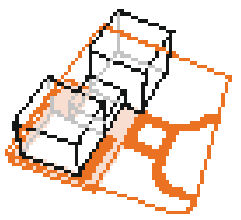
gemeinschaft



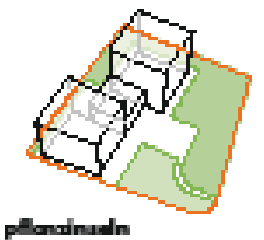
dachnutzung



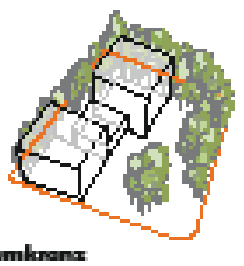
balkone



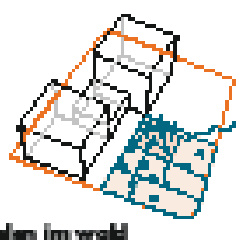
wege



pflanzinseln



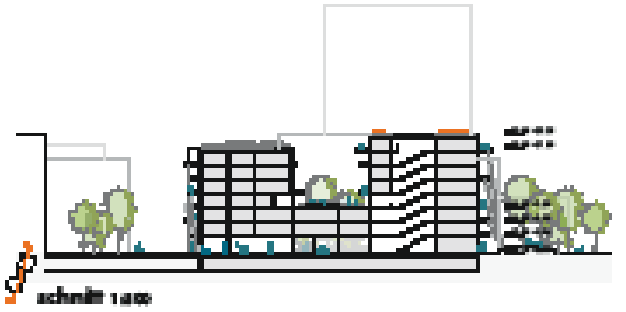
baumkrone



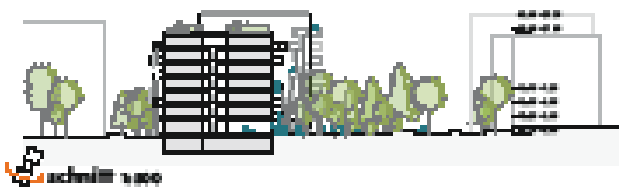
spielen im wald

perspektive

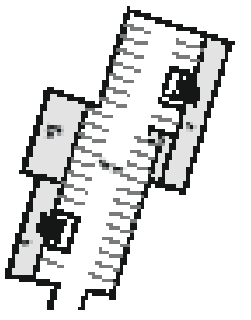
lageplan 1:200



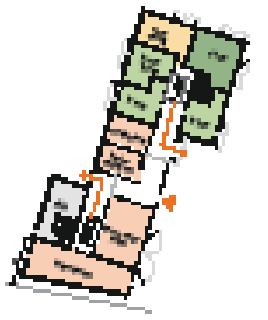
schnitt 1:200



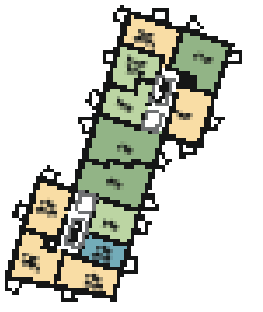
schnitt 1:200



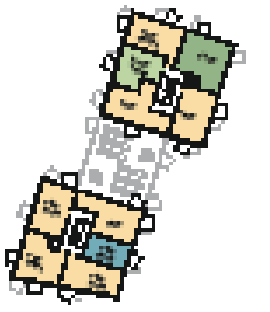
grundriss UG 1:200



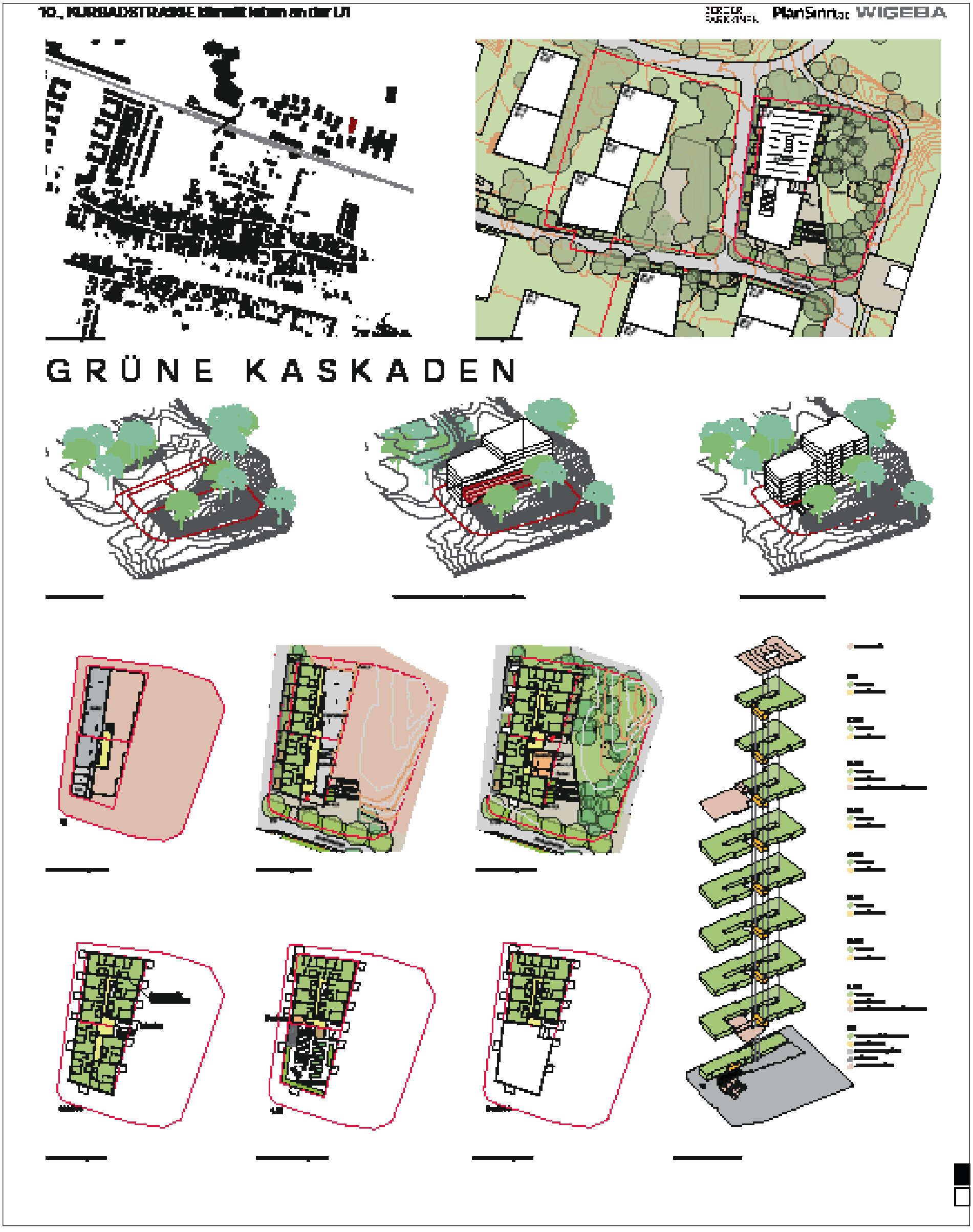
grundriss EG 1:200

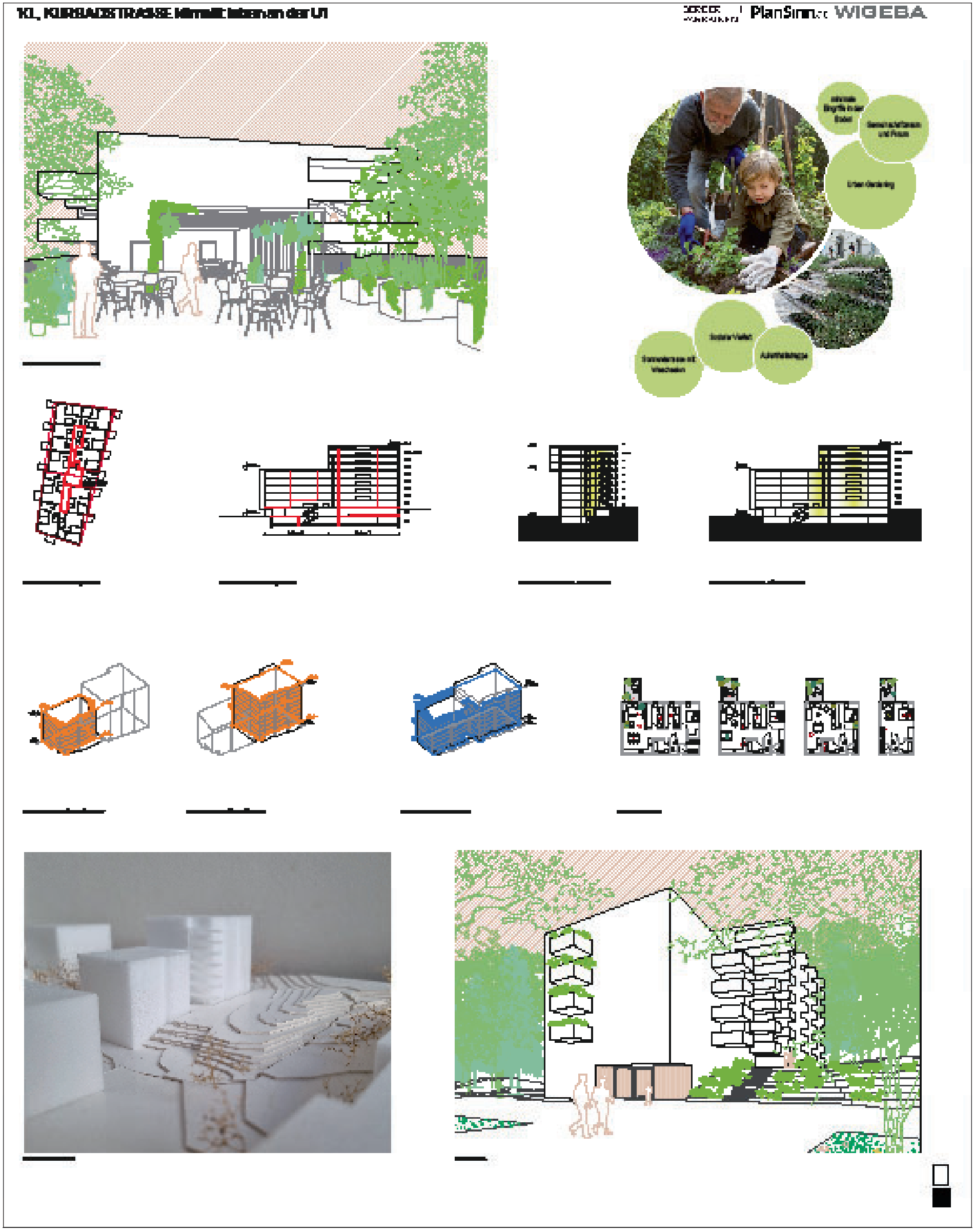


grundriss 1.OG 1:200



grundriss 5.OG 1:200

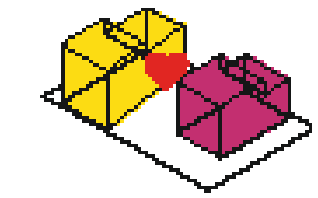

10., KURBADSTRASSE
WIGEBA
GRÜNE KASKADEN

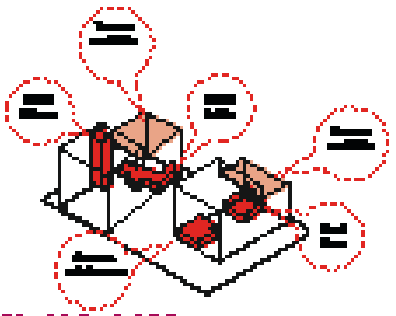

10., KURBADSTRASSE Wohnen Leben an der U1
PlanSinn WIGEBA

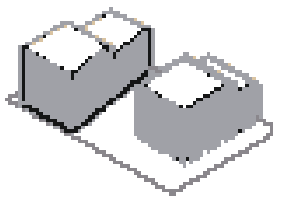
30

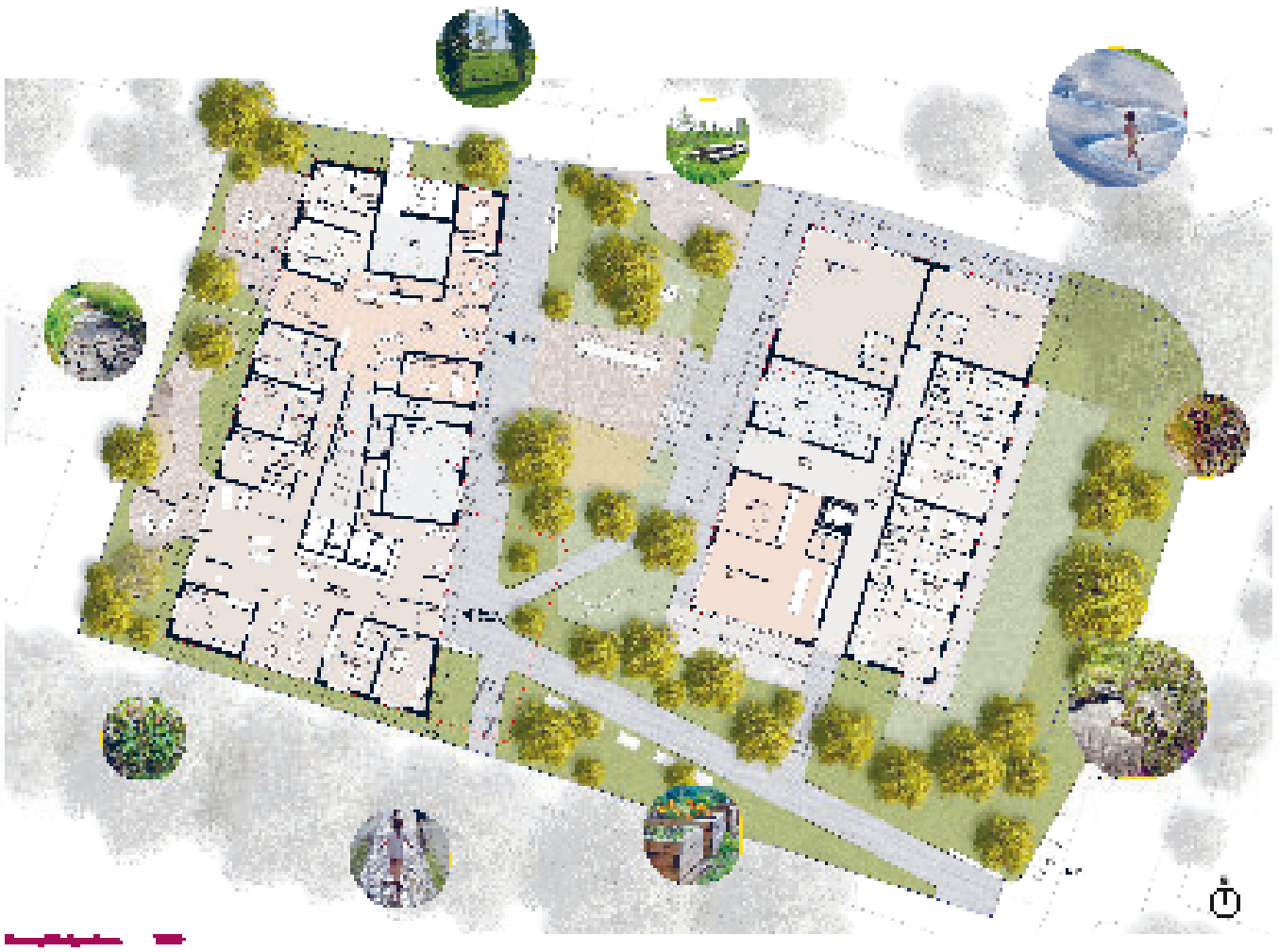
Wohnen ohne Alterslimit
7 Generationen 2 Häuser 1 Gemeinschaft

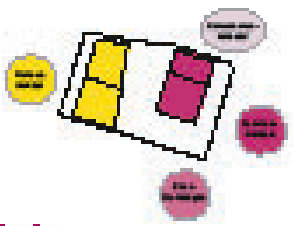
WOAL+



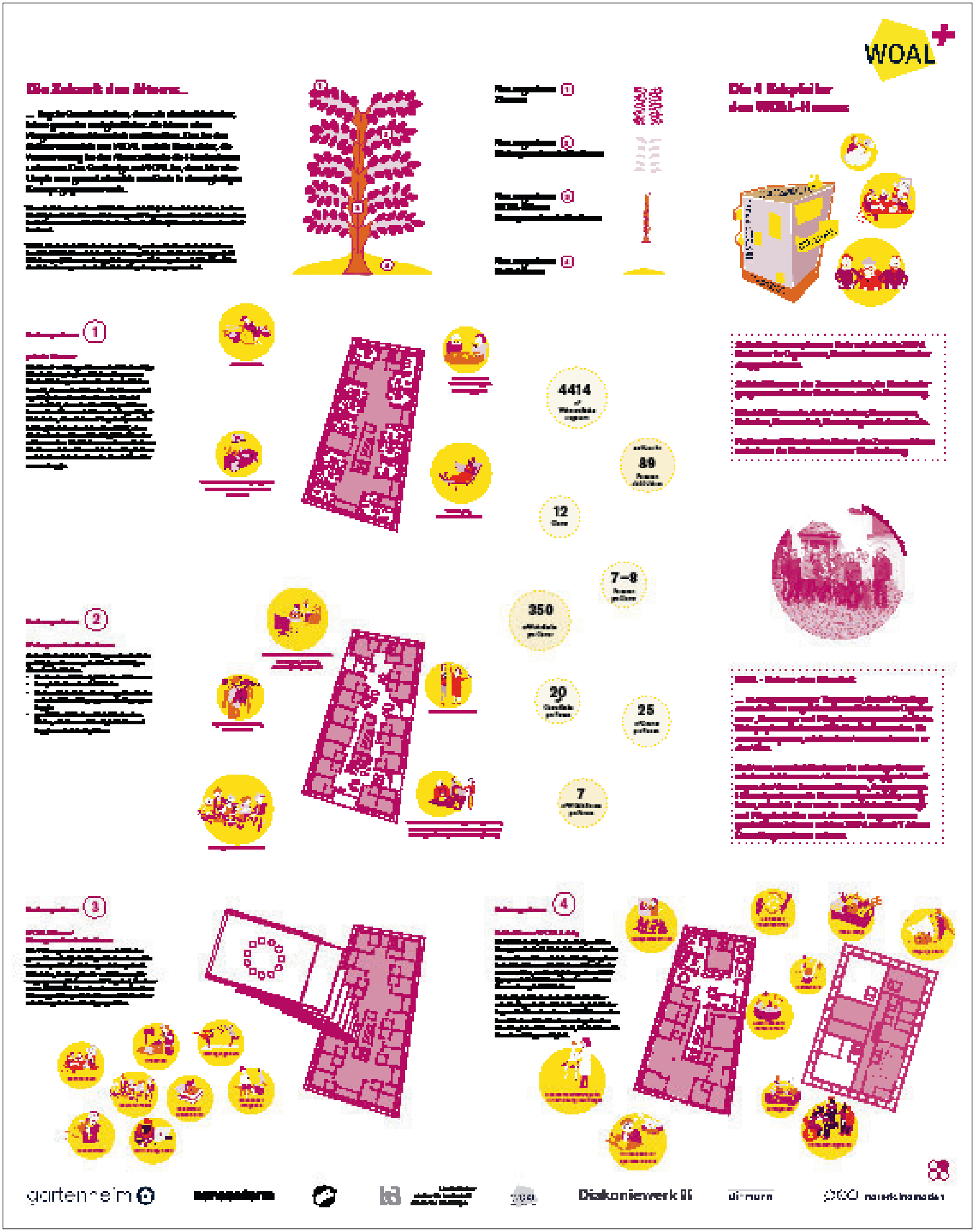


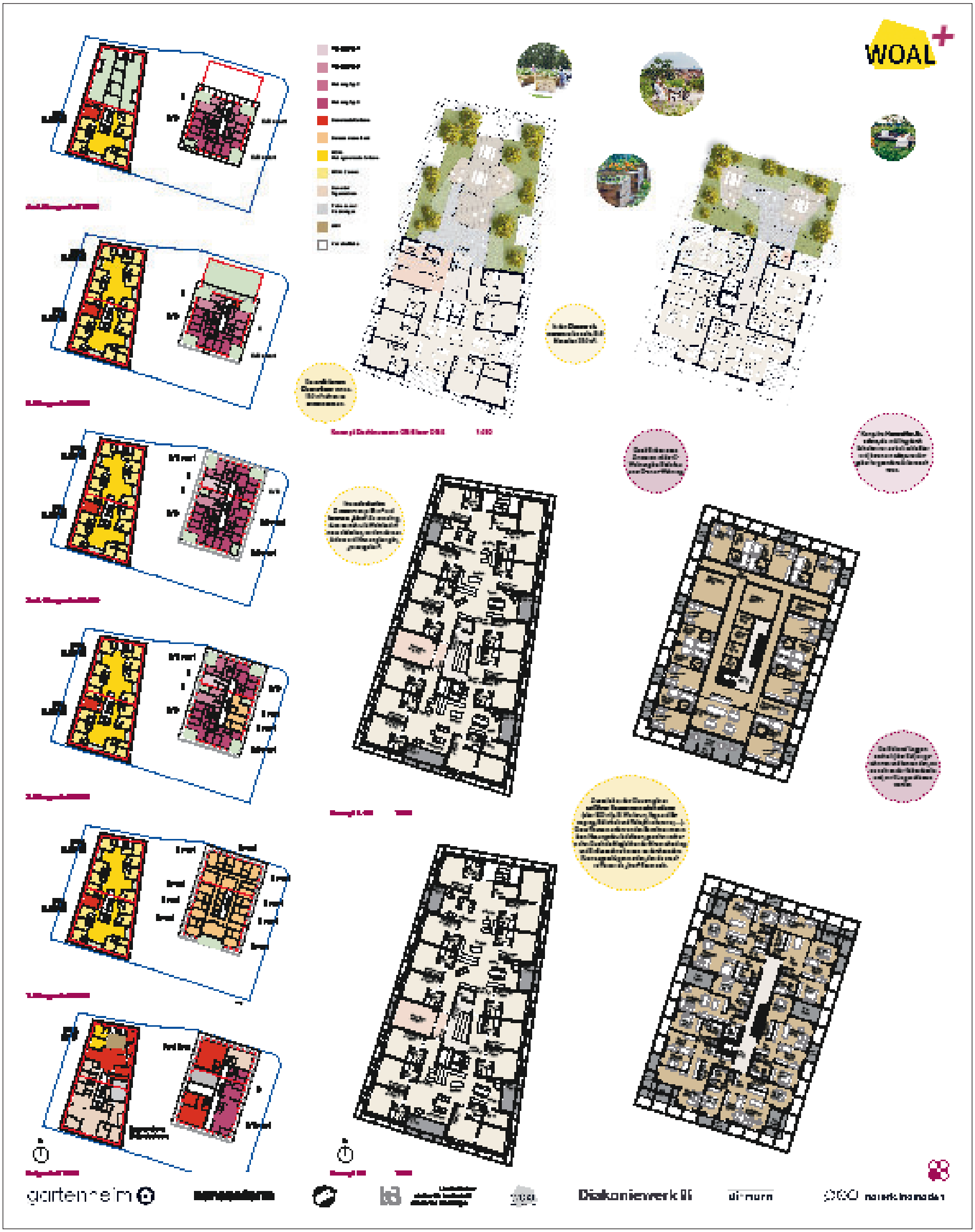


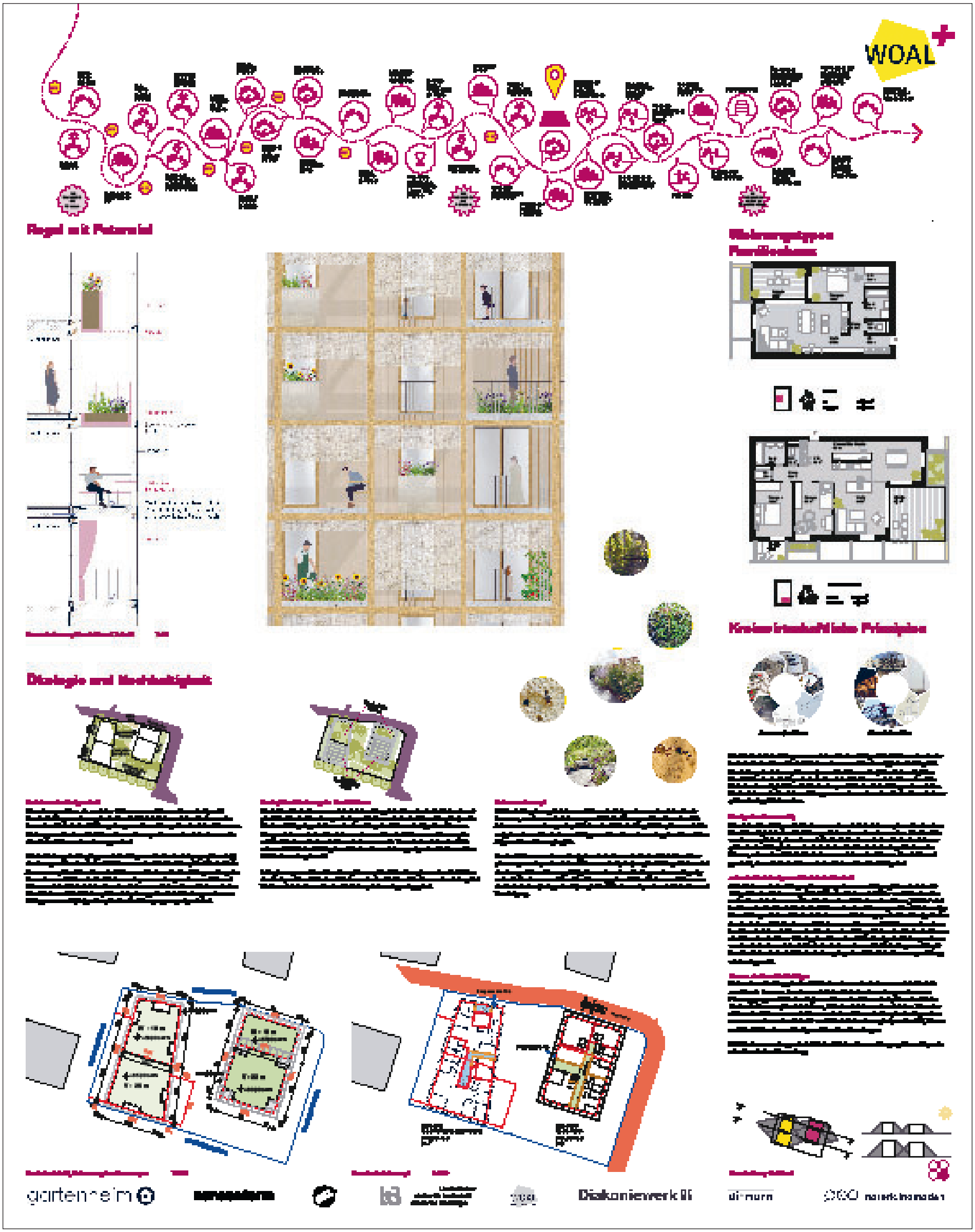




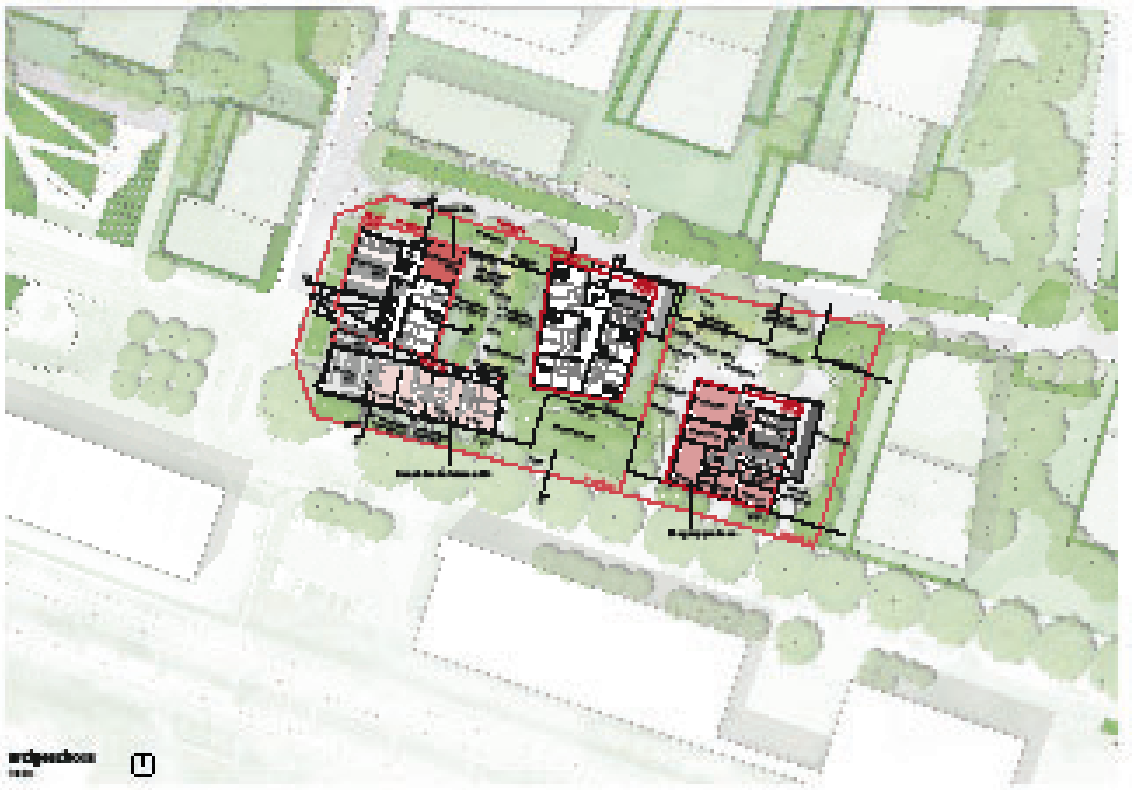
gartenheim · Diakonieverk · ulrichsberg · GEWO

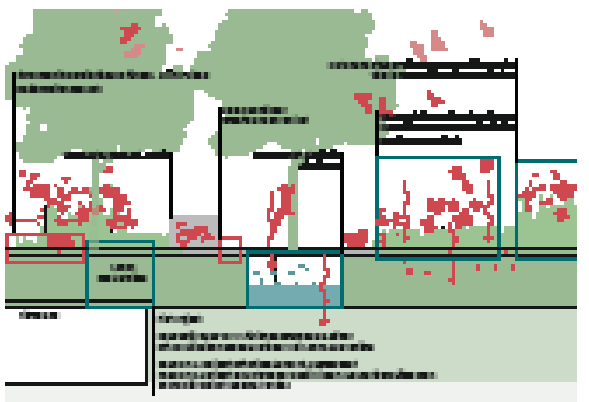

WOAL
4414
89
12
7–8
350
20
25
7
Diakonievwerk

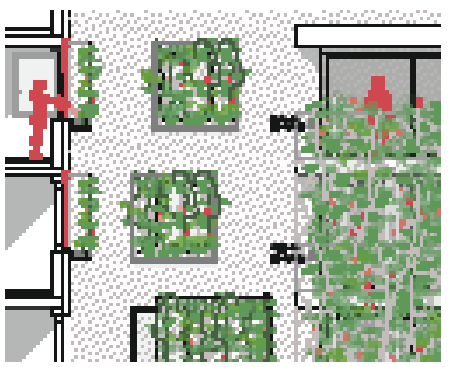

WOAL
gartenheim
Diakonieverk

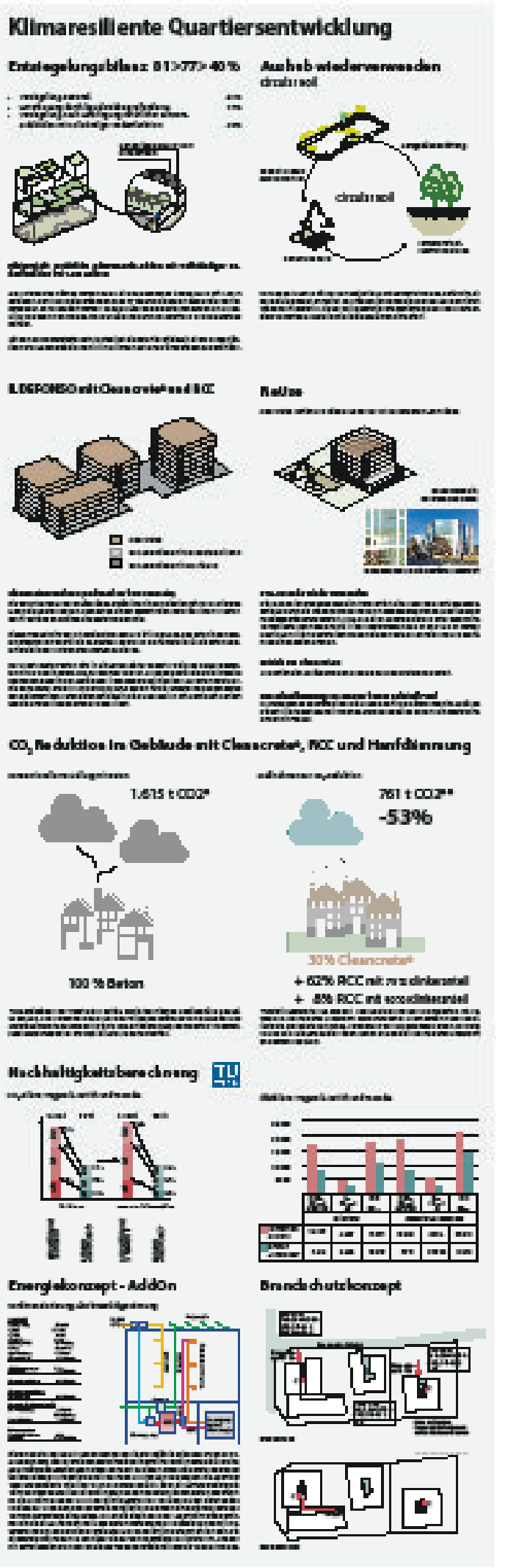

WOAL
Diakoniewerk

ILDEFONSO klimafit in die Zukunft



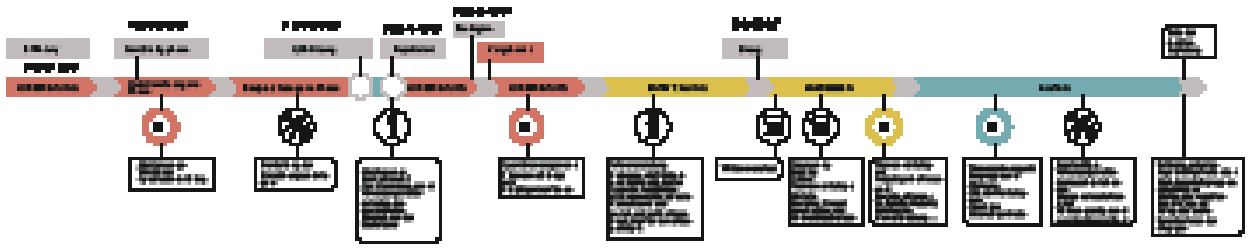


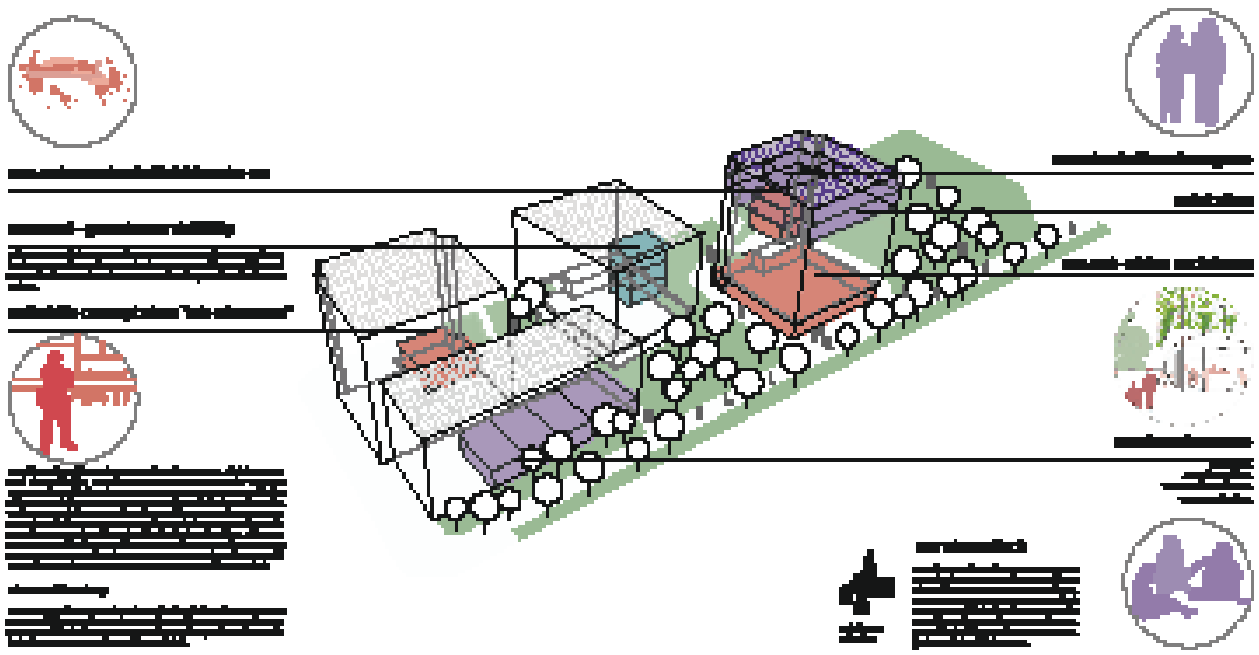


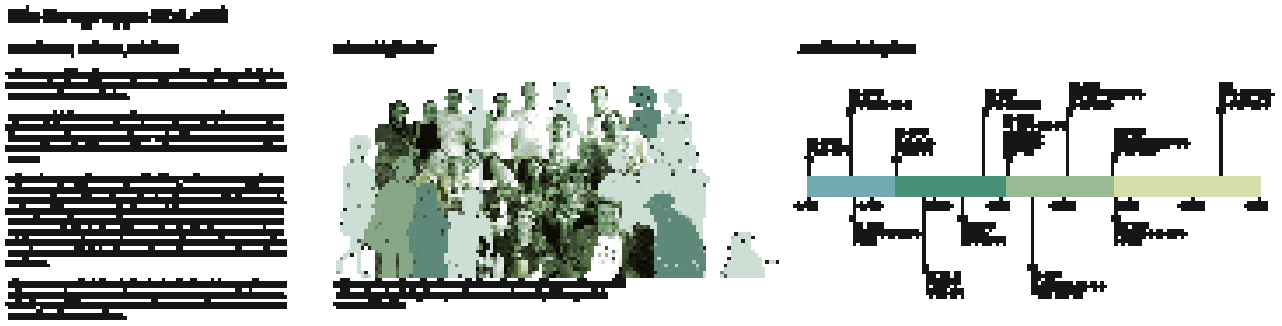


ILDEFONSO klimafit in die Zukunft

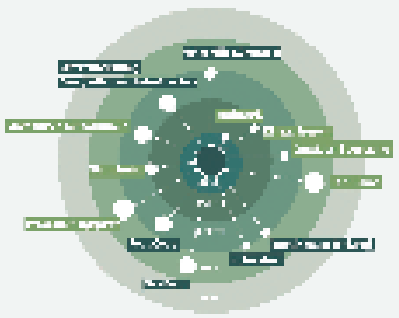
Soziale Nachhaltigkeit



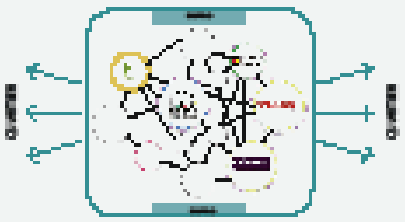




Soziale Strahlkraft



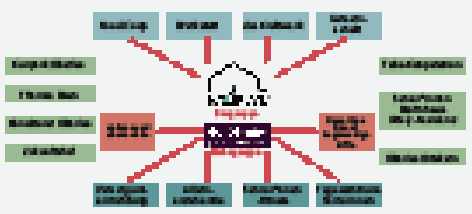
Vernetzung Partner*Innen



Wohnen 60+

Kolokation 60+
gemeinsam aber wohnen

Die Wohngruppe Kolokation
organisation und zusammenspiel im Detail



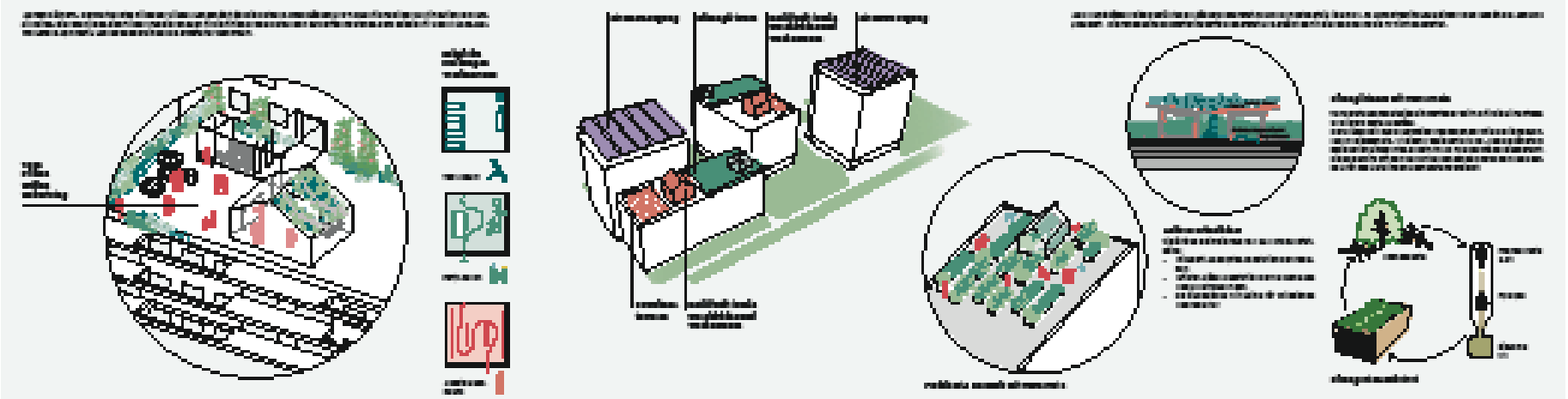
ILDEFONSO klimafit in die Zukunft

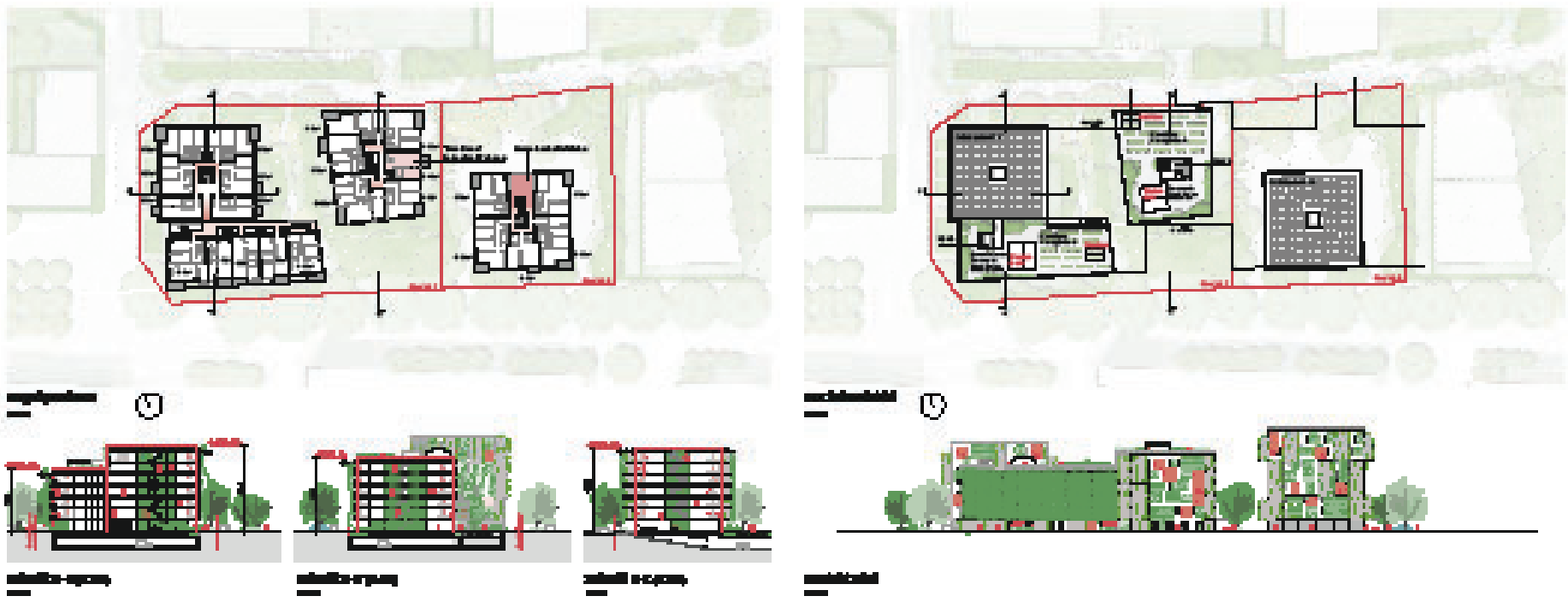
Dachflimmern - feiern, klimagärtnern und 72.000 kWh Strom

Multifunktionale Waschküche und Trockenraum

Dachlandschaft mit vielfältiger Nutzungen

Photovoltaik und Begrünung

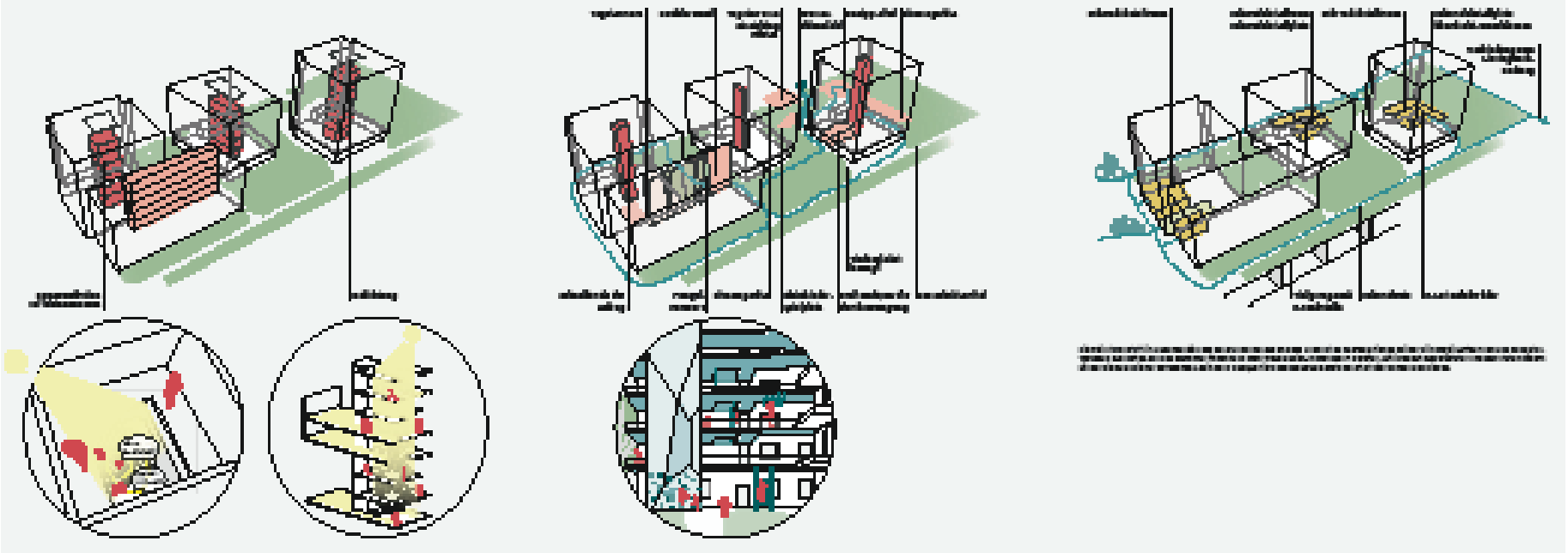


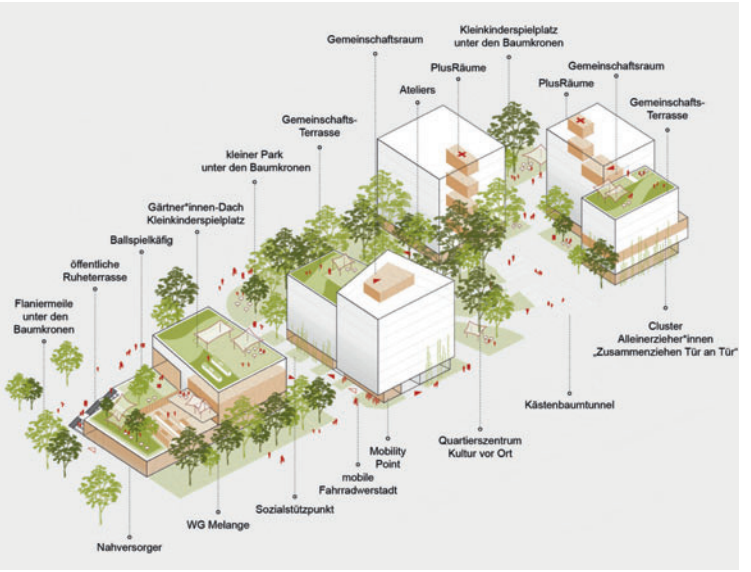


Licht und Blick

Spiel und Sport für Alt und Jung

Immer Radeln

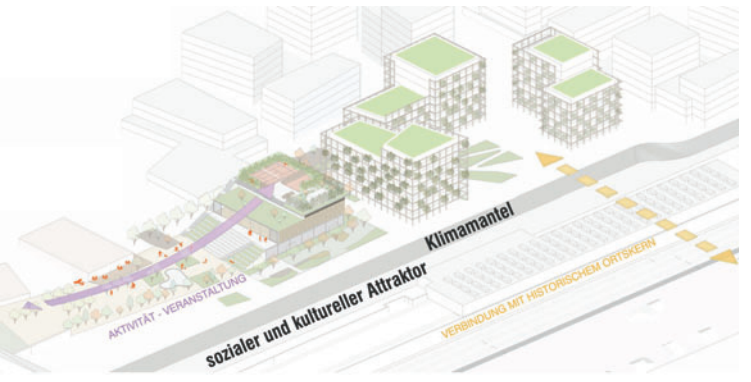




Bauträger: **ARWAG**
Architektur: **NMPB Architekten**
Landschaftsplanung: **PlanSinn**
Soziale Nachhaltigkeit: **PlanSinn**
Gemeinwesenarbeit: **Caritas der Erzdiözese Wien – neunerimmo**
Nachhaltigkeit: **EPEA GmbH – Part of Drees & Sommer**
Mobilität: **Goodville Mobility**
Wohnungsangebot: **69 geförderte Mietwohnungen und 69 SMART-Wohnungen**

Auszug aus der Leitidee
„... UNTER DEN BAUMKRONEN"

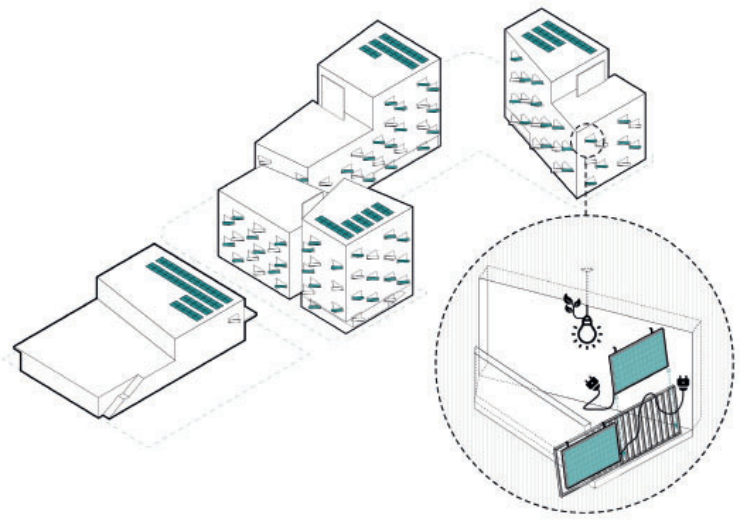
Die Erhaltung eines möglichst großen Baumbestands am Bauplatz und die Förderung von gesundem Baumwachstum auf natürlichem Boden sind der Schlüssel dazu. Ausgehend vom Qualitätenkatalog unter Berücksichtigung der öffentlich aufgelegten Flächenwidmung wurden die Baukörper zugunsten des möglichst großen Erhalts des vorhandenen Baumbestands hin entsprechend platziert und in den Dimensionen geringfügig angepasst. Der Freiraum zwischen den Baukörpern wird somit gänzlich von einer unterirdischen Verbauung freigehalten. Die Pflanzung weiterer großer Bäume auf natürlich gewachsenem Boden verstärkt unser zukunftsfittes Quartier.



Bauträger: **BWS**
Architektur: **RLP Rüdiger Lainer + Partner Architekten**
Landschaftsplanung: **zwoPK Landschaftsarchitektur**
Soziale Nachhaltigkeit: **Mag.ª Sonja Gruber**
Bauphysik / Brandschutz: **Röhrer Bauphysik**
Gemeinwesenarbeit: **JUNO**
Mobilität: **MO.Point Mobilitätsservices**
Wohnungsangebot: **77 geförderte Mietwohnungen und 78 SMART-Wohnungen**

Auszug aus der Leitidee
„Agora X"

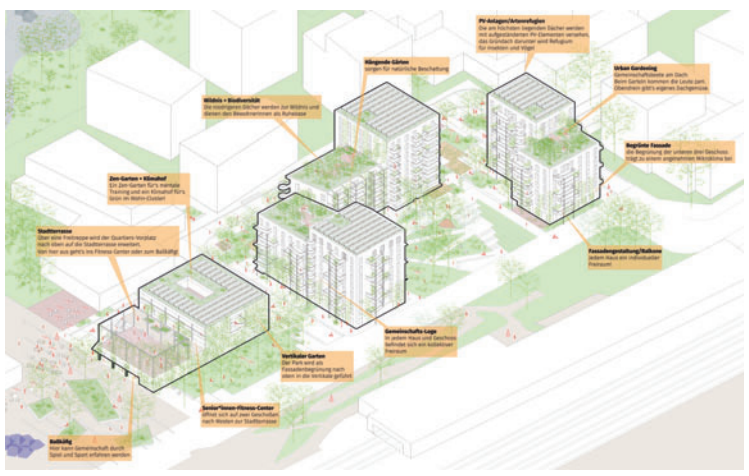
Wir wollen mit unserem Projekt „AGORA X" an diesem Standort – ganz im Sinne einer griechischen Agora – einen öffentlichen Versammlungs- und Veranstaltungsraum mit Freitreppe und begrünter Tribüne etablieren, der das attraktive Entree zum neu entstehenden Grätzel in der Kurbadstraße darstellt und auch ein Anziehungspunkt für Anrainer*innen aus dem historischen Ortskern Oberlaa ist.



Bauträger: **Wohnbau**
Architektur: **Pichler & Traupmann Architekten**
Landschaftsplanung: **Karin Standler Landschaftsarchitektur**
Soziale Nachhaltigkeit: **IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen**
Wohnungsangebot: **71 geförderte Mietwohnungen und 72 SMART-Wohnungen**

Auszug aus der Leitidee
„solar.BALLETT“

Tanzende Gärten
Tanzende grüne Häuser
Tanzende Solar-Balkone
Tanzende junge & älter werdende Bewohner*innen



Bauträger: **ÖSW – ÖVW**
Architektur: **AllesWirdGut Architektur – feld72 Architekten**
Landschaftsplanung: **Lindle+Bukor atelier für landschaft**
Soziale Nachhaltigkeit: **Search and Shape – Institut für angewandte Sozialwissenschaft**
Personalvermittlung/Pflege: **Care-Ring**
Gebäudetechnik: **teamgmi**
Makler: **Verein Paradocks**
Wohnungsangebot: **68 geförderte Mietwohnungen und 68 SMART-Wohnungen**

Auszug aus der Leitidee
„Golden Girls / 4 Schwestern, 1 Grätzel“

Vor dem Hintergrund der großen Herausforderungen unserer Zeit wollen wir Verantwortung übernehmen und Häuser bauen, die in Generationen denken. Als Teil eines nachhaltigen städtischen Kreislaufs sehen wir davon ab, „ideale“ Endzustände zu planen, sondern fördern Resilienz und unterstützen die Vielfalt in jeder Hinsicht.
Das Ergebnis unserer Überlegungen dazu sind unsere vier Golden Girls – dynamische Gebäude, die mit Kreativität und Interesse diese Themenschwerpunkte anpacken und sich bemühen, trotz der immer fortschreitenden Zeit stets zukunftsfit, altersgerecht und klimaresilient zu bleiben.

Bauträger: **Eisenhof**
Architektur: **Gerner Gerner Plus**
Landschaftsplanung: **D\D Landschaftsplanung**
Soziale Nachhaltigkeit: **Mag.ª Sonja Gruber**
Wohnungsangebot: **45 geförderte Mietwohnungen und 46 SMART-Wohnungen**

Auszug aus der Leitidee
„HOLZROT – stark verwurzelt in Oberlaa!“

HOLZROT setzt den Fokus auf attraktive Wohnformen, die Gemeinschaft im Haus und das Zusammenleben von unterschiedlichen Generationen unter einem Dach.
Um einer klimaresilienten Gebietsentwicklung gerecht zu werden, ist das Gebäude ein Holzbau. Dieser hat unter anderem den Vorteil, durch seinen hohen Vorfertigungsgrad die Lärmemissionen während der Bauzeit auf ein Minimum zu reduzieren und die Bedürfnisse der Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Bauträger: **Heimat Österreich**
Architektur: **Heimspiel architektur**
Landschaftsplanung: **idealice Landschaftsarchitektur**
Soziale Nachhaltigkeit: **realitylab**
Ökologie: **Bauklimatik**
Bauphysik: **Röhrer Bauphysik**
Kreislaufwirtschaft: **forschen planen bauen – DI Thomas Romm**
Statik: **Lechner + Partner Ingenieure**
Wohnungsangebot: **47 geförderte Mietwohnungen und 48 SMART-Wohnungen**

Auszug aus der Leitidee
„LAA DUO – KLIMAFIT & GENERATIONENÜBERGREIFEND“

Die Themen Nachhaltigkeit und kostengünstiges Wohnen für alle Generationen beschäftigen uns immer mehr. Wie kann man essenziellen Herausforderungen wie Rohstoffknappheit, Isolation und Altersarmut in Zeiten steigender Energiepreise und wachsender Generationenkluft entgegenwirken? Unser Lösungsansatz geht explizit auf die unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten der beiden Baukörper ein und bietet maximale Wohnqualität durch klimaresiliente und differenzierte Planung. Eine Durchmischung der Altersgruppen durch bewusste Verteilung der Sonderfunktionen und Attraktoren in beiden Baukörpern sorgt für maximale Inklusion. Mit der bestmöglichen Nutzung natürlicher Ressourcen wird eine klimaresiliente und behagliche Wohnumgebung geschaffen, die möglichst autark funktioniert und leistbar ist.

Bauträger: **Familienwohnbau**
Architektur: **Treberspurg & Partner Architekten**
Landschaftsplanung: **Simma Zimmermann Landschaftsarchitektinnen**
Soziale Nachhaltigkeit: **wohnbund:consult**
Wohnungsangebot: **42 geförderte Mietwohnungen, 42 SMART-Wohnungen und zwei geförderte Heimeinheiten**

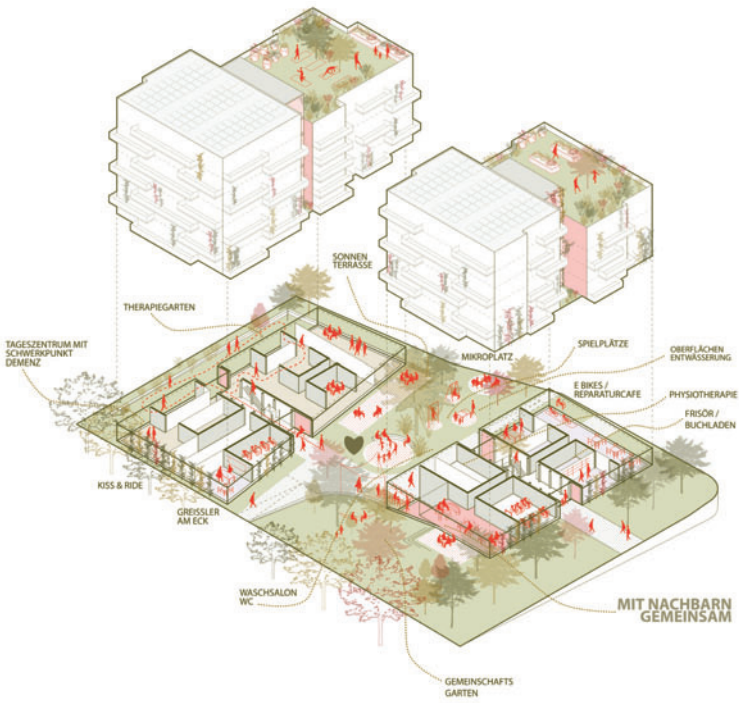
Auszug aus der Leitidee
„OBERLAA verbindet“

OBERLAA verbindet Generationen und Klimaschutz. Das Grundkonzept „Klimafit leben an der U1“ des neuen Wohnareals wird als Vorzeigeprojekt weitergeführt: ein Quartier für die Generationen von heute mit dem Blick für morgen. Durch das quartiersübergreifende Energiekonzept wird aus einem Wohnquartier ein „Generationen-Plus-Energie-Quartier“ und trägt so zum Erreichen der gesteckten Ziele zur Klimaneutralität 2040 bei.

Bauträger: **EGW**
Architektur: **PPAG architects**
Landschaftsplanung: **Büro Schön**
Soziale Nachhaltigkeit: **Stadtteilarbeit – Caritas der Erzdiözese Wien**
Ökologie: **Bauklimatik**
Statik: **Werner Sobek Wien**
Wohnungsangebot: **54 geförderte Mietwohnungen und 54 SMART-Wohnungen**

Auszug aus der Leitidee
„eins + eins gesellt sich gern“

eins + eins… Eine Vielfalt an Wohnformen für Wandel im Lebenszyklus – mit einem differenzierten Wohnungsangebot
eins + eins… gesellt sich gern! – Gemeinschaftsbereiche für eine aktive Hausgemeinschaft – die kommunikative Gemeinschaftszone



Bauträger: **EBG**
Architektur: **Dietrich | Untertrifaller Architekten**
Landschaftsplanung: **carla lo landschaftsarchitektur**
Soziale Nachhaltigkeit: **Dr.in Elisabeth Oberzaucher**
Wohnungsangebot: **45 geförderte Mietwohnungen und 47 SMART-Wohnungen**

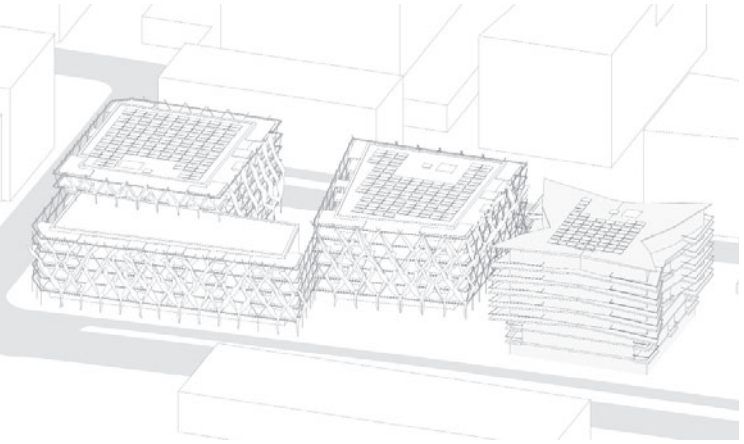
Auszug aus der Leitidee
„QUARTETT AM HOF"

Das städtebauliche Konzept basiert auf einem Gebäudequartett mit differenzierten Sockelzonen und einer kompakten Wohnbebauung darüber. Die Vierteilung ergibt sich durch Erschließungsfugen, in der die Kommunikation aus der Umgebung gestaffelt fortgeführt wird. Durch die Fugen beleben wir den Hof – das grüne Herz – und öffnen uns zeitgleich zur benachbarten Gemeinschaft.

Bauträger: **NEUES LEBEN**
Architektur: **Architekturbüro Reinberg**
Landschaftsplanung: **Prof.in DIin Cordula Loidl-Reisch**
Soziale Nachhaltigkeit: **raum & kommunikation**
Statik: **Gschwandtl & Lindlbauer**
Bauphysik: **IPJ Ingenieurbüro P. Jung – Obkircher plus**
Wohnungsangebot: **51 geförderte Mietwohnungen, 52 SMART-Wohnungen und eine geförderte Heimeinheit**

Auszug aus der Leitidee
„Hier will ich wohnen bleiben!"

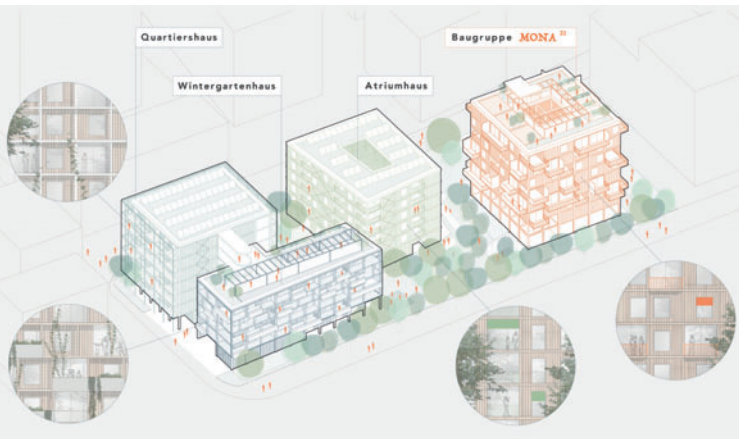
Das Projekt wurde von der Idee geleitet, Wohnungen zu schaffen, in denen zu wohnen und alt zu werden Freude macht und zwar über Generationen hinweg. Grundlagen dafür sind neben der günstigen Umgebung (Natur, Gesundheitseinrichtungen, U1 etc.), das vielfältige Wohnungsangebot, die hohe Flexibilität der Wohnungen und deren Teil und Kombinierbarkeit, die günstige Miete, die Versorgungseinrichtungen (Tagespraxis, Mobilitätshilfen, soziale Kontaktmöglichkeiten usw.) im Haus, die das Altern erleichtern. Der Rahmen dafür ist die attraktive Architektur, die gute Orientierbarkeit, viele allgemeine Flächen und behindertenfreundliche Details. Anreize zur Aktivität durch Werkstätten, Hobbyraum, Möglichkeiten zum Garteln und Fitnesseinrichtungen im Haus und im Freien fördern eine lange Gesundheiterleicht und erleichtern die Kontaktaufnahme zu anderen Menschen. „Hier wohne ich gerne, hier will ich bleiben und zwar bis ins hohe Alter".



Bauträger: **Altmannsdorf & Hetzendorf**
Architektur: **Baumschlager Eberle Wien – BauWerkStadt**
Landschaftsplanung: **Green4Cities**
Soziale Nachhaltigkeit: **realitylab**
Energieberatung: **SAUTTER**
Wohnungsangebot: **45 geförderte Mietwohnungen, 46 SMART-Wohnungen und eine geförderte Heimeinheit**

Auszug aus der Leitidee
„Gartenschmetterling“

Leistbarer, partizipativ gestaltbarer Wohnraum ist kein Privileg einer Baugruppe, sondern heute ein essenzieller Bestandteil des Wiener Wohnbaus. Das Projektteam will daher gemeinsam mit zukünftigen Bewohner*innen schon weit vor der Vergabe in Kontakt treten und gestaltbare Räume der Begegnung gemeinsam weiterentwickeln. Antworten auf zukunftsfittes Wohnen im Alter wollen im Dialog mit Nutzer*innen entwickelt werden und damit Antworten in einer Zeit, die geprägt von Krisen und damit einer sich kontinuierlich verändernden Gesamtumwelt ist, liefern. Unser Gartenschmetterling möchte damit Vorbildwirkung auf technologischer, sozialer und planerischer Ebene für den Wiener Wohnbau in einer besonders ungewissen Zeit sein.



Bauträger: **Schwarzatal**
Architektur: **ASAP-ZT**
Landschaftsplanung: **zwoPK Landschaftsarchitektur**
Soziale Nachhaltigkeit: **Soziokratie Zentrum Österreich**
Baugruppe: **Baugruppe Mona21**
Wohnungsangebot: **44 geförderte Mietwohnungen, 44 SMART-Wohnungen und 31 geförderte Heimeinheiten**

Auszug aus der Leitidee
„MONA*LAA“

Die Idee, eine Baugruppe und ein normal gefördertes Wohnhaus als symbolischen Zusammenhang zu betrachten und gemeinschaftliche Funktionen als bauplatzübergreifende Lösungen anzubieten, hat das Projektteam von Beginn an begeistert. Die Synergien zwischen beiden schaffen eine große Vielfalt an Möglichkeiten, welche einander unterstützen, stärken und profitieren sollen. Das Zusammenwirken aller Ebenen mit ihren Synergien und die Betrachtung neuer Wohn- und Lebensformen kommt im Projekttitel MONA*LAA (Menschen Offen Nach Außen – Lebensfreude Aktiv mit Anderen) zum Ausdruck: Gegenseitige Unterstützung, Mehrwert des Generationenwohnens, gemeinsame Bedürfnisse in den Mittelpunkt setzen, gemeinschaftliches Leben mit allen gesellschaftlichen Gruppen, selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter in den Vordergrund stellen.

Zweite Stufe Juryentscheidung

Die Jury nominierte in der ersten Stufe für die Bearbeitungsgebiete 1, 5 und 6 folgende Projektteams als interessanteste bzw. beste Beiträge. Die Beiträge der GESIBA auf Bearbeitungsgebiet 3 sowie der der WIGEBA auf Bearbeitungsgebiet 4 stellten sich dem Verfahren in organisatorischer und qualitativer Hinsicht bereits in der ersten Stufe und wurden ebenfalls für die Weiterbearbeitung in der zweiten Stufe empfohlen.

Projektteams der zweiten Stufe

Bearbeitungsgebiet 1

GEWOG / g.o.y.a. Ziviltechniker – wup ZT GmbH / EGKK Landschaftsarchitektur / realitylab / Genossenschaft Zukunftshof

Bearbeitungsgebiet 3

GESIBA / querkraft architekten / PlanSinn / Retter & Partner

Bearbeitungsgebiet 4

WIGEBA / Architekten Berger + Parkkinen Ziviltechniker / PlanSinn / Bergmeister

Bearbeitungsgebiet 5

Gartenheim / nonconform – Wieser Dill ZT / Lindle+Bukor atelier für landschaft / Diakoniewerk Syncare / di*mann / materialnomaden

Bearbeitungsgebiet 6

WBV-GPA / POS architekten / outside<landschaftsarchitektur – TBK Büro für Ökologie und Landschaftsplanung / art:phalanx – DAS BAND – DIE UMWELTBERATUNG – Volkshilfe Wien / Technische Universität Wien – Institut für Hoch- und Industriebau – forschen planen bauen – DI Thomas Romm / Röhrer Bauphysik / hacon / kolokation / WaLeWi

Mitglieder der Jury (zweite Stufe)

Univ.-Prof. DI Rudolf Scheuvens (Vorsitz)
Arch.in DIin Claudia König-Larch (stv. Vorsitz)
Ing. Mag. Harald Butter
DI Dr. Bernhard Lipp
Arch.in DIin Verena Mörkl
DI Norbert Pokorny
DI Gregor Puscher
DIin Isolde Rajek
Mag.a Andrea Reven-Holzmann
DI Stefan Sima
Mag.a Angelika Winkler, MA
Mag. Klaus Wolfinger

Bauträger: **GEWOG**
Architektur: **g.o.y.a. Ziviltechniker – wup ZT GmbH**
Landschaftsplanung: **EGKK Landschaftsarchitektur**
Soziale Nachhaltigkeit: **realitylab**
Urbane Landwirtschaft: **Genossenschaft Zukunftshof**

Auszug aus der Leitidee

„Oh la laa – Klimafit in Oberlaa"
Das Projekt verpflichtet sich zu einem nachhaltigen und zeitgemäßen Umgang mit vorhandenen Ressourcen. Eine Besonderheit liegt in der bewussten Vernetzung unterschiedlicher Generationen – auch ältere und älter werdende Menschen sollen in der Kurbadstraße optimale Voraussetzungen für einen neuen Lebensabschnitt vorfinden.

Ökonomie

- SMART-Wohnungen mit Superförderung

Soziale Nachhaltigkeit

Alltagstauglichkeit
- 19 Gemeinschaftsräume
- fünf Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

Wohnformen fürs Älterwerden
- Wahlnachbarschaften
- Wohnungen mit abtrennbarem Bereich für Pflegekraft, Platz für Pflegebett
- 10–15 % der Wohnungen sollen als Seniorenwohnung nach §12 MRG angeboten werden
- Gästewohnung kann für Pflegekraft angemietet werden
- betreutes / betreubares Wohnen durch Pflegestützpunkte der Vitality-Residenz, Vorrecht zur Übersiedelung in Vitality-Residenz
- altersgerechte Infrastruktur und Dienstleistungen, Kooperation mit VAMED
- Generationenklub mit fixen Öffnungszeiten und kostenlosen Angeboten im gesundheitsfördernden Bereich, gesellschaftliche Events oder Urban Gardening, Kooperation mit KWP

Sockelzone / Sondernutzung

- Nahversorger
- Ärztezentrum
- Jugendraum Verein Wr. Jugendzentren
- Generationenclub
- Grätzlhaus / Kulturvermittlung
- Gemeinschaftsraum
- Gewerbeflächen mit fünf Einheiten

Freiraum

- Mikroplätze mit Baumpflanzungen, Seniorenspiel, Liege- /Bewegungsbereich
- Marktplatz bei Thermenvorplatz unter Flugdach
- Urban Gardening / Urbane Landwirtschaft (Kooperation mit Zukunftshof) auf allen Baukörpern
- Wasserelemente (Geysire und Fumarolen als Attraktion und zur Bewässerung)
- Kleinkinderspiel vor Gemeinschaftsraum

Sport und Natur

- Ballspielkäfig

Klima- und Zukunftsfit

- Schwammstadtprinzip
- Regenwassermanagement
- Grauwassernutzung
- bodengebundene Fassadenbegrünung in Sockelzone
- Animal-Aided-Design
- Verwendung Mutterboden als Substrat auf Dächern
- Stampflehm aus Bodenaushub z. B. für Lehmtrennwände, Kooperation mit „LehmTonErde" und „Optigrün"

Energiekonzept
- alternatives Energiekonzept mit Wärmepumpen und Tiefensonden
- thermische Aktivierung Fundamente und Garagenaußenwände

- Bauteilaktivierung und Free Cooling (Wohnungen), Fußbodenheizung (Supermarkt), Heiz-/Kühldecken (Ärztezentrum), Grauwasser-Abwärmenutzung, Wind-Peak-Shaving, Kooperation mit WEB Windenergie AG
- PV-Elemente auf Dächern aller Bauteile und bei privaten Freiräumen
- gemeinschaftliche Energie-Erzeugungsanlage

Beurteilung der Jury (Auszug)

Die im Datenblatt ausgewiesenen Steigerungen der Nutzerkonditionen werden in dieser Höhe vor allem aufgrund der vorangegangenen Wettbewerbssituation nicht zur Kenntnis genommen. Die Jury erwartet eine Senkung der Nutzerkonditionen, insbesondere durch Optimierung der Finanzierungstruktur (u. a. Einsatz von Eigenmitteln). Die Jury erwartet die Vorlage eines entsprechenden, belastbaren Finanzierungskonzepts.

Das Projekt wurde ausgewählt, weil das vielfältige und gut durchdachte soziale Konzept den Herausforderungen des Klimawandels und der wirtschaftlichen Krisen mit zahlreichen adäquaten Maßnahmen begegnet. Das soziale Konzept wird laufend weiterentwickelt. Für Ansätze, die sich, wie etwa das Fitnesscenter für Senior*innen, als nicht realisierbar erwiesen haben, wird Ersatz gefunden. Besonders zu würdigen sind die Bemühungen, den Tauschkreis und die landwirtschaftliche Initiative auf das ganze Quartier auszudehnen. Es wird erwartet, dass die Qualitäten und die Entwicklungsdynamik des sozialen Konzepts auch im Lichte sich eventuell verändernder ökonomischer Verhältnisse aufrecht bleiben.

Die Intentionen des Projekts wurden in der weiteren Bearbeitung konsequent weiterverfolgt. Die zwei Gewerbeflächen anstelle des Seniorenfitness-Raums stellen eine Nutzung dar, die dem hohen Anspruch an die Bespielung der Erdgeschoßzone entspricht. Als besondere Qualität des Projekts wird das konstruktive Konzept erachtet. Es wird ein robustes und langlebiges Tragwerk aus Stahlbetonstützen mit Fertigteildecken vorgeschlagen, das mit modularen Fassadenelementen aus Ziegeln, Holzfassaden, Glaselementen oder Stampfbeton ausgefüllt wird. Einen wichtigen Bestandteil der Flexibilität stellen auch die vorgehängten Balkonkonstruktionen in Leichtbau dar. Dieses Konstruktionsprinzip der modularen und veränderbaren Bauweise ist in der weiteren Projektentwicklung zwingend umzusetzen. Dies betrifft auch den Einsatz von Stampflehmwänden, die für mindestens eine Wand pro Wohnung vorgesehen sind. Darüber hinaus wird auf das Protokoll der ersten Stufe verwiesen. Die darin beschriebenen Qualitäten sind ebenso in der weiteren Projektentwicklung und Umsetzung beizubehalten.

Das sehr gute Gesamtenergie-Versorgungskonzept mit Wärmepumpen zur Beheizung und Temperierung sowie der Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung und die Grauwasserabwärmenutzung wird beibehalten. Die nicht zugängliche, extensiv begrünte Dachfläche von 1.536 m^2 soll maximal zur lokalen Energieerzeugung mit Photovoltaikanlagen, PVT-Modulen oder Kombinationen davon genutzt werden. Auch die Nutzung der Abwärme des Supermarkts wird empfohlen. Das ökologische Bauproduktmanagement mit externer Qualitätssicherung wird positiv beurteilt. Das Konzept der Stadtlandwirtschaft als Auftakt ins Quartier wurde konsequent beibehalten. Die Jury sieht dies weiterhin als wesentlichen Beitrag für das Quartier und begrüßt das Bestreben, alle Baufelder miteinzubeziehen. In welcher Art und Weise dies möglich ist, gilt es auszuloten und weiter zu verfolgen. Ebenso wurde das Potential der Flaniermeile rund um das Grätzlhaus ausgeschöpft, indem die Freiraumangebote konkreten Bezug auf die Erdgeschoßnutzungen nehmen. Das Grätzlhaus rückt dadurch weiter in den Mittelpunkt und bildet einen zentralen kommunikativen Ort im Quartier, der eine gute Anbindung an Oberlaa sicherstellt. Es sind dies Qualitäten, die bereits in der ersten Verfahrensstufe überzeugten und deren Umsetzung gesichert sein muss. In diesem Zusammenhang wird die Ausdifferenzierung der „Fumarole“ und „Geysire“, welche das Baufeld durchziehen, als identitätsstiftend und klimaregulierend gesehen und ist ebenso wie das ambitionierte Kreislaufkonzept mit Wiederverwendung des Bodenaushubs, Regen- und Grauwassers umzusetzen.

Beurteilung der Jury nach Wiedervorlage im November 2023 (Auszug)

In der Überarbeitung wurde auf die wesentlichen Kritikpunkte aus dem Protokoll vom 22.06.2023 eingegangen. Der Nachweis der Fassadenbegrünung wird zur Kenntnis genommen. Dem beabsichtigten Tausch des Gemeinschaftsraumes mit einer Gewerbefläche im Erdgeschoß kann zugestimmt werden.

Das Projekt umfasst insgesamt 127 geförderte Wohnungen, davon 63 Normwohnungen und 64 SMART-Wohnungen sowie neun Geschäftslokale mit einer förderbaren Nutzfläche inkl.

Zuschlägen von 10.857 m². Weiters wird ein Nahversorgerlokal freifinanziert errichtet. Für die SMART-Wohnungen wird neben der Förderung nach § 3 und § 6 (Superförderung) auch eine Förderung nach § 6a NeubauVO 2007 beansprucht. Die Gesamtbaukosten mit € 2.964,50/m² förderbarer Nutzfläche sind angesichts der aktuellen Marktsituation nachvollziehbar. Die Baunebenkosten mit 17,4 % werden durchschnittlich bewertet. Der Baurechtszins pro m² BGF über Niveau liegt innerhalb der Obergrenze gemäß § 5 Z 1 WWFSG 1989. Die Baurechtsnebenkosten von € 105,66/m² Nfl. sind nachvollziehbar. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl der Anzahl nach als auch hinsichtlich des Finanzierungsbeitrages (€ 60,--/m² WNFl.) erfüllt. Die Bruttomiete beträgt € 8,62/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,38/m² WNFl, Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,90/m² WNFl.). Bei den Normwohnungen liegt die monatliche Mietbelastung bei € 10,73/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,38/m² WNFl, Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag €1,90/m² WNFl.) in Kombination mit einem Finanzierungsbeitrag in der Höhe von € 82,65/m² WNFl. (Baukostenbeitrag € 82,65/m² WNFl., Grundkostenbeitrag € 0,--/m² WNFl.). Die Konditionen für die geförderten eigenmittelfreien Geschäftslokale betragen € 12,50/m² Nfl. Die Garagenkonditionen betragen € 105,--/Monat ohne Finanzierungsbeitrag. Die Bauausstattung mit Holz-Alu-Fenstern sowie Laminatboden wird durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit drei bis vier Sternen beurteilt. Insgesamt werden die überarbeiteten Nutzerkonditionen positiv zur Kenntnis genommen.

Zahlen und Fakten zum Siegerprojekt

Nach Wiedervorlage im November 2023

A) KENNDATEN

Bauplatz (m²)	7.219,30
Bruttogrundfläche über Niveau (m²)	16.159,06
Nettonutzfläche über Niveau (m²)	11.757,71
Versiegelungsgrad (in %)	74,25
förderbare Wohn- / Geschäftsnutzfläche (m²)	8.905,17 / 1.656,97
Anzahl der Wohnungen gesamt (100 % geförderte Mietwohnungen)	127
davon SMART-Wohnungen	64
Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnungen (m²)	70,12
Ø Wohnnutzfläche / SMART-Wohnungen (m²)	63,05
Wohnungen mit priv. Freiflächen (in %)	100
Anzahl geförderte Kfz-Stellplätze am Bauplatz / davon für E-Autos	73 / 8
Anzahl Radabstellplätze am Bauplatz	316

B) KALKULATION

B.1) BAUKOSTEN

Gesamtbaukosten / m² förderbare Nutzfläche Miete (€/m²)	2.964,50
Baunebenkosten (%)	17,40

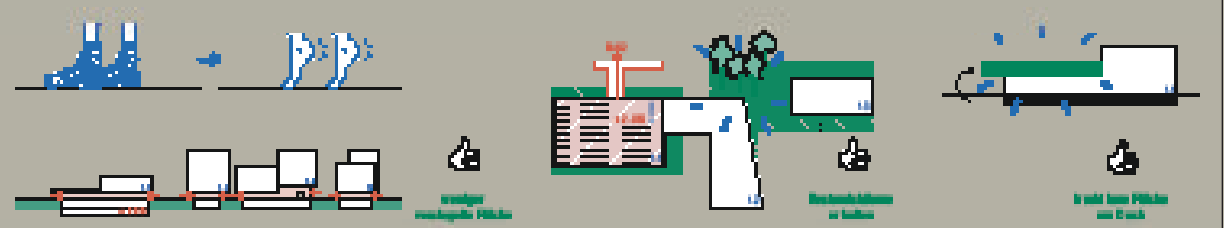
B.2) GRUNDSTÜCKSKOSTEN

Grundstückskosten ohne Nebenkosten (€) – Baurecht	0,00
Grundstücksnebenkosten (€)	1.147.193,86

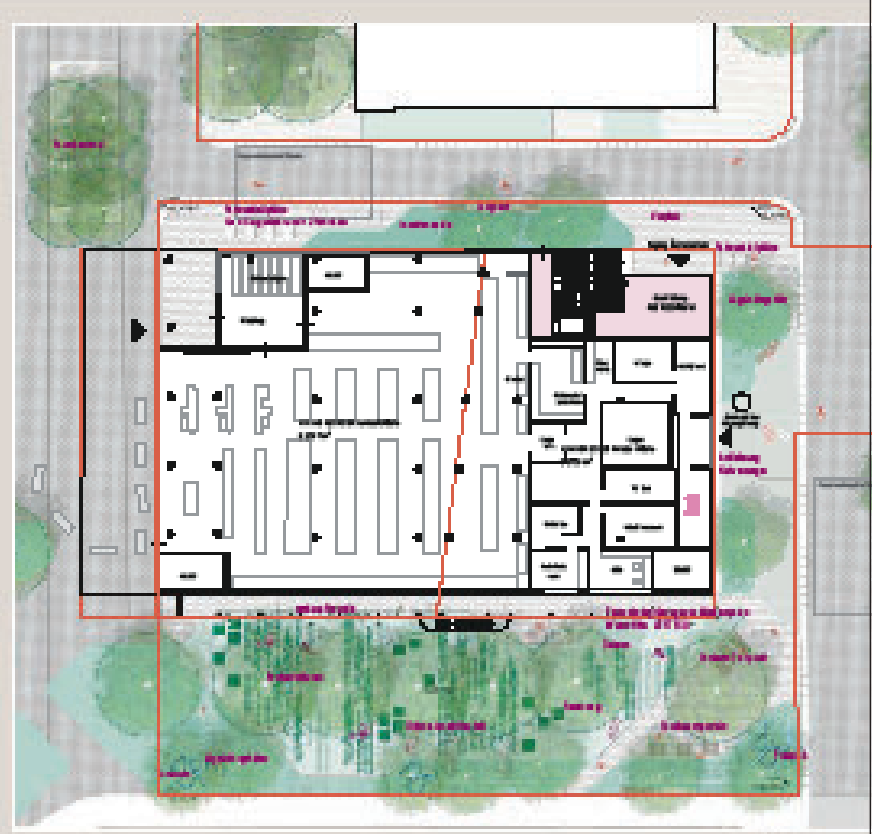
B.3) NUTZUNGSKOSTEN WOHNEN	MIETE
Baukostenbeitrag ges./ m² Wohnnutzfläche (exkl. USt., €/m²)	82,65
Grundkostenbeitrag ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	0,00
Eigenmittelanteil ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	82,65
Bruttomiete o. Heiz. u. Warmwasser (inkl. USt., €/m²)	10,73
Eigenmittel / Stellplatz (exkl. USt., €)	0,00
Miete Stellplatz (inkl. BK und USt., €)	105,00

B.3) NUTZUNGSKOSTEN SMART-WOHNEN	SUPERFÖRDERUNG
Eigenmittelanteil ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	60,00
Bruttomiete o. Heiz. u. Warmwasser (inkl. USt., €/m²)	8,62

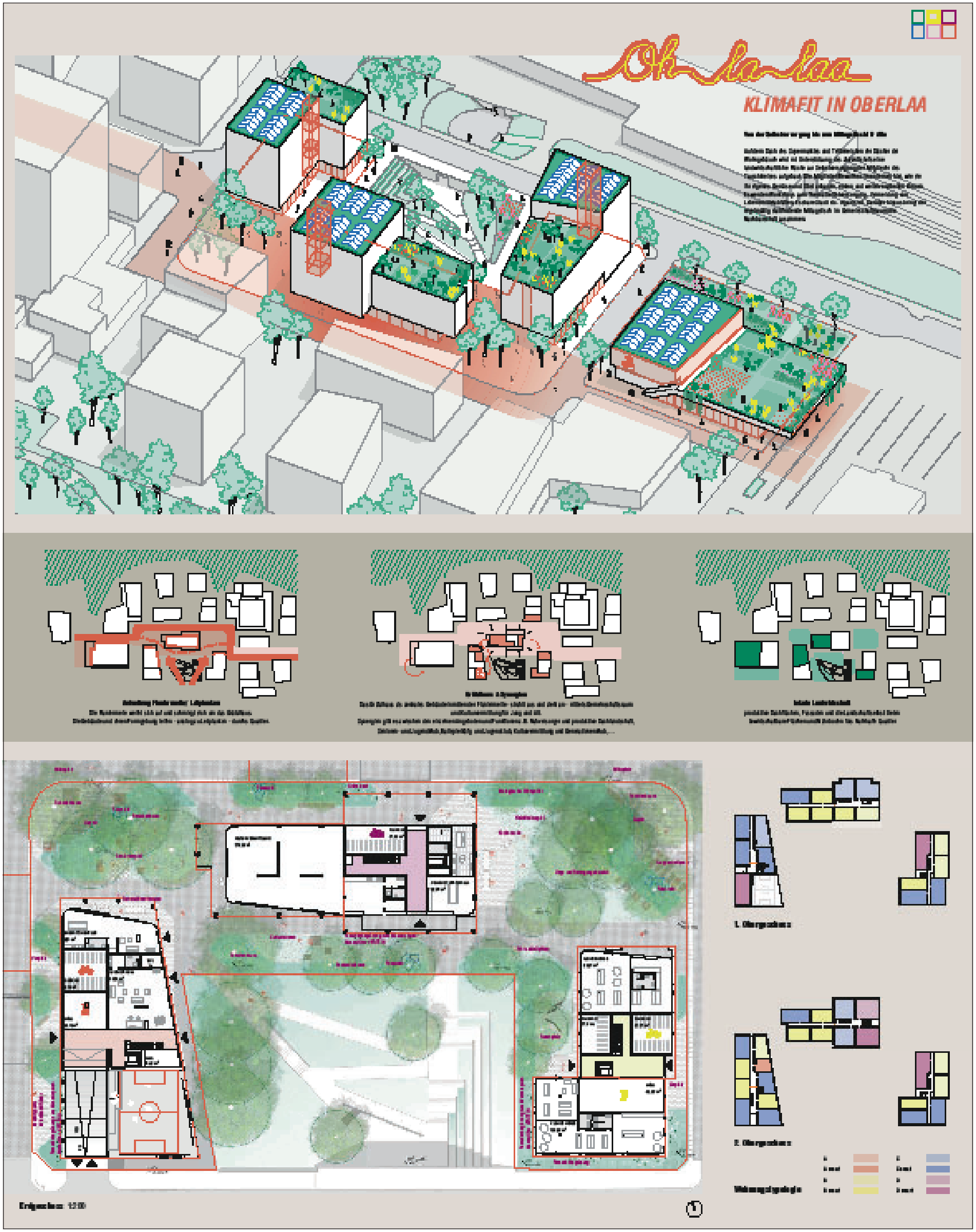
KLIMAFITTES QUARTIER



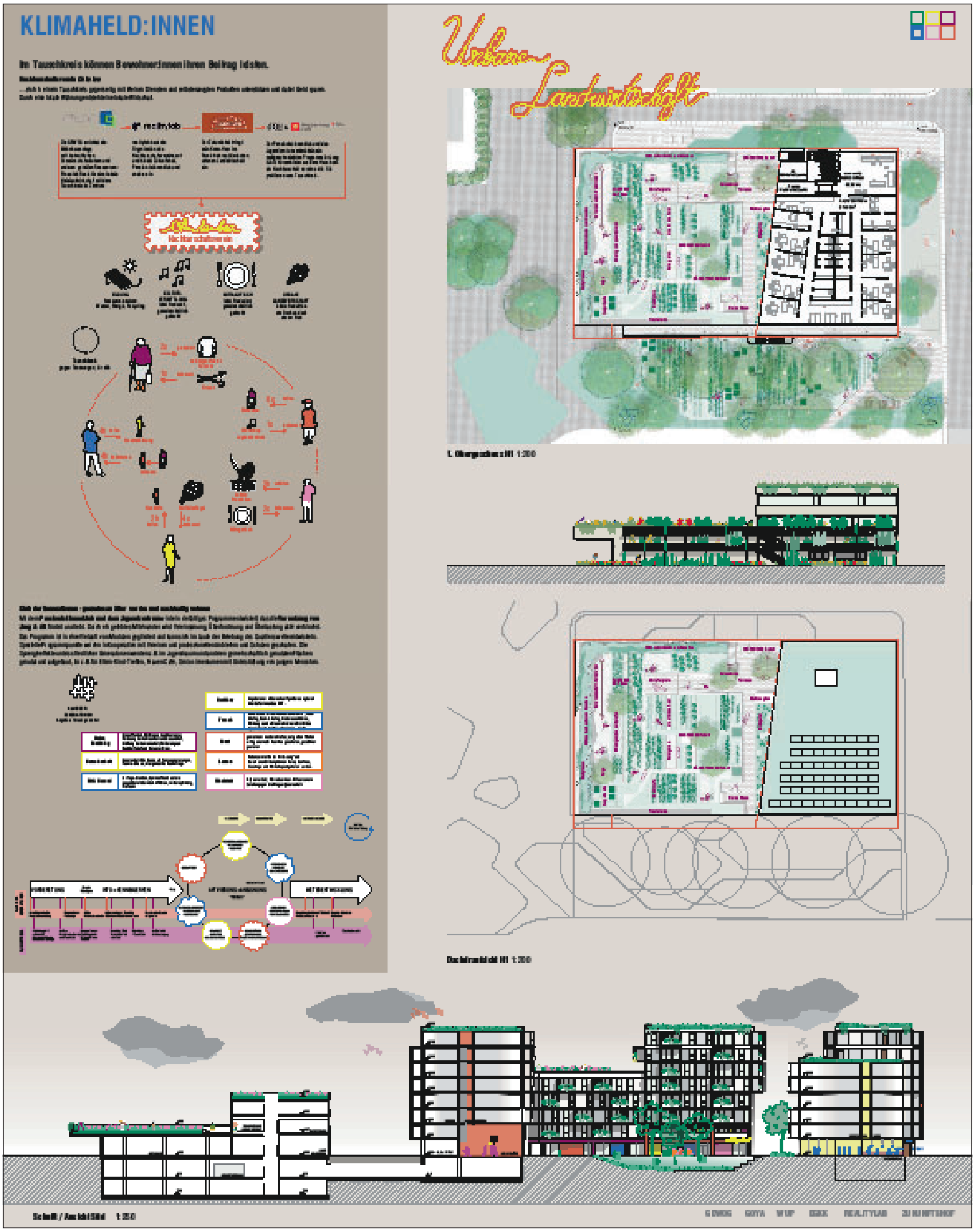
Lageplan 1:200

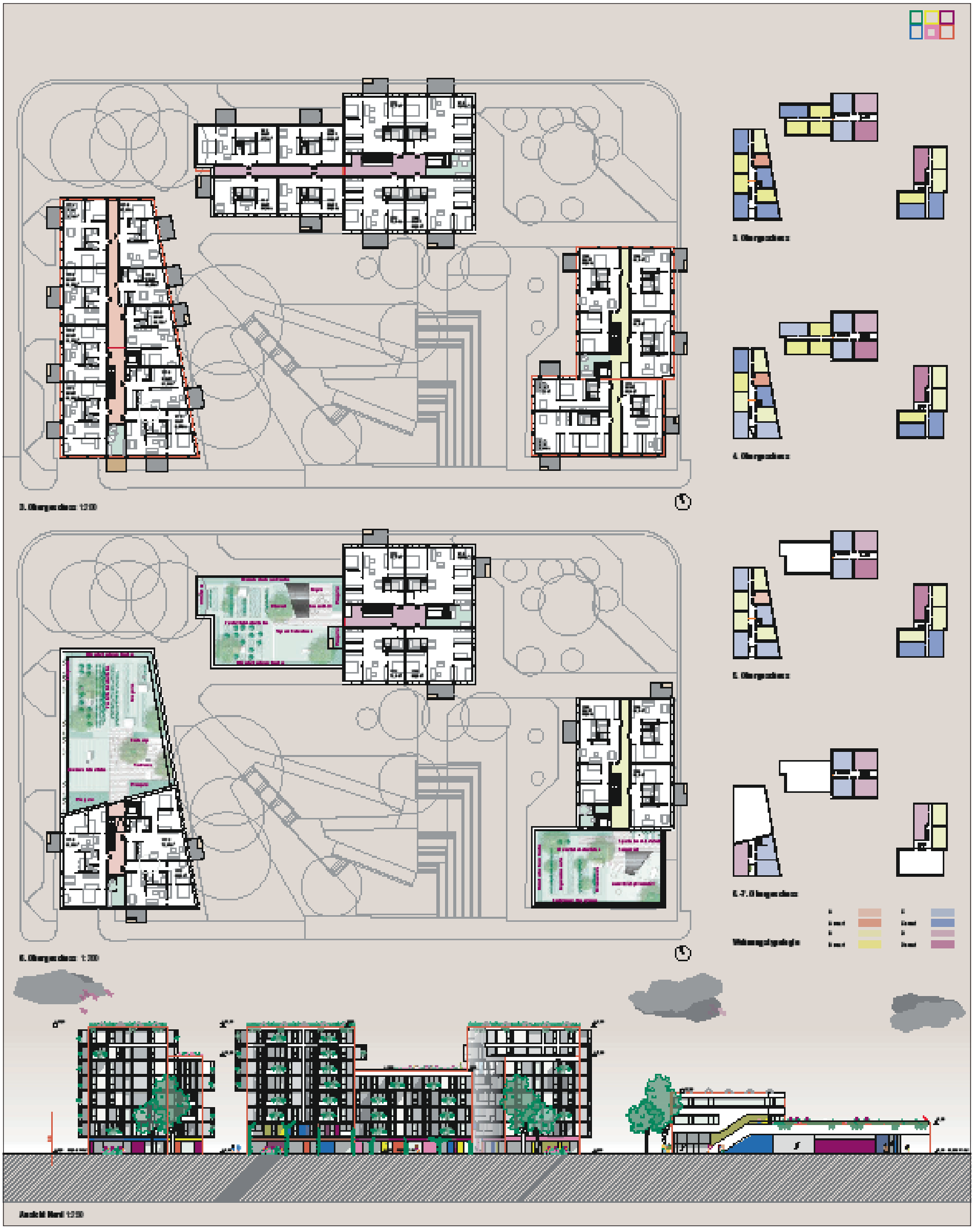


Erdgeschoss 1:200

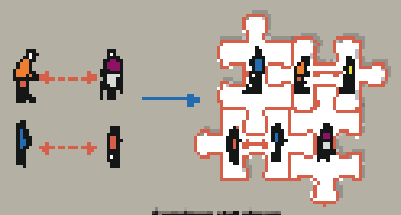

Ok-la-laa
KLIMAFIT IN OBERLAA

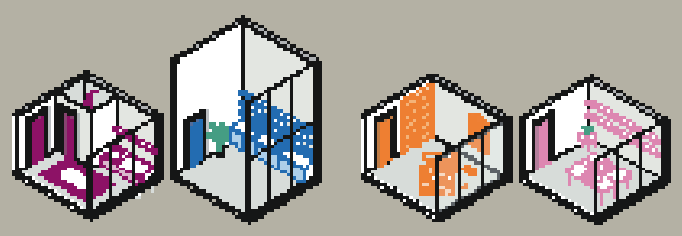

DAS 200-JAHRE HAUS

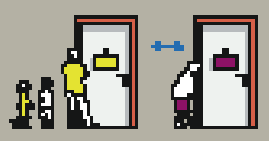

KLIMAHELD:INNEN
Urban Landwirtschaft

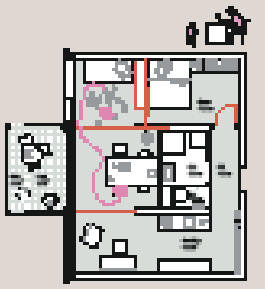


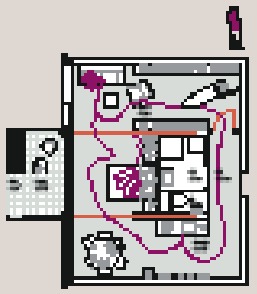
ZUKUNFTSFITTES WOHNEN

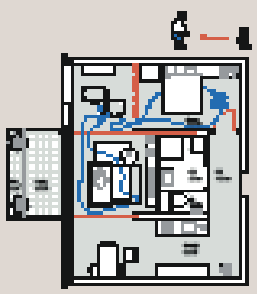


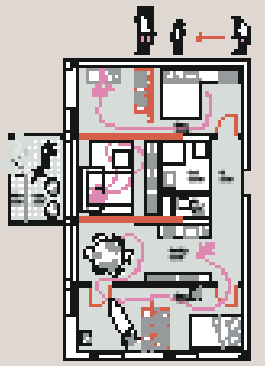


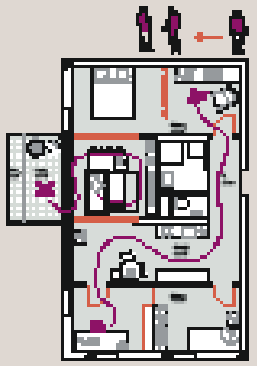


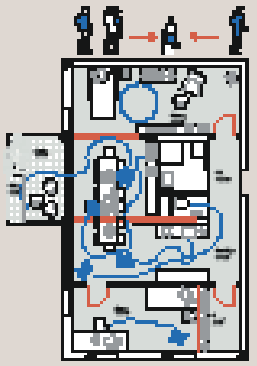


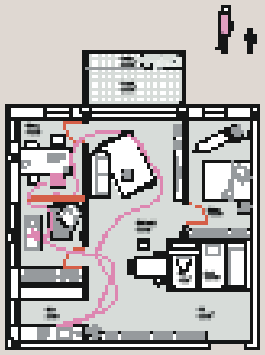


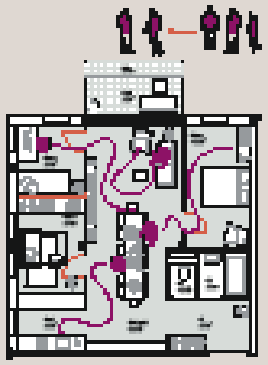


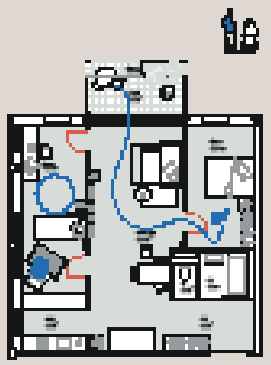


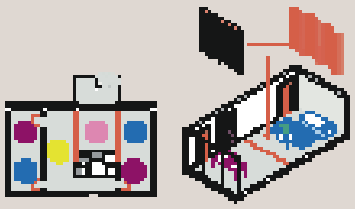


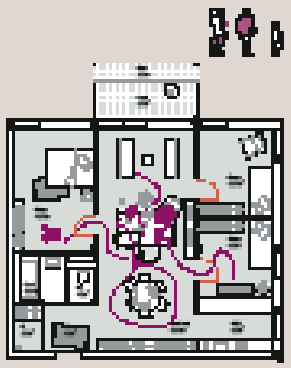


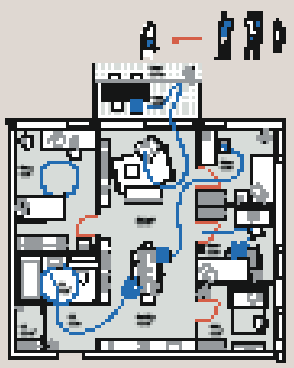


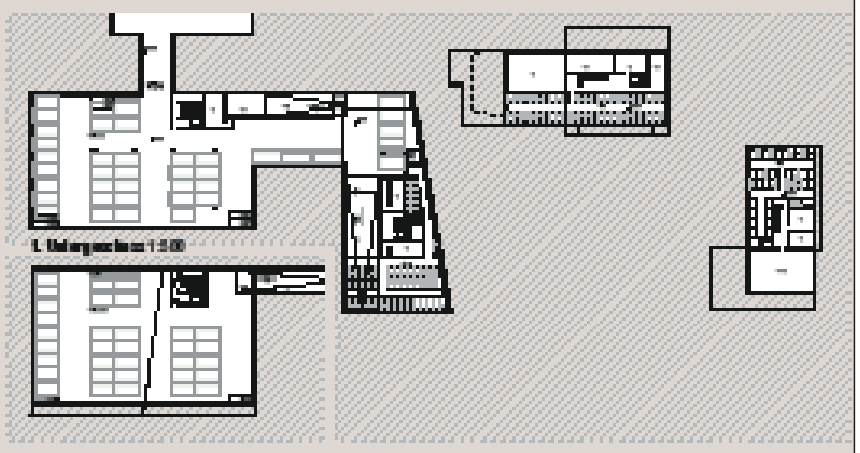












Bauträger: **GESIBA**
Architektur: **querkraft architekten**
Landschaftsplanung: **PlanSinn**
Soziale Nachhaltigkeit: **PlanSinn**
Bauphysik: **Retter & Partner**

Auszug aus der Leitidee

„10., kurbadstraße – klimafit leben an der u1 – bauplatz 3“

Der kompakte Baukörper nimmt Rücksicht auf den Baumbestand, dieser wird zusätzlich noch ergänzt und gewährleistet vor allem im Sommer eine schattige Umgebung. Begrünte Dächer und Fassadenbegrünung unterstützten zusätzlich die Verdunstungskühlung und verbessern das Mikroklima am Bauplatz. Flexible Grundrisse sowie eine flexible Gebäudestruktur ermöglichen Reaktionen auf ein geändertes Wohnbedürfnis in der Zukunft. Die Gemeinschaftsräume erweitern den jeweiligen privaten Wohnraum um weitere Nutzungen, wodurch die Grundrisse kompakt gehalten werden können. Das Gebäude wird als Massivbau mit CO_2-reduziertem Stahlbeton errichtet. Die Wohnungstrennwände werden in Leichtbauweise ausgeführt, um eine Langzeitflexibilität zu gewährleisten. Für die nichttragenden Leichtbauwände wird der Einsatz von alternativen Produkten, wie z. B. Strohbauplatten o. Ä. untersucht. Als Fassadendämmung ist eine nachhaltige Hanfdämmung geplant. Der lokale Lehmaushub wird im Erdgeschoß in den Gemeinschaftsräumen als Stampflehmboden eingesetzt und schafft somit ein Bewusstsein für am Ort verfügbare Materialien. Die gute öffentliche Anbindung sowie die Radweginfrastruktur ermöglichen eine geringe Nutzung von motorisiertem Individualverkehr. Dieser findet im Areal nur unterirdisch über eine Sammelgarage Platz. Dies räumt den Fußgänger*innen und Radfahrer*innen im Quartier eine sichere Infrastruktur und Platz im öffentlichen Raum ein.

Die vielseitigen Grundrissgrößen bieten unterschiedlichsten Bewohner*innen Platz und gehen auf die jeweiligen Wohnbedürfnisse ein. Bereits in der Grundausbaustufe werden bei zehn A- bzw. B-Wohnungen die Badezimmer barrierefrei ausgeführt, um auch ein Angebot für „Wohnformen fürs Älterwerden“ zu schaffen. Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei, so auch alle internen Verbindungen, damit Bewohner*innen auch bei geänderten Mobilitätsbedürfnissen ihre Wohnung uneingeschränkt erreichen können.

Soziale Nachhaltigkeit

Alltagstauglichkeit
- zwei Gemeinschaftsräume
- ein Kinderspielraum
- eine Waschküche
- ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Wohnformen fürs Älterwerden
- zehn A- bzw. B-Wohnungen mit barrierefreiem Badezimmer

Sockelzone / Sondernutzung

- Wohnungen
- Gemeinschaftsräume
- Nebenräume

Freiraum

- Kinder- und Jugendspielplatz (700 m^2), Thema „Wald“
- Kleinkinderspielplatz bei Gemeinschaftsterrasse

Sport und Natur

- Bewegungsraum im Erdgeschoß
- Waldspielplatz

Klima- und Zukunftsfit

- Erhalt des Baumbestands soweit möglich, zusätzlich Neupflanzungen
- Dachfläche auf südlichem Baukörper als naturnahe Ausgleichsfläche
- bodengebundene Fassadenbegrünung an der Südseite
- außenliegender Sonnenschutz
- Massivbau aus CO_2-reduziertem Stahlbeton
- Hanfdämmung
- Stampflehmboden aus lokalem Bodenaushub (Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß)

- Einsatz von alternativen Produkten für Leichtbauwände wird untersucht
- Balkone als Fertigteilelemente

Energiekonzept

- Bauteilaktivierung und Geothermie
- PV-Anlage auf Gründach des nördlichen Baukörpers

Beurteilung der Jury (Auszug)

Das Projekt umfasst insgesamt 73 geförderte Wohnungen, davon 34 Normwohnungen und 39 SMART-Wohnungen mit einer förderbaren Nutzfläche inkl. Zuschlägen von 5.520 m². Die Gesamtbaukosten mit € 2.850,02/m² förderbarer Nutzfläche sind angesichts der aktuellen Marktsituation nachvollziehbar. Die Baunebenkosten mit 18,6 % werden durchschnittlich bewertet. Die Grundankaufskosten pro m² BGF über Niveau liegen innerhalb der Obergrenze gemäß § 5 Z 1 WWFSG 1989. Die Grundnebenkosten betragen € 15,60/m² förderbarer Nutzfläche und werden sehr günstig bewertet. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl der Anzahl nach (53 %) als auch hinsichtlich des Finanzierungsbeitrages (€ 60,--/m² WNFl.) erfüllt. Die Bruttomiete in Höhe von € 8,46/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,50/m² WNFl, Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 2,09/m² WNFl.) wird durchschnittlich beurteilt. Bei den Normwohnungen liegt die monatliche Mietbelastung mit € 10,34/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,50/m² WNFl, Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 2,09/m² WNFl.) in Kombination mit dem Finanzierungsbeitrag in der Höhe von € 70,--/m² WNFl. (Baukostenbeitrag € 70,-- /m² WNFl., Grundkostenbeitrag € 0,--/m² WNFl.) im durchschnittlichen Bereich. Die Garagenkonditionen mit € 95,--/Monat ohne Finanzierungsbeitrag werden durchschnittlich bewertet. Die Bauausstattung mit Kunststoff-Fenstern sowie Laminatböden wird durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit drei Sternen beurteilt.

Das Angebot im Bereich der Sozialen Nachhaltigkeit ist nicht besonders ausgeprägt. Zentral ist die Besiedelungsbegleitung, die ein Miteinander in der Wohnanlage und eine Vernetzung im Quartier schaffen soll. Erwartet wird, dass sich die Aktivitäten der Besiedelungsbegleitung insbesondere auf die Einbindung der Bewohnerschaft in die Quartiersinitiativen richten und dass in diesem Sinn mit den sozialen Akteur*innen der anderen Bauplätze bzw. mit einem einzurichteten Quartiersmanagement kooperiert wird.

Die in der ersten Stufe dargestellten Qualitäten wurden konsequent beibehalten. Besonders hervorgehoben wird seitens der Jury nochmals die Konzeption des Foyers, welches durch eine intelligente Fluchtwegeführung um den Kinderspielraum räumlich erweitert werden kann und daher eine hohe, über das rein funktionale Ausmaß hinaus gehende Nutzungsqualität aufweist. Diese Raumkomposition bildet zudem das Verbindungsglied zwischen den beidseitig angeordneten Freibereichen, insofern ist auf eine entsprechende Transparenz zur Sicherstellung der Sichtbeziehungen zu achten. Die überarbeitete Fassade des Fahrradraums, der nun mit großzügigen Öffnungen zur Flaniermeile hin versehen ist, wird sehr positiv gesehen.

Die Verwendung des optimierten übergeordneten Energiekonzepts der Wien Energie mit minimierten Anschlusswerten mit Hilfe einer dynamischen Gebäudesimulation, Abwärmenutzung der Therme Wien und einem lokalen Anergienetz mit deutlich mehr als 60%-Nutzung der Heizenergie im realen Betrieb, 100%-Deckung des Strombedarfs durch lokale Photovoltaikerzeugung und Ökostrom wird positiv gesehen. Als Ergänzung dazu ist die nicht zugängliche, extensiv begrünte Dachfläche von 766 m² optimal mit einer Photovoltaikanlage zu nutzen. Der zugesagte Qualitätsstandard klimaaktiv Silber wird positiv gesehen. Der überzeugende Umgang mit dem Baumbestand und das darin integrierte naturnahe Waldspiel wurden konsequent beibehalten und stellen nach wie vor einen hohen Mehrwert für das Quartier und einen niederschwelligen Anschluss an den Park dar. Die Positionierung des Mikroplatzes an der Flaniermeile wird hier infrage gestellt. Er ist im übergeordneten Qualitätenkatalog an dieser Stelle nicht vorgesehen, sondern befindet sich direkt gegenüber auf BAG 6. Der Bereich vor dem Fahrradraum soll deshalb als Passepartout weitergeführt werden. Die Gemeinschaftsterrasse im 3. Obergeschoß mit dem Thema „Garteln" stellt einen zentralen Außenraum für die Hausgemeinschaft dar. Damit der Raum auch für die Nutzung attraktiv wird, ist er durch eine entsprechende Bepflanzung und Ausstattung aufzuwerten. Im Sinne des thematischen Schwerpunkts des Wettbewerbs wird angeregt, eine teilweise Nutzung des Biodiversitätsdachs mit bifazialen Photovoltaikmodulen zu überprüfen.

Zahlen und Fakten zum Siegerprojekt

A) KENNDATEN

Bauplatz (m²)	4.315,00
Bruttogrundfläche über Niveau (m²)	7.462,00
Nettonutzfläche über Niveau (m²)	5.232,00
Versiegelungsgrad (in %)	39,75
förderbare Wohnnutzfläche (m²)	5.232,55
Anzahl der Wohnungen gesamt (100 % geförderte Mietwohnungen)	73
davon SMART-Wohnungen	39
Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnungen (m²)	71,68
Ø Wohnnutzfläche / SMART-Wohnungen (m²)	64,65
Wohnungen mit priv. Freiflächen (in %)	100
Anzahl geförderte Kfz-Stellplätze am Bauplatz / davon für E-Autos	36 / 4
Anzahl Radabstellplätze am Bauplatz	173

B) KALKULATION

B.1) BAUKOSTEN

Gesamtbaukosten / m² förderbare Nutzfläche Miete (€/m²)	2.850,02
Baunebenkosten (%)	17,40

B.2) GRUNDSTÜCKSKOSTEN

Grundstückskosten ohne Nebenkosten (€)	1.435.000,00
Grundstücksnebenkosten (€)	86.100,00

B.3) NUTZUNGSKOSTEN WOHNEN

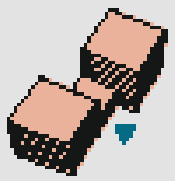
	MIETE
Baukostenbeitrag ges./ m² Wohnnutzfläche (exkl. USt., €/m²)	70,00
Grundkostenbeitrag ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	0,00
Eigenmittelanteil ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	70,00
Bruttomiete o. Heiz. u. Warmwasser (inkl. USt., €/m²)	10,34
Eigenmittel / Stellplatz (exkl. USt., €)	0,00
Miete Stellplatz (inkl. BK und USt., €)	95,00

B.3) NUTZUNGSKOSTEN SMART-WOHNEN

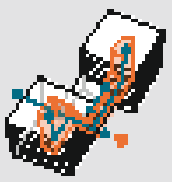
Eigenmittelanteil ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	60,00
Bruttomiete o. Heiz. u. Warmwasser (inkl. USt., €/m²)	8,46

wettbewerb kurbadstraße - klimafit leben an der u1 - bauplatz 3

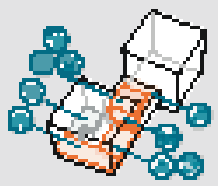
baukörper



zugang

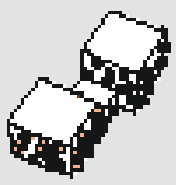


vernetzung

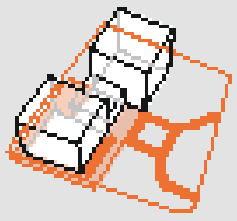


gemeinschaft

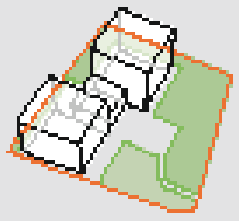
dachnutzung



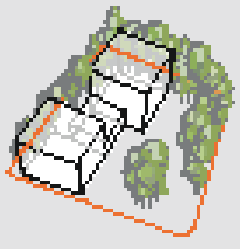
balkone



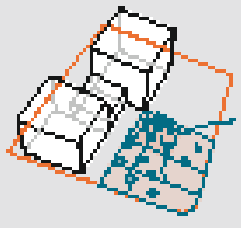
wege



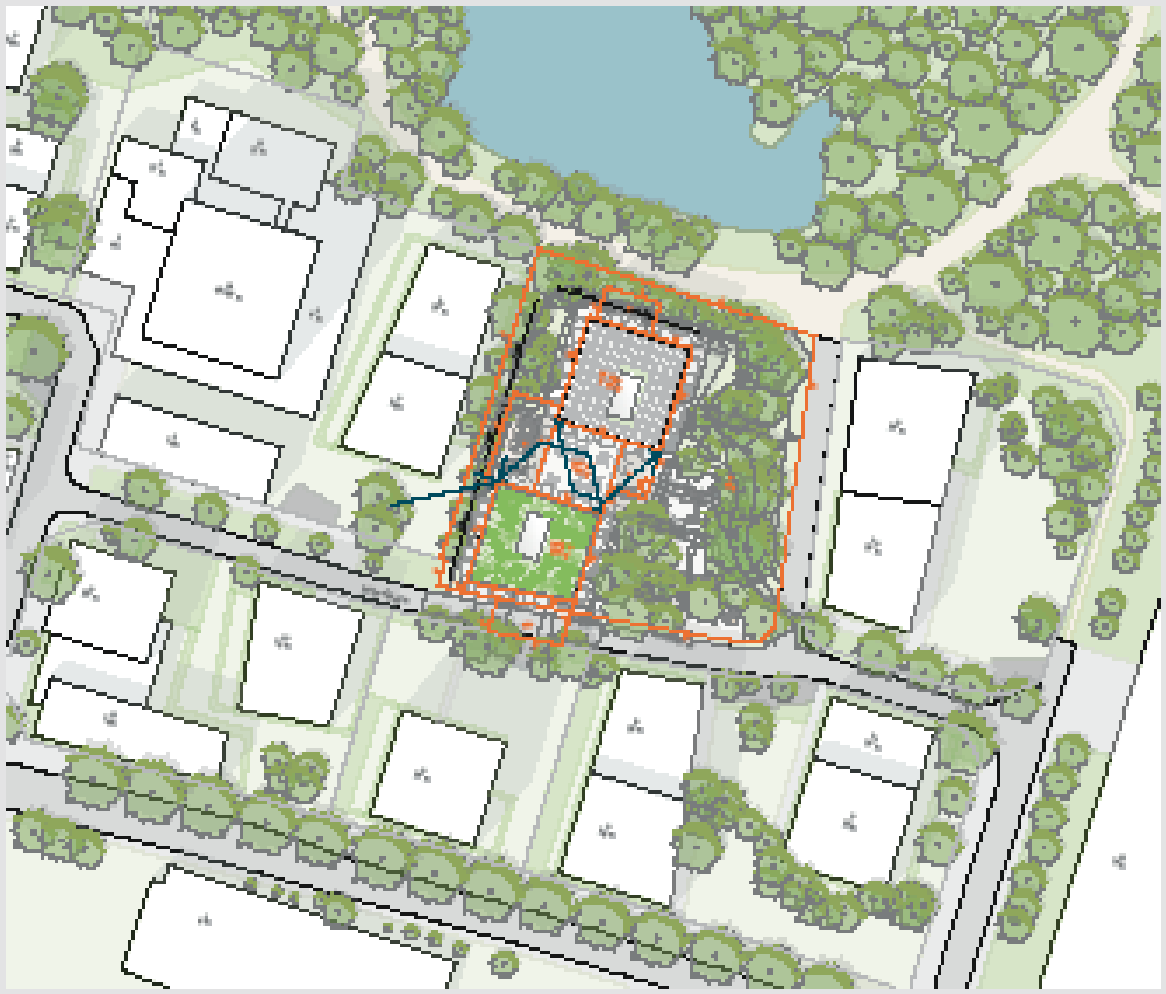
pflanzinsels



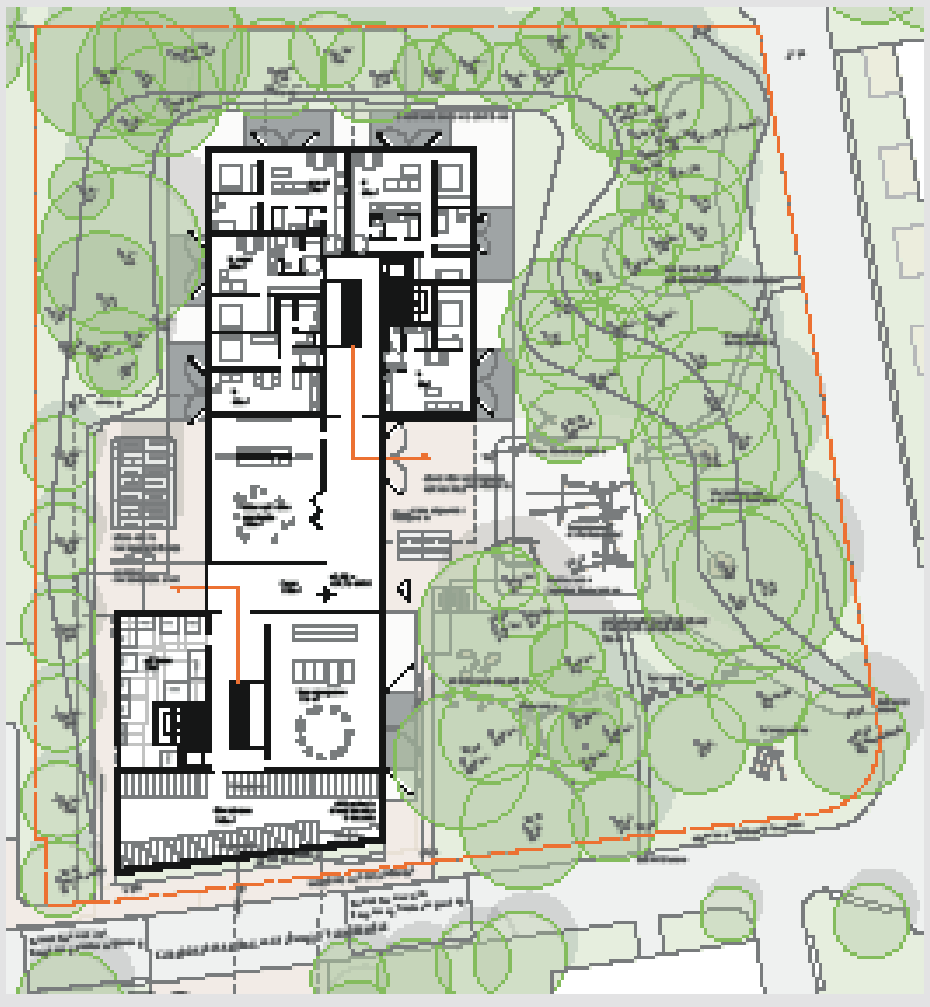
baumkrone



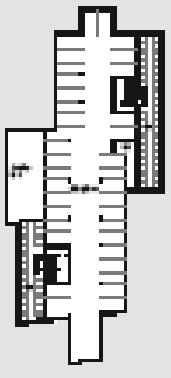
spielen im wald



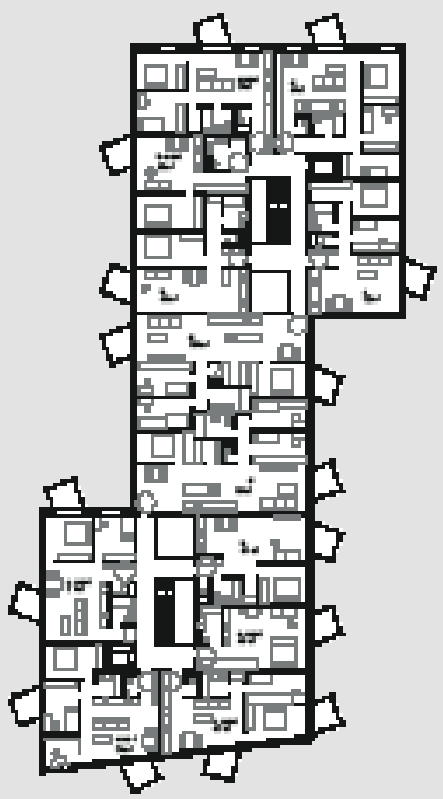
lageplan 1:500



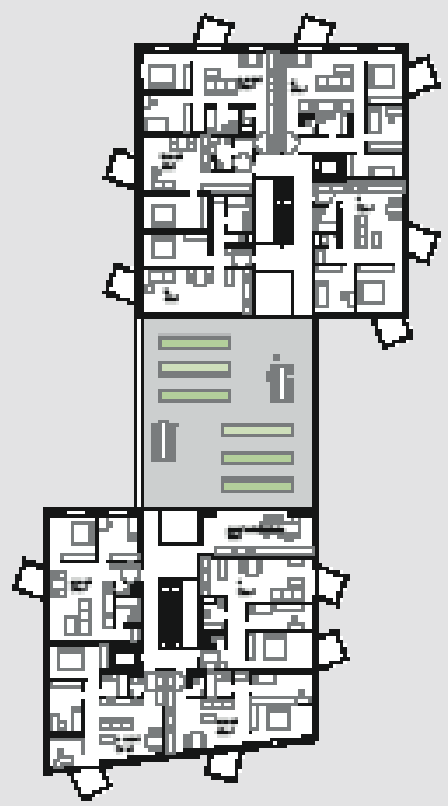
grundriss EG 1:500



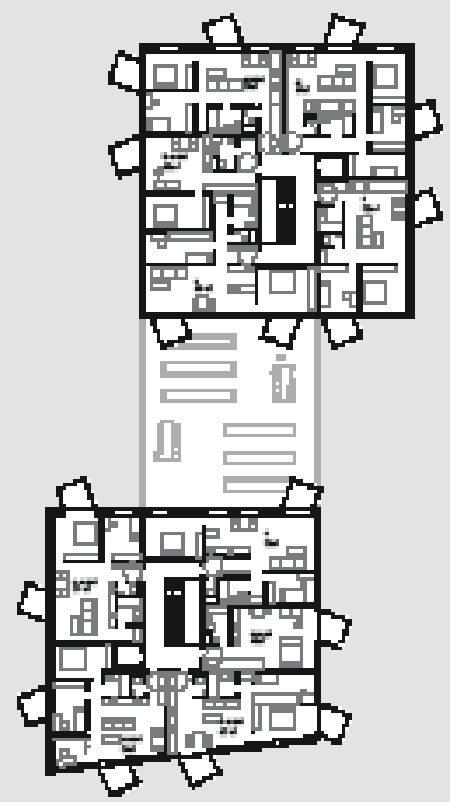
grundriss UG 1:500



grundriss 1.OG



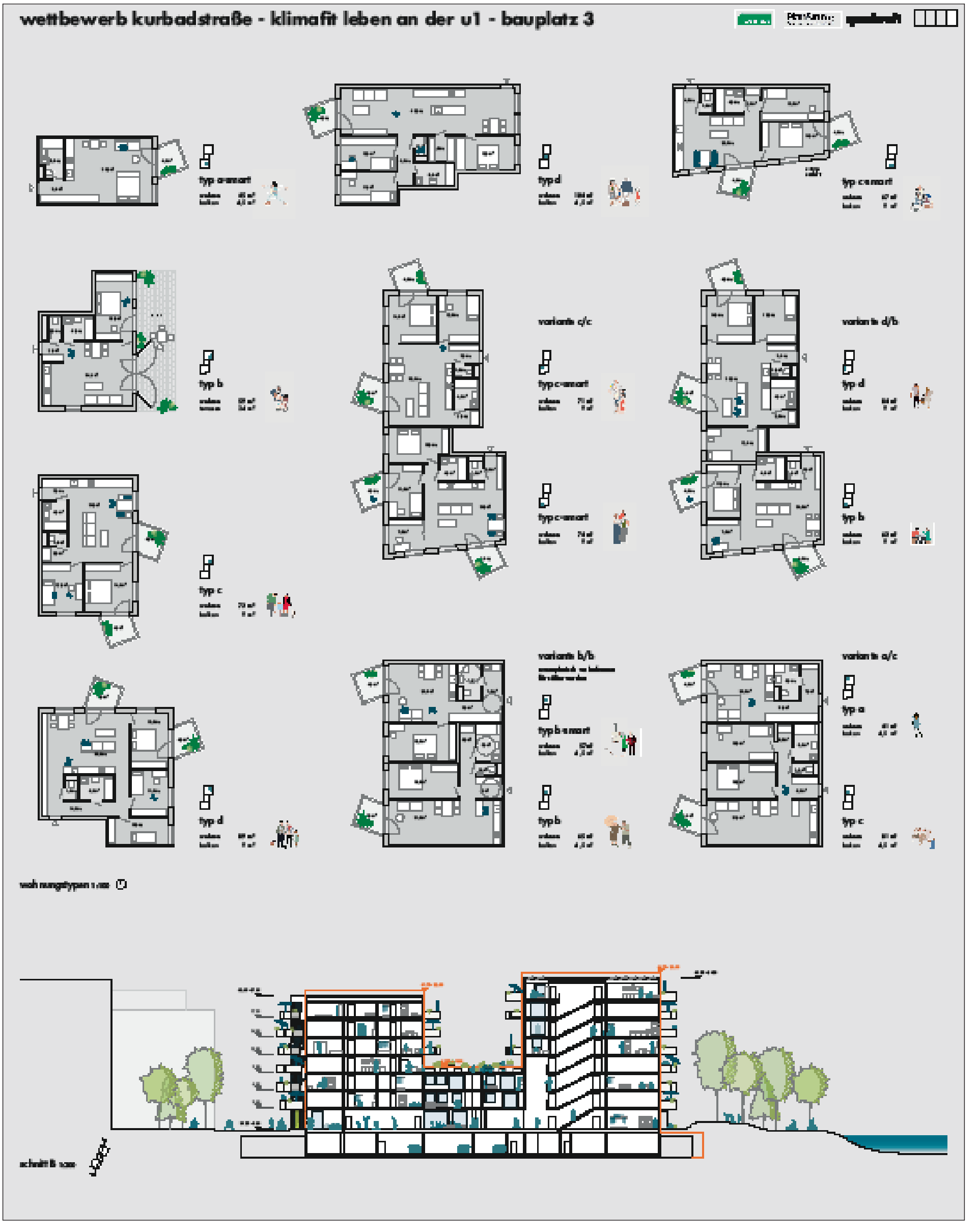
grundriss 3.OG



grundriss 4.OG


wettbewerb kurbadstraße - klimafit leben an der u1 - bauplatz 3


ansichten 1:200
schnitt A 1:200


wettbewerb kurbadstraße - klimafit leben an der u1 - bauplatz 3
typ a-smart
typ d
typ c-smart
typ b
variante c/c
typ c-smart
typ c-smart
variante d/b
typ d
typ b
typ c
typ d
variante b/b
typ b-smart
typ b
variante a/c
typ a
typ c
wohnungstypen 1:100
schnitt B 1:200

Bauträger: **WIGEBA**
Architektur: **Architekten Berger + Parkkinen**
Landschaftsplanung: **PlanSinn**
Soziale Nachhaltigkeit: **PlanSinn**
Statik / Bauphysik: **Bergmeister**

Auszug aus der Leitidee

„GRÜNE KASKADEN"

Das Wohnhaus wird in Niedrigenergiebauweise mit einer außenliegenden, hocheffizienten Wärmedämmverbundfassade und dreifach verglasten Fenstern konzipiert, wobei ein optimiertes A/V-Verhältnis, thermische Entkopplung der Balkone und eine Minimierung der Wärmebrücken zu einer hohen Energieeffizienz beitragen. Bei der Wahl der eingesetzten Materialien wird auf umweltverträgliche und recyclingfähige Produkte Bedacht genommen. Die Flachdächer sind als extensiv begrünte Dächer geplant, die einerseits einen kühlenden und somit positiven Effekt auf das Mikroklima haben und andererseits ein Retentionsvolumen bei Regenereignissen bilden. Die Stahlbetonbauweise trägt zur Verbesserung des thermischen Komforts im Sommer und Winter durch Aktivierung der Gebäudemassen für die Speicherung der Energie bei. Durch das Anbringen von Außenjalousien kann der Sonneneintrag über die transparenten Bauteile gemindert werden und reduziert die Gefahr der sommerlichen Überwärmung der Aufenthaltsräume.

Alle Wohnungen können als barrierefreie Wohnungen gestaltet werden (umbaubar durch Entfernung von Trennwand zwischen Bad und WC). 10% der Wohnungen werden sofort als barrierefreie Wohnungen ausgeführt. Der Wohnungsschlüssel und die Aufteilung im Gebäude folgen der Idee bestmöglicher Durchmischung und sozialer Vielfalt im Haus. Alle Wohnungen verfügen über individuelle Freibereiche (Balkon, Halbloggia oder direkter Zugang zum Garten). Die privaten Balkone und Loggien profitieren vom angenehmen Ausblick auf den Kurpark und die Voralpen und spiegeln das Bild einer modernen, vielfältigen Bewohnerstruktur mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensmodellen nach außen.

Das Kennenlernen der neuen Nachbarschaft und der gemeinschaftlichen Angebote im Haus und im Freiraum sowie die Entwicklung von gemeinsamen Spielregeln des Zusammenlebens werden vom Wohnpartner angeleitet.

Soziale Nachhaltigkeit

Alltagstauglichkeit
- ein Gemeinschaftsraum
- eine Waschküche

Wohnformen fürs Älterwerden
- zehn Prozent der Wohnungen barrierefrei ausgeführt, Rest anpassbar (Entfernung Trennwand zwischen Bad und WC)
- Eingangstür mit automatischem Türöffner

Sockelzone / Sondernutzung

- Wohnungen
- Gemeinschaftsraum
- Nebenräume

Freiraum

- Kinder- und Jugendspielplatz (730 m²), Thema „Wald"
- Kleinkinderspiel nahe Terrasse
- Dachterrasse mit Gehölzen, Hochbeeten, Flugdach, Pergola und Kinderspiel vor Gemeinschaftsraum

Klima- und Zukunftsfit

- Minimierter Eingriff in den Baumbestand, zusätzlich Neupflanzungen
- bodengebundene Fassadenbegrünung
- extensiv begrünte Flachdächer
- Niststrukturen für Fledermaus und Mauersegler
- außenliegender Sonnenschutz
- STB-Schottenbauweise, Gründung, Decken und Wände mit CEM II/C Zement, Fassade WDVS
- Einsatz umweltverträglicher, recyclingfähiger Produkte
- Verwendung von Halbfertigteilen

Energiekonzept
- Konzept der Wien Energie
- Bauteilaktivierung
- Free Cooling
- Photovoltaikelemente auf nördlichem Baukörper

Beurteilung der Jury (Auszug)

Das Projekt umfasst mit 83 Wohnungen aus dem Programm Gemeindewohnungen NEU eine Nutzfläche inkl. Zuschlägen von 5.760,70 m². Die Gesamtbaukosten mit € 2.850,--/m² förderbarer Nutzfläche sind angesichts der aktuellen Marktsituation nachvollziehbar. Die Baunebenkosten mit 18,4 % werden durchschnittlich bewertet. Der Baurechtszins pro m² BGF über Niveau liegt innerhalb der Obergrenze gemäß § 5 Z 1 WWFSG 1989. Die Nutzerkonditionen ohne Finanzierungsbeitrag mit einer Bruttomiete von € 8,99/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,50/m² WNFl., Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 2,09/m² WNFL.) werden als gut durchschnittlich beurteilt. Die Garagenkonditionen mit € 95,--/Monat ohne Finanzierungsbeitrag werden durchschnittlich bewertet. Die Bauausstattung mit Kunststoff-Fenstern sowie Laminatböden wird durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit drei bis vier Sternen beurteilt.

Wie bereits im Protokoll der ersten Verfahrensstufe angemerkt, ist das Angebot im Bereich der Sozialen Nachhaltigkeit vergleichsweise gering. Besiedelungsbegleitung und soziale Betreuung ist, wie in allen Gemeindebauten durch die Wohnpartner vorgesehen. Diesen wird die Aufgabe zukommen, die Vernetzung mit dem Quartier zu fördern und die Bewohner*innen zu ermutigen, die quartiersübergreifenden Angebote anderer Bauplätze zu nutzen und sich an den zahlreichen gemeinschaftlichen Aktivitäten zu beteiligen.

Die Projektqualitäten entsprechen jenen der ersten Verfahrensstufe, es erfolgte eine präzisiere Ausformulierung der einzelnen Nutzungsbereiche und des architektonischen Erscheinungsbilds. Die äußere Gestaltung des Baukörpers, insbesondere die Anordnung der Fenster und Balkone wird seitens der Jury als sehr pragmatisch und rigide beurteilt. Die innere Organisation der Wohnung an der Süd-Ost-Ecke wird zudem kritisch hinterfragt. Durch eine Verlagerung des Wohnbereichs nach vorne könnte die Lagegunst an der Ecke zu einer zweiseitigen Belichtung genutzt werden. Überdies würde sich die prominente Eckfassade am Eingang des Quartiers offener gestalten. Seitens der Jury wird daher nachdrücklich empfohlen, im Sinne eines architektonisch qualitätsvollen Auftakts ins Quartier sowie einer besseren Wohnqualität diese Situation nochmals zu überarbeiten.

Die Verwendung des optimierten übergeordneten Energiekonzepts der Wien Energie mit minimierten Anschlusswerten mit Hilfe einer dynamischen Gebäudesimulation, Abwärmenutzung der Therme Wien und einem lokalen Anergienetz mit deutlich mehr als 60%-Nutzung der Heizenergie im realen Betrieb, 100%-Deckung des Strombedarfes durch lokale Photovoltaikerzeugung und Ökostrom wird positiv gesehen. Als Ergänzung dazu ist die nicht zugängliche, extensiv begrünte Dachfläche von 536 m² optimal mit einer Photovoltaikanlage zu nutzen. Der sensible Umgang mit dem Gelände und dem Baumbestand wurde beibehalten und verspricht nach wie vor eine hohe Spielqualität unter den Bäumen mit attraktiver Aufenthaltsfläche in Form einer Baumplattform. Die Darstellungen im Bereich der befestigten Fläche und der grünen Kaskade bleiben nach wie vor etwas schematisch. Die Definition der Qualitäten in diesem auch für das Quartier wichtigen Entreé, was Aufenthalt und Nutzung wie auch Materialität und Bepflanzung betrifft, bleibt vage und ist jedenfalls weiterzuentwickeln. Dies betrifft ebenso die Gestaltung der Gemeinschaftsterrasse am Dach. Das Kleinkinderspielangebot wird hier gewürdigt, sollte jedoch besser integriert werden. Auch wird die geringe Anzahl der Hochbeete hinterfragt und auf eine fehlende Möblierung hingewiesen.

Zahlen und Fakten zum Siegerprojekt

A) KENNDATEN

Bauplatz (m²)	3.502,54
Bruttogrundfläche über Niveau (m²)	6.961,20
Nettonutzfläche über Niveau (m²)	5.345,58
Versiegelungsgrad (in %)	49,86
förderbare Wohnnutzfläche (m²)	5.447,05
Anzahl der Wohnungen gesamt (100 % Gemeindewohnungen NEU)	83
Ø Wohnnutzfläche / Gemeindewohnungen NEU (m²)	65,63
Wohnungen mit priv. Freiflächen (in %)	100
Anzahl geförderte Kfz-Stellplätze	37
Anzahl Radabstellplätze am Bauplatz	180

B) KALKULATION

B.1) BAUKOSTEN

Gesamtbaukosten / m² förderbare Nutzfläche Miete (€/m²)	2.850,00
Baunebenkosten (%)	18,40

B.2) GRUNDSTÜCKSKOSTEN

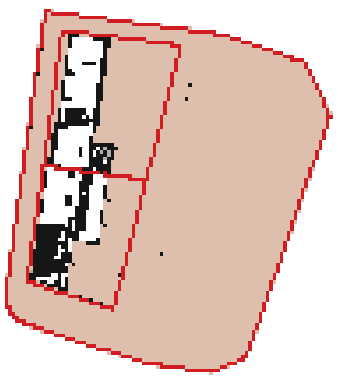
Grundstückskosten ohne Nebenkosten (€) – Baurecht	25.492,19
Grundstücksnebenkosten (€)	26.787,54

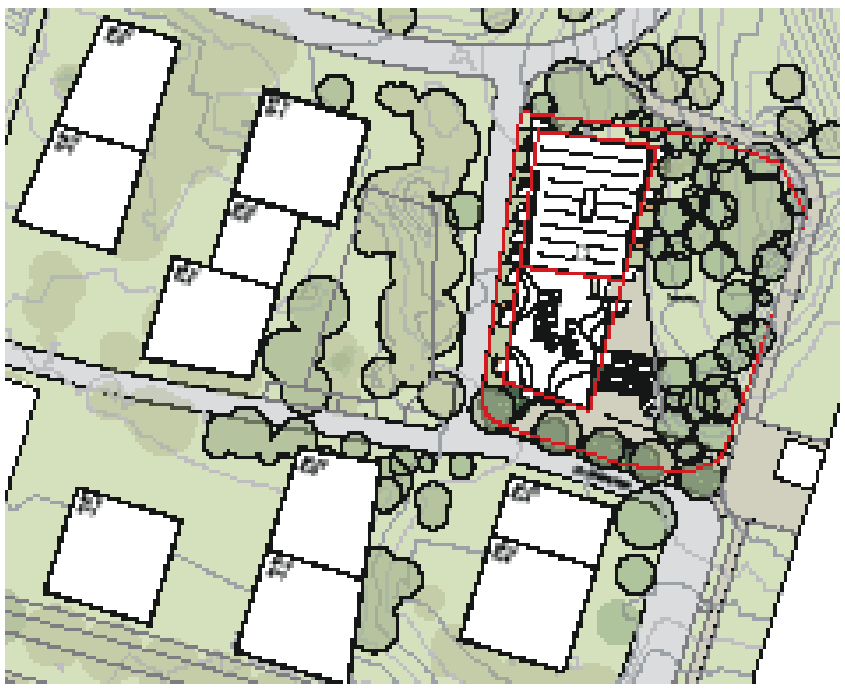
B.3) NUTZUNGSKOSTEN WOHNEN	GEMEINDEBAU NEU
Baukostenbeitrag ges./ m² Wohnnutzfläche (exkl. USt., €/m²)	0,00
Grundkostenbeitrag ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	0,00
Eigenmittelanteil ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	0,00
Bruttomiete o. Heiz. u. Warmwasser (inkl. USt., €/m²)	8,99
Eigenmittel / Stellplatz (exkl. USt., €)	0,00
Miete Stellplatz (inkl. BK und USt., €)	95,00

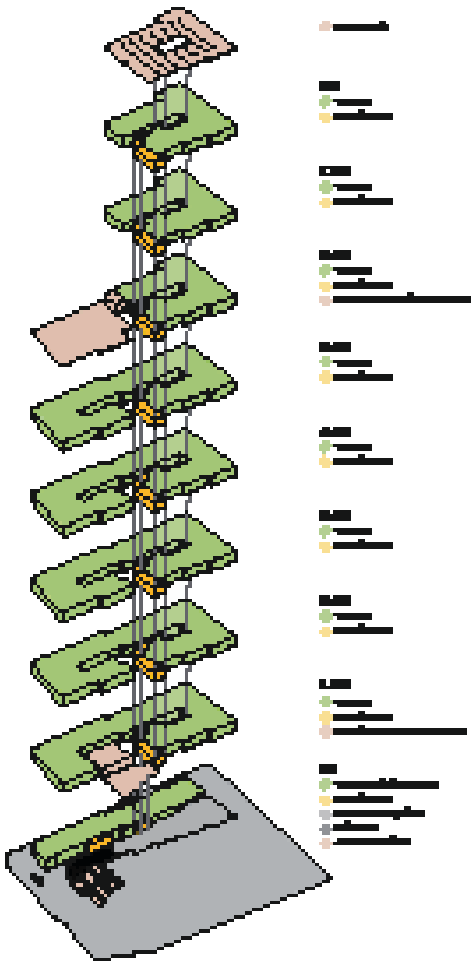
10., KURBADSTRASSE: Klimafit leben in der U1

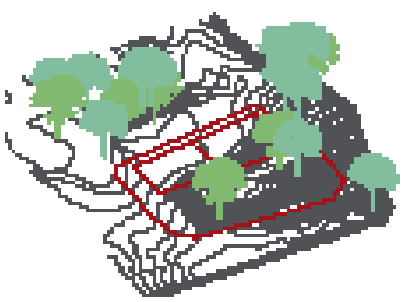
PlanSinn, WIGEBA

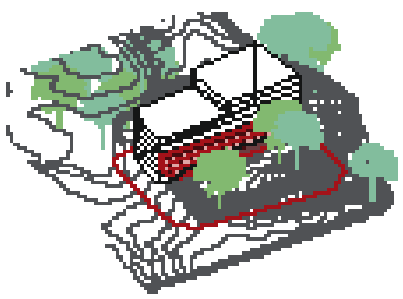
GRÜNE KASKADEN












10., KURBADSTRASSE Klimaanl. bisher in der U1
PlanSinn
WIGEBA

10., KURBADSTRASSE Klimaaktiv bauen an der U1

PlanSinn. WIGEBA


10., KURBADSTRASSE Klimaaktiv bauen an der U1
PlanSinn.
WIGEBA

Bauträger: **Gartenheim**
Architektur: **nonconform – Wieser Dill ZT**
Landschaftsplanung: **Lindle+Bukor atelier für landschaft**
Soziale Nachhaltigkeit: **Diakoniewerk Syncare**
Raumplanung: **di*mann**
Kreislaufwirtschaft: **materialnomaden**

Auszug aus der Leitidee

„Wohnen ohne Alterslimit – 7 Generationen 2 Häuser 1 Gemeinschaft"

Die Zukunft des Alterns liegt in Gemeinschaften, denn sie sind solidarischer, leben gesünder und glücklicher. Sie bieten einen Weg zu Selbstwirksamkeit und Resilienz. Das ist das Selbstverständnis von WOAL und die Basis dafür, die Verantwortung für das Altern selbst in die Hand nehmen zu können. WOAL – Wohnen ohne Alterslimit – ist (inzwischen) eine Genossenschaft zur Entwicklung von Lebensperspektiven im Alter, die in den vergangenen Jahren (seit 2015) ein Konzept entwickelt hat, wie Menschen im dritten und vierten Lebensabschnitt gemeinsam, selbstorganisiert und solidarisch wohnen, leben und bei Bedarf bis zum Lebensende betreut und gepflegt werden können. Das Großartige daran ist, dass hier eine Utopie vom guten Leben bis zum Ende in ein tragfähiges Konzept gegossen wurde (ausgezeichnet mit dem Preis der Wirtschaftsagentur Wien / Future Communities 2021). Auf dem Baufeld 5 wird nun ein erstes WOAL Haus in Kombination mit einem Familienhaus realisiert werden und gemeinsam mit einem Garconnierenverbund (optional) und einem Tageszentrum zu einem tragfähigen Puzzleteil für das ganze Quartier werden – ein Lebensort, der ausstrahlt in seine Umgebung und darüber hinaus. Eckpfeiler dabei sind:

- Selbstbestimmung: wird durch die WOAL-Strukturen für Organisation, Kommunikation und Entscheidung gewährleistet.
- Solidarität: steuert das Zusammenleben, die Berücksichtigung unterschiedlicher Bedürfnisse und die Finanzierung.
- Attraktivität: entsteht durch Architektur, Barrierearmut, Sicherheit, Gemeinschaft, Sinnstiftung und Lebensfreude.
- Professionalität: sichert die Qualität des Zusammenlebens und schützt die Bewohner*innen vor Überforderung.

Ökonomie

- SMART-Wohnungen mit Superförderung

Soziale Nachhaltigkeit

Alltagstauglichkeit

- elf Gemeinschaftsräume
- ein Kinderspielraum
- drei Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

Wohnformen fürs Älterwerden

- WOAL – Heimnutzung
- Leistungen für Betreuung und Pflege individuell über FSW

Sockelzone / Sondernutzung

- ÖHTB Garconnierenverbund
- Tageszentrum
- Atelier / Gewerbe
- Food Coop mit Bierbrauküche

Freiraum

- Gärten für Tageszentrum und WOAL im Westen
- zentraler Kleinkinderspielplatz und Gemeinschaftsplatz, Partizipationsflächen
- Urban Gardening

Klima- und Zukunftsfit

- Regenwassermanagement
- Schwammstadtprinzip
- Kaskadenbewässerung
- Bestandsbäume weitestgehend erhalten, zusätzlich Neupflanzungen
- Animal-Aided-Design

- Wiederverwendung Aushub für Außenraumgestaltung, Verwendung Abbruchmaterial für Belagsflächen
- außenliegender Sonnenschutz (Screens) vor der Balkonzone
- boden- und troggebundene Fassadenbegrünung an Fassade
- Hybridbauweise: bauteilaktivierte STB-Decken (CO_2 reduziert), Holzriegelaußenwand, Cradle-to-cradle-Prinzip, Innenwände aus Lehmträgerplatten, Einsatz wiederverwendeter Bauteile (Katalog an Recyclingmaterialien in Abstimmung mit Materialnomaden)
- Klimafassade aus Holz, wiederverwendete Elemente aus Zugsgarnituren als Absturzsicherung, unterschiedliche Gestaltungen möglich (Substratschicht für Garten, Pflanztröge, Hochbeete)
- digitaler Zwilling, digitale Bauteildatenbank / Materialpass

Energiekonzept

- Konzept der Wien Energie
- Bauteilaktivierung
- Photovoltaikelemente auf Gründach mit Batteriespeicheranlage im Untergeschoß

Beurteilung der Jury (Auszug)

Die Angaben im Datenblatt sind nicht nachvollziehbar und im Gesamtbild widersprüchlich. Dies betrifft insbesondere die Kalkulation von Bauzins, Infrastrukturbeiträgen, Grundstücksnebenkosten, Grundkostenbeitrag für die Wohnungen und Stellplätze. Die Jury erwartet die Vorlage eines plausiblen ökonomischen Konzepts.

Im Zentrum des sozialen Konzepts stehen generationenübergreifende Initiativen und vor allem die Baugruppe WOAL, die sich mittlerweile als anerkannte Genossenschaft etabliert hat. Die Baugruppe setzt auf Kooperation mit anderen sozialen Akteur*innen im Quartier und ist laufend an der Weiterentwicklung der Quartierskonzepte beteiligt. Es wird erwartet, dass die Qualitäten und die Entwicklungsdynamik des sozialen Konzepts auch im Lichte sich eventuell verändernder ökonomischer Verhältnisse aufrecht bleiben.

Die Projektideen aus der ersten Verfahrensstufe wurden bei diesem sehr ambitionierten Projekt konsequent und vertiefend weiterentwickelt. Insbesondere die intensive Auseinandersetzung mit der Ökobilanzierung in unterschiedlichen Bauweisen und das daraus resultierende Ergebnis für die endgültige Wahl des statischen Prinzips und Materialität wird gewürdigt. Ein in Stützen aufgelöstes Betontragsystem mit eingehängter Holzrahmenfassade, welches die beste Ökobilanz aufweist, wird zur Ausführung kommen. Seitens der Jury wird dieses konstruktive Konzept und das vorgelagerte Klimagerüst aus Holz als nachhaltige und ressourcenschonende Lösung und als ein besonderer Beitrag zur Aufgabenstellung des Wettbewerbs erachtet und ist daher in der weiteren Projektentwicklung und -umsetzung zwingend beizubehalten.

Die Verwendung des optimierten übergeordneten Energiekonzepts der Wien Energie mit minimierten Anschlusswerten mit Hilfe einer dynamischen Gebäudesimulation, Abwärmenutzung der Therme Wien und einem lokalen Anergienetz mit deutlich mehr als 60% Nutzung der Heizenergie im realen Betrieb, 100%-Deckung des Strombedarfs durch lokale Photovoltaikerzeugung und Ökostrom wird positiv gesehen. Als Ergänzung dazu ist die nicht zugängliche, extensiv begrünte Dachfläche von 776 m^2 optimal mit einer Photovoltaikanlage zu nutzen. Die klare und im Detail sehr durchdachte Qualität des Freiraums mit einer geschickten Lösung der topographischen Situation zwischen den Gebäuden wurde durch zusätzliche Baumbeschattung am Gemeinschaftsplatz und einem Wasserlauf hochwertig erweitert. Hier ist durch entsprechende Baumgrößen bei der Pflanzung auf eine sofortige Schattenwirkung zu achten. Der interessante Einsatz von recycelten Betonschwellen wird in der Umsetzung erwartet, ebenso ist die tragende Funktion der Fassadenbegrünung im Projekt jedenfalls durch gezielte Infrastrukturen und Pflege langfristig zu sichern. Es wird generell die Sinnhaftigkeit der Erschließung über die lange Rampe hinterfragt, da sie fast einer Verdoppelung des Gehwegs entspricht und deshalb die Prüfung von Alternativen für die Zugänglichkeit des Fahrradraums dringend empfohlen.

Beurteilung der Jury nach Wiedervorlage im November 2023 (Auszug)

Das Finanzierungskonzept ist im Datenblatt weiterhin nicht schlüssig dargestellt. Das Datenblatt ist komplett zu überarbeiten und insgesamt zu erläutern – u. a. auch die Herleitung des monatlichen Baurechtszinses. Nicht plausibel erscheinen die veränderten Gewichtungen der Nutzerkonditionen im Vergleich zum Datenblatt der ersten Verfahrensstufe. Ersucht wird

daher, diese Änderungen zu hinterfragen und dabei zu überprüfen, ob die Konditionen für die jeweilige Nutzung plausibel sind. Die Jury nimmt Bezug auf die Einreichunterlagen vom 09.11.2023, in denen in der Beschreibung das Holzregal im Vordergrund steht. Die Jury nimmt zur Kenntnis, dass die KSB diesem System auch grundlegend zugestimmt hat. Von daher wird keine Notwendigkeit gesehen, vom vorgelegten jurierten Wettbewerbskonzept abzurücken. Die im Rahmen der Sitzung vorgebrachte Idee zu einem Prototyp des Klimaregals unter Verwendung von Leuchtmasten ist nicht Gegenstand dieses Wettbewerbsverfahrens gewesen und wird daher auch nicht weiter kommentiert. Die aufgrund der Vorgaben der KSB abgeänderte Fassadengestaltung im Bereich Erdgeschoß und 1. Obergeschoß mit der mineralischen Fassade wird zur Kenntnis genommen. Festgehalten wird daran, dass die darüber liegenden Fassaden als Holzriegelfassaden auszubilden sind, so wie im Wettbewerbsbeitrag im Juni 2023 vorgelegt und juriert. Die Nachweise der Fassadenbegrünung wie auch die Änderungen der Nutzungen im Erdgeschoß werden zur Kenntnis genommen.

Beurteilung der Jury nach Wiedervorlage im April 2024 (Auszug)

Der überarbeitete Beitrag wird von der Jury nachdrücklich gewürdigt. Herausgestellt wird vor allem das überzeugende Konzept der generationsübergreifenden WOAL-Genossenschaft und das damit verbundene solidarische Finanzierungskonzept. Das Projekt ist nachvollziehbar entwickelt und dokumentiert und besitzt ein sehr hohes Innovationspotenzial.

Auf die in der letzten Sitzung vom 29.11.2023 geäußerten Kritikpunkte zur Architektur wie auch bezogen auf das ökonomische Konzept wurde entsprechend reagiert. So entspricht der Entwurf mit dem vorgestellten Holzregal mittlerweile wieder dem jurierten Wettbewerbsbeitrag. Begrüßt wird zudem der Erfahrungsaustausch mit anderen Architekturbüros, bezogen auf konstruktive und rechtliche Aspekte im Kontext der Genehmigungsfähigkeit und der Umsetzung des Holzregals. Explizit verweist die Jury auch nochmals auf die Herausforderung „Reuse" und „Recycling von Baumaterialien", die ebenfalls Kernbestandteile des jurierten Wettbewerbsbeitrags waren und die, so die Projektträger, auch in die Umsetzung gehen werden.

Das Datenblatt ist nun insgesamt schlüssig. Durch die ausführlichen und sehr anschaulichen Unterlagen zur solidarischen Finanzierung im Rahmen der Nutzerbeiträge des Heims ist diese nun nachvollziehbar und auch im Drittvergleich plausibel.

Das große Engagement der WOAL-Genossenschaft wird besonders gewürdigt – auch im Hinblick auf die Transparenz und die Evaluierung in Kooperation mit dem FH Campus Wien.

Die Gesamtbaukosten mit € 3.036,14/m² förderbarer Nutzfläche sind angesichts der aktuellen Marktsituation nachvollziehbar. Die Baunebenkosten mit 16,7 % werden günstig bewertet.

Bezogen auf die BGF über Niveau liegt der Baurechtszins innerhalb der Obergrenze gemäß § 5 Z 1 WWFSG 1989.

Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl der Anzahl nach als auch hinsichtlich des Finanzierungsbeitrags (€ 60,--/m² WNFl.) erfüllt. Die Bruttomiete in Höhe von € 7,90/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,28/m² WNFl., Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,60/m² WNFl.) wird günstig beurteilt.

Bei den Normwohnungen ohne Kaufoption liegt die monatliche Mietbelastung mit € 9,51/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,28/m² WNFl., Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,60/m² WNFl.) in Kombination mit dem Finanzierungsbeitrag in der Höhe von € 82,81/m² WNFl. (Baukostenbeitrag € 82,81/m² WNFl., Grundkostenbeitrag € 0,--/m² WNFl.) im sehr günstigen Bereich.

Besonders positiv wird das Stundungsangebot für den Baukostenbeitrag gesehen.

Die monatliche Belastung für die Heimwohnungen (eine Heimeinheit mit 79 Heimplätzen) beträgt € 9,74/m² WNFl., verbunden mit einem Finanzierungsbeitrag von € 290,--/m² WNFl.

Die Konditionen für die geförderten Geschäftslokale betragen € 290,--/m² Nfl. Finanzierungsbeitrag mit einer Bruttomiete von € 11,55/m² Nfl.

Die Garagenkonditionen mit € 100,--/Monat mit einem Finanzierungsbeitrag in der Höhe von €290,-- werden durchschnittlich bewertet.

Insgesamt handelt es sich um ein überzeugendes Vorhaben mit hoher Strahlkraft bezogen auf soziale und gesellschaftliche Anliegen, welches in dem baulichen Projekt eine Entsprechung findet.

Zahlen und Fakten zum Siegerprojekt

Nach Wiedervorlage im April 2024

A) KENNDATEN

Bauplatz (m²)	4.225,50
Bruttogrundfläche über Niveau (m²)	10.563,66
Nettonutzfläche über Niveau (m²)	8.210,13
Versiegelungsgrad (in %)	61,89
förderbare Wohn- / Geschäfts- / Heimnutzfläche (m²)	2.923,95 / 1.628,12 / 4.160,40
Anzahl der Wohnungen gesamt (100 % geförderte Mietwohnungen)	44
davon SMART-Wohnungen	23
Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnungen (m²)	66,45
Ø Wohnnutzfläche / SMART-Wohnungen (m²)	48,15
Wohnungen mit priv. Freiflächen (in %)	100
Anzahl Kfz-Stellplätze am Bauplatz / davon für E-Autos	24 / nach Bedarf
Anzahl Radabstellplätze am Bauplatz	167

B) KALKULATION

B.1) BAUKOSTEN

Gesamtbaukosten / m² förderbare Nutzfläche Miete (€/m²)	3.036,14
Baunebenkosten (%)	16,70

B.2) GRUNDSTÜCKSKOSTEN

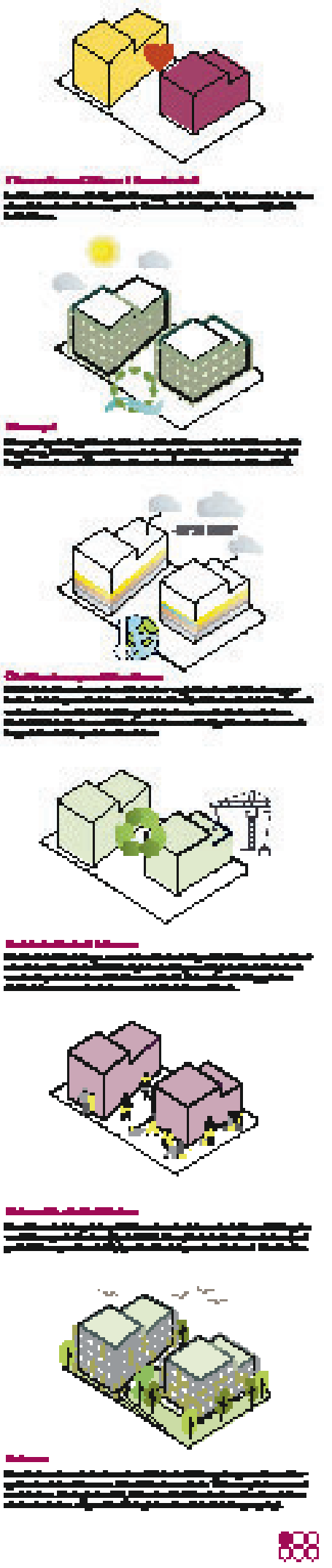
Grundstückskosten ohne Nebenkosten (€) – Baurecht	0,00
Grundstücksnebenkosten (€)	1.118.137,56

B.3) NUTZUNGSKOSTEN WOHNEN	MIETE SUPER-FÖRDERUNG	HEIM
Baukostenbeitrag ges./ m² Wohnnutzfläche (exkl. USt., €/m²)	82,81	170,00
Grundkostenbeitrag ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	0,00	120,00
Eigenmittelanteil ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	82,81	290,00
Bruttomiete o. Heiz. u. Warmwasser (inkl. USt., €/m²)	9,51	9,74
Eigenmittel / Stellplatz (exkl. USt., €)	290,00	290,00
Miete Stellplatz (inkl. BK und USt., €)	100,00	100,00

B.3) NUTZUNGSKOSTEN SMART-WOHNEN	SUPERFÖRDERUNG
Eigenmittelanteil ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt.,€/m²)	60,00
Bruttomiete o. Heiz. u. Warmwasser (inkl. USt., €/m²)	7,90

Wohnen ohne Alterslimit

7 Generationen 2 Häuser 1 Gemeinschaft



Ökobilanzierung

Um den Anforderungen unserer Zukunft gerecht zu werden, müssen wir die Art wie wir bauen überdenken. Dabei lassen wir nicht ausreichend sich auf unsere Erfahrung oder unser Bauchgefühl zu verlassen. Um fundierte Entscheidungen treffen zu können brauchen wir Methoden: Die Ökobilanz. Architektur, Bauingenieur, Bauphysik und Tragwerksplanung haben gemeinsam verschiedene Konstruktionsmethoden und Fassadenvarianten auf Tauglichkeit geprüft und miteinander verglichen, um eine verbindliche Aussage zur optimalen Lösung zu treffen. So bauen wir eine klimagerechte Zukunft.

1 Grundlage: ökologischer Konzept

2 Wahl der unterschiedlichen Konstruktionen

3 Ökobilanzierung nach Tauglichkeit

4 Ergebnis

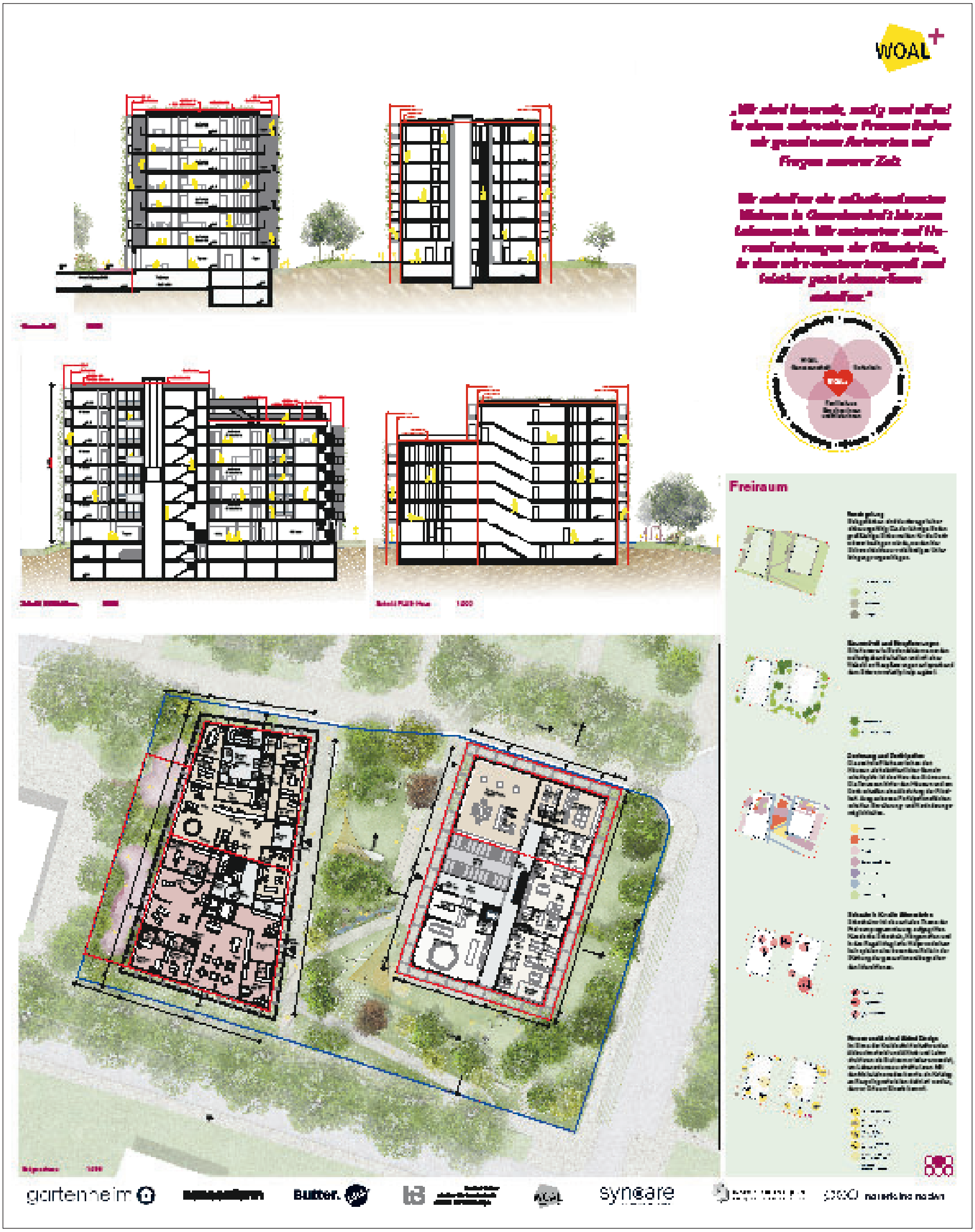
Die Vorarbeiten zeigen, dass die Reduktion der Massen durch eine Optimierung der Baustatik sowie die Verwendung von CO2-reduzierten Beton einen wesentlichen Faktor darstellt. Aber vor allem Holzbauweisen sich die Aufbauung der jeweiligen Außenwand, d.h. Dämmung einer gelungenen Holzbauweise lassen.

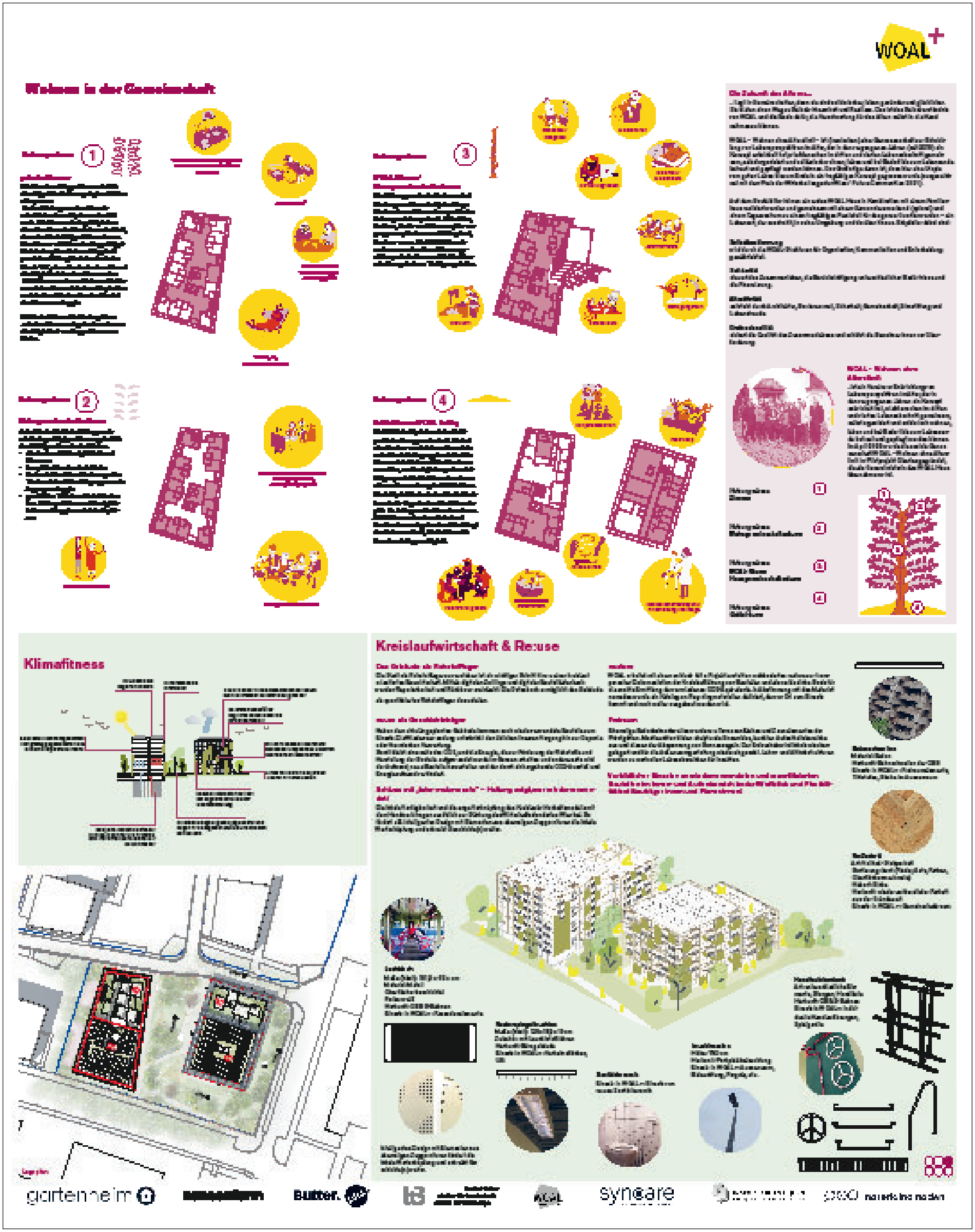
Forschungsprojekt:
Die vorgelegten Wandelemente können im Werk bereits pro m² CO2 Reduzierung Beton hergestellt werden. In einem nächsten Schritt soll auch die Aufbauten der Elemente deren CO2 reduziert ausgeführt werden. Gemeinsam mit der STRABAG wird ein beispielgebendes Forschungsprojekt angestrebt mit dem Ziel WOAL plus als Pilotprojekt umsetzen zu können.

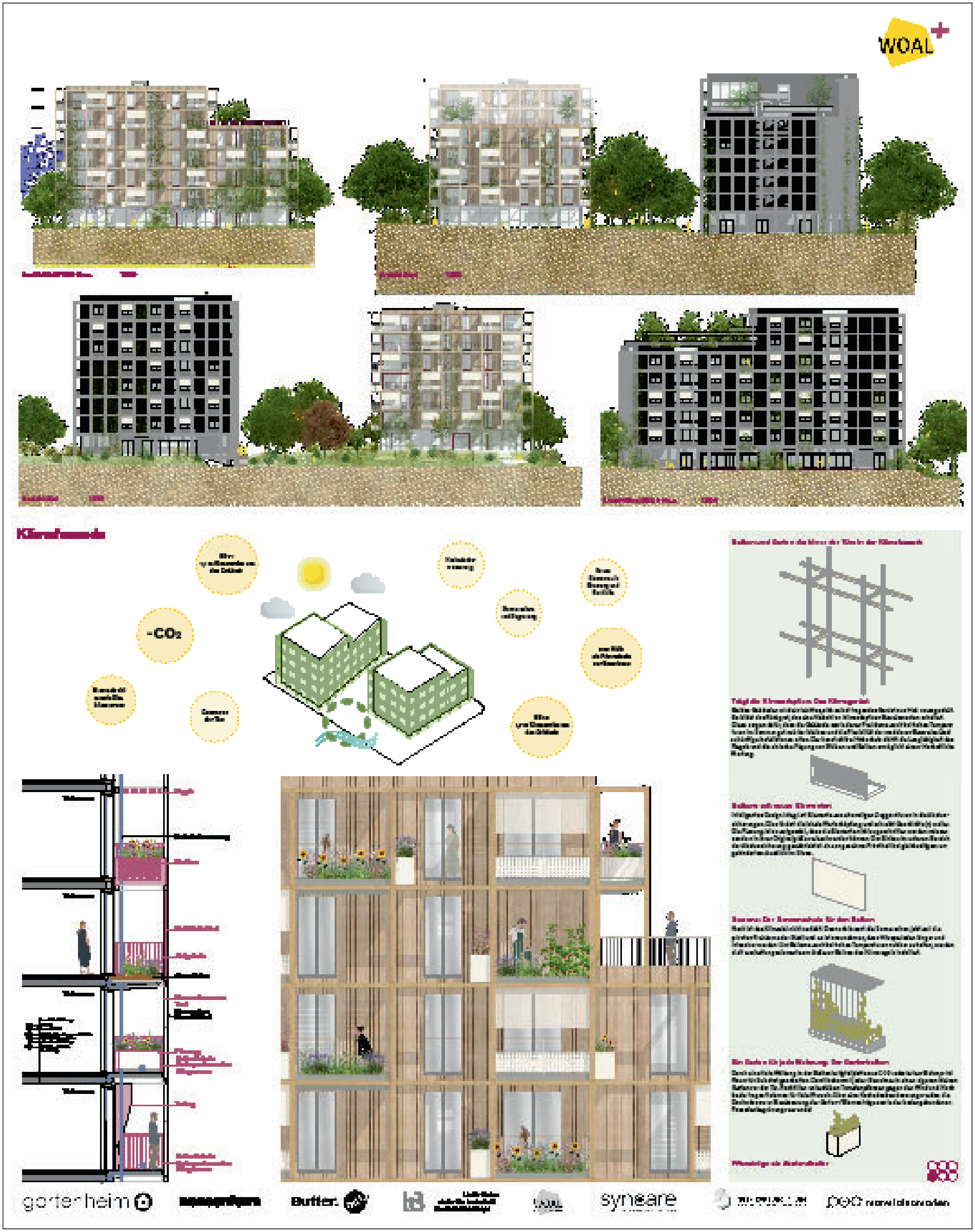
CO2 Bilanz

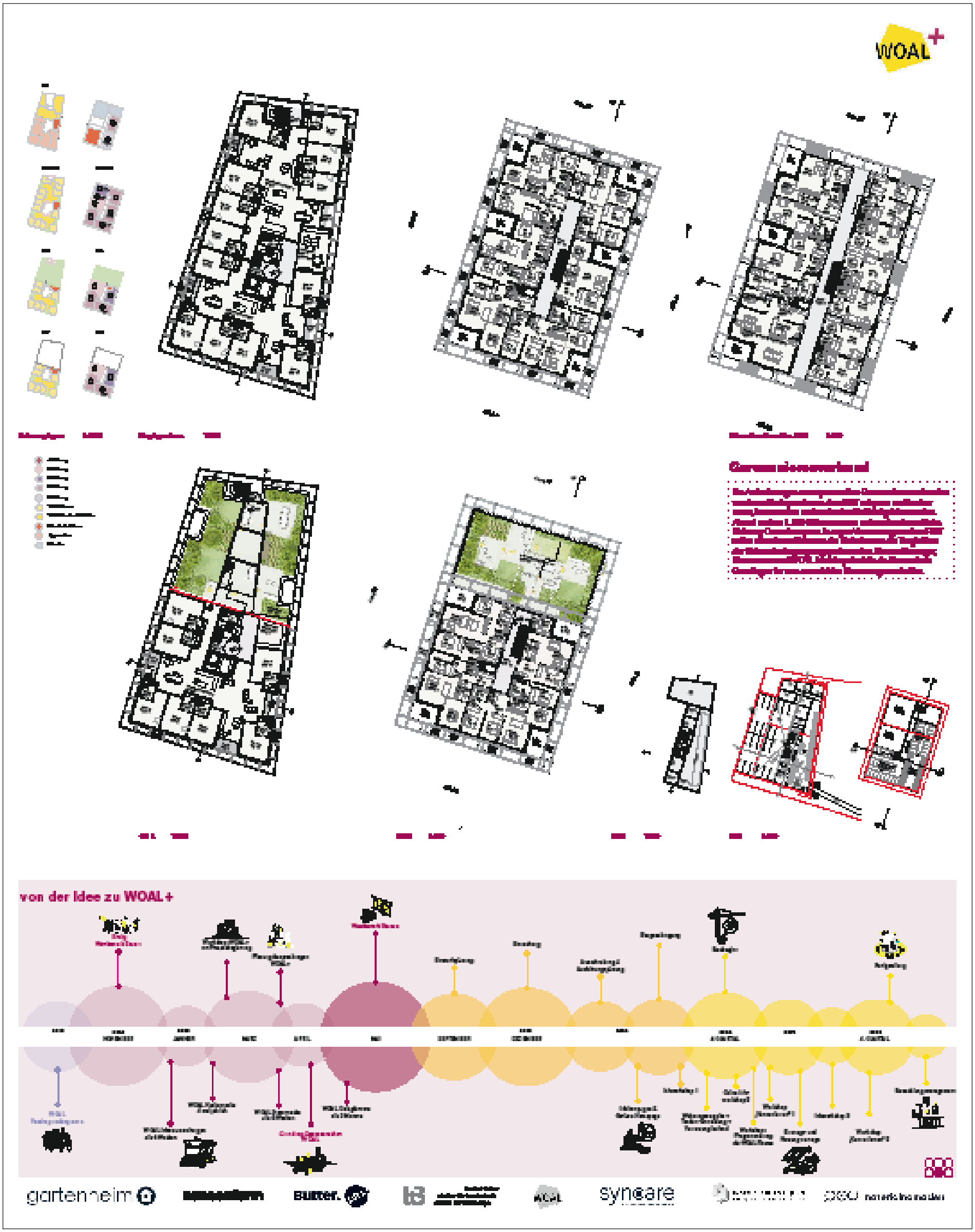
-481 GWP

gartenheim · Butter. · syncare


WOAL+
Freiraum
gartenheim
Butter.
syneare


WOAL+
Willkommen in der Gemeinschaft
Klimafitness
Kreislaufwirtschaft & Reuse
gartenheim
Butter.
syncare


WOAL+
Klimafassade
-CO2
gartenheim
Butter.
syneare


WOAL+
von der Idee zu WOAL+
gartenheim
Butter.
syncare


WOAL+
Homeoffice Nische
gartenheim
syncare

Bauträger: **WBV-GPA**
Architektur: **POS architekten**
Landschaftsplanung: **outside<landschaftsarchitektur – TBK Büro für Ökologie und Landschaftsplanung**
Soziale Nachhaltigkeit: **art:phalanx – DAS BAND – DIE UMWELTBERATUNG – Volkshilfe Wien**
Nachhaltiges Bauen: **Technische Universität Wien, Institut für Hoch- und Industriebau – forschen planen bauen, DI Thomas Romm**
Brandschutz: **Röhrer Bauphysik**
Energiekonzept: **hacon**
Wohnformen für das Älterwerden: **kolokation**
Baugruppe: **WaLeWi**

Auszug aus der Leitidee

„ILDEFONSO – klimafit in die Zukunft"

Sieben Schichten dunkler Nougat, heller Nougat führen zur Vollendung des Geschmacks dieses hochwertigen Wiener Traditionskonfekts. Unser Wohnbauprojekt ILDEFONSO ist ebenfalls vielschichtig und überzeugt mit mannigfaltigen Angeboten zu den Themen Kreislaufwirtschaft, Entsiegelung, Klimafitness, Artenschutz, ökologisches Bauen und gemeinschaftliches Wohnen. Der namensgebende Bestandteil unseres Projekts ist die geschichtete Konstruktion der Gebäude aus Cleancrete (zementfreier, betonähnlicher Baustoff für Wände und Estriche, für den Löss und Ton vom eigenen Baugrund verwendet wird) und RCC (Beton mit reduziertem Zementanteil). Wie von der TU berechnet, reduzieren wir u. a. dadurch 53% des CO_2-Anteils des gesamten Rohbaus der Wohngebäude. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft werden wir von ca. 30.000 t Aushub bis zu 60% als Verfüllmaterial, Circular Soil und für Cleancrete wiederverwerten können und auf nachwachsende Rohstoffe bei der Dämmung setzen. Klimagärtnern mit Terra Preta hilft CO_2 zu binden. Der Rückbaubarkeit und dem Gedanken des ReUse wird durch die Wiederverwendung von Fassadenelementen aus in Rückbau befindlichen Bestandsobjekten Rechnung getragen. Die Versiegelung des Bestands wird trotz Bebauung mit einer Sammelgarage von 81% auf 40% reduziert. Dies gelingt mit einer 1,20 m hohen Überdeckung der Tiefgarage. Dadurch können im Wesentlichen die Ersatzpflanzungen auf Eigengrund erfolgen und das Schwammstadtprinzip bei Bäumen zur Anwendung kommen. Der erhaltenswerte Baumbestand am Baufeld bleibt vollständig bestehen. Am Baufeld finden neben den ökologischen Grundsätzen bei der Grünraumgestaltung auch der aktive Boden- und Artenschutz Berücksichtigung. Mit der Baugruppe WaLeWi erhalten das Projekt und die Nachbarschaft eine Initialzündung zur Gemeinschaftsbildung im Grätzl. Wohnen für Ältere wird in Kooperation mit KOLOKATION, einer Initiative zum Zusammenleben von Menschen in den besten Jahren in qualitativ hochwertiger Art und Weise angeboten. Die Sockelzonen strahlen durch ihre Programmierung mit sozialen Qualitäten wie u. a. der "Kümmerei" (Volkshilfe) auf das gesamte Quartier aus. Dem Sport wird durch Indoor- und Outdooraktivitäten breiter Raum geboten. Neben der Yogaterrasse am Dach und der Boulderwand an der Fassade wird es auch einen Kneipp-Pfad sowie Fitnessgeräte im Freien geben. Selbstverständlich werden die Dächer großzügig als begrünte Photovoltaikdächer und für gemeinschaftliche Zwecke u. a. mit großzügigen Gemeinschaftsterrassen und Hochbeeten ausgestattet. Wir bezeichnen diese vielfältige Nutzung als "Dachflimmern". Aufbauend auf das Energiekonzept der Wien Energie erfolgt die Temperierung der Räume (Heizen und Free Cooling) über die thermische Bauteilaktivierung. Die zusätzliche Ausführung einer zentralen Abluftanlage mit Abluftwärmerückgewinnung wertet das Energiekonzept weiter auf. Das Bauprojekt ILDEFONSO erfüllt noch mit vielen weiteren Innovationen die im Bauträgerwettbewerb gestellten Anforderungen für das gesamte Quartier.

Ökonomie

- SMART-Wohnungen mit Superförderung

Soziale Nachhaltigkeit

Alltagstauglichkeit
- zwei Gemeinschaftsräume
- zwei Waschküchen
- sieben Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

Wohnformen fürs Älterwerden
- Verein Kolokation 14 Wohneinheiten, davon eine Gemeinschaftswohnung 60+
- vier Sonderwohnformen (z. B. Arbeiten und Wohnen)
- Einbindung in nachbarschaftliche Hilfe / Unterstützungsnetzwerk

Sockelzone / Sondernutzung
- „Die Kümmerei" und Conceptstore der VH Wien
- Gemeinschaftsräume der Baugruppe und Nebenräume
- zusätzlich Wohnen, Gemeinschaftsräume und Nebenräume

Freiraum
- Kleinkinderspielplätze
- Quartiersplatz mit Bühne
- Kneipp-Pfad
- Hochbeete und Freiluftwerkstatt bei Baugruppe

Sport und Natur
- Sport-/Fitnessraum in Baugruppe
- Fitnessgeräte und Boulderwand im Freiraum
- tierbegleitet bewegen (Gesundheitsförderung von Menschen mit Haustieren, Hilfe bei Problemen, in Kooperation mit Volkshilfe Wien)
- Stiegenhaus als Bewegungsfläche

Klima- und Zukunftsfit
- Schwammstadtprinzip
- Einsatz Bioholzkohle aus Rodungen mit Oberboden und Kompost als Terra Preta in Hochbeeten
- Wasserdüsenfeld
- Animal-Aided-Design
- Fassadenbegrünung in Trögen und Pflanzkisten mit Wasseranschluss und Erstbepflanzung
- Außenraffstores
- Bauweise aus Cleancrete (Wiederverwendung Aushub) und zementreduziertem Beton (RCC), Hanffaserdämmung
- Wiederverwendung von Fassadenelementen von in Rückbau befindlichen Bestandsgebäuden
- materieller Gebäudepass
- Gemeinschaftsräume mit Second Hand-Möbeln (in Kooperation mit Volkshilfe)

Energiekonzept
- Konzept der Wien Energie
- Bauteilaktivierung
- Free Cooling
- Fußbodenheizung im Erdgeschoß
- Abluftanlage mit WRG
- Photovoltaikelemente auf 7.01 und Baugruppe auf Gründach mit Batteriespeicheranlage im Untergeschoß

Beurteilung der Jury (Auszug)

Die im Datenblatt ausgewiesenen Steigerungen der Nutzerkonditionen werden in dieser Höhe vor allem aufgrund der Wettbewerbssituation nicht zur Kenntnis genommen. Die Jury erwartet unter Beibehaltung der angebotenen und geforderten Qualitäten eine Senkung der Nutzerkonditionen, insbesondere durch Optimierung der Finanzierungsstruktur (u. a. Einsatz von Eigenmitteln).

Das Projekt wurde ausgewählt, weil es ein sehr vielfältiges und bedarfsorientiertes soziales Konzept bietet, das auf alle Generationen abgestimmt ist. Die Gemeinschaftsbildung wird insbesondere von den beiden Baugruppen getragen, die sich laufend aktiv in den Entwicklungsprozess einbringen und dabei neben dem eigenen Bauplatz das gesamte Quartier im Auge haben. Nicht zuletzt aufgrund des besonderen Engagements der Baugruppen sind zahlreiche soziale und ökologische Impulse im Quartier zu erwarten. Es wird erwartet, dass die Qualitäten und die Entwicklungsdynamik des sozialen Konzepts auch im Lichte sich eventuell verändernder ökonomischer Verhältnisse aufrecht bleiben.

Das Projekt wurde in der gleichen Qualität wie in der ersten Verfahrensstufe weiterentwickelt. Positiv stellt sich die Vergrößerung der „Kümmerei" anstelle der Wohnungen im Erdgeschoß dar, was nicht zuletzt auch dem Freiraum zugutekommt. Im mittleren Bauteil wurden ebenso die Wohnnutzung zugunsten eines zusätzlichen Gemeinschaftsraums, der sich zur Flaniermeile hin orientiert, reduziert. Das primär von der Begrünung der Fassaden, den Balkonen und den Fenstern geprägte Gestaltungsprinzip der Baukörper ist jedenfalls zwingend in dem dargestellten Umfang umzusetzen. Aus diesem Grund ist der Jury ein mit der MA 37 – Kompetenzstelle Brandschutz und der MA 19 abgestimmtes und tragfähiges Fassadenbegrünungskonzept vorzulegen. Für die innenliegenden Stiegenhäuser ist hinsichtlich der Realisierbarkeit der Lufträume, die für eine natürliche Belichtung sorgen sollen, ebenso eine Abstimmung mit der KSB vorzunehmen und das Ergebnis der Jury vorzulegen.
Die Verwendung des optimierten übergeordneten Energiekonzepts der Wien Energie mit minimierten Anschlusswerten mit Hilfe einer dynamischen Gebäudesimulation, Abwärmenutzung der Therme Wien und einem lokalen Anergienetz mit deutlich mehr als 60%-Nutzung der Heizenergie im realen Betrieb, 100%-Deckung des Strombedarfes durch lokale Photovoltaikerzeugung und Ökostrom wird positiv gesehen. Die Abwärmenutzung der Abluft und die optimale Nutzung der nicht zugänglichen extensiv begrünten Dachfläche von 974 m² mit einer 90-kWp-Photovoltaikanlage wird sehr begrüßt. Das Projekt überzeugte in der ersten Verfahrensstufe mit einem weitreichenden Beitrag zur Wiederverwertung des Bodenaushubs, Terra-Preta-Herstellung und Verwendung und Biodiversitätsmaßnahmen sowie einer starken Innen-Außen-Beziehung der Baugruppe. Dies ist konsequent vorhanden und weiterentwickelt und wird in der Umsetzung erwartet. Eine Aufwertung gelang durch die Reduzierung der privaten Freiflächen und die weitere Stärkung der internen Verbindung. Die Aufwertung des Vorbereichs der „Kümmerei" ist ein weiterer qualitätsvoller Baustein entlang der Flaniermeile. Der Mikroplatz wird als Teil des Gesamtvorplatzes verstanden, ist jedoch funktional noch besser in diesen einzubinden. Hingewiesen wird auf einen sensiblen Umgang mit der Abgrenzung der Mietergärten. Im Falle eines Zaunes (maximale Höhe 120 cm) ist dieser jedenfalls vollständig in die Bepflanzung zu integrieren. Weiters wird erwartet, dass das Bepflanzungskonzept mit einem entsprechenden ökologischen Mehrwert auf den wertvollen Bodenaufbau reagiert.

Beurteilung der Jury nach Wiedervorlage im November 2023 (Auszug)

In der Überarbeitung wurde auf die wesentlichen Kritikpunkte aus dem Protokoll vom 22.06.2023 eingegangen.
Das Projekt umfasst insgesamt 105 geförderte Wohnungen, davon 52 Normwohnungen und 53 SMART-Wohnungen, sowie 28 Heimeinheiten und drei Geschäftslokale mit einer förderbaren Nutzfläche inkl. Zuschlägen von 9.987 m². Für die SMART-Wohnungen wird neben der Förderung nach § 3 und § 6 (Superförderung) auch eine Förderung nach § 6a NeubauVO 2007 beansprucht. Die Gesamtbaukosten mit € 2.925/m² förderbarer Nutzfläche sind angesichts der aktuellen Marktsituation nachvollziehbar. Die Baunebenkosten mit 19 % liegen im oberen Bereich. Der Baurechtszins pro m² BGF über Niveau liegt innerhalb der Obergrenze gemäß § 5 Z 1 WWFSG 1989. Die Baurechtsnebenkosten von € 125,12/m² Nfl. sind nachvollziehbar. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl der Anzahl nach als auch hinsichtlich des Finanzierungsbeitrages (€ 60,--/m² WNFl.) erfüllt. Die Bruttomiete beträgt € 7,89/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,30/m² WNFl, Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,81/m² WNFl.). Bei den Normwohnungen liegt die monatliche Mietbelastung bei € 9,66/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,30/m² WNFl, Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,81/m² WNFl.) in Kombination mit einem Finanzierungsbeitrag in der Höhe von € 80,--/m² WNFl. (Baukostenbeitrag € 80,--/m² WNFl., Grundkostenbeitrag € 0,--/m² WNFl.). Die monatliche Mietbelastung für die Heimwohnungen beträgt €10,73/m² WNFl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,30/m² WNFl, Betriebskosten und Verwaltungskostenzuschlag € 1,80/m² WNFl.) in Kombination mit einem Finanzierungsbeitrag in der Höhe von € 80,--/m² WNFl. (Baukostenbeitrag € 80,--/m² WNFl., Grundkostenbeitrag € 0,--/m² WNFl.). Die Konditionen für die geförderten Geschäftslokale betragen € 80,--/m² Nfl. Finanzierungsbeitrag mit einer Bruttomiete von € 11,20/m² Nfl. Die Garagenkonditionen betragen € 98,--/Monat ohne Finanzierungsbeitrag. Die Bauausstattung mit Holz-Alu-Fenstern sowie Laminatböden wird durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit vier

Sternen minus beurteilt. Die gegenüber der zweiten Verfahrensstufe erfolgte Reduktion der Nutzerkonditionen wird positiv zur Kenntnis genommen.

Zahlen und Fakten zum Siegerprojekt

Nach Wiedervorlage im November 2023

A) KENNDATEN

Bauplatz (m²)	4.992,20
Bruttogrundfläche über Niveau (m²)	13.947,21
Nettonutzfläche über Niveau (m²)	9.620,25
Versiegelungsgrad (in %)	81,42
förderbare Wohn- / Geschäfts- / Heimnutzfläche (m²)	7.182,84 / 436,15 / 2.001,26
Anzahl der Wohnungen gesamt (100 % geförderte Mietwohnungen)	105
davon SMART-Wohnungen	53
Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnungen (m²)	68,41
Ø Wohnnutzfläche / SMART-Wohnungen (m²)	60,33
Wohnungen mit priv. Freiflächen (in %)	100
Anzahl Kfz-Stellplätze am Bauplatz / davon für E-Autos	84 / 27
Anzahl Radabstellplätze am Bauplatz	300

B) KALKULATION

B.1) BAUKOSTEN

Gesamtbaukosten / m² förderbare Nutzfläche Miete (€/m²)	2.925,00
Baunebenkosten (%)	19,00

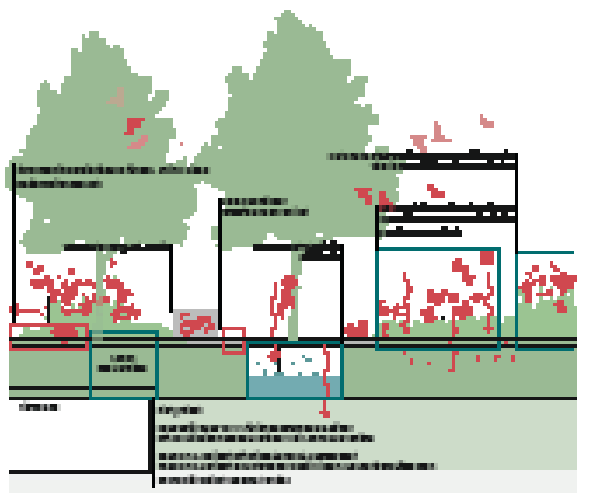
B.2) GRUNDSTÜCKSKOSTEN

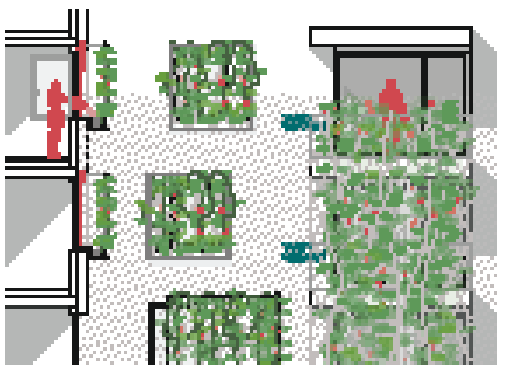
Grundstückskosten ohne Nebenkosten (€) – Baurecht	0,00
Grundstücksnebenkosten (€)	1.249.567,00

B.3) NUTZUNGSKOSTEN WOHNEN	MIETE SUPER-FÖRDERUNG	HEIM
Baukostenbeitrag ges./ m² Wohnnutzfläche (exkl. USt., €/m²)	80,00	80,00
Grundkostenbeitrag ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	0,00	0,00
Eigenmittelanteil ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	80,00	80,00
Bruttomiete o. Heiz. u. Warmwasser (inkl. USt., €/m²)	9,66	10,73
Eigenmittel / Stellplatz (exkl. USt., €)	0,00	0,00
Miete Stellplatz (inkl. BK und USt., €)	98,00	98,00

B.3) NUTZUNGSKOSTEN SMART-WOHNEN	SUPERFÖRDERUNG
Eigenmittelanteil ges./ m² Wohnnutzfl. (exkl. USt., €/m²)	60,00
Bruttomiete o. Heiz. u. Warmwasser (inkl. USt., €/m²)	7,89

ILDEFONSO klimafit in die Zukunft

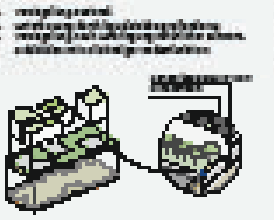


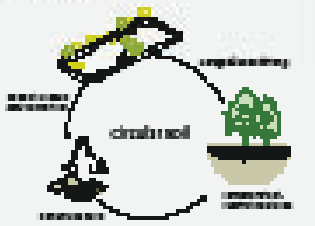


Klimaresiliente Quartiersentwicklung

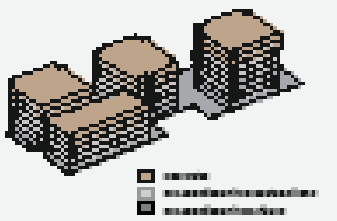
Entsiegelungsbilanz: 81>77>40 %

Aushub wiederverwenden

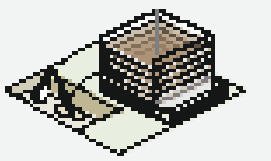




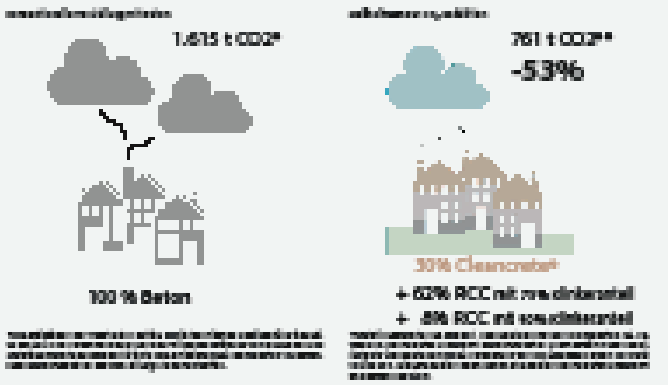
ILDEFONSO mit Cleancrete® und RCC



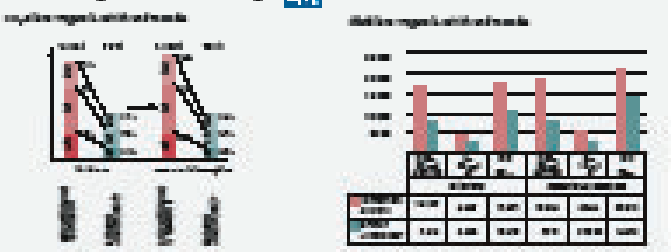
Radius



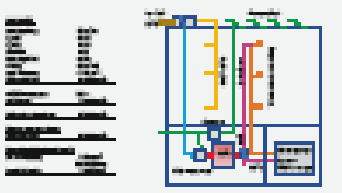
CO_2 Reduktion im Gebäude mit Cleancrete®, RCC und Hanfdämmung



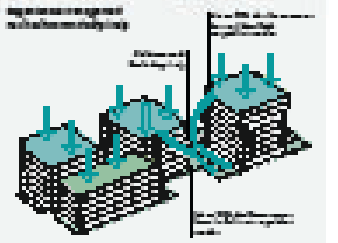
Nachhaltigkeitsberechnung



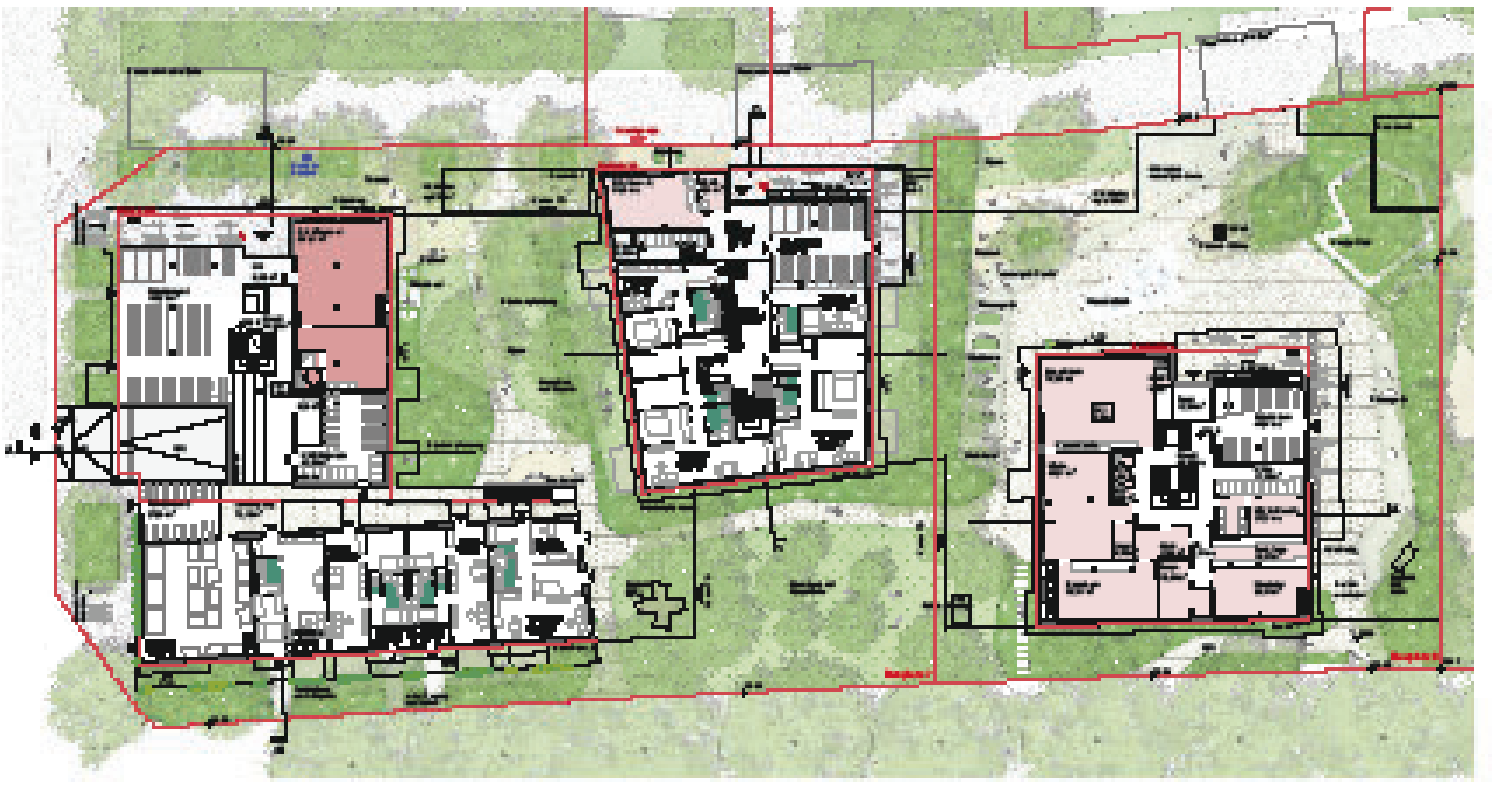
Energiekonzept - AddOn



Regenwassermanagement



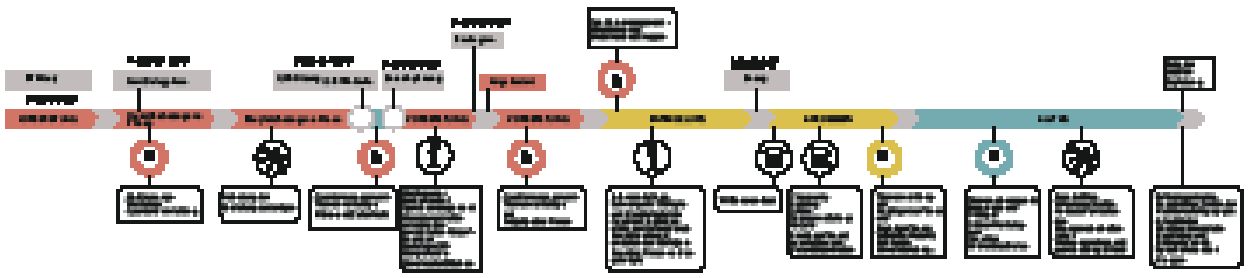
ILDEFONSO klimafit in die Zukunft

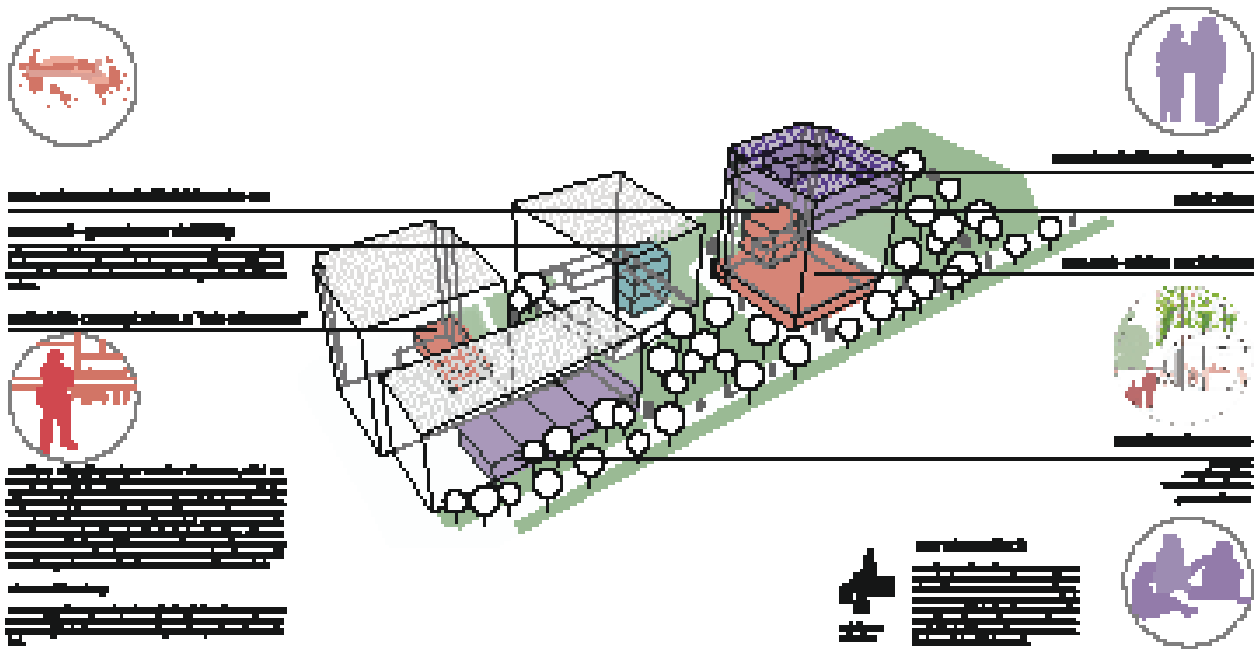


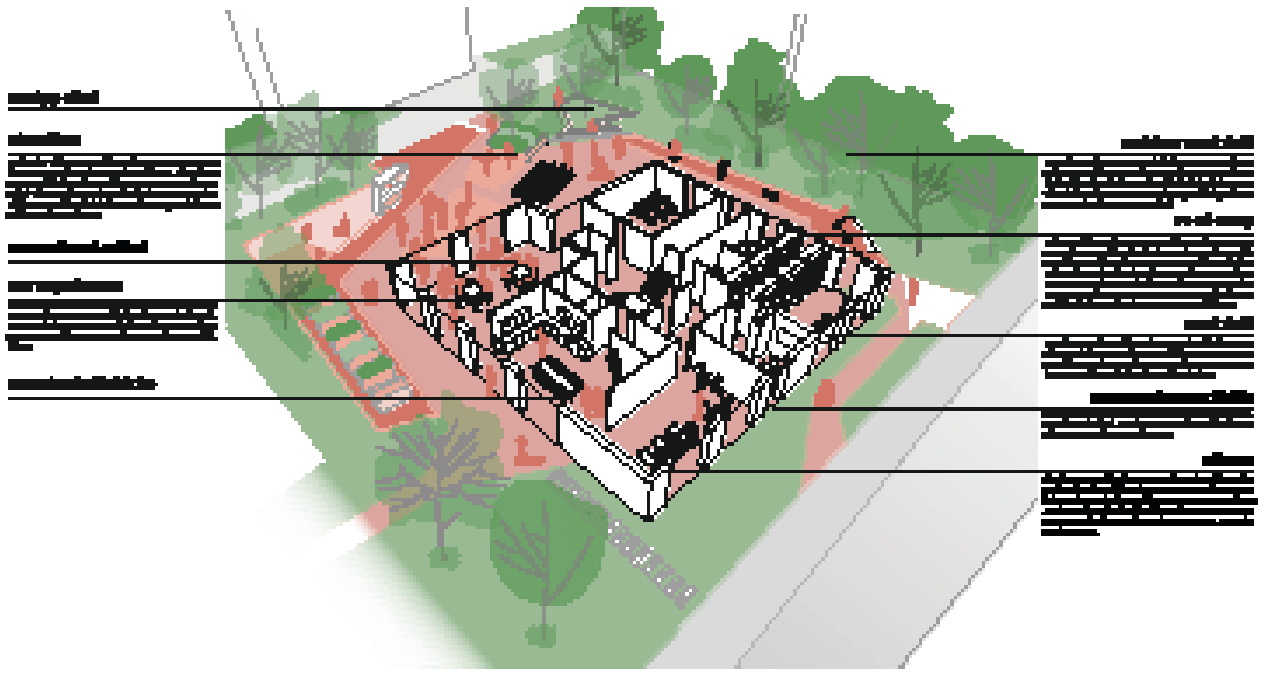
84

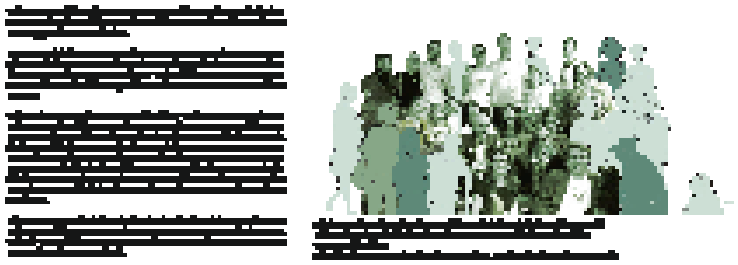
ILDEFONSO klimafit in die Zukunft

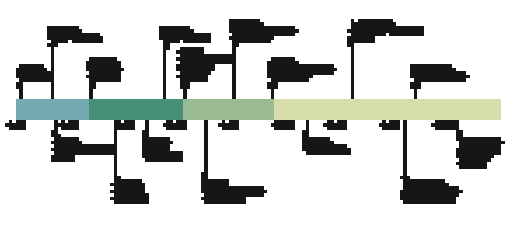
Soziale Nachhaltigkeit





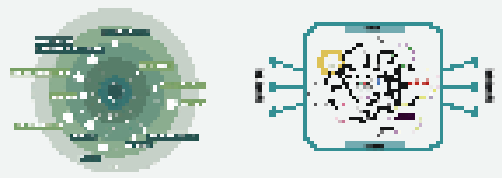






Soziale Strahlkraft

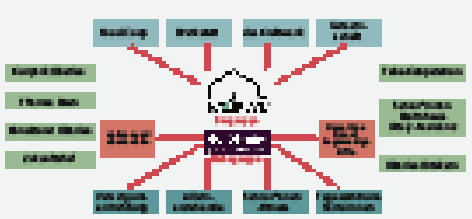
Vernetzung Partner*Innen



Wohnen 60+

Kolokation 60+

Die Wohngruppe Kolokation

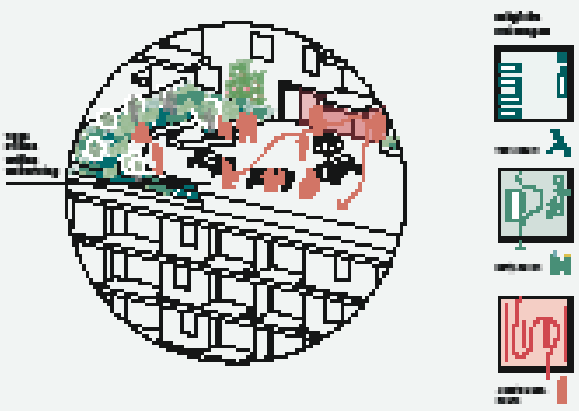


ILDEFONSO klimafit in die Zukunft

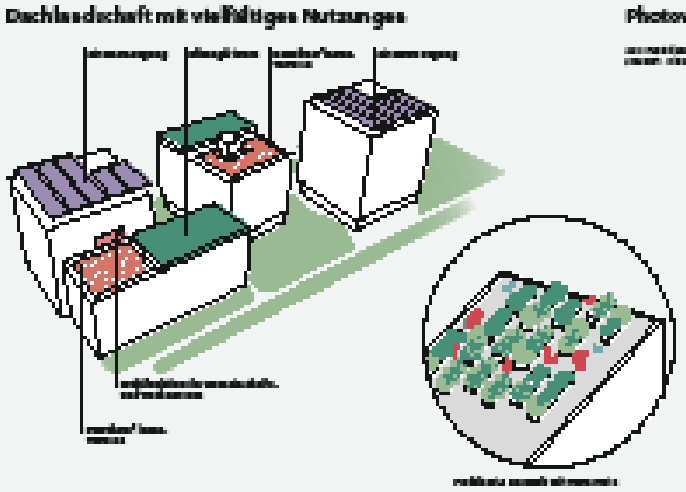
[redacted]

Dachflimmern - feiern, klimagärtnern und 90.000 kWh Strom

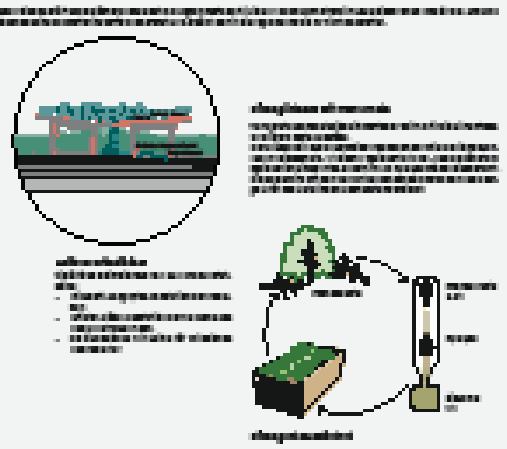
Multifunktionaler Gemeinschafts- und Trockenraum



Dachlandschaft mit vielfältiger Nutzungen

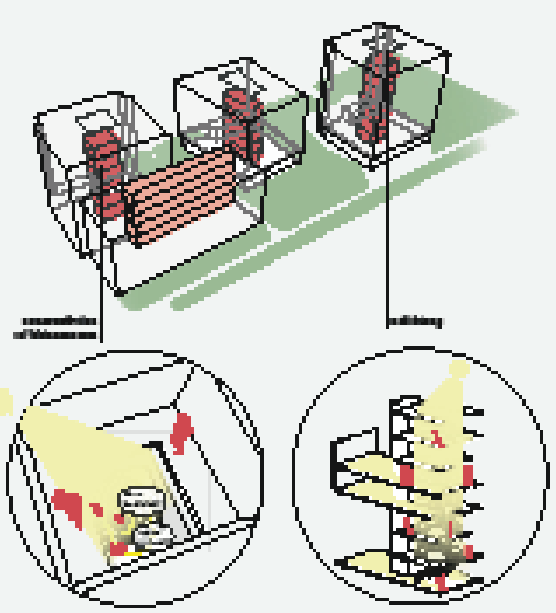


Photovoltaik und Begrünung

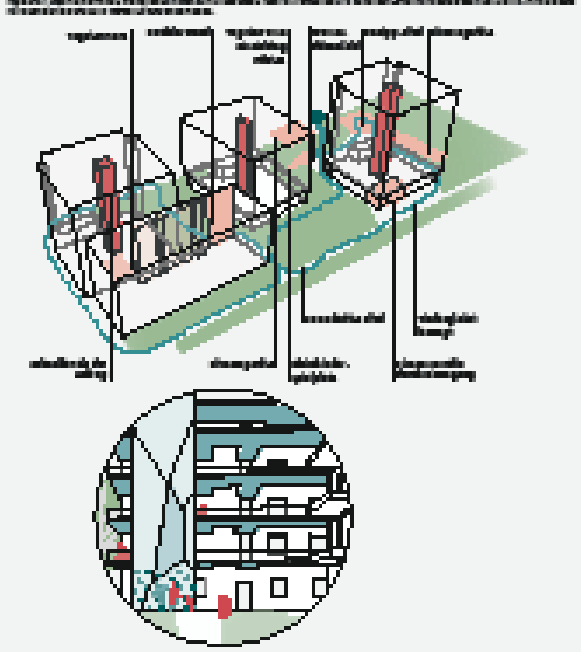


[redacted]

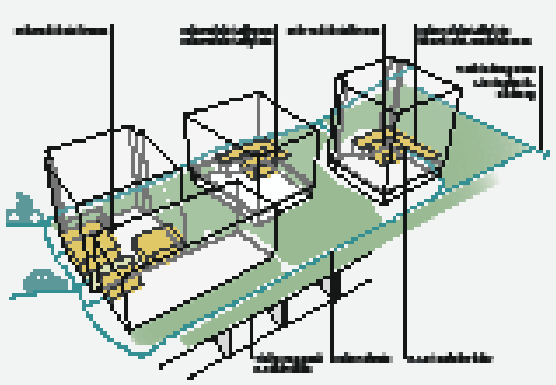
Licht und Blick



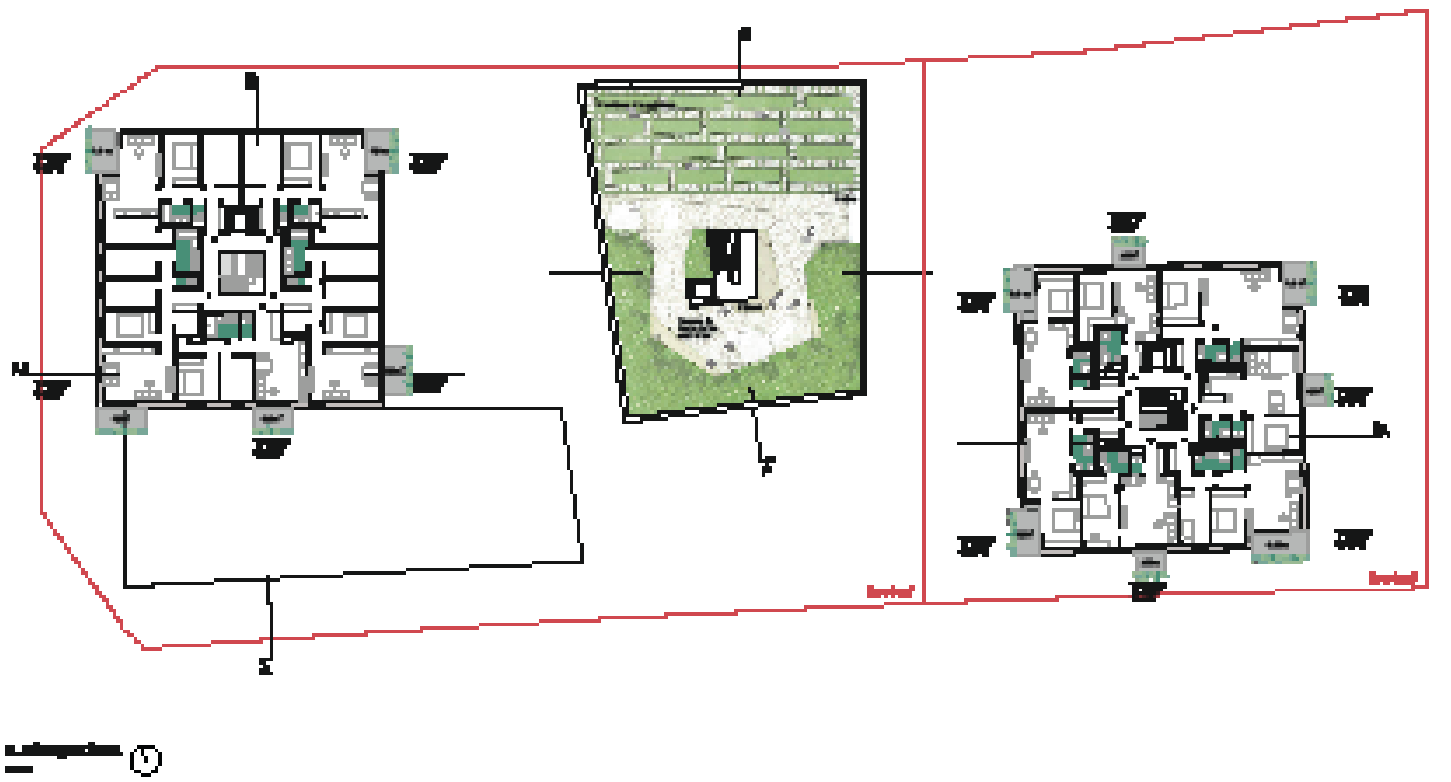
Spiel und Sport für Alt und Jung



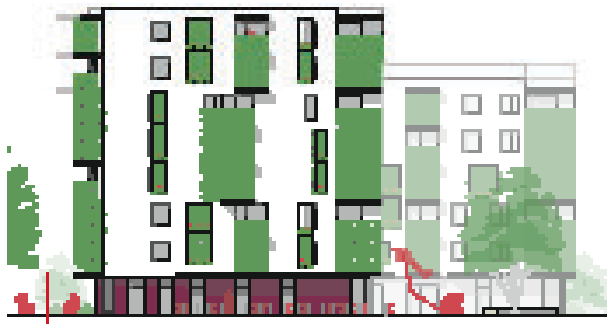
Immer Rechnen

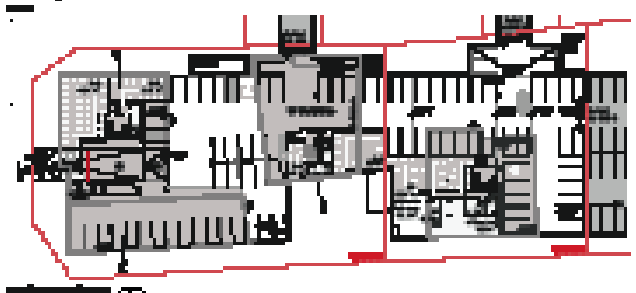


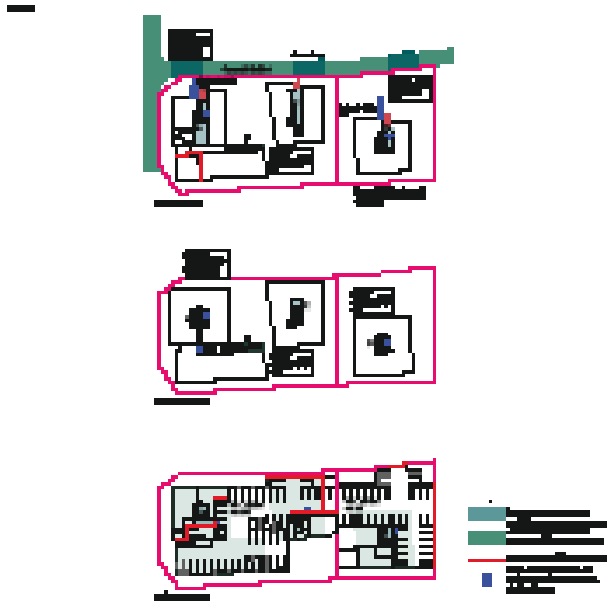
ILDEFONSO klimafit in die Zukunft

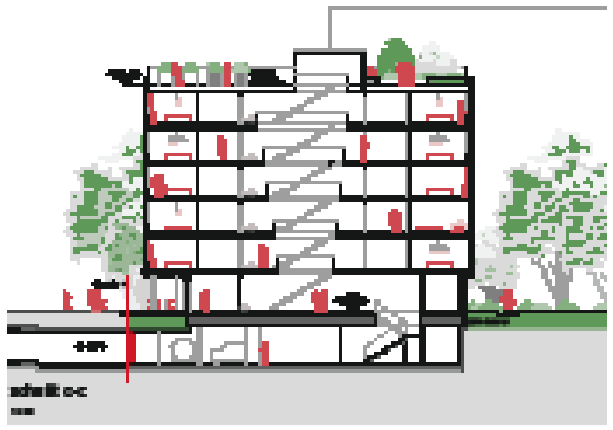


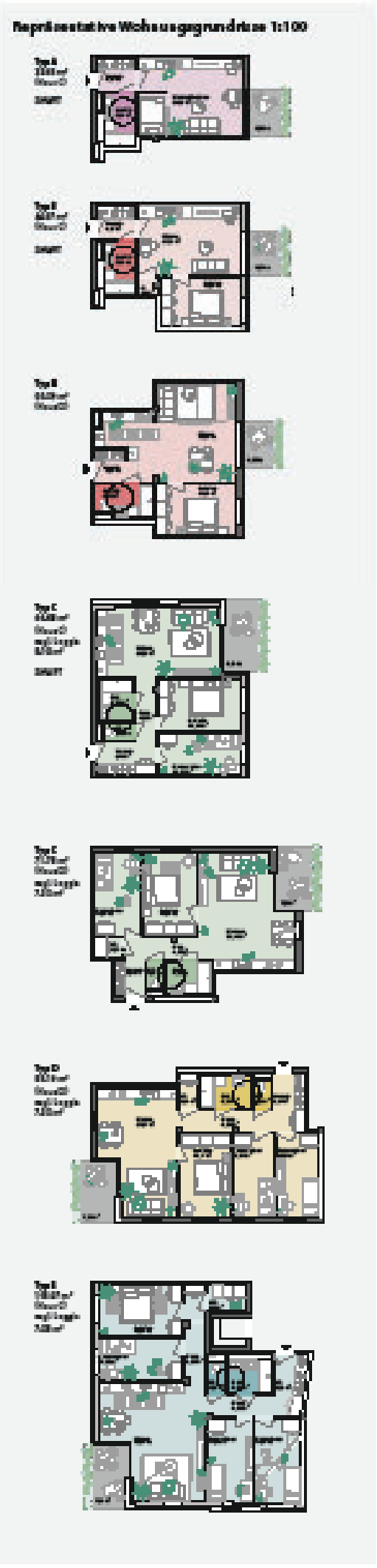
ILDEFONSO klimafit in die Zukunft











Bauplatzübergreifende bzw. quartiersbezogene Bewertung

Das neue Quartier am Kurpark in Oberlaa soll zu einem Vorzeigemodell eines urbanen und klimafitten Quartiers entwickelt werden. Dies ist der gesetzte Anspruch. Damit einhergehen besondere Anforderungen an die Freiraumentwicklung (größtmöglicher Baumerhalt, Biodiversität, Oberflächengestaltung, Recylingfähigkeit der Materialen, Mobilitätskonzept, Anwendung Schwammstadtprinzip, Etablierung von Cool-Spots u. v. m.).
Basierend auf den Vorgaben des Qualitätenkatalogs wurden diese Ansprüche in mehreren Workshops mit allen Beteiligten diskutiert und planerisch auf der Quartiers- wie der Bauplatzebene umgesetzt. Auch wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht alle Detailfragen umfassend geklärt sein können, ist festzuhalten, dass der vorgestellte Quartiersentwurf in seiner Vielschichtigkeit und Komplexität den spezifischen Anforderungen entspricht.
Herausgehoben wird die außergewöhnliche Qualität der Beiträge hinsichtlich der Wirkungen auf das Mikroklima. Die vorgestellten Maßnahmen zur Reduktion der nächtlichen Wärmeinseleffekte und zur Verminderung von Hitzestress der Bewohner*innen untertags sind durchwegs wirkungsvoll. Vor allem die großzügigen Freiflächengestaltungen mit einem hohen Anteil an bodengebundenem Grün auf nicht unterbauten Flächen, Wasserelementen und anderen Schattenspendern sind als sehr wirkungsvoll zu bezeichnen.

Zusammenfassend herausgehoben werden:

- das bauplatzübergreifende Freiraumkonzept mit dem Ziel des größtmöglichen Erhalts und der Integration wie der Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes und der Sicherung und Entwicklung der Biodiversität
- das Konzept zur Speicherung und zur Nutzung von lokal verfügbarem Wasser
- das Konzept zur Fassadenbegrünung
- das bauplatzübergreifende Baulogistikkonzept und der hohe Wiederverwertungsgrad des Bodenaushubs
- das ambitionierte Konzept zur Nachbarschaftskooperation und zum Besiedelungsmanagement
- das bauplatzübergreifende Konzept zur Programmierung der Sockelzonen wie zur Abstimmung von Gemeinschaftseinrichtungen
- das bauplatzübergreifende Garagenkonzept mit dem Ziel der Verringerung des baulichen Fußabdrucks im Quartier.

Unter Bezugnahme auf die dokumentierten konzeptiven Beiträge und Standards kann das neue Quartier den Anspruch an den geforderten Modellcharakter einlösen und darüber hinaus Mehrwerte für eine übergreifende und qualitätsbezogene Entwicklung des Stadtraumes in Oberlaa generieren. Entscheidend ist, dass die zuvor herausgehobenen Qualitäten auch konsequent auf den einzelnen Bauplätzen umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang werden noch einige Empfehlungen und Hinweise mit auf den Weg gegeben:

- Konkretisierung des Energiekonzepts mit dem klaren Ziel in der Verwendung regenerativer und CO_2-neutraler Energieträger
- Realisierung des Schwammstadtprinzips unter Einbeziehung der an das Projektgebiet angrenzenden Bereiche (Flaniermeile, Thermenvorplatz), wohlwissend, dass die Entwicklung dieser Bereiche nicht in der Zuständigkeit der Bauträger liegt. Als unbedingt notwendig angesehen wird die Durchführung eines internen Koordinationstermins mit den für die Umsetzung einzelner Projekte verantwortlichen Dienststellen der Stadt Wien u. a. MA 19 (Thermenvorplatz), MA 28 (Flaniermeile), MA 42 (Grünes Band, Seniorenpark) und Bezirk. Entscheidend wird sein, dass auch diese Vorhaben den hohen Qualitätsansprüchen entsprechen und in die gesamte Entwicklung integriert werden. Die Koordinationsstelle in der Baudirektion wird gebeten, diesen Termin zu koordinieren, an dem auch Mitglieder des Qualitätsbeirats teilnehmen sollen.

Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit ist eine hohe Entwicklungsdynamik zu beobachten, die von quartiersübergreifenden Kooperationen und Abstimmungsinitiativen gekennzeichnet ist. Dies ist dem Engagement der Akteur*innen geschuldet wie auch dem Qualitätssicherungsprozess seitens des Auslobers. Wünschenswert wäre die Etablierung eines Quartiersmanage-

Quartiersplan Kurbadstraße

ments, das die sozialen Prozesse im Quartier über die erste Besiedelungsphase hinaus fördert und begleitet. Intensiv diskutiert wird zudem die Realisierung eines zweiten Ballspielkäfigs im grünen Band, der hinsichtlich Größe und Nutzungsoptionen den kleinen überdachten Spielraum auf Bauplatz 1 ergänzt.

Bislang auf der Quartiersebene leider nur untergeordnet thematisiert wurden die Mikroplätze. Darauf angelegt, die Flaniermeile punktuell zu erweitern und zu rhythmisieren, sollten diese hinsichtlich Gestaltung und Nutzung stärker aufeinander abgestimmt werden. Es wird daher als notwendig erachtet, dass sich die AG Freiraum nochmals berät und an einem übergeordneten System zur Programmierung und Gestaltung der Mikroplätze arbeitet. Diese sollten lesbar und damit nachvollziehbar in einem Quartiersplan dargestellt und auf der Ebene der bauplatzbezogenen Freiraumkonzepte entsprechend berücksichtigt werden. Das übergeordnete Thema der Schwefelquellen könnte hier entsprechend berücksichtigt und thematisiert werden. Idealerweise erfolgt eine Einbindung in den bereits eingeforderten Abstimmungstermin mit den Fachdienststellen der Stadt Wien zur Gestaltung der Flaniermeile wie des Thermenvorplatzes. Ohne jeglichen Zweifel besitzt die Entwicklung des neuen Quartiers am Kurpark Modellcharakter zu einem klimafitten Quartier. Dringend empfohlen wird, diesen Anspruch und die damit verknüpften Projekte im Rahmen einer gemeinsamen Kommunikationsstrategie zu vermitteln.

Nächste Schritte

Erwartet wird, dass die Empfehlungen in der weiteren Bearbeitung des bauplatzübergreifenden Quartierskonzeptes berücksichtigt und aufgenommen werden. Unter Berücksichtigung der geplanten bauplatzbezogenen Einreichungen soll das Gesamtkonzept zur Quartiersentwicklung (insbesondere bezogen auf die Abstimmung von Freiraum- und Energiekonzept) über die Geschäftsstelle erneut zur Vorlage und Beratung eingereicht werden.

Register

Bauträger

Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft **Altmannsdorf und Hetzendorf**
Adresse: 1120 Wien, Altmannsdorfer Straße 74
Telefon: 01/804 65 44 0
Website: www.ah-wohnen.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

ARWAG Holding – Aktiengesellschaft
Adresse: 1030 Wien, Würtzlerstraße 15
Telefon: 01/797 00 0
Website: www.arwag.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.
Adresse: 1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
Telefon: 01/546 08 0
Website: www.bwsg.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.H.
Adresse: 1080 Wien, Josefstädter Straße 81–83
Telefon: 01/406 16 04
Website: www.ebg-wohnen.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Adresse: 1070 Wien, Andreasgasse 9
Telefon: 01/545 15 67 0
Website: www.egw.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Adresse: 1120 Wien, Eichenstraße 2
Telefon: 01/981 71 0
Website: www.heimbau.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Adresse: 1150 Wien, Märzstraße 1
Telefon: 01/403 41 81 22
Website: www.heimbau.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Gartenheim Gemeinnützige Familienhäuser-, Bau- und Wohnungsgenossenschaft, reg. Gen.m.b.H.
Adresse: 1220 Wien, Adam-Betz-Gasse 25a
Telefon: 01/774 43 04
Website: www.gartenheim.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
Adresse: 1010 Wien, Eßlinggasse 8–10
Telefon: 01/534 77 0
Website: www.gesiba.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H.
Adresse: 1170 Wien, Hernalser Gürtel 1
Telefon: 01/401 09
Website: www.nhg.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Adresse: 1100 Wien, Davidgasse 48
Telefon: 01/982 36 01
Website: www.hoe.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

NEUES LEBEN Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H
Adresse: 1100 Wien, Troststraße 108
Telefon: 01/604 26 35 0
Website: www.wohnen.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

ÖSW Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
Adresse: 1080 Wien, Feldgasse 6–8
Telefon: 01/401 57 0
Website: www.oesw.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße (in Kooperation ÖVW)

ÖVW Österreichisches Volkswohnungswerk Gem. GesmbH
Adresse: 1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23
Telefon: 01/908 14 38
Website: www.oevw.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße (in Kooperation ÖSW)

Schwarzatal Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH
Adresse: 1020 Wien, Stella-Klein-Löw-Weg 13/4. OG
Telefon: 050/88 87
Website: www.schwarzatal.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

WBV-GPA Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Ges.m.b.H.
Adresse: 1013 Wien, Werdertorgasse 9
Telefon: 01/533 34 14
Website: www.wbv-gpa.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H.
Adresse: 1010 Wien, Eßlinggasse 8–10
Telefon: 01/534 77 0
Website: www.wienholding.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Wohnbau gemeinn. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
Adresse: 1070 Wien, Lindengasse 55
Telefon: 01/521 95 0
Website: www.sozialbau.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Architektur

AllesWirdGut Architektur ZT GmbH Wien München
Adresse: 1020 Wien, Untere Donaustraße 13–15
Telefon: 01/961 04 37 0
Website: www.awg.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße (in Kooperation mit feld72 Architekten)

ASAP-ZT GmbH
Adresse: 1040 Wien, Belvederegasse 14–16/4
Telefon: 0676/372 76 16
Website: www.asap-zt.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Baumschlager Eberle Wien GmbH
Adresse: 1020 Wien, Praterstraße 33/5
Telefon: 01/904 91 65
Website: www.baumschlager-eberle.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße (in Kooperation mit BauWerkStadt)

BauWerkStadt AG Architekten ETH REG A SIA
Adresse: CH-8047 Zürich, Flüelastrasse 27
Telefon: 0041 (0)44 498 10 40
Website: www.bauwerkstadt.ch
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße (in Kooperation mit Baumschlager Eberle Wien)

Architekten **Berger + Parkkinen** ZT GMBH
Adresse: 1120 Wien, Schönbrunner Straße 213–215
Telefon: 01/581 49 35
Website: www.berger-parkkinen.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Adresse: 1150 Wien, Flachgasse 35–37
Telefon: 01/904 20 02 0
Website: www.dietrich.untertrifaller.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

feld72 Architekten ZT GmbH – Österreich
Adresse: 1080 Wien, Josefstädter Straße 74
Telefon: 01/924 04 99
Website: www.feld72.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße (in Kooperation mit AllesWirdGut Architektur)

GERNER GERNER PLUS. architekten gerner und partner zt gmbh
Adresse: 1060 Wien, Mariahilfer Straße 101/3/51
Telefon: 01/596 22 04 12
Website: www.gernergernerplus.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

g.o.y.a. Ziviltechniker Ges.m.b.H.
Adresse: 1070 Wien, Schottenfeldgasse 69/2.1
Telefon: 01/890 06 86
Website: www.goya.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße (in Kooperation mit wup)

Heimspiel architektur ZT gmhb
Adresse: 1070 Wien, Bandgasse 32/2a
Telefon: 01/923 44 21
Website: www.heimspiel-architektur.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

NMPB Architekten ZT GmbH Wien
Adresse: 1060 Wien, Getreidemarkt 11
Telefon: 01/587 37 42
Website: www.nmpb.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

noncomform zt gmbh büro für architektur und partizipative raumentwicklung
Adresse: 1080 Wien, Lederergasse 23/8/EG
Telefon: 01/929 40 58
Website: www.nonconform.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße (in Kooperation mit Wieser Dill ZT)

Pichler & Traupmann Architekten ZT GmbH
Adresse: 1030 Wien, Weyrgasse 6
Telefon: 01/713 32 03
Website: www.pxt.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

POS architekten ZT gmbh
Adresse: 1080 Wien, Maria-Treu-Gasse 3/15
Telefon: 01/409 52 65
Website: www.pos-architecture.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

PPAG architects ztgmbh
Adresse: 1060 Wien, Gumpendorfer Straße 65
Telefon: 01/587 44 71 0
Website: www.ppag.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

querkraft architekten zt gmbh
Adresse: 1010 Wien, Börseplatz 2
Telefon: 01/548 77 11
Website: www.querkraft.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Architekturbüro **Reinberg** ZT GmbH
Adresse: 1070 Wien, Lindengasse 39/8
Telefon: 01/524 82 80
Website: www.reinberg.net
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

RLP Rüdiger Lainer + Partner Architekten ZT GmbH
Adresse: 1010 Wien, Bellariastraße 12
Telefon: 01/522 39 22
Website: www.lainer.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Treberspurg & Partner Architekten ZT GmbH
Adresse: 1140 Wien, Penzinger Straße 58
Telefon: 01/894 31 91 0
Website: www.treberspurg.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Wieser Dill ZT GmbH
Adresse: 1020 Wien, Taborstraße 51/3
Telefon: 0699/116 839 92
Website: www.dill.co.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße (in Kooperation mit nonconform)

wup ZT-GmbH
Adresse: 1050 Wien, Margaretenstraße 70/2/6
Telefon: 01/587 85 33
Website: www.wimmerundpartner.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße (in Kooperation mit g.o.y.a.)

Landschaftsplanung

D\D Landschaftsplanung ZT KG
Adresse: 1070 Wien, Lindengasse 56/2/20
Telefon: 01/523 32 12 10
Website: www.dnd.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

EGKK Landschaftsarchitektur
Adresse: 1060 Wien, Mollardgasse 85A/2/107
Telefon: 01/596 61 48
Website: www.egkk.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Green4Cities GmbH
Adresse: 1060 Wien, Mariahilfer Straße 115|12
Telefon: 0676/670 02 15
Website: www.green4cities.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

idealice Landschaftsarchitektur ZT
Adresse: 1100 Wien, Bloch-Bauer-Promenade 20/Top 10
Telefon: 01/920 60 31
Website: www.idealice.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Lindle+Bukor atelier für landschaft
Adresse: 1150 Wien, Vogelweidplatz 12/4–6
Telefon: 01/944 49 06
Website: www.lindlebukor.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Prof.in DIin Cordula **Loidl-Reisch**
Adresse: 1070 Wien, Lindengasse 5/7
Telefon: 01/523 10 37
Website: k. A.
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

carla **lo landschaftsarchitektur**
Adresse: 1140 Wien, Sebastian-Kelch-Gasse 1-3/1/R01
Telefon: 01/890 15 98
Website: www.hausderlandschaft.org
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

outside<landschaftsarchitektur Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur
Adresse: 1070 Wien, Schottenfeldgasse 72/2/4
Telefon: 0650/962 87 40
Website: www.outside-design.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße (in Kooperation mit TBK Ökologie und Landschaftsplanung)

PlanSinn – Planung & Kommunikation GmbH
Adresse: 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 54/12
Telefon: 01/585 33 90
Website: www.plansinn.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Büro **Schön** Ingenieurbüros für Landschaftsarchitektur und -planung
Adresse: 1050 Wien, Schönbrunner Straße 59–61/2/B7
Telefon: 0670/350 50 59
Website: www.bueroschoen.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Simma Zimmermann Landschaftsarchitektinnen GmbH & Co KG Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur
Adresse: 1060 Wien, Mariahilfer Straße 115/12
Telefon: 0650/803 81 41
Website: www.simzim.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Karin **Standler** Landschaftsarchitektur
Adresse: 1070 Wien, Seidengasse 13/3
Telefon: 01/595 45 49
Website: www.austria-architects.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

TBK Ökologie und Landschaftsplanung
Adresse: 4073 Wilhering, Am Zunderfeld 12
Telefon: 0676/328 33 12
Website: www.tb-kutzenberger.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße (in Kooperation mit outside<landschaftsarchitektur)

zwoPK Landschaftsarchitektur
Adresse: 1060 Wien, Otto-Bauer-Gasse 14/4
Telefon: 01/236 87 96
Website: www.zwopk.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Soziale Nachhaltigkeit

art:phalanx Kommunikationsagentur GmbH
Adresse: 1070 Wien, Neubaugasse 25/1/11
Telefon: 01/524 98 03 0
Website: www.artphalanx.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

DAS **BAND –** gemeinsam vielfältig
Adresse: 1150 Wien, Witzelsbergergasse 26–28/2
Telefon: 01/486 266 10
Website: www.band.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Stadtteilarbeit der **Caritas der Erzdiözese Wien**
Adresse: 1100 Wien, Absberggasse 27/Kulturhaus Brotfabrik/Stiege 3/2. Stock
Telefon: 0676/446 70 90
Website: www.caritas-stadtteilarbeit.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Diakoniewerk Syncare GmbH
Adresse: 4210 Gallneukirchen, Martin-Boos-Straße 4
Telefon: 07235/632 51
Website: www.syncare.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Mag.a Sonja **Gruber**
Adresse: 2462 Wilfleinsdorf, Sarasdorfer Straße 7
Telefon: 0664/431 64 10
Website: www.sonjagruber.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen
Adresse: 1020 Wien, Postfach 2
Telefon: 01/968 60 08
Website: www.iibw.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Dr.in Elisabeth **Oberzaucher**
Adresse: k. A.
Telefon: 0660/479 61 54
Website: www.oberzaucher.eu
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

PlanSinn – Planung & Kommunikation GmbH
Adresse: 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 54/12
Telefon: 01/585 33 90
Website: www.plansinn.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

raum & kommunikation GmbH
Adresse: 1160 Wien, Lerchenfelder Gürtel 43/6/4
Telefon: 01/786 65 59
Website: www.raum-komm.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

realitylab gmbh
Adresse: 1020 Wien, Ernst-Melchior-Gasse 11/1/G1
Telefon: 01/996 20 15
Website: www.realitylab.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Search und Shape Institut für angewandte Sozialwissenschaft
Adresse: 1070 Wien, Bernardgasse 21
Telefon: k. A.
Website: www.searchandshape.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Soziokratie Zentrum Österreich – Verband deutschsprachiger Soziokratie Zentren
Adresse: 6900 Bregenz, Wuhrbaumweg 12/38
Telefon: 0670/350 44 44
Website: www.soziokratiezentrum.org
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

DIE **UMWELTBERATUNG**
Adresse: 1100 Wien, Buchengasse 77/4
Telefon: 01/803 32 32
Website: www.umweltberatung.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Volkshilfe Wien
Adresse: 1190 Wien, Weinberggasse 77
Telefon: 01/360 64
Website: www.volkshilfe-wien.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

wohnbund:consult Büro für Stadt.Raum.Entwicklung
Adresse: 1080 Wien, Lenaugasse 19/1/2
Telefon: 01/522 01 19
Website: www.wohnbund.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Weitere Beteiligte

Bauklimatik GmbH Wien
Bereich: ÖKOLOGIE
Adresse: 1050 Wien, Nikolsdorfergasse 1/14
Telefon: 01/920 73 85
Website: www.bauklimatik.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Bergmeister ZT GmbH
Bereich: STATIK / BAUPHYSIK
Adresse: 1090 Wien, Türkenstraße 25/12
Telefon: 01/890 46 11
Website: www.bergmeister.eu
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Care-Ring GmbH
Bereich: PERSONALVERMITTLUNG / PFLEGE
Adresse: 1090 Wien, Ferstelgasse 6/9
Telefon: 01/403 20 52 0
Website: www.care-ring.or.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Caritas der Erzdiözese Wien
Bereich: GEMEINWESENARBEIT
Adresse: 1160 Wien, Albrechtskreithgasse 19–21
Telefon: 01/878 12 0
Website: www.caritas-wien.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

di*mann Dipl.-Ing. Andrea Mann Ingenieurbüro für Raumplanung
Bereich: RAUMPLANUNG
Adresse: 1060 Wien, Esterhazygasse 18/13
Telefon: k. A.
Website: www.dimann.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

EPEA GmbH – Part of Drees & Sommer
Bereich: NACHHALTIGKEIT
Adresse: DE-**70569 Stuttgart, Obere Waldplätze 12**
Telefon: 040-43 13 49 0
Website: www.epea.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Goodville Mobility OG
Bereich: MOBILITÄT
Adresse: 1010 Wien, **Wipplinger Straße 5**
Telefon: 0699/189 918 99
Website: www.goodville.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Gschwandtl & Lindlbauer ZT GmbH
Bereich: STATIK
Adresse: 1050 Wien, Margaretenplatz 4/R1
Telefon: 01/470 80 41 0
Website: www.g-l.engineering
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

hacon GmbH
Bereich: ENERGIEKONZEPT
Adresse: 1010 Wien, Salzgries 15/27
Telefon: 0676/555 71 55
Website: www.ha-con.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

IPJ – Ingenieurbüro P. Jung GmbH
Bereich: BAUPHYSIK
Adresse: 1010 Wien, Wipplingerstraße 23/3
Telefon: 01/581 131 9
Website: www.jung-ingenieure.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

JUNO – Zentrum für Getrennt- und Alleinerziehende
Bereich: GEMEINWESENARBEIT
Adresse: 1100 Wien, Bloch-Bauer-Promenade 20/5/EG
Telefon: 0680/318 29 34
Website: www.alleinerziehen-juno.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

kolokation – gemeinsam urban wohnen
Bereich: WOHNFORMERN FÜR DAS ÄLTERWERDEN
Adresse: 1100 Wien, Maria-Lassnig-Straße 2/19
Telefon: k. A.
Website: www.kolokation.weweb.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Lechner + Partner Ingenieure GmbH
Bereich: STATIK
Adresse: 1020 Wien, Handelskai 265
Telefon: 03332/213 33
Website: www.lechner-partner.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

materialnomaden
Bereich: KREISLAUFWIRTSCHAFT
Adresse: 1100 Wien, Gudrunstraße 11/Bauteil 12
Telefon: 0664/567 74 74
Website: www.materialnomaden.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

MO.Point Mobilitätsservices GmbH
Bereich: MOBILITÄT
Adresse: 1120 Wien, Niederhofstraße 30/13
Telefon: 01/343 918 410 0
Website: www.mopoint.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Baugruppe **Mona21** e.Gen.
Bereich: BAUGRUPPE
Adresse: 1210 Wien, Friederike-Klauner-Gasse 11
Telefon: 0664/620 76 68
Website: www.mona.jetzt
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

neunerimmo
Bereich: GEMEINWESENARBEIT
Adresse: 1020 Wien, Praterstraße 15/3/22
Telefon: 01/996 99 90
Website: www.neunerimmo.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Obkircher plus – Ingenieurbüro für technische Gebäudeausrüstung und technische Physik
Bereich: BAUPHYSIK
Adresse: 1180 Wien, Kreuzgasse 74–76
Telefon: 01/369 39 43 0
Website: www.obkircher.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Verein **Paradocks**
Bereich: MAKLER
Adresse: 1030 Wien, Marxergasse 24/2/EG
Telefon: 0680/402 21 28
Website: www.paradocks.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Retter & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H.
Bereich: BAUPHYSIK
Adresse: 3500 Krems an der Donau, Kremstalstraße 49
Telefon: 02732/856 78
Website: www.ib-retter.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

forschen planen bauen – DI Thomas Romm
Bereich: NACHHALTIGES BAUEN / KREISLAUFWIRTSCHAFT
Adresse: 1030 Wien, Löwengasse 47a/7
Telefon: 0650/984 84 88
Website: www.romm.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Röhrer Bauphysik – Zivilingenieur für Bauwesen
Bereich: BAUPHYSIK / BRANDSCHUTZ
Adresse: 1030 Wien, Erne-Seder-Gasse 8/2/1
Telefon: 01/890 36 31
Website: www.bau-physik.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

SAUTTER ZT GmbH
Bereich: ENERGIEPLANUNG
Adresse: 8020 Graz, Josefigasse 1
Telefon: 0660/389 55 98
Website: www.sebastiansautter.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Werner **Sobek** Wien
Bereich: STATIK
Adresse: 1090 Wien, Porzellangasse 9/TOP 7
Telefon: +49 152 227 072 70
Website: www.wernersobek.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

teamgmi Ingenieurbüro GmbH
Bereich: GEBÄUDETECHNIK
Adresse: 1050 Wien, Schönbrunner Straße 44/10
Telefon: 01/545 74 89 0
Website: www.wien.teamgmi.com
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Technische Universität Wien – Institut für Hoch- und Industriebau
Bereich: NACHHALTIGES BAUEN
Adresse: 1040 Wien, Karlsplatz 13/210
Telefon: k. A.
Website: www.tuwien.at/cee/hib
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

WaLeWi
Bereich: BAUGRUPPE
Adresse: k. A.
Telefon: k. A.
Website: www.walewi.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Genossenschaft **Zukunftshof**
Bereich: URBANE LANDWIRTSCHAFT
Adresse: 1100 Wien, Rosiwalgasse 44
Telefon: k. A.
Website: www.zukunftshof.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

Verfahrensbüro

ZT DI Andrea Hinterleitner und JIREK Managementconsulting GmbH Frau DI Andrea Hinterleitner
Adresse: 1030 Wien, Invalidenstraße 3/12a
Telefon: 01/877 48 11
Website: www.zt-hilei.at
Wettbewerb: 10., Kurbadstraße

wiener

bauträger_
wettbewerb