Bauplatz 8

BELLA VISTA

Bauträger

BWS

bwsg.at

Architektur

FREIMÜLLER SÖLLINGER ARCHITEKTUR

Wien
Gegründet 2007
freimueller-soellinger.at

Landschaftsgestaltung

CARLA LO

Wien
Gegründet 2009

Soziale Nachhaltigkeit

MAG. SONJA GRUBER

sonjagruber.at

© Rendering: Schreiner Kastler, Pläne: Freimüller Söllinger Architektur

Lageplan

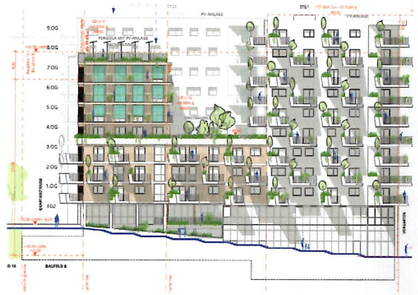
Projektbeurteilung (Juryprot.-Auszug)

Ökonomie

Das Projekt umfasst mit insgesamt 118 geförderten Wohnungen, davon 59 Normwohnungen und 59 SMART-Wohnungen, sowie 13 Geschäftslokalen eine förderbare Nutzfläche von 9015,31 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,–/m² Nfl., Bruttomiete € 7,50/m² Nfl., Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,24/m² Nfl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,57/m² Nfl.) als auch der Anzahl nach (50 %) punktgenau erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegt der Eigenmittelanteil mit € 495,–/m² Nfl. (Baukostenbeitrag € 200,–/m² Nfl., Grundkostenbeitrag € 295,–/m² Nfl.) in Verbindung mit der monatlichen Bruttomiete € 7,76/m² Nfl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,24/m² Nfl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,57/m² Nfl.) über dem des Mitbewerbers. Die eigenmittelfreie monatliche Bruttomiete für die Geschäftsflächen beträgt € 9,68/m² Nfl. Die Grundstücksnebenkosten sind nachvollziehbar. Im Zuge der Präsentation hat der Bauträger individuelle zinsenfreie Stundungsmöglichkeiten für den Finanzierungsbeitrag für bis zu 5 Jahre nach Bezug zugesagt. Die Gesamtbaukosten mit € 2480,33/m² Nfl. sind im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation nachvollziehbar, wobei die Nebenkostenstruktur mit 19 % im durchschnittlichen Bereich liegt. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Holz-Alu-Fenstern und Laminatboden wird als gut durchschnittlich bewertet. Die Garagenkonditionen mit € 90,–/Monat ohne Finanzierungsbeitrag werden noch durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3 bis 4 Sternen beurteilt.

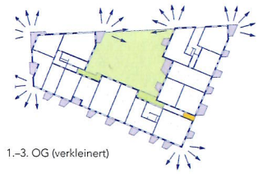
Soziale Nachhaltigkeit

Dem Schwerpunkt „Wohnmodelle für Alleinerziehende" entspricht dieses Projekt in mehrerlei Weise. Es stellt 30 SMART-Wohnungen mit Grundrissanpassung zur Verfügung, die über den Verein JUNO vermittelt werden. Um ein Angebot für Alleinerziehende mit mehreren Kindern zu schaffen, werden auch E-Typ-Wohnungen angeboten. Gemeinsam mit den Betreibern des „Village-Kiosk" sollen Formate für Menschen mit Kindern entwickelt werden.
Auf den Schwerpunkt „Klimaresilienz" wird ebenfalls Bezug genommen. Gemeinschaftliche Pflanzloggien sind vorgesehen. Das Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen, -räumen und -flächen ist sehr umfangreich. Für zwei Gastronomieeinrichtungen ist „Wien Work" als Betreiber in Aussicht. Auch für den „Village-Kiosk", einen niederschwelligen und vielfältig nutzbaren Treffpunkt für das ganze Quartier, gibt es bereits eine Betreibergruppe. Ein „Concierge" von „Wien Work" dient den Bewohnern als Service- und Informationsstelle, u.a. für Paketannahmen. Es gibt zwei Gästeapartments, eine Waschküche und anmietbare Büro- und Atelierflächen.

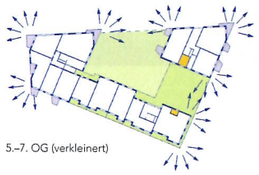


Ansicht Ost

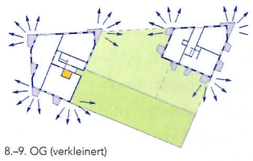
Schnitt



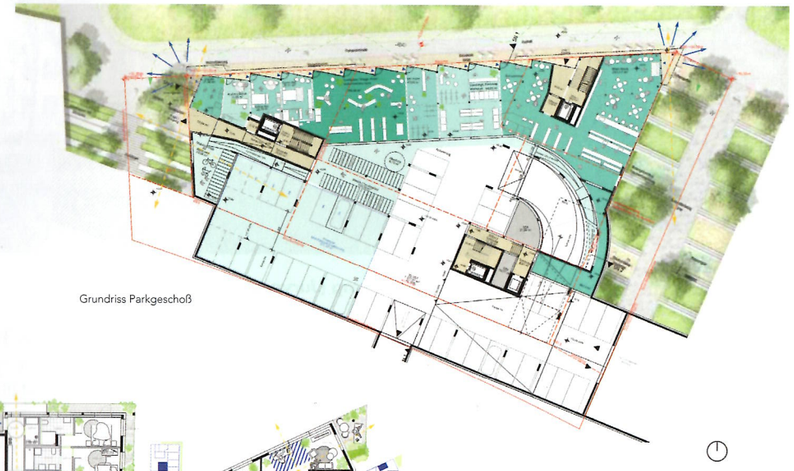
1.–3. OG (verkleinert)



5.–7. OG (verkleinert)



8.–9. OG (verkleinert)



Grundriss Parkgeschoß

Wohnungstypologien

Architektur

Das Projekt weist einen hohen ökologischen Anspruch auf. Die Ausführung des „Regals" in Holzskelettbauweise wird als entsprechender Beitrag zur Reduktion des CO_2-Verbrauchs gewürdigt. Entsprechend wichtig ist die äußere Erscheinung der Fassade in Holz, um die Bauweise ablesbar zu machen. Die versetzt angeordneten Balkone erzeugen ein lebendiges Fassadenbild und fördern die Kommunikation. Die textilen, farbigen außen liegenden Beschattungselemente verstärken das positive äußere Erscheinungsbild. Es wird jedoch hinterfragt, wie windbeständig diese sind. Die innere Erschließung mit Tageslicht ist gut positioniert, die attraktiven Stiegenhäuser laden zum Verweilen ein und fördern die informelle Kommunikation. Bei den geknickten Glaswänden zum Park ist auf hohe Transparenz zwischen innen und außen zu achten. Die zahlreichen Nutzungsüberlegungen tragen zur Belebung und Aktivierung des Sockels und der Umgebung bei. Die Wohnungsgrundrisse sind gut gelöst, lediglich Richtung Park sind die Belichtungsflächen zu gering.

Ökologie

Die sehr gute Qualität der thermischen Gebäudehülle sowie die Verwendung ökologischer Baustoffe werden aus bauökologischer Sicht positiv bewertet. Diesbezüglich werden auch das Qualitätsmanagement während der Bauphase sowie die Qualitätssicherung mittels Raumluftmessung als vorteilhaft angesehen. Die vorgelagerten und verstellbaren Markisen werden hinsichtlich einer Tageslichtoptimierung der Verschattung günstig bewertet. Durch die zweiseitige Befensterung ist sowohl eine Optimierung der Tageslichtversorgung als auch die Möglichkeit der Durchlüftung sichergestellt. Das Projekt weist ein ambitioniertes Konzept zur Klimaresilienz auf. Dieses Konzept zeichnet sich besonders dadurch aus, dass Regenwasserrückhalt und -bewässerung im Haustechnikkonzept vorgesehen sind. Zusammen mit Dachbegrünung und dem intensiv begrünten Hofplateau entsteht ein beispielhaftes Regenrückhaltesystem, welches die Beschattungs- und Verdunstungsleistungen der Begrünung gewährleistet. Das Hofplateau selbst bildet einen dicht begrünten Innenhof nach Norden. Das Hofplateau ist in Richtung Park geöffnet und es entsteht der Eindruck eines vergleichsweise gut vernetzten Grünraumes. Bodengebundene Fassadenbegrünungen sind umfangreich vorgesehen. Die Fassadenbegrünung aus den Trögen oberhalb des 3. Obergeschoßes kann stark wirksam werden. Das Konzept „der Baum als Mieter" bezieht die Mieter in die Begrünungsaktivitäten ein.

Auflagen und Empfehlungen

Die zugesagten Stundungsmöglichkeiten für den Finanzierungsbeitrag sind anzubieten. Es wird empfohlen, die Fenster zum Park deutlich zu vergrößern. •