

## BAUTRÄGERWETTBEWERB „INTERKULTURELLES WOHNEN“ IN WIEN-SIMMERING

Foto: Wien-Süd



DI Walter Koch  
Vorstandsvorsitzender-Stv. und  
Projektentwicklung Gemeinnützige  
Bau- u. Wohnungsgenossenschaft  
„Wien-Süd“

Auf den ehemaligen Mautner-Markhof-Gründen in Wien-Simmering entstehen bis 2013/14 insgesamt 748 neue Wohnungen, davon 580 geförderte Mietwohnungen und 47 geförderte Eigentumswohnungen. Im Mittelpunkt des von der gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“ gemeinsam mit dem Wohnfonds Wien veranstalteten Bauträgerwettbewerbs standen Konzepte zum Thema „Interkulturelles Wohnen“.

Die neuen geförderten Wohnhausanlagen teilen sich auf fünf Bauplätze auf. Vielfältige Begegnungsräume fördern das Miteinander. Es gibt Gemeinschaftsräume/-küchen kombiniert mit Waschküchen und Kinderspielräumen, Angebote für Kinder, Jugendliche, Erwachsene sowie spezielle Freizeitbereiche wie Gärten, die gemeinsam betreut werden. Der neue Wohnpark wird einen zentralen Platz als Treffpunkt und weitläufige Grünanlagen mit altem Baumbestand bieten.

Die Siegerprojekte spiegeln besondere Überlegungen für ein gelungenes Miteinander wider. So wurde der kommunikationsfördernden Gestaltung aller Begegnungsräume – auch z.B. jener in den Stiegenhäusern – hohes Augenmerk gewidmet. Neben großzügigen und sehr gut angelegten Gemeinschafts- und Freizeiträumen, wie etwa Veranstaltungssälen, zwei Dach-Schwimmbädern und Nachbarschaftsgärten fürs gemeinschaftliche Hobbygärtnern, werden in den künftigen Wohnpark ein Kindertagesheim, ein Gesundheitszentrum und ein Wohnheim für betreutes Wohnen integriert sein.

### Die Projektqualitäten:

Das Projekt, das die „Wien-Süd“ auf dem Areal der ehemaligen Mautner Markhof Produktionsstätten realisiert, wird zunächst definiert von der Absicht, die Vernetzung der Grünräume, die Einbeziehung der denkmalgeschützten Objekte in die Neubebauung und eine maßvolle Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Die Grünräume schließen den vorhandenen Baumbestand weitestgehend ein, wobei eine der besonderen Qualitäten des Projekts darin besteht, den Charakter der ursprünglichen Parkanlage nicht verschwinden zu lassen und trotz der Bebauung eine geschlossene Parklandschaft als zentrales Element zu erhalten. Ein weiteres Merkmal besteht in der Verbindung der Wegeführungen, die in einem offenen Platz münden – und zwar mit der Absicht, einen neuen, lebendigen Kristallisationspunkt zu schaffen.

Eine Detailbetrachtung des baulichen Konzepts zeigt, dass der hochwertige Stadtraum – worauf die „Wien-Süd“ bei der Projektentwicklung besonderes Augenmerk gelegt hat – östlich der Simmeringer Hauptstraße harmonisch mit dem Bezirkszentrum, das auf der Westseite des Areals liegt, verknüpft werden kann. Die Torsituation, die den Zugang von der Simmeringer Hauptstraße öffnet, ist so gestaltet, dass zum einen eine Abgrenzung vorgenommen, zum anderen aber gleichzeitig eine Einladung zum Betreten ausgesprochen wird.

### Der Projektumfang:

Auf den Bauplätzen 2 + 5 errichtet die „Wien-Süd“ geförderte und freifinanzierte Wohnungen, Büro- und Geschäftsflächen, einen 4-gruppigen Kindergarten, je ein Dach-Schwimmbad mit Solaranlage, Pergolen und Liegewiesen sowie Tiefgaragen mit ausreichend vielen Stellplätzen. Das Wohnprojekt auf Bauplatz 1 (Bauträger: GEBÖS, Wiener Heim) im Passivhausstandard bietet ein vielfältiges Wohnungsangebot, das auch Maisonetten mit Büros oder Ateliers umfasst. Nutzergärten mit Sonnendecks, einen Veranstaltungsraum mit Küche sowie einen Hobbyraum wird das Wohnprojekt auf Bauplatz 3 (Bauträger: Neues Leben) bieten. Die Wohnhausanlage auf Bauplatz 4 (Bauträger: ÖSW, Familienwohnbau) im Passivhausstandard umfasst neben 55 geförderten Mietwohnungen und 19 supergeförderten Mietwohnungen ein Wohnheim für betreutes Wohnen und ein Gesundheitszentrum.

# Interkulturelles Wohnen, ehem. Mautner Markhof-Gründe,

## **AUSLOBER**

Wien Süd, 1230 Wien, in Kooperation mit wohnfonds\_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, 1082 Wien

## **VERFAHRENSORGANISATION**

DI Herbert Liske, 2500 Baden

## **GEGENSTAND DES VERFAHRENS**

Erstellung eines detaillierten Realisierungskonzeptes (Konzepte zur Sozialen Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie unter der speziellen Leitidee „Interkulturelles Wohnen“) für einen oder mehrere Bauplätze. Wettbewerbsgebiet sind grundsätzlich die Bauplätze (BPL) 1, 3 und 4. Die Projektierung der Bauplätze 2 und 5 erfolgt einerseits durch die Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbes, Hermann & Valentiny / Podsedensek (Bauplatz 5) und andererseits durch atelier4 und Harry Glück (Bauplatz 2), jeweils gemeinsam mit dem Bauträger Wien Süd.

## **ART DES VERFAHRENS**

Nicht anonymes, öffentliches Bauträgerauswahlverfahren.

## **BEURTEILUNGSKRITERIEN**

Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie, Ökonomie

## **BETEILIGUNG**

BPL 1: 6 Projekte; BPL 2: 1 Projekt; BPL 3: 4 Projekte; BPL 4: 5 Projekte; BPL 5: 1 Projekt

## **BEURTEILUNGSSITZUNG**

14. und 15. Juli 2010

## **BEURTEILUNGSGREMIUM**

Univ.Prof. DI Rudolf Scheuevens (Vorsitzender), Univ.Prof. Arch. DI Bettina Götz (stv. Vorsitzende), BV KR Renate Angerer, Mag. Dr. Wolfgang Förster, DI Christoph Hrnčir, SR DI Eva Kail / DI Ute Schaller, DI Walter Koch, Dr. Robert Korab, Arch. DI Peter Podsedensek, DI Thomas Proksch, DI Ingrid Scheibenecker, SR Dr. Dietmar Teschl, DI Michaela Trojan, Wolfgang Wagner, Mag. Karl Wurm

## **VORPRÜFUNG**

DI Herbert Liske, DI Dr. Joachim Brech (Interkulturelles Wohnen), HR Dr. Franz Pfiel (Muster der Vorverträge und Nutzungsverträge)

# Wien 11



Übersichtsplan Areal Mautner Markhof

## Zusammenfassung Beurteilung

14. Juli 2010:

Gegenstand des Verfahrens ist das Areal der ehemaligen Firma Mautner Markhof im 11. Bezirk. Das Verfahren wurde vom Grundeigentümer Wien Süd in Kooperation mit dem wohnfonds\_wien ausgeschrieben. Dem Vorprüfungsbericht folgt ein Rundgang mit detaillierten Bericht der Vorprüfung zu den Beiträgen auf BPL 3 (3-1 Gebös / Krischanitz ZT – triendl und fessler / Lo C., 3-2 BWS / ICNL / PlanSinn, 3-3 ÖVW / BKK3 / Standler K., 3-4 Neues Leben / Geiswinkler & Geiswinkler / Auböck & Kárász. Im Anschluss beginnen die Präsentationen dieser vier Projekte. Danach beurteilt die Jury die einzelnen Wettbewerbsbeiträge im Detail nach den Kriterien des 4-Säulen-Modells und dem vorgegebenen Themenschwerpunkt und kommt zu den Einzelbeurteilungen. Nach einer weiteren, intensiven vergleichenden Diskussion der Qualitäten der Beiträge auf Bauplatz 3 kommt die Jury mehrstimmig zu dem Ergebnis, das Projekt 3-4 Neues Leben / Geiswinkler & Geiswinkler / Auböck & Kárász zur Realisierung zu empfehlen.

## Projekt 3-4 Neues Leben / Geiswinkler & Geiswinkler / Auböck & Kárász

• Soziale Nachhaltigkeit / Interkulturelles Wohnen  
Das Projekt stellt einen sehr guten Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit dar. Die abgesenkte Aktivitätszone und die angehobenen Erdgeschoßwohnungen sind sehr gut gelöst. Positiv werden die Kinderwagenabstellboxen in allen Geschoßen beurteilt. Aus dem angebotenen Raster entstehen gute Wohnungstypologien, die Grundrisse im ausgearbeiteten Wohnungskatalog sind jedoch in manchen Bereichen mit Zimmern unter 9 m<sup>2</sup>, einem hohen Anteil an Verkehrsfläche und Schlafzimmern mit zwei Eingängen ungünstig. Der gewählte Schwerpunkt auf Diversität und öffentlichem Raum sowie der Einsatz von Fotografie als Kommunikationsmittel lassen eine hohe Identifikation mit der Wohnhausanlage erwarten.

• Architektur  
Der Entwurf reagiert sensibel auf den Geländeverlauf von Nord nach Süd und löst so die Frage der Erdgeschoßnutzung. Im direkten Geländeanschluss befinden

sich in den Häusern jeweils großzügige Allgemeinflächen, die auch über den quer gelegten gemeinsamen Freiraum verbunden sind. Erst im Geschoß darüber beginnen die Wohnungen, die durch umlaufende Balkone unterschiedlicher Tiefe ein „Wohnen im Park“ ermöglichen. So ist die Schwelle von öffentlich zu halböffentlich und zu privat intelligent thematisiert. Die Innenräume der Erschließungshallen sind großzügig belichtet, bieten unterschiedliche Aufenthalts- und Abstellzonen und fördern so eine gute Kommunikation zwischen den Bewohnern. Die modulare Wohnungstypologie ist gut entwickelt und bietet eine Vielzahl an Auswahl und Nutzungsmöglichkeiten. Die umlaufende Balkon- und Loggienzone bietet jeder Wohnung einen individuell begrünbaren und gut nutzbaren Freiraum. Das Bild einer belebten, grünen Balkonzone prägt das Erscheinungsbild eines lebendigen Wohnquartiers.

- Ökologie

Das Projekt weist in ökologischer Hinsicht insgesamt gute Qualitäten auf. Besonders hervorzuheben ist die gute Auswahl und hohe Qualität der Materialien für die raumbildenden Strukturen. Die Mehrkosten sind teilweise nicht schlüssig nachgewiesen (z.B. Ersparnis Kelleraußenwand durch Bohrtägerverbau, Gegenrechnung Normalbeton gegen Dichtbeton Fundamentplatte, hohe Kosten für Unterfangungsmaßnahmen, gesetzlich vorgeschriebene Mülltrennung). Mehrkosten sind teilweise pauschal angegeben und somit nicht eindeutig nachvollziehbar.

Der Freiraum besticht durch die rigide, großzügige Ausformung einer durchgehenden siedlungsöffentlichen Freiraumzone über die gesamte Bauplatzbreite. Die topografische Akzentuierung des Freiraumbandes hat die Konsequenz, dass dadurch dieses deutlich aus dem Gesamtgefüge des neuen Stadtteiles herausgehoben wird und hohe räumliche Eigenständigkeit erhält. Die großzügige, vergleichsweise intime Senkgartenzone bietet vielfältige Nutzungsangebote und lässt eine intime soziale Aneignung erwarten, sofern die Wahl der Gestaltungsmittel, die derzeit tendenziell noch formalistisch wirkt, alltagsgerecht modifiziert wird. Positiv wird auch das Weiterdenken des Grünraums über die Fassade in die durch die BewohnerInnen zu nutzenden Dachzonen beurteilt.

- Ökonomie

Auf Grund der geringsten Nutzflächenausnutzung liegen die höchsten Konditionen im Bewerberfeld vor. Allerdings hat dieses Projekt als einziges im Bewerberfeld eine Kostenbeteiligung am Schwimmbad vorgesehen. Die monatlichen Nutzerkosten sind als gut zu beurteilen, günstig ist die Stellplatzmiete mit € 45,-.

- Projektbezogene Auflagen und Empfehlungen

Die Freiraumgestaltung ist hinsichtlich differenzierter,

alltagstauglicher Nutzungsangebote anstelle tendenziell formalistischer Ansätze zu überarbeiten, wobei auf ein größeres gebrauchswertorientiertes Angebot für die BewohnerInnen und die Vermeidung einer Konkurrenzsituation zur siedlungszentralen Platzfläche Bedacht zu nehmen ist.

Eine direktere Wegeverbindung von Norden nach Süden ist zu prüfen.

Auf Grund der Förderungsrichtlinie der MA 25 vom Jänner 2010 können von den als Balkon angeführten Flächen Teile als Loggien gerechnet werden. Dadurch könnte sich die förderbare Fläche um ca. 350 m<sup>2</sup> erhöhen und die angegebenen Baukosten sich auf ca. 1.650,-/m<sup>2</sup> förderbarer Nutzflächen reduzieren. Die Jury erwartet eine entsprechende Anpassung und eine Reduktion der Mieterkonditionen.

Es beginnt ein Rundgang mit detailliertem Bericht der Vorprüfung zu den Beiträgen auf BPL 4 (4-1 GPA / Cufer M. / Lo C., 4-2 ÖSW – Familienwohnbau / Tillner & Willinger / Fina J., 4-3 ARWAG / Liszt L. / PlanSinn, 4-4 Schönerer Zukunft / synn / Batik H., 4-5 BA Real Invest / Hawlik A. / Idealice. Im Anschluss beginnen die Präsentationen dieser fünf Projekte. Danach beurteilt die Jury die einzelnen Wettbewerbsbeiträge im Detail nach den Kriterien des 4-Säulen-Modells und dem vorgegebenen Themenschwerpunkt. In der vergleichenden Diskussion der Qualitäten aller Beiträge auf Bauplatz 4 kommt die Jury in einem ersten Entscheidungsrundgang zu dem Ergebnis, die Projekte 4-4 Schönerer Zukunft / synn / Batik H. und 4-5 BA Real Invest / Hawlik A. / Idealice auszuschneiden. Es folgt die Einzelbeurteilung dieser beiden Projekte. Nach einer weiteren Diskussion kommt die Jury überein, die Entscheidungsfindung über die in der Beurteilung verbliebenen Beiträge auf Bauplatz 4 am nächsten Sitzungstag vorzunehmen.

15. Juli 2010:

Zu Sitzungsbeginn steht ein Rundgang mit detailliertem Bericht der Vorprüfung zu den Beiträgen auf BPL 1 (1-1 Domizil / Wurnig M. / zwoPK, 1-2 BUWOG / Weichenberger J. / Fina J., 1-3 Wiener Heim – Gebös / Lainer R. / Haidvogel D., 1-4 EBG / Riepl – Kaufmann – Bammer / Idealice, 1-5 Neuland / Baumschlagler Hutter – Projektbau / Kräftner, 1-6 BA Real Invest / BEHF / KoseLicka). Im Anschluss an den Rundgang beginnen die Präsentationen der sechs Beiträge. Danach beurteilt die Jury die einzelnen Wettbewerbsbeiträge im Detail nach den Kriterien des 4-Säulenmodells und dem vorgegebenen Themenschwerpunkt. In der vergleichenden Diskussion der Qualitäten aller Beiträge auf Bauplatz 4 kommt die Jury in einem ersten Entscheidungsrundgang einstimmig zu dem Ergebnis, die Projekte

1-1 Domizil / Wurnig M. / zwoPK, 1-4 EBG / Riepl – Kaufmann – Bammer / Idealice und 1-5 Neuland / Baumschlager Hutter – Projektbau / Kräftner auszuschneiden. Die Einzelbeurteilungen dieser drei Projekte werden verfasst. Nach einer weiteren, intensiven vergleichenden Diskussion der Qualitäten der in der Bewertung verbliebenen Projekte kommt die Jury einstimmig zu dem Ergebnis, das Projekt 1-6 BA Real Invest / BEHF / KoseLicka auszuschneiden. Die Einzelbeurteilung dieses Projektes wird verfasst. Nach einer weiteren, intensiven vergleichenden Diskussion der Qualitäten der in der Beurteilung verbliebenen Projekte kommt die Jury zu den Einzelbeurteilungen der beiden Projekte 1-2 BUWOG / Weichenberger J. / Fina J. und 1-3 Wiener Heim – Gebös / Lainer R. / Haidvogel D. Nach einer abschließenden vergleichenden Diskussion der beiden Beiträge kommt die Jury mehrstimmig zu dem Ergebnis, das Projekt 1-3 Wiener Heim – Gebös / Lainer R. / Haidvogel D. zur Realisierung zu empfehlen.

#### **Projekt 1-3 Wiener Heim – Gebös / Lainer R. / Haidvogel D.**

- Soziale Nachhaltigkeit / Interkulturelles Wohnen  
Insgesamt liegt ein herausragendes Angebot zur Sozialen Nachhaltigkeit vor. Positiv werden die Erschließung mit transparenten Stiegenhäusern und nutzungsneutralen Bereichen und der Ansatz des Selbstbaus des Gemeinschaftspavillons beurteilt. Hervorzuheben sind die Sonderwohnformen mit halböffentlichen Freiräumen, insbesondere der Ansatz des Betreuten Wohnens mit Synergie zum benachbarten Geriatriezentrum. Sehr positiv ist die natürliche Belichtung der Tiefgarage über die versunkenen Gärten. Die Grundrissmodule sind sehr flächenökonomisch und bieten eine starke Nutzungsneutralität. Das Angebot zum Thema des Wettbewerbs ist gut ausgearbeitet.

- Architektur

Der Entwurf stellt einen besonders guten Beitrag im Sinne der städtebaulichen Vorgaben dar. Die Baukörper sind entsprechend der Lage zur Sonne moduliert und bilden insgesamt ein eigenständiges Ensemble mit hohem Identifikationspotenzial. Innerhalb der Gebäudeumrisse wird eine Vielzahl an unterschiedlichen Wohntypologien angeboten. Durch die plastische Formung der Baukörper ergeben sich im Inneren gut belichtete Erschließungs- und Kommunikationsbereiche von unterschiedlichem räumlichem Charakter. Positiv ist der Verzicht auf Eigengärten, die im Erdgeschoß angeordneten Sonderwohnformen mit Öffnung nach außen sind gut kombinierbar. Die Entwicklung von sozial differenzierten Typologien aus der Analyse von Strukturen unterschiedlicher kultureller und regionaler Rahmenbedingungen ist interessant, die Modularität

sehr gelungen. Die Fassade ist mit raumhohen Öffnungen und den vorgelagerten, umlaufenden Balkonen gut konzipiert. Die sehr tiefen, lattenzaunartigen Balkonbrüstungen strukturieren das äußere Erscheinungsbild, bewirken eine gute Transparenz vom Balkon nach außen, verhindern aber aus der Schrägsicht ungewünschte Einblicke.

- Ökologie

Das Projekt ist aus ökologischer Sicht eines der Besten im gesamten Verfahren und wird als Passivhaus realisiert. Neben dem Passivhausstandard sind die 50 m<sup>2</sup> große Photovoltaikanlage, die Maßnahmen zur umweltfreundlichen Baustellenabwicklung und die gute Wohnungsausstattung positiv hervorzuheben. Die Mehrkosten sind in einigen Bereichen nicht schlüssig nachgewiesen.

Freiraumprogrammatik, Freiraumzonierung, die dargelegten Nutzungsschwerpunkte wie auch die durch bewusstes Freispielen der Erdgeschoßzone gewonnenen Freiräume sind zu würdigen. Eine tendenzielle Zurücknahme der Zahl an Nutzungsangeboten und Nischen und, damit in Zusammenhang, verbesserte maßstäbliche Großzügigkeit erscheint vorteilhaft, um den gesteckten Zielen am Freiraumsektor bestmöglich gerecht werden zu können. Besonders gewürdigt werden die NutzerInnenperspektiven der Freiraumplanung.

- Ökonomie

Insgesamt wird das Projekt bei sehr guter Kostenrelevanz der Bauausstattung gut durchschnittlich beurteilt.

- Projektbezogene Auflagen und Empfehlungen  
Auf die einschlägigen Bebauungsbestimmungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Balkonen wird hingewiesen. Die Balkongeländer sind in der dargestellten Form auszuführen.

In der planlichen Darstellung ist die mit etwa 55 cm erhebliche Außenwandstärke nicht berücksichtigt. Die Jury geht davon aus, dass auch bei allenfalls daraus folgenden Verlusten an Nutzfläche die ökonomischen Kennzahlen ohne Einbußen an den allgemeinen Teilen des Hauses gehalten werden können. Die Jury regt an, eine Ausführung der Außenwände mit Holz-Leichtbauelementen zu prüfen, zumal der Brandschutz durch die umlaufende Balkon-Loggia-Zone unproblematisch sein sollte.

Die Mehrkosten sind in einigen Positionen wie beispielsweise Ersatzpflanzungen, Sonnenschutz, Drucksteigerungsanlage und provisorische Trafostation detailliert zu begründen und kalkulatorisch zu überarbeiten.

Im Anschluss nimmt die Jury die Beurteilung der Fixstarterbeiträge auf den Bauplätzen 2 und 5 vor. Es folgt ein Rundgang mit detailliertem Bericht der Vorprüfung zu den Fixstarterbeiträgen auf BPL 2 (2-1 Wien Süd /

atelier4 – Glück H. / Detzlhofer A.) und 5 ( 5-1 Wien Süd / Hermann & Valentiny – Podsedensek P. / Fina J.). Im Anschluss an den Rundgang beginnen die Präsentationen dieser beiden Beiträge. Nach der Präsentation diskutiert die Jury die Qualitäten der beiden Beiträge und kommt zu nachstehenden Einzelbeurteilungen.

**Projekt 2-1 Wien Süd /  
atelier4 – Glück H. / Detzlhofer A.**

Eine durchlässige Bebauungszeile mit einer hofseitig durchlaufenden Loggienzone bestimmt die Raumkante entlang der Mautner-Markhof-Gasse (Bauteil atelier4). Eine städtebaulich und auch architektonisch nachvollziehbare Lösung. Kritisiert wird jedoch das gesamte Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen im Untergeschoß. Vor allem die Außenbezüge werden als nicht angemessen beurteilt. Auch kann die Positionierung des SeniorInnen- wie des Mädchentreffs nicht nachvollzogen werden. Gerade für den SeniorInnenraum fehlen erforderliche Freiraumbezüge.

Im Inneren des Areals werden die Vorgaben des Bebauungsplanes mittels einer, teils zweigeschoßig aufgeständerten Bebauungszeile als Raumbegrenzung des neuen Quartiersplatzes umgesetzt (Bauteil Arch. Glück). Das in seiner Fassadenstruktur horizontal geschichtete Gebäude lässt eine angemessene Reaktion auf die differenzierte Maßstäblichkeit der Umgebung, wie eine besondere Thematisierung der Lage am Quartiersplatz vermissen. Sehr kritisch wird die innere Erschließung über einen ca. 100 m langen, schmalen Mittelgang gesehen, die nicht den Standards im geförderten Wohnbau entspricht. Die Bildung überschaubarer Nachbarschaften ist hier nahezu ausgeschlossen. Bezogen auf die Thematisierung des Interkulturellen Wohnens (zentrales Wettbewerbsthema) fehlen die Bezüge und eine Vertiefung der Angebote. Für die Größe des Projektes sind die Baukosten als hoch zu beurteilen, die hohen Grundstücksnebenkosten wurden im Zuge der Präsentation mit der Genesis des Projektes erläutert. Auch der Anteil der Baunebenkosten erscheint hoch und wurde in der Präsentation mit der beabsichtigten Einzelgewerksausschreibung begründet. Das Nutzungsentgelt liegt an der Obergrenze.

Im Zuge der Überarbeitung des Projektes erwartet die Jury beim Bauteil atelier4 eine Überarbeitung des Entwurfes im Sinne der formulierten Kritikpunkte. Aufgrund der als gravierend beurteilten städtebaulich/architektonischen Mängel wird empfohlen, den Bauteil Arch. Glück neu zu konzipieren. Vor allem das Erschließungssystem ist grundlegend zu überarbeiten. Das Freiraumkonzept zu beiden Bauplätzen ist grundsätzlich zu überarbeiten. In der Überarbeitung ist der hohe zu erwartende Nutzungsdruck zu berücksichtigen.

Weiters ist eine klare Trennung zwischen dem Freibereich für den Kindergarten und dem Siedlungsfreiraum vorzunehmen.

Es wird dringend empfohlen, im Rahmen der Überarbeitung/Neukonzipierung auch die Gestaltung des Quartiersplatzes zu thematisieren. Vor allem für den Bezug des Bauteils Arch. Glück zum Platzbereich ist dies unerlässlich.

**Projekt 5-1 Wien Süd /  
Hermann & Valentiny – Podsedensek P. / Fina J.**

Basierend auf der städtebaulichen Leitidee einer Neuinterpretation der Blockstruktur mit urbaner Dichte werden die Vorgaben des Bebauungsplanes mittels einer kammartigen Bebauung im Quartiersinneren und eines architektonisch akzentuierten Kopfbaus zur Simmeringer Hauptstraße eingehalten. Während der Kopfbau mit der überdachten Vorplatzsituation zum zweigeschoßigen Durchgang in seiner städtebaulich/architektonischen Gestaltung gewürdigt wird, werden über die Kammbebauung nur bedingt Bezüge zu den angrenzenden Bauten aufgenommen. Insbesondere betrifft dies die Gestaltung der Übergänge zu den Villen des Bauplatzes 4. Vor dem Hintergrund der besonders exponierten Lage dieses Bauplatzes wird eine sensiblere Einbindung in den Quartierskontext erwartet.

Die Jury erwartet, dass im Zuge der Überarbeitung die Bezüge zu den Nachbarbebauungen und zum Platz stärker thematisiert werden. Die Qualität in den Höfen, den Innenräumen und insbesondere der Bereich der Anlieferung sind deutlich zu verbessern.

Zum Thema Interkulturelles Wohnen fehlen die Bezüge und eine nachvollziehbare Vertiefung des Angebotes. Auch die Alltagstauglichkeit des Wohnens wirft Fragen auf. So entstehen durch das Querstellen der Wände in den langen Fluren unübersichtliche Situationen. Die zum Innenhof orientierten Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß erscheinen wenig attraktiv, ihre Erschließung umständlich. Die zentrale Organisation des Fahrradabstellraumes erscheint auf Grund der Größe des Projektes wenig angemessen.

Für die Größe des Projektes sind die Baukosten als hoch zu beurteilen, die hohen Grundstücksnebenkosten wurden im Zuge der Präsentation mit der Genesis des Projektes erläutert. Der Anteil der Baunebenkosten erscheint hoch und wurde in der Präsentation mit der beabsichtigten Einzelgewerksausschreibung begründet. Das Nutzungsentgelt liegt an der Obergrenze. Die Nutzerbedingungen für die Geschäfte sind in der dargestellten Form nicht förderbar.

Das ökonomische Konzept ist insgesamt zu verbessern. Es wird angeregt, für jene Stellplätze, die über das Pflichtangebot hinaus gehen, andere Finanzierungsfor-

men wie etwa Förderung über Wohnsammelgarage oder die Wirtschaftsagentur Wien in Anspruch zu nehmen.

Im Anschluss diskutiert die Jury vergleichend die Qualitäten der am Vortrag in der Beurteilung verbliebenen Beiträge auf BPL 4 (4-1 GPS / Cufer M. / Lo C., 4-2 ÖSW – Familienwohnbau / Tillner & Willinger / Fina J., 4-3 ARWAG / Liszt L. / PlanSinn) und kommt zu den Einzelbeurteilungen dieser drei Projekte. Nach einer abschließenden vergleichenden Diskussion der Beiträge kommt die Jury mehrstimmig zu dem Ergebnis, das Projekt 4-2 ÖSW – Familienwohnbau / Tillner & Willinger / Fina J. zur Realisierung zu empfehlen.

#### **Projekt 4-2 ÖSW – Familienwohnbau / Tillner & Willinger / Fina J.**

- Soziale Nachhaltigkeit / Interkulturelles Wohnen  
Das Projekt bietet ein hervorragendes Angebot zur Sozialen Nachhaltigkeit und zum Thema leistbares und Interkulturelles Wohnen. Insbesondere der soziale Anspruch mit einem Heim mit Betreuung und äußerst günstiger Miete ist hervorzuheben. Besonders positiv werden die Nutzungsvielfalt in der Erdgeschoßzone bei Verzicht auf Erdgeschoßwohnungen und die Dachnutzung mit einem Wintergarten beurteilt. Die Konzeption der Wohnungen mit einer relativ einfachen Lösung, ohne großen Aufwand Flexibilität zur ermöglichen, wird sehr positiv beurteilt. Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zum leistbaren Wohnen im Wettbewerb.

- Architektur

Jeder Baukörper ist sowohl von Norden als auch von Süden erschlossen. Daraus ergibt sich einerseits eine hohe Flexibilität in der Erreichbarkeit der Häuser, andererseits entsteht ein zentraler, gut nutzbarer Platz zwischen den Gebäuden. Die Gebrauchsfähigkeit der Erschließungen im Erdgeschoß ist durch die Anordnung der Allgmeineräume jedoch etwas eingeschränkt. Prinzipiell werden die den Stiegenhäusern vorgeschalteten Räume mit Schwellfunktion und der Verzicht auf Erdgeschoßwohnungen sehr positiv beurteilt. Die durchlaufende Loggienzone der Wohnungen bietet eine gute Wohnqualität. Die unterschiedlichen Tiefen der Loggienzone modellieren die Baukörper und werden durch wechselnde Brüstungsmaterialien betont. Die Stiegenhäuser in den Geschoßen sind allerdings sehr minimal ausgeführt. Dadurch entsteht ein sehr kleiner Zugangsbereich zu den Wohnungen, Kommunikationszonen sind hier nicht vorhanden.

- Ökologie

Das Projekt wird in Passivhausstandard errichtet und weist insgesamt gute ökologische Qualitäten und eine gute Wohnungsausstattung auf. Auch umweltfreundliche Baustellenabwicklung mit einem gut überlegten

Maßnahmenmix wird angeboten. Angesichts der hohen baulich-technischen Qualität sind die Nutzerkosten als sehr gut zu beurteilen. Die Mehrkosten sind bis auf einzelne Positionen (hohe Kosten für Fundamentplatte, Garagenbegrünung außerhalb der gebäudebestandenen Flächen, Sonnenschutz) schlüssig nachgewiesen. Die dem Gestaltungskonzept zugrunde gelegte Freiraumzonierung, das auf die angrenzende Erdgeschoßnutzung reagierende Freiraumangebot, eine alltagsgerechte Nutzung der Dachflächen wie auch die Ausweisung und Verortung der großzügigen Partizipationsflächen werden positiv gewürdigt. Diese Klarheit verliert sich jedoch in der Wahl der Gestaltungsmittel und einer überzogenen Kleinteiligkeit der Ausgestaltung der einzelnen Freiraumbereiche.

- Ökonomie

Es handelt sich um ein gutes Projekt. Die sich aus dem Baurechtsvertrag ergebenden Nutzerkonditionen sind sowohl hinsichtlich des Einmalbetrages als auch der Monatsbelastung sehr günstig. Ein sehr gutes Angebot stellt der eigenmittelfreie Zugang zu den Heimplätzen mit günstiger monatlicher Belastung dar. Auch die Stellplatzkalkulation ohne Eigenmittel wird positiv beurteilt.

- Projektbezogene Auflagen und Empfehlungen

Die Belegung der Erdgeschoßnutzungen ist im engen Dialog mit dem Bezirk zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit zum 2. Stiegenhaus derzeit nicht von Norden erfolgen kann.

Das Freiraumkonzept ist hinsichtlich einer klareren und einfacheren Gestaltung zu überarbeiten.

Im Zuge der Überarbeitungen dürfen weder die Baukosten noch die Nutzerkonditionen erhöht werden. In der planlichen Darstellung ist die mit etwa 55 cm erhebliche Außenwandstärke nicht berücksichtigt. Die Jury geht davon aus, dass auch bei allenfalls daraus folgendem Verlust an Nutzfläche die ökonomischen Kennzahlen ohne Einbußen an den allgemeinen Teilen des Hauses gehalten werden können. Die Jury regt an, eine Ausführung der Außenwände mit Holz-Leichtbauelementen zu prüfen, zumal der Brandschutz durch die umlaufende Balkon-Loggien-Zone unproblematisch sein sollte.

- Generelle Auflagen und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung der Projekte

Die Freiraumkonzepte sind an den Schnittstellen abzustimmen.

Das vollständige Juryprotokoll kann unter [office@wettbewerb-arch.com](mailto:office@wettbewerb-arch.com) angefordert werden.

# Wiener Heim – Gebös / Lainer + Partner / Haidvogel D.

Sieger BPL 1

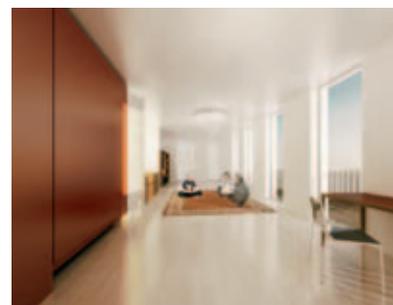
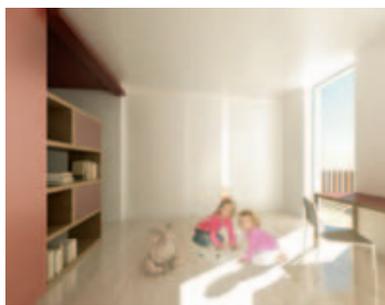
Projekt 1-3

Team Büro Lainer:  
Rüdiger Lainer  
Oliver Sterl  
Stephan Klammer  
Antonius Thausing

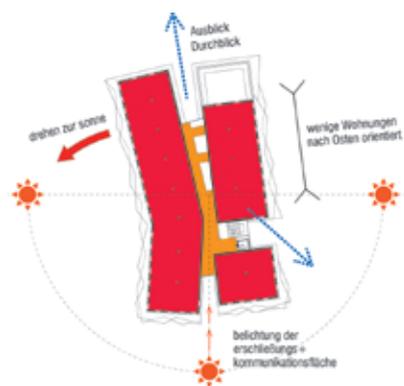
Sozialwissenschaftliche Beratung:  
Raimund Gutmann,  
Wohnbund:consult



Visualisierung



Zonierung und Schichtung



Baukörperprinzip



Lageplan



# Neues Leben / Geiswinkler & Geiswinkler / Auböck & Kárász

Sieger BPL 3

Projekt 3-4

Mitarbeit:  
Sigrid Krendl, Antonio Leonte,  
Roland Radda, Simone Wesp

Visualisierung:  
Geiswinkler & Geiswinkler

Bauphysik:  
Walter Prause

Soziologie:  
Wohnbund:consult –  
Raimund Gutmann



Visualisierung



Querschnitt



Erdgeschoß

# ÖSW – Familienwohnbau / Tillner & Willinger / Fina J.

Sieger BPL 4

Projekt 4-2

Mitarbeit:  
 Silja Tillner, Alfred Willinger,  
 Jonathan Smith,  
 Theresia Kaufmann, Florian Stohl

Visualisierungen:  
 Office Le Nomade

Konsulten:  
 Soziologie: Hannes Mathis,  
 Andrea Breitfuss  
 Statik, Bauphysik, Haustechnik:  
 Mischek



Perspektive



Schnitt



Erdgeschoß

# Wien Süd / Hermann & Valentiny – Podsedensek P. / Fina J.

Fixstarter BPL 5

## Projekt 5-1

Team Hermann & Valentiny:  
Arch. Hubert Hermann,  
Andreas Vogel, Jörg Drücke

Team Podsedensek:  
Hannes Kapfinger, Stephan Wolf,  
Herbert Reichl, Franz Schreiner,  
Peter Tersch

Ökologische Beratung:  
Schöberl & Pöll, 1020 Wien

Statik:  
Dorr – Schober & Partner,  
1060 Wien

Bauphysik:  
AMiP, 2340 Mödling

Haustechnik:  
Energie3, 1230 Wien

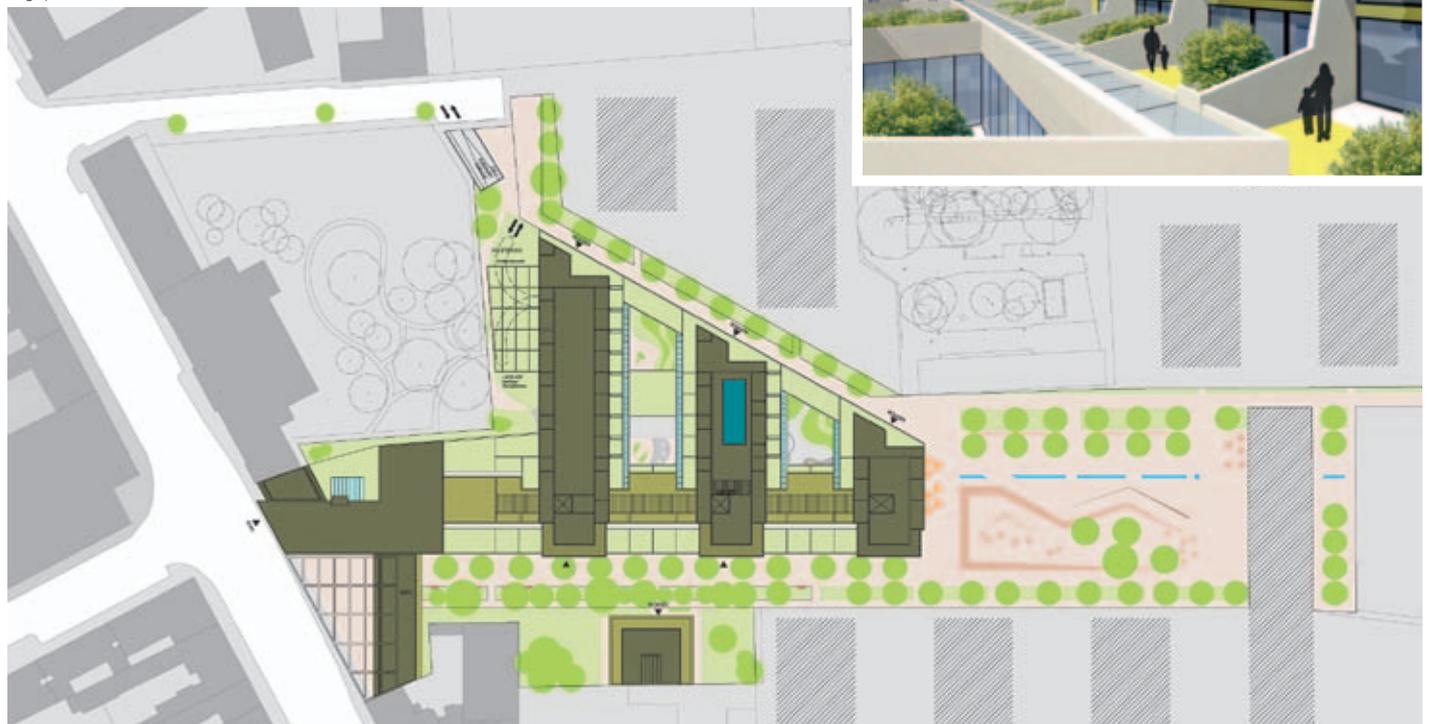


Visualisierung



Schnitt A

Lageplan



Weitere  
Teilnehmer

## Domizil / Wurnig M. / zwoPK

BPL 1

Projekt 1-1



Rendering



Erdgeschoß

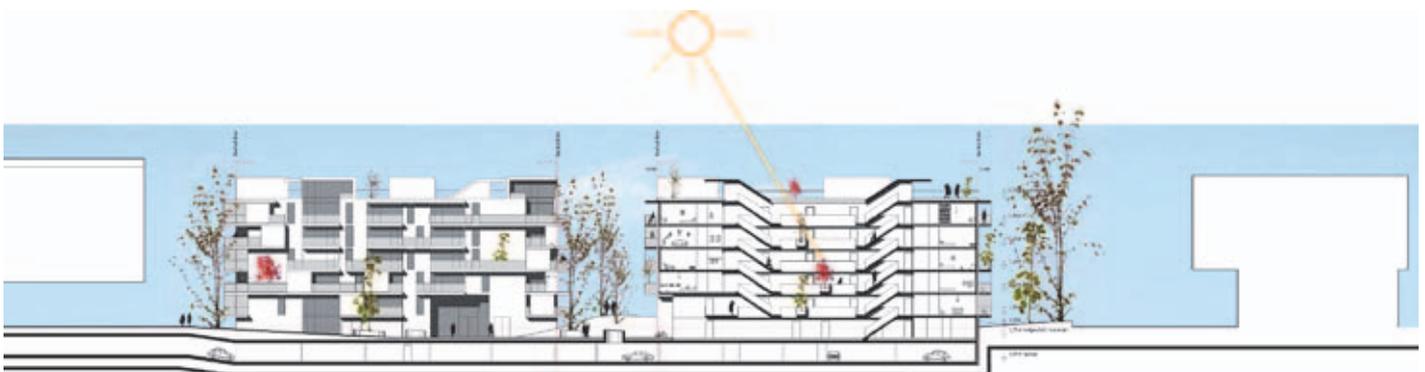
## BUWOG / Weichenberger J. / Fina J

BPL 1

Projekt 1-2



Rendering



Ansicht / Schnitt

## EBG / Riepl – Kaufmann – Bammer / Idealice

BPL 1

Projekt 1-4



Visualisierung



Lageplan

## Neuland / Baumschlager Hutter – Projektbau / Kräftner

BPL 1

Projekt 1-5



Visualisierung



Grundriss

## BA Real Invest / BEHF / KoseLicka

BPL 1

Projekt 1-6



Rendering



Lageplan

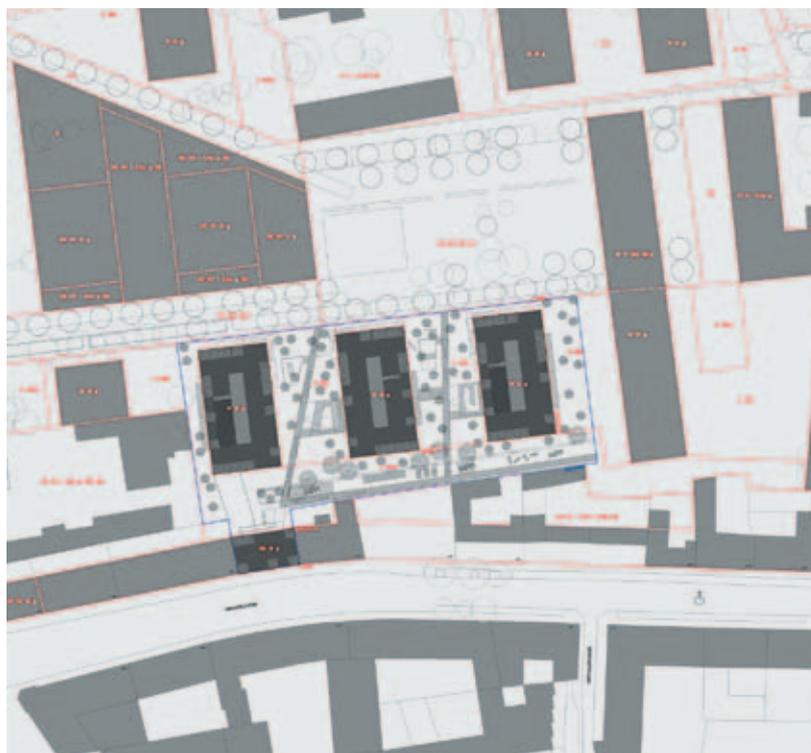
## BWS / ICNL / PlanSinn

BPL 3

Projekt 3-2



Rendering



Lageplan

## ÖVW / BKK3 / Standler K.

BPL 3

Projekt 3-3



Visualisierung



Lageplan

## GPA / Cufer M. / Lo C.

BPL 4

Projekt 4-1



Visualisierung



Grundriss

## ARWAG / Liszt L. / PlanSinn

BPL 4

Projekt 4-3



Visualisierung



Übersichtsplan

## Schönere Zukunft / synn / Batik H.

BPL 4

Projekt 4-4



Rendering



Erdgeschoß

# BA Real Invest / Hawlik A. / Idealice

BPL 4

Projekt 4-5



Visualisierung



Lageplan

