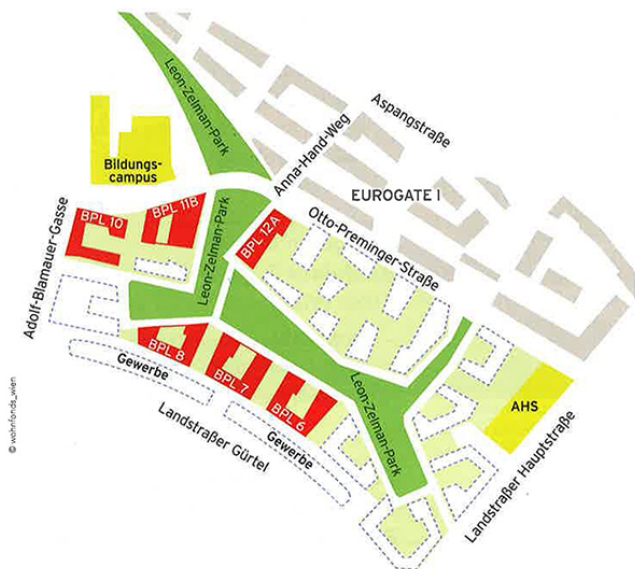


BAUTRÄGERWETTBEWERB VILLAGE IM DRITTEN, 1030 WIEN



Auslober

wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, Lenaugasse 10, 1082 Wien

Vorprüfung

DI Herbert LISKE, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, Kaiser Franz Josef-Ring 6/4, 2500 Baden

Art des Wettbewerbs

einstufiger, nicht anonymer, öffentlicher Bauträgerwettbewerb

Gegenstand des Wettbewerbs

Bauplätze „6“, „7“, „8“, „10“, „11B“ und „12A“ eines Projektgebiets im 3. Wiener Gemeindebezirk, welches im Süden vom Landstraßer Gürtel, im Westen von der Adolf-Blamauer-Gasse, im Norden von der Otto-Preminger-Straße und im Osten von der Landstraßer Hauptstraße begrenzt wird

Beurteilungskriterien

Kriterien des 4-Säulen-Modells: Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie

Jurysitzungen

3. – 5. März 2021

Jury

Rudolf Scheuvs (Vors.)
Verena Mörtl (stv. Vors.)
Harald Butter
Thomas Knoll
Gerd Pichler
Gregor Puscher
Andrea Reven-Holzmann
Ingrid Scheibenecker
Silja Tillner
Daniela Trauninger
Klaus Wolfinger
Rudolf Zabrana



Nachhaltiger Leitfaden

Auf den sechs von insgesamt 22 Bauplätzen des Projektgebiets VILLAGE IM DRITTEN im dritten Wiener Gemeindebezirk, das von der ARE Austrian Real Estate und dem wohnfonds_wien entwickelt wurde, soll ein neues, lebendiges Stadtquartier mit hoher Lebensqualität entstehen. Die Basis dafür bildet das Planungshandbuch des Architekturbüros SUPERBLOCK ZT GmbH, das als richtungsweisendes Instrument für eine bauplatzübergreifende Koordination – alle Bauplätze betreffend – dient.

In der zweiten Hälfte des Jahres 2016 fand ein EU-weiter, nicht offener städtebaulicher Ideenwettbewerb statt. Auslober des Ideenwettbewerbs war die ARE Austrian Real Estate gemeinsam mit dem wohnfonds_wien in Kooperation mit der Stadt Wien. Das Preisgericht unter dem Vorsitz von Architekt Albert Wimmer kürte das Projekt der Architekten SUPERBLOCK ZT GmbH – Architektin Verena Mörtl und Architekt Christoph Mörtl – zum Siegerprojekt. Die Freiraumplanung übernahm YEWOLANDSCAPES. Die Themenbereiche Schall und Verkehr wurden von Consulting Gruber behandelt.

Die Aufgabe des Wettbewerbs bestand in der Erarbeitung städtebaulicher Grundlagen für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans für das Gebiet VILLAGE IM DRITTEN (ehemals Eu-

rogate II). Dabei stand die Schaffung eines sozial durchmischten, lebenswerten und attraktiven Stadtteils mit hoher Aufenthalts- und Freiraumqualität im Vordergrund.

Die straßenbegleitende Randbebauung fasst und arrondiert die Räume der schon bestehenden Straßen, sodass deren Urbanität nachhaltig gestärkt wird. Die Ränder an den Hauptverkehrsachsen wirken als baulicher Schallschutz und blocken die Immissionen von Straßenbahn- und Straßenverkehr ab. Das Gebiet entwickelt sich nach dem Prinzip der verstärkten Grünversorgung an den befahrenen Straßen und des urbanen Feldes in der Mitte an der Otto-Preminger-Straße. Im ruhigen Inneren liegt der große, zusammenhängende Quartiersfreiraum, der den Schwung vom Leon-Zelman-Park aufnimmt und durch das Gebiet mäandert. Diese Maßnahme führt dazu,

dass jedes Baufeld immer eine ruhige Seite hat, ohne den umgebenden Rand zu schwächen. Die Parkkante wurde maximiert, die Dimension des Parks und der Grünschollen entspricht in etwa der eines gründerzeitlichen Blockes. Der Lückenschluss dieses großen Rundwegs wird in der Erüchtigung des bestehenden Straßen- und Freiraumes in der Aspangstraße gesehen.

Stärkung des Straßenraums

Ein wesentliches Thema des Entwurfs von SUPERBLOCK war die 400 Meter lange Fassade zum Gürtel. Hier wird eine Bebauung vorgeschlagen, die das Potenzial des Gürtels voll ausnützen kann und soll. Die extrem hohe Frequenz dieses Straßenabschnitts wird als Potenzial zur Ansiedlung von Gewerbe, Büros, Werkstätten und Lokalen gesehen, also der Etablierung →



eines lebendigen Gürtelbogens für Unternehmen und Start-ups, die präsent sein möchten. Die bestehende Otto-Preminger-Straße wird als zweite starke Verbindung gesehen. An ihr angelagert befinden sich der Fred-Zinnemann-Platz mit einem Supermarkt und einer Geschäftszone im Bestand, die S-Bahn-Station, die Schule, zwei Kindergärten sowie der Übergang zur westlich gelegenen Bebauung. Es wurden in diesem Bereich zwei Bushaltestellen vorgeschlagen (Fred-Zinnemann-Platz und Schulplatz), die Durchfahrt für den MIV ist nicht möglich. Das urbane Feld nutzt den Niveausprung des Geländes so aus, dass entlang dieser Straße eine Sockelzone entsteht, die Sondernutzungen beinhaltet.

Die Scholle als städtebauliches Element
Ein zweiter Schwerpunkt lag auf der sinnvollen Ausnutzung der topografischen Gegebenheiten. Der Niveauunterschied von in Summe doch zwischen 10 und 15 Metern wird einerseits im Park aufgenommen und verschliffen, andererseits ermöglicht die Ausbildung von einzelnen Schollen (baulichen Sockelgeschossen sowie grünen Schollen) ein sensibles Abtrepfen des Geländes zwischen den Häusern. Dadurch entstehen Sockelgeschosse, die Sondernutzungen (u. a. Kindertagesheim) und Wohnfolge-

einrichtungen aufnehmen können und eine klare Trennung zwischen der Parkrandkante und dem Innenhof ausbilden.

Erschließung
Das Gebiet ist weitgehend autofrei. Lediglich in der Otto-Preminger-Straße sind Garageneinfahrten angeordnet. Die übrigen Einfahrten erfolgen über die bereits geplanten Abbiegerelationen, wobei an der Gürtelseite dadurch eine Nebenfahrbahn angedient wird, die sowohl die Ver- und Entsorgung des Gürtelbogens gewährleistet als auch die Garagenzufahrten versorgt. Zudem sind an dieser Nebenfahrbahn (Quartiersstraße) einige Besucherstellplätze vorgesehen.

Adressbildung
Um zusätzliche Infrastruktur im Quartiersinneren zu vermeiden, werden die innenliegenden Hochpunkte über eine gemeinsame Sockelzone und halböffentliche Freiräume an die Straßenbaukörper angebunden. Sie bekommen gemeinsame Adressen und Hauptzugänge, was die Orientierung im neuen Stadtteil erheblich vereinfacht. Durch die gemeinsame Adresse bilden sich so eigene Subquartiere mit menschlichem Maßstab im Großmaßstab des Gesamtquartiers am Park.

Das unter Mitwirkung eines interdisziplinären Projektteams präzierte und zu einem städtebaulichen Leitbild weiterentwickelte Siegerprojekt des Architekturbüros SUPERBLOCK bildete die Grundlage für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans für das Gebiet VILLAGE IM DRITTEN (ehemals Eurogate II).

Baufelder/Nutzungsverteilung
Die Wohnbaufelder weisen mit Größen zwischen ca. 150 und 200 Wohneinheiten die nötige Größe auf, um diese ökonomisch sinnvoll zu entwickeln. Gegenüber dem Aron-Menczer-Campus ist einer der beiden Kindergärten vorgesehen.

Mobilität
Das Verkehrs- und Erschließungskonzept des Quartiers fördert eine zeitgemäße und zukunftsfähige Mobilität. Der hochwertige Anschluss an das Netz des ÖPNV mit der S-Bahn- und Straßenbahnstation und die Ansiedlung zweier Mobilitätsstationen (an der Otto-Preminger-Straße sowie an der Quartiersstraße „Am Gürtelbogen“) sollen eine flexible, innovative und umweltverträgliche Wahl des angemessenen Verkehrsmittels ermöglichen.

Das Quartier bleibt weitgehend autofrei. Die Erschließung der Garagen erfolgt über die umgebenden Straßenzüge und die Quartierstraße.

Nachhaltigkeit
Ein Paket aus verschiedensten Maßnahmen soll die ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit des Quartiers für die Zukunft sichern:

- kompakte Bauweise
- Mobilitätskonzept: Die Mobilitätsstationen wirken als Verkehrshub quartiers- und stadteilübergreifend und stärken die Nutzung nachhaltiger Mobilität.
- Aktivierung der Dachflächen: Alle Dachflächen sollen begrünt werden.
- Regenwassermanagement: Die unversiegelten Randflächen der Baufelder bieten genug Fläche für die Versickerung von Niederschlagswässern und deren Nutzung zur Bewässerung.
- Mikroklima: Der zentrale Park mit seinen teilweise dicht bepflanzten Bereichen wirkt sich als Frisch- und Kaltluftquelle positiv auf das Mikroklima des ganzen Quartiers aus. •

Ökologie und Nachhaltigkeit haben Vorrang

Das VILLAGE IM DRITTEN mit einer Gesamtgröße von rund 11 Hektar wird bis 2026 mehr als 4000 Menschen ein neues Zuhause bieten.



Gregor Puscher (links),
Dieter Groschopf

Für sechs Bauplätze (6, 7, 8, 10, 11B und 12A) wickelte der wohnfonds_wien einen einstufigen Bauträgerwettbewerb ab, der im September 2020 gestartet und im März 2021 abgeschlossen wurde. Der Fokus lag dabei auf der Realisierung eines innerstädtischen, vorrangig autofrei konzipierten Quartiers unter höchsten ökologischen Ansprüchen. Ergebnis sind rund 800 geförderte und damit gut leistbare Wohnungen für verschiedenste Zielgruppen, deren Fertigstellung bis 2025 geplant ist.

Schwerpunkt Ökologie
In unmittelbarer Nachbarschaft des Wettbewerbsgebiets befindet sich die größte Passivhaussiedlung Europas – das Eurogate I – mit mehr als 700 Wohnungen, das ebenfalls aus einem Bauträgerwettbewerb des wohnfonds_wien hervorgegangen ist. Damals – 2007 – eine ökologische Pionierleistung, die nun mit dem VILLAGE IM DRITTEN (ehemals „Eurogate II“) fortgesetzt wird. Zentrales Ziel beim aktuellen Verfahren war die Stärkung der Klimaresilienz, sprich der Einsatz von Maßnahmen zur Begrünung, Temperierung, Beschattung und Durchlüftung und die Entwicklung eines innovativen Energieversorgungskonzepts. Dieser Maßnahmenmix leistet sowohl einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas als auch zur Bekämpfung der sommerlichen Überwärmung der Wohnungen.

Konkrete klimabewusste Maßnahmen
In den geförderten Neubauprojekten wird eine Senkung der Temperatur durch adäquate Befensterung, effektiven Sonnenschutz, schattige wohnungsbezogene Außenräume, gute Belüftung der Wohnungen und klimaneutrale Gebäudetemperierung, also „moderate Kühlung“ durch Wärmeentzug, erreicht. Wirksame Dach- und Fassadenbegrünung, Beschattung von Aufenthaltsbereichen und Wegen, günstige Gestaltung von Oberflächen, Regenwasserrückhaltung sowie Sicherstellung von Durchlüftung zur Gewährleistung von Frischluftschneisen bewirken auch eine Senkung der Außentemperatur. Das neue Stadtquartier übernimmt somit eine Vorreiterrolle. Es ist sozusagen ein „Labor“, das verschiedenste Maßnahmen erprobt, die künftig Standard sein werden.

Maßgeschneiderter Wohnraum
Neben klassisch geförderten Wohnungen, besonders günstigen SMART-Wohnungen und Gemeindeförderungswohnungen NEU werden spezielle Wohnformen für Alleinerziehende, Wohngemeinschaften für junge Menschen sowie

ein Baugruppenprojekt verwirklicht. Zusätzlich dazu punktet das neue Wohnquartier mit zahlreichen Angeboten für die Gemeinschaft sowohl in den Gebäuden als auch im Freien und passender Infrastruktur.

Weitere Highlights
Um den Alltag der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu erleichtern und ihre Wege möglichst kurz zu halten, umfasst das VILLAGE IM DRITTEN einen Kindergarten, ein Nachbarschaftszentrum und verschiedene soziale Einrichtungen. In den belebten Erdgeschosszonen finden sich neben Gewerbe, Einzelhandel, Nahversorger und Gastronomie hauptsächlich Gemeinschaftseinrichtungen wie Büro-, Lern- und Arbeitsräume. Ein Paketzentrum im sogenannten Micro-Hub sichert eine unkomplizierte Warenzustellung.

Alle geförderten Wohnhäuser verfügen über gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und -terrassen. In den Höfen wird es schattige Aufenthaltsbereiche geben. Im vernetzten Freiraum stehen neben Fitnessangeboten diverse Spielplätze für alle Altersgruppen zur Verfügung. Darüber hinaus bieten Mobilitätsstationen Car- und Bikesharing. Ebenfalls optimal: die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. •

DI Gregor Puscher
Geschäftsführer des wohnfonds_wien

Dieter Groschopf
stv. Geschäftsführer des wohnfonds_wien

Informationen
wohnfonds.wien.at

Bauplatz 12A

SALON INKLUSION

Bauträger
EGW

egw.at

Architektur
FRANZ UND SUE

Wien

Gegründet 2017

franzundsue.at

Landschaftsgestaltung
EGKK

Wien

Gegründet 2004

egkk.at

Soziale Nachhaltigkeit

RAUM & KOM- MUNIKATION

raum-komm.at



© Stadtplanung und Fabrik: Franz und Sue

Projektbeurteilung (Juryprot.-Auszug)

Ökonomie

Das Projekt umfasst mit insgesamt 117 geförderten Wohnungen, davon 58 Normwohnungen und 59 SMART-Wohnungen, sowie 3 Geschäftslokalen eine förderbare Nutzfläche von 7851,78 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,-/m² Nfl., Bruttomiete € 7,50/m² Nfl., Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,20/m² Nfl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,85/m² Nfl.) als auch der Anzahl nach (50,4 %) erfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegt der Eigenmittelanteil mit € 120,-/m² Nfl. (Baukostenbeitrag € 120,-/m² Nfl., Grundkostenbeitrag € 0,-/m² Nfl.) in Verbindung mit der monatlichen Bruttomiete € 8,49/m² Nfl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,20/m² Nfl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,83/m² Nfl.) im mittleren Bereich des Bewerberfelds. Für die Geschäftsflächen beträgt der Finanzierungsbeitrag € 30,-, die monatliche Bruttomiete € 11,80/m² Nfl. Die Baurechtsnebenkosten sind nachvollziehbar. Die Gesamtbaukosten mit € 2291,20/m² Nfl. sind angesichts der aktuellen Marktsituation nachvollziehbar, wobei die Nebenkostenstruktur mit 18,0 % als durchschnittlich bewertet wird. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Holz-Alu-Fenstern und Holzparkettboden wird sehr gut bewertet. Die Garagenkonditionen mit € 85,-/Monat ohne Finanzierungsbeitrag



Wohnungstypologien

werden durchschnittlich bewertet. Die Nutzerverträge werden mit 3 bis 4 Sternen beurteilt.

Soziale Nachhaltigkeit

Das Projekt bietet im sozialen Miteinander viel Offenheit. Das Konzept der Miet-MACHEREI übernimmt Elemente aus der Baugruppenidee, setzt auf frühzeitige Einbindung zukünftiger Bewohner in Entscheidungsprozesse. Ein zentraler Bereich ist der „Salon EG“, der ein ansprechendes Entree darstellt und ein hohes Begegnungs- und Kommunikationspotenzial bietet. Dieser Bereich umfasst zwei Gemeinschaftsräume, einen Lesebereich mit Bibliothek, eine Gemeinschaftsküche mit Kochterrasse und einen Spiel- und Kreativraum. Im anschließenden Freibereich sind Sitzgelegenheiten und Urban Gardening vorgesehen. Abstellflächen und Einlagerungsräume sind ausreichend vorhanden. Die Kinderwagenabstellplätze sind über die Geschosse verteilt. In Bezug auf den Schwerpunkt „Wohnmodelle für Alleinerziehende“ sollen 15 % der



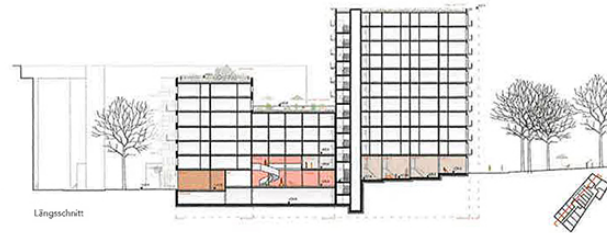
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regeigeschoss



Dachaufsicht (verkleinert)



Längsschnitt



Ansicht Nordost

Wohnungen in Kooperation mit der Diakonie Flüchtlingshilfe als Housing-First-Wohnungen vergeben werden.

Architektur

Das Projekt formuliert die gewidmeten Kubaturen als drei wesensähnliche, jedoch eigenständige Baukörper aus. Im niedrigen Bauteil wird parkseitig ein großzügiges zweigeschöbige Eingangsfoyer vorgesehen. Indem die Fluchtwege extra ins Freie geführt werden, ist die Ausgestaltung als Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität (Salon) möglich. Dies fördert die alltäglichen Kontakte innerhalb der Wohnerschaft auf einer sehr informellen Ebene. Unterstützt wird dieses Konzept durch die Anlagerung von zusätzlichen Gemeinschaftsräumen im 1. Obergeschoß mit direktem Zugang auf die Parkebene. Richtung Park ist in dieser Ebene das „Mix It!“-Gewerbe. Im Erdgeschoß an der Otto-Preminger-Straße sind überdeckte Bäckerei und der Mobility-Point vorgesehen. Über zwei Stiegenhäuser sind unterschiedlichste Wohnungstypologien erschlossen, die zum

Teil außergewöhnlich sind und neue Formen des Zusammenlebens fördern sollen. Die Vergabe dieser Wohnungen erfolgt in einem partizipativen Bewohnergruppenprozess, in dem niederschwellig die Graduierung der jeweiligen Gemeinschaft verhandelt werden soll. Während der Bauteile an der Otto-Preminger-Straße als begrüntes Punkthaus mit aufgesetzten Balkonen in Erscheinung tritt, zeichnet sich das hohe Haus durch einen Balkonschleier aus.

Ökologie

Aus bauökologischer Sicht besticht das Projekt durch die thermische Qualität der Gebäudehülle, einer großzügig dimensionierten Photovoltaikanlage in Kombination mit einem Gründach sowie die Verwendung ökologischer Materialien. Besonders hervorzuheben ist dabei die kreislaufwirtschaftliche Betrachtung der Materialwahl durch die Verwendung recycelter und monolithischer Baustoffe sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien auch im Innenausbau. Eine TQB-Zertifizierung wird angestrebt. Die Verwendung einer kontrollierten

Wohnraumlüftung in Teilbereichen des Gebäudes wird sehr positiv beurteilt. Die gute und teilweise mehrseitige Belichtung gibt Möglichkeiten zur Durchlüftung der Räume. Im Hinblick auf die sommerliche Überwärmung handelt es sich mit der Stahlbetonbauweise sowie außen liegenden, beweglichen Verschattungen um ein solides Konzept. Das Projekt weist eine qualitätsvolle Freiraumplanung auf. Diese setzt auf eine zentrale Dachterrasse als Gemeinschaftsdach im Bereich des mittleren Baukörpers. Die übrigen Dächer sind als Stadtwildnis ausgebildet bzw. bieten Platz für eine Photovoltaikanlage und extensive Dachbegrünung. Die Fassaden sind entweder intensiv direkt an der Fassade begrünt oder weisen wohnungsbezogene, individuelle Begrünung der Balkone auf.

Auflagen und Empfehlungen

Im Bereich der Dachwildnis wird empfohlen, die Biodiversitätsaspekte mit menschlicher Nutzung am Dach zu verknüpfen. •



Lageplan