Beiträge zur IBA_Wien 2022 **BAND 07**

WIENER WOHNBAUINITIATIVE UND SOFORTPROGRAMM 2016

Herbert Liske, Patricia Liske-Weninger, Magdalena Krampl, Martin Rella

IBA WIEN Neues soziales Wohnen
Für die Stadt Wien

Beiträge zur IBA_Wien 2022 **BAND 07**

IBA WIEN Neues soziales Wohnen

EDITION

Wiener Wohnbauinitiative und Sofortprogramm 2016

VORWORT/*FOREWORD*

Die Wohnbauinitiative fügt sich nahtlos in das jahrzehntelange Bestreben der Stadt Wien, das Wohnen als Teil der Daseinsvorsorge nicht zur Gänze dem Markt zu überlassen. Mit der Wohnbauinitiative wurde der Nachweis erbracht, dass das ehrgeizige Ziel, jährlich weiterhin eine große Zahl geförderter Wohnungen zu errichten, trotz des Einbruchs durch die Finanzkrise zu erreichen war. Während es in vielen Großstädten der Welt eine weitere Verschiebung in Richtung des frei finanzierten Wohnbaus gab, konnte in Wien der Anteil des geförderten Wohnbaus an der gesamten Wohnbauproduktion weiterhin bei rund 70% gehalten werden. Durch diesen starken Einfluss des geförderten Wohnbaus kann auch das Mietenniveau insgesamt im internationalen Vergleich niedrig gehalten werden.

Seit dem Start der Wohnbauinitiative im Jahr 2011 wurden mit diesem innovativen Instrument rund 6.100 Wohnungen errichtet und zum Großteil bereits fertiggestellt und bezogen.

Als für den Wohnbau in Wien politisch Verantwortlicher war es mir dabei ein großes Anliegen, auch hier die hohen Qualitäten des Wiener geförderten Wohnbaus durch die Einrichtung eines multidisziplinären Beirats zu gewährleisten. Mein Dank für ihr hohes Engagement gilt allen teilnehmenden Bauträgern, ArchitektInnen, LandschaftsplanerInnen und sonstigen beteiligten Fachleuten sowie den Mitgliedern des Wohnbauinitiativenbeirates unter Leitung von Dr. Wolfgang Förster.

Die vorliegende Publikation erscheint bewusst im Rahmen der IBA-Edition, hat es sich doch die Internationale Bauausstellung „Neues soziales Wohnen" zum Ziel gesetzt, den weltweit als Vorbild geltenden Wiener Wohnbau unter den Bedingungen des 21. Jahrhunderts weiter zu entwickeln und dabei innovative Wege in Planung, Organisation und Finanzierung aufzuzeigen. Ich lade Sie ein, sich mit Hilfe der Projektbeschreibungen in dieser Publikation selbst vor Ort ein Bild von den Leistungen der Wiener Wohnbauinitiative zu machen.

Dr. Michael Ludwig

Wiener amtsführender Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Executive City Councillor for Housing, Housing Construction and Urban Renewal and President of the IBA_Vienna

The Housing Construction Initiative fits perfectly with the efforts that have been made by the City of Vienna over the decades to ensure that housing is viewed as a public service and not left entirely to the dictates of market forces. The Housing Construction Initiative supplied proof that, despite the financial crisis, it was possible to achieve the ambitious goal to erect a significant number of subsidised dwellings every year. Whereas many of the world's big cities have moved further in the direction of privately financed housing construction, in Vienna it proved possible to keep the subsidised proportion of housing production as a whole at around 70%. The strong influence of subsidised housing also enables rents in general to be kept at a level that is low in international comparison.

Since the start of the Housing Construction Initiative in 2011 this innovative instrument has been used for the construction of around 6 100 dwellings, most of which have already been completed and occupied.

As the person politically responsible for housing construction in Vienna, for me it was a matter of great concern ensure that, by setting up a multidisciplinary advisory committee, the high qualities of subsidised housing in Vienna would be maintained. My thanks for their high level of commitment go to all the developers, architects, landscape designers and other experts involved as well as to the members of the housing construction initiative committee under the direction of Dr. Wolfgang Förster.

This publication intentionally appears in the framework of the IBA Edition, as the declared goal of the International Building Exhibition "New Social Housing" is to further develop housing in Vienna, which is already regarded internationally as a model, under the conditions that prevail in the 21st century, and in the process to present innovative paths in the areas of planning, organisation and financing. I invite you, with the help of the project descriptions in this publication, to form your own picture "on site" of the achievements of the Vienna Housing Construction Initiative.

Wolfgang Förster

Vorsitzender des
Wohnbauinitativenbeirats

Chairperson of the Housing Construction Initiative Advisory Committee

Die Wiener Wohnbauinitiative

Als in Folge der Finanzkrise absehbar war, dass Steuereinnahmen und damit auch die Mittel der Wohnbauförderung sinken würden, reagierte die Stadt Wien anders als viele vergleichbare Großstädte. Anstatt die Zahl der geförderten Neubauwohnungen zu reduzieren, wurde im Jahr 2011 ein ergänzendes Instrument geschaffen, um insgesamt ausreichend Wohnungen außerhalb des „freien" Marktes zu schaffen.

Die Idee dahinter war einfach: Mittels günstiger Darlehen – deren Finanzierung der Stadt durch ihre geringe Verschuldung und das Triple-A-Rating Wiens möglich war- sollten Bauträger darin unterstützt werden, Wohnungen zu annähernd gleichen (Miet-) Konditionen wie im geförderten Wohnbau zu errichten. Die Mietpreisbindung sollte dabei im Falle der Neuvermietung 10 Jahre lang gelten, für bereits abgeschlossene Mietverträge jedoch auf Vertragsdauer (also de facto unbeschränkt). Für Mieter ergibt sich damit kein Nachteil gegenüber dem „klassischen" geförderten Mietwohnbau.

Zunächst wurden 500 Millionen Euro (ergänzend zu den 600 Millionen jährlich an Wohnbauförderung) für den Bau von bis zu 7.500 Wohnungen bereitgestellt. Damit konnten Gesamtinvestitionen von rund 1,2 Milliarden Euro ausgelöst und zugleich rund 8.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. In der Erläuterung an den Gemeinderat hieß es dazu:

„Zur Senkung der Kapitalkosten werden den Bauvereinigungen von der Stadt Wien Finanzmittel im Ausmaß von 800 Euro pro errichteten Quadratmeter bei einer Laufzeit von zehn bis 15 Jahren zur Verfügung gestellt. Die Stadt Wien nimmt ihrerseits dafür zu den ihr zur Verfügung stehenden günstigen Konditionen Geld am Finanzmarkt auf. Dieses aufgenommene Geld wird den Bauvereinigungen mit einem kostendeckenden Aufschlag zur Verfügung weitergegeben (...). Weiters stellt die Stadt Wien maximal zwei Drittel der Liegenschaften zu Marktbedingungen des geförderten Wiener Wohnbaus der letzten Jahre zur Verfügung."

Die Bauträgerkonsortien mussten sich dafür klaren Bedingungen unterwerfen: „Seitens der Konsortien muss die verbleibende Finanzierung der Wohnbauten sichergestellt werden. Zusätzlich gelten einzuhaltende Miet- und Eigenmittelbeitragsobergrenzen: Zwei Varianten - je nach Wunsch der künftigen Mieterinnen und Mieter - stehen zur Verfügung.

- Variante A: Die Nettomiete ist mit maximal 6,10 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche begrenzt. Der zu leistende Finanzierungsbeitrag liegt bei 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.

- Variante B: Die Nettomiete ist mit maximal 4,75 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche begrenzt. Der zu leistende Finanzierungsbeitrag liegt bei 500 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.

Gleichzeitig legte die Stadt fest, dass für Wohnbauten innerhalb der Wohnbauinitiative die gleichen Qualitätsmerkmale zu gelten hatten wie für den normalen geförderten Wohnbau. Es gilt auch hier das „Viersäulenprinzip", wobei sich – da die Kosten bereits durch die Bedingungen des Calls verpflichtend vorgegeben waren – ein Dreisäulenmodell (Architektur, Ökologie, soziale Nachhaltigkeit) ergab, wobei die Einhaltung der Call-Bedingungen ohnehin durch die MA 50 im Zuge des Darlehensvertrags überprüft wird. Für die Qualitätsprüfung der eingereichten Projekte wurde der Wohnbauinitiativenbeirat gegründet; für die Überprüfung der von diesen festgestellten Qualitäten ist die MA 25 zuständig.

Der Wohnbauinitiativenbeirat tagte bisher 14mal und empfahl den Bau von 48 Projekten mit 6.066 Wohnungen. Die Projekte weisen dabei eine erhebliche Bandbreite hinsichtlich Größe, Typologie und Architektur auf: von kleinen Einzelbauten bis zu größeren städtischen Quartieren wie etwa in der Seestadt oder im Sonnwendviertel, hier jeweils in Durchmischung mit „klassischen" geförderten Wohnbauten. Zusätzlich wurde dem Beirat ab 2015 die Begutachtung von Projekten des neuen „Sofortprogramms" übertragen. In diesem Programm - eine Antwort der Stadt auf das raschere Bevölkerungswachstum u.a. im Zuge der Flüchtlingsbewegung - können auch temporäre Wohnbauten mit einer Nutzungsdauer von 10 bis 15 Jahren auf noch nicht entsprechend gewidmeten Grundstücken errichtet werden. Dass dabei keine billig wirkenden Containerbauten herauskommen müssen, zeigen die bisher realisierten Beispiele mit mehr als 300 Wohnungen, die durchaus auch Anregungen für „normale" Wohnhäuser liefern können.

Mit der vorliegenden Publikation soll ein Überblick über die bisher in Angriff genommenen und zum Teil auch bereits bewohnten Projekte der Wiener Wohnbauinitiative geboten werden. Vielleicht auch eine Anregung für Besichtigungen vor Ort? Als Vorsitzender des Beirats darf ich an dieser Stelle auch allen danken, die im Zeitraum 2012-2017 an den Fachberatungen zur Wohnbauinitiative mit großem Engagement teilgenommen haben und damit zum Erfolg dieses sozial orientierten Wohnbauprogramms beigetragen haben.

The Vienna Housing Construction Initiative

When it gradually became clear that the financial crisis would lead to a decrease in tax revenues and consequently of the funds available for housing subsidies the City of Vienna reacted quite differently to many cities of a comparable size. Instead of reducing the number of subsidised new dwellings, in 2011 Vienna created an auxiliary instrument in order to provide sufficient apartments outside the so-called "free market".

The idea here was simple: building developers would be granted loans at favourable terms – which the city could finance on account of its low debt levels and its triple "A" credit rating – to help them erect apartments under almost the same (rental) conditions as in subsidised housing. In the case of new rental contracts rent control was to apply for a period of 10 years, as regards contracts that had already been made it would apply for the duration of the contract (de facto for an unlimited period). In comparison to "classic" subsidised rented housing this represented no disadvantages for tenants.

Initially 500 million euro (in addition to the annual housing subsidy of 600 million euro) was made available for the construction of up to 7500 dwellings. This allowed a total investment of around 1.2 billion euro to be made and led to the creation of about 8000 jobs. The explanation given to the municipal council stated:

"To reduce their capital costs the housing construction associations will be provided with financial means amounting to 800 euro for every square metre built for a period of ten to fifteen years. To facilitate this the City of Vienna will borrow money on the financial markets at the favourable terms it can avail of. This money will be transferred to the building association with a surcharge to cover costs. (...). In addition the City of Vienna will make a maximum of two-thirds of the properties available at the market conditions that prevailed in subsidised Viennese housing in recent years."

To avail of this offer the developer consortiums had to accept a number of clearly defined conditions: "The consortiums must ensure that the remaining financing of the housing is secured. In addition, the upper limits to rents and to the amount of own funds required must be adhered to: here the future tenants can choose from two different systems.

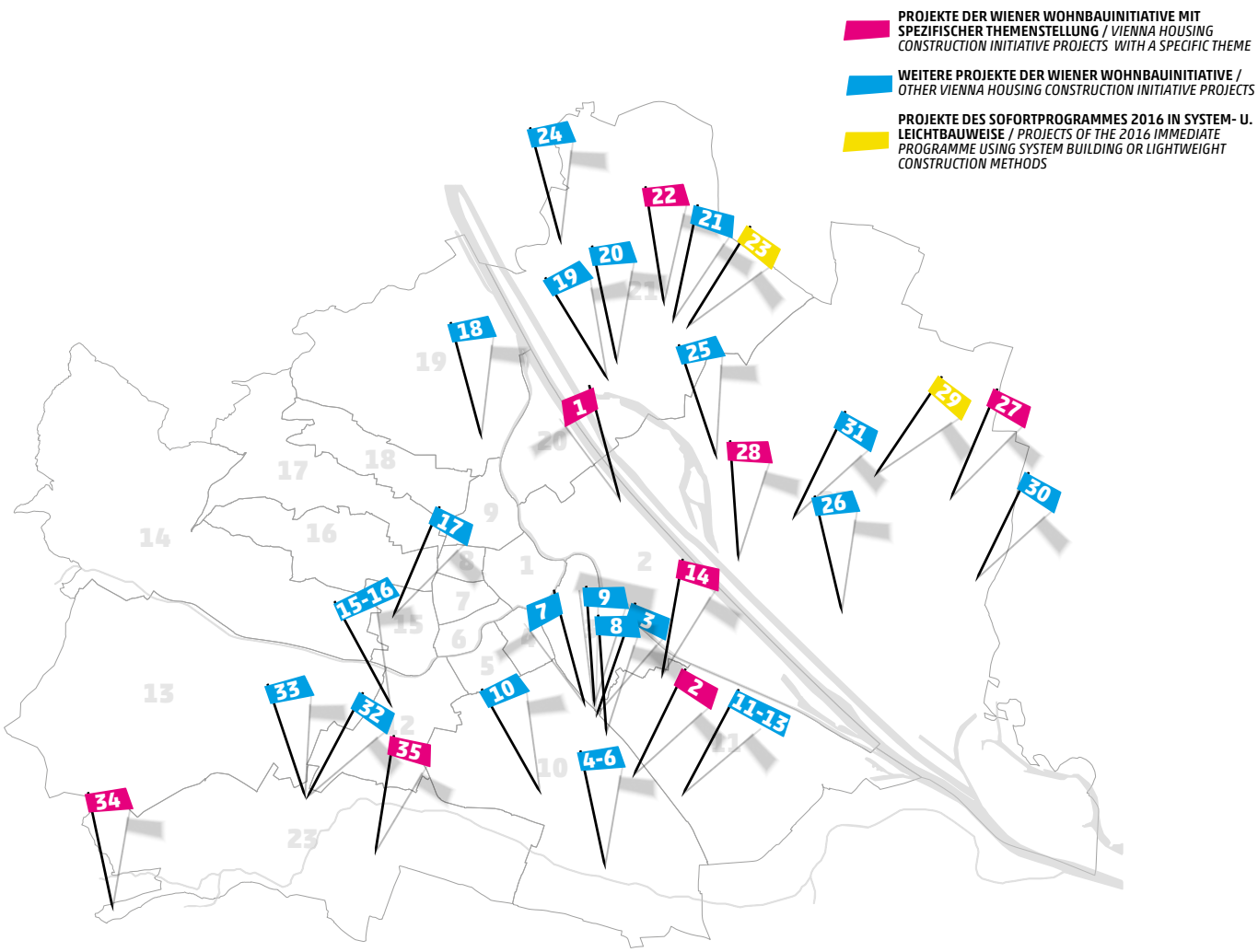
- *System A: the net rent is restricted to a maximum of 6.10 euro per square metre usable floor area. The financial contribution to be made by the tenant ("own funds") is 150 euro per square metre usable floor area.*

- *System B: the net rent is limited to a maximum of 4.75 euro per square metre usable floor area. The financial contribution to be made by the tenant ("own funds") is 500 euro per square metre usable floor area.*

At the same time the City stipulated that for housing erected as part of the Housing Construction Initiative the same quality standards should apply as in normal subsidised housing. The "four-pier principle" also applies here, which – as the costs were already determined by the particular conditions of the "Call" – in fact produced a three-pier model (architecture, ecology, social sustainability). Compliance with the conditions of the "Call" is in any case checked by the MA 50 in the course of drawing up the loan contract. A housing construction initiative committee was set up to assess and evaluate the projects submitted, while the MA 25 monitors the implementation of the approved project designs.

To date the housing construction initiative committee has convened 14 times and has recommended the construction of 48 projects comprising 6066 apartments. The projects cover an extensive range in terms of size, typology and architecture: from small individual buildings to larger urban quarters or districts as in the Seestadt or the Sonnwendviertel, in these cases combined with "classic" subsidised housing. In addition the committee was asked from 2015 onwards to examine the projects of the new "immediate programme". In this programme – a response by the city to increased population growth due in part to the arrival of refugees – temporary residential buildings can be erected for a planned useful life of 10 to 15 years on sites that do not have the appropriate zoning. That this does not have to result in cheap-looking container buildings is shown by the examples erected so farunder construction, which offerwith more than 300 apartments that can certainly also supply ideas for "normal" apartment buildings.

This publication aims to provide an overview of the projects of the Vienna Housing Construction Initiative that have already been started, a number of which are already occupied. Perhaps it might offer an incentive to visit some of the projects on site? As chairperson of this committee I wish to avail of this opportunity to thank all those who between 2012 and 2017 took part in the expert consultations on the Housing Construction Initiative with great enthusiasm and commitment and thus contributed to the success of this socially oriented housing construction programme.



NR.	BEZIRK *DISTRICT*	ANSCHRIFT *ADRESS*	BAUTRÄGER *DEVELOPER*	ARCHITEKTUR ARCHITECTURE	FREIRAUMPLANUNG *OPEN SPACE PLANNING*	SEITE PAGE
1	2.	Vorgartenstraße 98	BUWOG	BEHF architects	Landschaftsarchitektur Batik	14–17
2	10.	Absberggasse 32 / Laaer-Berg-Straße 39	FAMILIE	Blaich & Delugan Architekten Mag. arch. Ing. Margarethe Cufer	Auböck + Kárász Landscape Architects	18–21
3	10.	Artholdgasse 3-5	Mischek Bauträger Service GmbH	ROOM 8 architects	Carla Lo – Landschaftsarchitektur	62–63
4	10.	Fontanastraße 1 (BPL 1)	GESIBA	gerner°gerner plus	DnD Landschaftsplanung	64–65
5	10.	Fontanastraße 1 (BPL 3)	STEG	Architekurbüro DI R. Guttmann	DnD Landschaftsplanung	66
6	10.	Fontanastraße 1 (BPL 5)	GESIBA	Superblock	DnD Landschaftsplanung	67
7	10.	Gudrunstraße 88-92	Mischek Bauträger Service GmbH	SUE Architekten	Carla Lo – Landschaftsarchitektur	68–69
8	10.	Gudrunstraße 102	EGW Heimstätte	Arch. DI Josef Knötzl	Carla Lo – Landschaftsarchitektur	70–71
9	10.	Gudrunstraße 104	WOHNBAU	Projektbau	Carla Lo – Landschaftsarchitektur	72–73
10	10.	Raxstraße 2-4	KALLCO Bauträger/ BA REAL INVEST	Hermann & Valentiny und Partner	Hermann & Valentiny und Partner	74–75
11	11.	Braunhubergasse 24, Stadthaus 1 und 4	URBANBAU	s&s architekten	DnD Landschaftsplanung	77
12	11.	Braunhubergasse 24, Stadthaus 2	WBV-GPA	Architekt Martin Kohlbauer	DnD Landschaftsplanung	78
13	11.	Braunhubergasse 24, Stadthaus 5	EGW Heimstätte	Heimspiel Architektur Gisela Mayr	DnD Landschaftsplanung	79
14	11.	Mautner-Markhof-Gasse 9	ARWAG	Atelier Hayde ZT GmbH	DI Jakob Fina Garten- und Landschaftsarchitekt	22–25

NR.	BEZIRK *DISTRICT*	ANSCHRIFT *ADRESS*	BAUTRÄGER *DEVELOPER*	ARCHITEKTUR ARCHITECTURE	FREIRAUMPLANUNG *OPEN SPACE PLANNING*	SEITE PAGE
15	12.	Altmannsdorfer Straße 104	WOHNPARK ALT-ERLAA	Architekt DI Dr. Harry Glück peretti + peretti Architekten	Auböck + Kárász Landscape Architects	80-83
16	12	Sagedergasse 21	BUWOG	peretti + peretti Architekten	Auböck + Kárász Landscape Architects	80-83
17	15.	Felberstraße 66-76	GESIBA	Riepl Kaufmann Bammer Architektur	DnD Landschaftsplanung	84–85
18	19.	Vegagasse 20	GESIBA	Architekturbüro DI R. Guttmann	Architekturbüro DI R. Guttmann	86–87
19	21.	Büchnergasse 4	WALDMÜHLE RODAUN	Schwalm Theiss & Bresich Mag. arch. Ing. Margarethe Cufer	Land in Sicht Landschaftsplanung	88–89
20	21.	Franklinstraße 25	ARWAG	SMAC Smart Architectural Concepts	DI Jakob Fina Garten- und Landschaftsarchitekt	90–91
21	21.	Leopoldauer Straße 163	BA REAL INVEST/KALLCO	trans_city zt gmbH/ Mag. arch. Ing. Margarethe Cufer	Paul Kandl Landschaftsplanung	92–93
22	21.	Leopoldine Padaurek-Straße	SOZIALBAU	Soyka / Silber /Soyka Architekten	DnD Landschaftsplanung	26–29
23	21.	Siemenstraße 142	KALLCO	trans_city zt gmbH	trans_city zt gmbH	110–113
24	21.	Ziegelofenweg 23-25	ARWAG	patricia zacek architektin	DI Jakob Fina Garten- und Landschaftsarchitekt	94–95
25	22.	Attemsgasse 23	WALDMÜHLE RODAUN	Schwalm Theiss & Bresich Mag. arch. Ing. Margarethe Cufer	Land in Sicht Landschaftsplanung	96–97
26	22.	Baranygasse 4-10	FAMILIE	RH+ architekten	Auböck + Kárász Landscape Architects	98–99
27	22.	aspern Seestadt Ilse-Arlt-Straße 5-13	EISENHOF	s&s architekten	Rajek Barosch Landschaftsarchitektur	40
27	22.	aspern Seestadt Ilse-Arlt-Straße 17-19	ÖVW	Roland Mischek ZT-GmbH/ Superblock	Rajek Barosch Landschaftsarchitektur	39
27	22.	aspern Seestadt Ilse-Arlt-Straße 20-22	STEG	Albert Wimmer ZT GmbH	PlanSinn	37
27	22.	aspern Seestadt Ilse-Arlt-Straße 21-25	ÖVW	Roland Mischek ZT-GmbH/ P.GOOD /Superblock	Rajek Barosch Landschaftsarchitektur	36
27	22.	aspern Seestadt Ilse-Arlt-Straße 27-29	ÖVW	Roland Mischek ZT-GmbH/ Superblock	Rajek Barosch Landschaftsarchitektur	34
27	22.	aspern Seestadt Ilse-Arlt-Straße 31-35	APHRODITE	NMPB Architekten	Rajek Barosch Landschaftsarchitektur	47
27	22.	aspern Seestadt Ilse-Arlt-Straße 37-39	SCHÖNERE ZUKUNFT	Arch. DI Josef Knötzl	Rajek Barosch Landschaftsarchitektur	42
27	22.	aspern Seestadt Janis-Joplin-Promenade 6-8	VOLKSBAU	atelier 4 architects/ Scheiflinger & Partner	Anna Detzlhofer Landschaftsarchitektur	44
27	22.	aspern Seestadt Maria-Tusch-Straße 15-17	URBANBAU	Projektbau	PlanSinn	38
27	22.	aspern Seestadt Mela-Spira-Gasse 3	EGW HEIMSTÄTTE	PPAG architects	PlanSinn	41
27	22.	aspern Seestadt Sonnenallee 34-38	NEULAND	Arch. Walter Stelzhammer	Anna Detzlhofer Landschaftsarchitektur	46
27	22.	aspern Seestadt Sonnenallee 40-46	NEULAND	Frank + Partner Architekten	Anna Detzlhofer Landschaftsarchitektur	45
27	22.	aspern Seestadt Sonnenallee 51	ÖVW	BKK-3/P.GOOD	Rajek Barosch Landschaftsarchitektur	35
28	22.	Otterweg 15 / Wieselweg	BUWOG	patricia zacek architektin	Knollconsult Umweltplanung	48–51
29	22.	Podhagskygasse	SIEDLUNGSUNION	sigs bauplanung	sigs bauplanung	114–115
30	22.	Schiergasse 1A+2A	FAMILIE	RH+ architekten	Auböck + Kárász Landscape Architects	100–101
31	22.	Stadlauer Straße 58-60	GESIBA	Huss Hawlik Architekten Scheifinger+Partner	Rajek Barosch Landschaftsarchitektur	102–103
32	23.	Breitenfurter Straße 223-237	BUWOG	peterlorenzateliers	Land in Sicht Landschaftsplanung	104–105
33	23.	Breitenfurter Straße 239-241	BUWOG	peterlorenzateliers	Land in Sicht Landschaftsplanung	106–107
34	23.	Kaltenleutgebner Straße 22-24	WALDMÜHLE RODAUN	Schwalm Theiss & Bresich/ Mag. arch. Ing. Margarethe Cufer	Land in Sicht Landschaftsplanung	52–55
35	23.	Meischlgasse 15-17	BUWOG	Mascha & Seethaler architects	Landschaftsarchitektur Batik	56–59

INHALT/*CONTENTS*

Seite /*Page*

VORWORT / *FOREWORD* ... 1
EDITORIAL / *EDITORIAL* ... 2
ÜBERBLICK / *OVERVIEW* ... 4
INHALT / *CONTENTS* ... 7
EINLEITUNG / *INTRODUCTION* ... 8

1. PROJEKTE DER WIENER WOHNBAUINITIATIVE MIT SPEZIFISCHER THEMENSTELLUNG / *VIENNA HOUSING CONSTRUCTION INITIATIVE PROJECTS WITH A SPECIFIC THEME* ... 13
2., Vorgartenstraße 98 ... 14
10., Absberggasse 32/Laaer-Berg-Str. 39 ... 18
11., Mautner-Markhof-Gasse 9 ... 22
21., Leopoldine Padaurek-Str. ... 26
22., aspern Seestadt ... 30
22., Otterweg 15 / Wieselweg ... 48
23., Kaltenleutgebner Str. 22-24 ... 52
23., Meischlgasse 15-17 ... 56

2. WEITERE PROJEKTE DER WIENER WOHNBAUINITIATIVE / *OTHER VIENNA HOUSING CONSTRUCTION INITIATIVE PROJECTS* ... 60
10., Artholdgasse 3-5 ... 62
10., Fontanastraße 1 ... 64
10., Gudrunstraße 88-92 ... 68
10., Gudrunstraße 102 ... 70
10., Gudrunstraße 104 ... 72
10., Raxstraße 2-4 ... 74
11., Braunhuberg. 24 – Stadthäuser ... 76
12., Sagedergasse 21 und Altmannsdorfer Str. 104 ... 80
15., Felberstraße 66-76 ... 84
19., Vegagasse 20 ... 86
21., Büchnergasse 4 ... 88
21., Franklinstraße 25 ... 90
21., Leopoldauer-Straße 163 ... 92
22., Ziegelofenweg 23-25 ... 94
22., Attemsgasse 23 ... 96
22., Baranygasse 4-10 ... 98
22., Schiergasse 1A + 2A ... 100
22., Stadlauer Straße 58-60 ... 102
23., Breitenfurter Straße 239-241 ... 104
23., Breitenfurter Straße 223-237 ... 106

PROJEKTE DES SOFORTPROGRAMMES 2016 IN SYSTEM- U. LEICHTBAUWEISE / *PROJECTS OF THE 2016 IMMEDIATE PROGRAMME USING SYSTEM BUILDING OR LIGHTWEIGHT CONSTRUCTION METHODS* ... 108
21., Siemenststraße 142 ... 110
22., Podhagskygasse ... 114

WR. WOHNBAUINITIATIVE
UND SOFORTPROGRAMM 2016

FAKTEN/KEY FIGURES

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
690 300 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
449 800 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
6 066

GESCHÄFTSFLÄCHEN/*COMMERCIAL SPACE FLOOR AREA*
34 150 m²

Wr. Wohnbauinitiative

Im Jahre 2011 wurde seitens der Stadt Wien zur Forcierung des Wohnbaus die „Wohnbauinitiative 2011" ins Leben gerufen. Hierbei handelt es sich um ein zusätzliches, den geförderten Wohnbau ergänzendes Wohnbauprogramm. Durch günstige Darlehen der Stadt Wien können die Wohnungen dieses Neubauprogramms zu vergleichbar günstigen Konditionen wie im geförderten Wohnbau den MieterInnen zur Verfügung gestellt werden. Interessierte Bieterkonsortien aus Bauträgern und Finanzdienstleistern konnten sich im Rahmen eines „Calls" qualifizieren. Die Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung der Stadt Wien hat in Analogie zu den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG 1989) festgelegt, dass Wohnbauvorhaben im Rahmen der Wohnbauinitiative hinsichtlich ihrer sozialen, planerischen und ökologischen Qualitäten zu beurteilen sind. Zu diesem Zwecke wurde unter der Leitung der Magistratsabteilung 50 – Wohnbauforschung der Wohnbauinitiativenbeirat (WBIB) als Fachbeirat eingerichtet, dessen Aufgabe es ist, alle im Rahmen der Wohnbauinitiative eingereichten Wohnbauprojekte einer Qualitätsprüfung zu unterziehen und zu bewerten. Dem Beirat unter dem Vorsitz von Dr. Wolfgang Förster gehören Experten des Magistrats der Stadt Wien sowie externe Fachleute aus den Bereichen Infrastruktur, Architektur, Soziale Nachhaltigkeit, Freiraumgestaltung, Immobilienmanagement sowie Neubau und Gebäudetechnik an. Die Bauträger werden in der Einreichungsphase durch die Geschäftsstelle der Wr. Wohnbauinitiative unterstützt und die Projekte hier für den Beirat vorgeprüft. Der Verfahrensfokus liegt einerseits auf der Sicherung der Qualitätsstandards in Analogie zum geförderten Wohnbau und andererseits auf einer möglichst raschen Umsetzung des Wohnungsangebotes. Im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Sitzungen des WBI-Beirates haben die Projektteams unter Federführung der Bauträger die Möglichkeit ihre Wohnbauprojekte persönlich vorzustellen und wichtige Aspekte der Konzeption unmittelbar mit den Beiratsmitgliedern zu erörtern. Die Beiträge werden hinsichtlich der sozialen, architektonischen und ökologischen Qualitäten geprüft und im Diskurs mit den Planungsteams beurteilt und abgestimmt. Die Empfehlungen zur Realisierung bzw. zu einer etwaigen Überarbeitung werden als sofortiges Feedback formuliert und den Planungsteams kommuniziert. Die begleitende Kontrolle der Projektrealisierung, insbesondere der angebotenen Qualitäten erfolgt durch die Magistratsabteilung MA25 Gruppe Neubau und Gebäudetechnik und MA19 Architektur und Stadtgestaltung. Die Darlehensvergabe der Stadt Wien ist sowohl an verpflichtende Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen (Variante A und B) als auch an Qualitätskriterien geknüpft. So ist eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 65m² bis 75m² anzustreben und in der Bauausführung Niedrigenergiestandard zu erreichen. Bei der erstmaligen Vermietung sind 50% der Wohnungen über das Wohnservice Wien zur Vergabe anzubieten. Nach Bearbeitung der im ersten „Calls" eingereichten Projekte wurde im Jahr 2015 eine neuerliche Auflage der Wohnbauinitiative und eine Erweiterung des Darlehensvolumens um 100 Mio Euro bzw. rund 1.800 Wohnungen (inkl. Wohngemeinschaften mit sozialem Zweck) beschlossen.

Insgesamt wurden seit der Auslobung der Wr. Wohnbauinitiative 46 Projekte dem Beirat zur Beurteilung vorgelegt und hier zur Realisierung empfohlen. Das gesamte Bauvolumen umfasst 5.732 Wohnungen bzw. Netto-Baukosten in der Höhe von über 753,1 Million Euro, wobei rund zwei Drittel der Wohnungen bereits fertiggestellt und großteils bezogen sind.

Das Spektrum der empfohlenen und realisierten Projekte reicht von mehrgeschossigen und großvolumigen Wohnhausanlagen über kleinteilige Mehrfamilienhäuser bis hin zu Reihenhaus- bzw. reihenhausähnlichen Wohntypologien. Knapp die Hälfte der Wohnungen sind als Familienwohnungen mit 3 Zimmern konzipiert (Typ C), ein Drittel der Grundrisse verfügen über 2 Zimmer (Typ B).

Vienna Housing Construction Initiative

In 2011 the City of Vienna launched the Housing Construction Initiative with the aim of accelerating the construction of housing. This is an additional housing construction programme that augments the existing subsidised housing system. Through favourable loans from the City of Vienna the apartments in this new-build programme can be offered to tenants at reasonable terms similar to those in subsidised housing. Consortiums of bidders made up of building developers and financial service providers interested in qualifying for these projects could do so within the framework of a "Call". Analogous to the regulations of the Vienna Housing Construction Subsidy and Housing Renovation Law (WWFSG 1989), the City of Vienna's business group Housing, Housing Construction and Urban Renewal determined that building projects in the framework of the Housing Construction Initiative should be assessed according to their social, design and ecological qualities. To carry out this assessment and to examine the quality of all projects submitted in the framework of the initiative, the Housing Construction Initiative Advisory Committee (WBIB) was set up under the direction of the municipal department MA 50 – Housing Research. Chaired by Dr. Wolfgang Förster, this committee included experts from the municipal administration of the City of Vienna and external experts from the areas infrastructure, architecture, social sustainability, design of outdoor space, real estate management and new construction and building services. During the submission phase the building developers receive support from the office of the Vienna Housing Construction Initiative, which makes a preliminary examination of the projects prior to submission to the advisory committee. The procedure focuses on the one hand on ensuring quality standards by analogy with subsidised housing, and, on the other, on ensuring that the housing is constructed as rapidly as possible. At the regular sittings of the advisory committee the project teams, under the leadership of the developers, have an opportunity to present their housing projects personally and to discuss important aspects of the concept directly with members of the committee. In discussions with the planning teams the projects are examined in terms of their social, architectural and ecological qualities, assessed and voted on. The recommendations to carry out a project or, possibly, to rework it are formulated as immediate feedback and communicated to the planning teams. Monitoring of project implementation and in particular of the qualities offered is undertaken by the municipal department MA25 New-build and Building Services Group and by the MA19 Architecture and Urban Design. The loan from the City of Vienna is tied to binding upper limits as regards the amount of own funds required and the rents (systems A and B), and to certain criteria of quality. An average apartment size between 65m2 and 75m² is to be aimed for and low energy standards are to be achieved. In letting the apartments for the first time 50% of them are to be offered through the Wohnservice Wien. After the projects submitted in the first "Call" had been completed, it was decided in 2015 to repeat the housing construction initiative and to increase the volume of the loan by 100 million euro or around 1800 apartments (including residential communities with a particular social purpose).

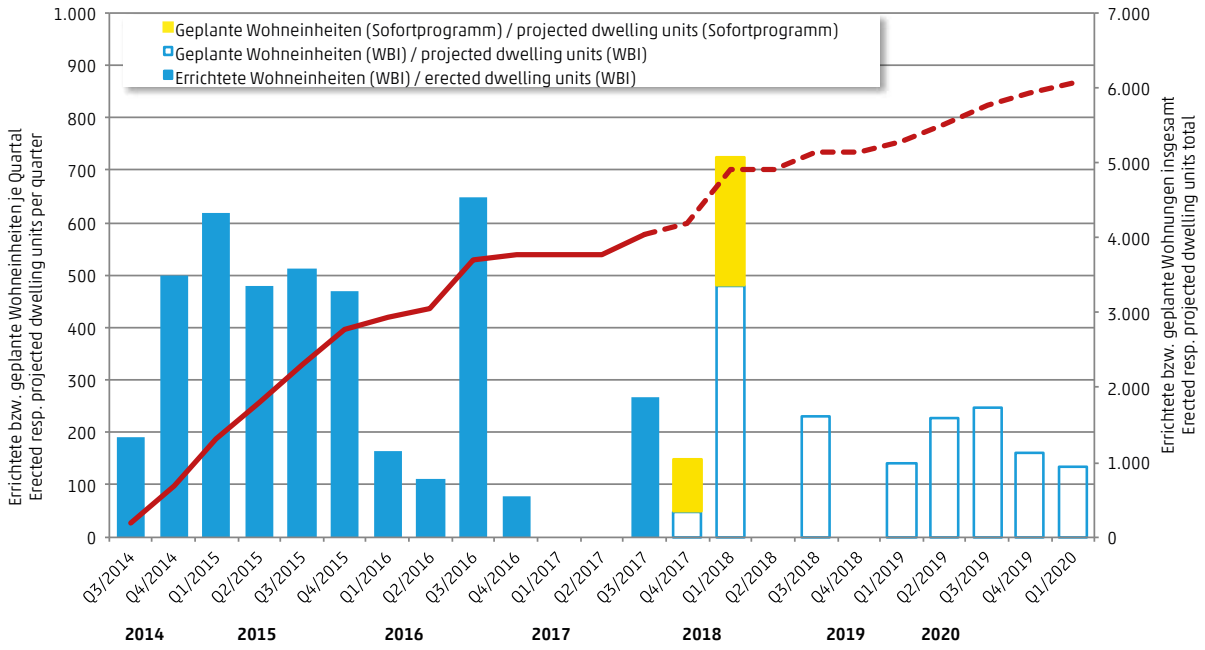
Since the Vienna Housing Construction Initiative was first launched 46 projects in all were presented for assessment to the committee, which recommended that they be built. The total building volume comprises 5732 apartments, representing net building costs of more than 753.1 million euro; two-thirds of the apartments have already been completed and are, for the most part, occupied.

The range of recommended and implemented projects extends from large, multistorey housing complexes to small-scale multiple dwelling buildings, to row house and related housing typologies. Almost one half of the dwellings are conceived as family apartments with 3 rooms (Type C), while one-third of the floor plans have 2 rooms (Type B).

Sofortprogramm 2016 - „System- und Leichtbauweise“

Mit Start der neuen Wr. Wohnbauoffensive soll ab dem Jahr 2017 – abgestimmt auf die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung – eine deutliche Steigerung des Neubauvolumens erreicht werden um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Teil dieses Maßnahmenpaketes ist auch das „Sofortprogramm für Wohnbau in System- und Leichtbauweise“ für insgesamt rund 1.000 Wohneinheiten. Ein besonderer Aspekt ist die Möglichkeit der Nutzung von Grundflächen, welche nur temporär zur Verfügung stehen und somit kurzfristig zur Schaffung kostengünstigen Wohnraums genutzt werden können. Dabei sollen qualitativ hochwertige Bausystemen, wie beispielsweise Holz oder Leichtbeton zum Einsatz kommen und die Bauten aufgrund der modularen Bauweise in besonders kurzer Bauzeit (etwa sechs bis zwölf Monate) errichtet werden. Innovative Modelle hybrider Baukörper, welche nach Ablauf der temporären Wohnnutzung eine Umnutzung (z.B. für Büros und Gewerbe) erfahren können bzw. Modelle, welche an einen neuen Standort verlegt oder recycelt werden können, wurden bereits für erste Projekte konzipiert.

Die Bausysteme lassen dabei optimal zugeschnittene Lösungen für den jeweiligen Standort zu, bieten aber auch genügend Potenzial für eine zeitgemäße und vielfältige Architektur. Im Sinne des flexiblen und vor allem kostengünstigen Wohnens sind die monatlichen Bruttomieten (inklusive Steuer, Nebenkosten und Möbelmiete) mit maximal € 7,50/m² begrenzt, wobei kein Eigenmittelbeitrag zu kalkulieren ist. Die Stadt Wien stellt nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse in der Höhe von max. € 600,-/m² Wohnnutzfläche zur Verfügung, bei befristeter baurechtlicher Bewilligung zusätzlich max. € 150,-/m² Wohnnutzfläche für Abbau- und Wiederaufbau. Zwei Wohnbauvorhaben mit 344 Wohneinheiten wurden im Sinne der Qualitätssicherung hinsichtlich ihrer sozialen, planerischen und ökologischen Qualitäten durch den Wohnbauinitiativenbeirat (WBI) beurteilt und bereits zur Realisierung empfohlen.



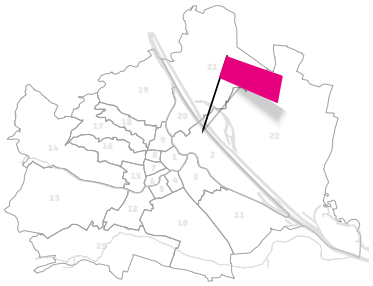
Immediate Programme 2016 – "System and Lightweight Construction Methods"

With the start of the new Vienna Housing Construction offensive from 2017 – in response to actual population developments – a clear increase in the volume of new building must be achieved in order to provide urgently needed housing space. Part of this package of measures is the "Immediate Programme for Housing using System and Lightweight Construction Methods" intended to provide a total of around 1000 dwelling units. A special aspect of this programme is the possibility to use sites that are available for only a limited amount of time and can therefore be used in the short-term to create economic housing space. Here high quality construction systems such as timber or aerated concrete are to be used so that by employing modular building method buildings can be erected in a particularly short period of time (around six to twelve months). Innovative models for hybrid buildings, which can be converted when the temporary residential use ends (e.g. to serve as offices or commercial purposes), or which can be moved to another location or recycled, were conceived for the first projects.

These construction systems allow ideal, tailor-made solutions for the respective locations, while also offering sufficient potential for a contemporary and varied architecture. In order to provide flexible and, above all, economic housing the gross monthly rent (including taxes, service charges and furniture rental) is restricted to a maximum of € 7.50/m² and no contribution of own funds is required. The City of Vienna makes available non-repayable building cost subsidies amounting to a maximum of € 600 per square metre of living space; in the case of temporary building permits there is an additional maximum of € 150 per square metre of living space to help cover the costs of dismantling and re-erecting. The Housing Construction Initiative Advisory Committee has assessed the social, planning and ecological qualities of two building projects with a total of 344 dwelling units and has already recommended that they be built.

1. Projekte der Wiener Wohnbauinitiative mit spezifischer Themenstellung

1. Vienna Housing Construction Initiative projects with a specific theme



© BEHF Corporate Architects

„Auftakt am Nordbahnhof II – ein qualitativ hochwertiges Wohnprojekt steht am Beginn"

Das Areal des ehemaligen Nordbahnhofes – bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges einer der sieben Wiener Großbahnhöfe - liegt im 2. Wr. Gemeindebezirk „Leopoldstadt". Ende der 1980-iger Jahre starteten erste Überlegungen das Areal städtebaulich sowie funktional neu zu strukturieren und die künftigen Strategien für eine der größten innerstädtischen Entwicklungszonen Wiens in einem Leitbild festzuschreiben. Nachdem rund die Hälfte der baulichen Entwicklung abgeschlossen war, wurde im Jahr 2014 für den größten verbliebenen Teilbereich ein eigenes Leitbild auf Basis eines vorangegangenen städtebaulichen Ideenwettbewerbes unter Einbindung der Bevölkerung erarbeitet. Das Siegerprojekt „Freie Mitte – Vielseitiger Rand" sieht eine großzügig freigehaltene Mitte vor, welche durch die am Rand konzentrierte Bebauung gefasst wird. Das gegenständliche Bauvorhaben ist Teil des Quartiers „Vorgartenstraße" und bildet im Nordwesten den künftigen städtebaulichen Abschluss zur Freiraumzone der „Stadtwildnis Nordbahn", einem Projekt zur Verbindung von „Natur und Stadt". Entsprechend dem bauplatzübergreifenden städtebaulichen und freiräumlichen Gesamtkonzept bilden fünf Baukörper mit versetzt angeordneten Hochpunkten im Wechsel mit „Hofhäusern" eine klare Bebauungskante im Straßenraum, eine dem Standort entsprechend interpretierte „Vorgartenzone" mit kleinteiligen Freiflächen wird vorgelagert. Begrünte Wohngassen sowie ein Quartiersplatz öffnen die Bebauung und schaffen Durchlässigkeit in das westlich angrenzende Quartier sowie zum Grünraum „Freie Mitte". Die Fassaden werden urban durch Klinkerriemchen gestaltet, horizontale Metallbänder, variabel angeordnete, raumhohe französische Fenster und Loggien bestimmen die Außenerscheinung. Alle 168 Wohnungen werden über zugeordnete private Freiräume verfügen. Der Wohnungsmix aus durchgesteckten Patiowohnungen im Erdgeschoss, Reihenhaustypen sowie durchbindenden bzw. zwei-seitig belichteten Geschosswohnungen ist vielfältig und umfasst mehrheitlich 2- und 3-Zimmer- Wohnungen, ein Geschäftslokal ergänzt das Angebot. Der Gemeinschaftsraum (mit Küche) in Verbindung mit Waschküche und Außenbereich belebt den Quartiersplatz, der geplante Mitbestimmungsprozess (mit reserviertem Budget) zur Ausgestaltung dieser Flächen unterstützt auch den Prozess der Gemeinschaftsbildung.

"Starting Nordbahnhof II – a housing project of high-quality marks the beginning"

The site of the former Nordbahnhof – until the end of the Second World War one of Vienna's seven main railway stations – is in the Leopoldstadt, Vienna's 2nd municipal district. At the end of the 1980s the first ideas arose about restructuring this site in both urban design and functional terms and, by means of a guideline model, determining future strategies for one of Vienna's biggest inner city development zones. After about half of the development had been completed, in 2014, with the involvement of the local population, separate guidelines for the largest remaining areas were formulated on the basis of an urban design ideas competition held earlier. The winning project "Freie Mitte – Vielseitiger Rand" (Free Centre – Varied Edge) envisages a large, central open area that is defined by development concentrated along the edges. The present project is part of the district "Vorgartenstraße" and in the north-west will form an urban edge to an open space known as the "Northern Railway Urban Wilderness", a project based on connecting nature and the city. In accordance with the overall urban design and open space concept that extends beyond the immediate site boundaries five buildings with staggered heights will alternate with "courtyard buildings" to form a clear development edge in the street space, in front of which a "front garden zone" with small outdoor areas will be placed that reflects the character of this particular location. Planted residential streets and a district square open up the development and create permeability towards the neighbouring district to the west and to the green space of the "Free Centre". The use of clinker slip bricks gives the facades an urban quality; horizontal metal bands, room-high French windows and loggias determine the external appearance. Each of the 168 apartments will have its own outdoor space. The varied mix of housing types will include ground floor patio apartments that extend through the depth of the building, row house types and blocks with apartments lit from two sides. Most of the apartments have 2 or 3 rooms and a commercial unit will complete the facilities. A communal space (with kitchen) linked to a laundry and an outdoor area will bring life to the district square. The plan to involve tenants in equipping these spaces (for which there is an earmarked budget) will also help to build up a community.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
BUWOG

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
BEHF architects

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Landschaftsarchitektur Batik

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
6 061 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
18 292 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
12 643 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
168

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

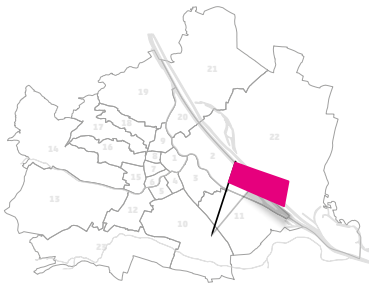
EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante B

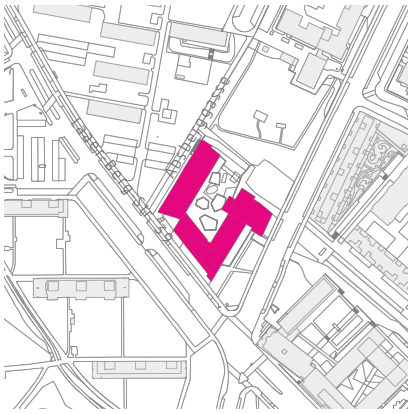
FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
2019

Die verkehrsfreien Wohngassen, welche auch der Erschließung der Hauseingänge dienen, weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf und werden in Kombination mit dem Quartiersplatz als kommunikativer Spielbereich und Treffpunkt für BewohnerInnen und Nachbarschaft fungieren. Besondere Alltagstauglichkeit lässt die Fassung der Mietergärten an der Vorgartenstraße durch eine (Sitz-)mauer mit aufgesetztem Gitter erwarten, welche die Intimität der im Niveau geringfügig angehobenen privaten Gärten wahrt und gleichzeitig ein attraktives Angebot im öffentlichen Raum darstellt. Zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität werden E-Schnell-Ladestationen sowie die Nachrüstbarkeit der Stellplätze mit E-Ladestellen angeboten. Die Unterstützung und Moderation von privatem Car-Sharing, die Mobilitätsberatung im Zuge der Erstbesiedelung und großzügige Fahrradabstellflächen ergänzen das Mobilitätskonzept. Punktuelle Fassadenbegrünungen, die ökologisch aufgewertete, extensive Begrünung der Dächer, sensibel formulierte Übergänge zur „Stadtwildnis" sowie günstige Energiekennwerte bzw. die Nachrüstbarkeit für Photovoltaik sind weitere ökologische Maßnahmen. Der Einsatz von Fertigteilen und vereinheitlichte Fensterelemente ermöglichen kosteneffizientes Bauen. Ein qualitativ und architektonisch hochwertiges Wohnprojekt steht somit als „Vorbild" am Beginn der Entwicklung des neuen Quartiers „Nordbahnhof II".

The traffic-free residential streets, which also provide access to the building entrances, will be agreeable places to spend time and, in combination with the district square, will function as a communicative play area and meeting point for the residents and the neighbourhood. The tenants' gardens along Vorgartenstraße will be defined by a wall that offers seating on the street side with a railing on top. This feature will certainly prove useful in daily life, as it preserves the intimacy of the slightly elevated private gardens and is also an attractive element in public space. To encourage environmentally friendly mobility EV quick charging stations will be provided, while the parking spaces will be equipped so that EV charging points can be fitted later as required. The organisation of a private car sharing system, mobility consultancy for people moving into the building for the first time, and large numbers of bike racks round off the mobility concept. Greenery at places on the facades, ecologically enhanced extensive planting of the roofs, sensitively formulated transitions to the "urban wilderness", good energy consumption values and the possibility to retro-fit photovoltaic cells represent further ecological measures. The use of prefabricated parts and uniform window elements will allow cost-efficient building. Thus a housing project of real quality and architectural value will stand as a "model" at the start of the development of the new district "Nordbahnhof II".

© BEHF Corporate Architects





16.57m2
1.39m2
4.86m2
27.34m2
10.58m2
8.30m2
2.82m2
5.88m2

Hohe Qualität trotz engem Kostenrahmen und städtebaulich schwieriger Situation

Am Areal des ehemaligen Preyer'schen Kinderspitals im 10. Wr. Gemeindebezirk wurden auf drei Bauplätzen insgesamt rd. 560 geförderte Wohnungen und 90 Heimplätze errichtet. Als erste Wohnhausanlage wurden anstelle des ehemaligen Personalhauses 189 Wohnungen im Rahmen der Wr. Wohnbauinitiative verwirklicht. In beispielgebender Form wurde hier gezeigt, dass trotz eines engen Kostenrahmens und einer städtebaulich herausfordernden Situation die Schaffung hoher Qualitäten für alle BewohnerInnen möglich ist. Die zu den Nachbarbauplätzen im Norden geöffnete Randbebauung mit drei zusammenhängenden Bauteilen unterschiedlicher Höhe und Orientierung umschließt einen beruhigten, zentralen Hofbereich. Stadträumlich bildet der durch seine Höhe akzentuierte Bauteil an der Absberggasse das Pendant zum benachbarten „PORR-Hochhaus". Auf die verkehrs- und lärmexponierte Lage an der stark befahrenen Absberggasse und Laaer-Berg-Straße wurde sowohl städtebaulich als auch funktionell reagiert: So wurde die Bebauung im Eckbereich von der Straße abgerückt, ein Platz geschaffen und durch Baumpflanzungen ein natürlicher „Filter" zur Straße gesetzt. Die Wohnungsgrundrisse sind so organisiert, dass die Schlafräume nahezu ausschließlich zum ruhigen Innenhof orientiert sind. Spezielle Aufmerksamkeit wurde der öffentlichen Durchwegung und der Vernetzung mit der Nachbarschaft gewidmet. Ausgehend von einem kleinen Platz an der Laaer-Berg-Straße führt ein 2-geschossiger, offener Durchgang in den Innenhof und ein Fußweg weiter nach Nordosten durch die Nachbarbauplätze. Zwischen den innenliegenden, der Hausgemeinschaft vorbehaltenen Nutzungen im Hof und dem öffentlichen Charakter der Außenseite (Supermarkt am Platz) wurde eine klare funktionale Trennung geschaffen.

High quality despite tight cost framework and difficult urban design situation

On the site of the old Preyer'sches Kinderspital (children's hospital) in Vienna's 10th municipal district a total of 500 subsidised apartments and 90 places in a residential home were built on three building sites. The first housing development, which replaced the old staff building, consisted of 189 apartments, erected in the framework of the Vienna Housing Initiative. It was demonstrated here in exemplary fashion that, despite a tight cost framework and a challenging urban design situation, it is possible to achieve high quality for all residents. The edge development that opens to neighbouring sites in the north consists of three connected buildings of different heights and orientation which enclose a quiet central courtyard. In urban terms the building on Absberggasse, which is accentuated by its greater height, forms a counterpart to the neighbouring PORR high-rise building. The development responds in both functional and urban design terms to the exposed location and the traffic and noise on the busy Absberggasse and Laaer-Berg-Gasse: at the corner the building was moved back from the street, a public space was made and trees were planted to form a natural "filter" to the street. The floor plans of the apartments are organised so that almost all the bedrooms face the quiet internal courtyard. Special attention was paid to the system of public pathways and to creating links and connections to the neighbourhood. Starting from a small square on Laaer-Berg-Straße a two-storey, open passageway leads into the courtyard from where a footpath continues to the north-east through the neighbouring building sites. A clear functional distinction was drawn between the internal functions in the courtyard that are reserved for the community of residents and the public character of the outside face (the supermarket on the square).

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
FAMILIE

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Blaich & Delugan Architekten,
Mag. arch. Ing. Margarethe Cufer

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Auböck+Kárász Landscape Architects

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
7 315 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
20 757 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
14 080 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
189

HEIMEINHEITEN/*HOME UNITS*
5

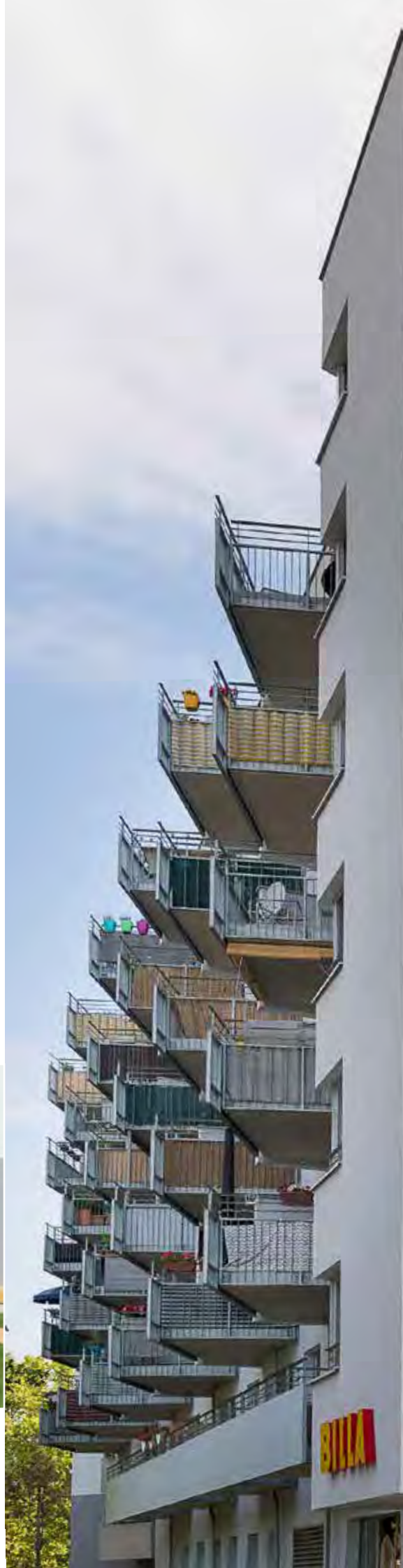
WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

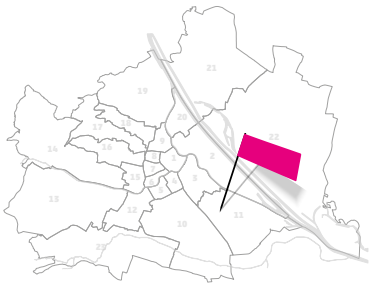
FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
07/2015

Das Wohnungsangebot umfasst Zwei- bis Vier-Zimmer-Geschosswohnungen und einzelne Maisonetten mit rd. 60 bis 100m2. Vielfältige und kompakte Grundrisse u.a. mit direkt belichteten und abtrennbaren Küchen, Querbelüftung und privaten Balkonen, Loggien oder Terrassen zeigen hohe Nutzungsqualität. Kommunikative, transparente Eingangsfoyers und großzügige Gemeinschaftsräumen wie Kinderspielraum, Wasch- und Teeküche mit direkten Ausgängen zum Innenhof sowie Sauna- und Fitnesseinrichtungen mit Terrassen am Dach stehen den BewohnerInnen zur Verfügung. Die Aufnahme der nach Norden abfallenden Topografie ist gestalterisch gut gelungen, der zentrale Hofbereich mit Spielplätzen, Grüninseln und bespielbaren Grünrampen bietet Raum zum Spielen und Erholen und dient als Begegnungsort für BewohnerInnen und AnrainerInnen. Auch das Konzept der 2-geschossigen Tiefgarage nutzt den Geländeverlauf. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit wurde auf ein kostenintensives Dachgeschoss verzichtet, ein begleitendes Qualitätsmanagement in Planung und Ausführung installiert und die Haustechnik optimiert. Insgesamt zeigt dieses in vielen Bereichen engagierte Wohnprojekt ein beeindruckendes Qualitätsniveau trotz des hohen Kostendruckes.

The apartments consist of two to four room, single-storey dwellings along with a number of maisonettes, the floor areas range between 60 and 100m2. Varied and compact floor plans, a number with directly lit and separable kitchens, cross ventilation and private balconies, loggias or terraces offer high quality and functionality. Communicative, transparent entrance foyers and generously dimensioned communal spaces such as a children's playroom, laundry and tea-kitchen with direct access to the courtyard, as well as sauna and fitness facilities with terraces on the roof are available to residents. The northward sloping topography has been skilfully incorporated in design terms; with playgrounds, green "islands" and green ramps that can be used as play areas the central courtyard offers space for recreation and play and provides a place for residents and neighbours to meet. The concept of the two-storey underground garage also exploits the different levels of the terrain. In the interest of economy it was decided not to make a cost-intensive roof top level, a quality management monitoring system was set up for both the planning and construction and the building services were optimised. All in all this housing project, which shows great commitment in many areas, achieves an impressive level of quality despite the high cost pressure.



BILLA



© schreinerkastler.at

Aufwertung der Nachbarschaft – Lückenschluss mit besonderer Freiraumqualität

Die Umnutzung eines bisher als Gärtnerei genutzten Areals inmitten einer bereits bestehenden Wohnbebauung aus unterschiedlichen Bauepochen stellte eine besondere Herausforderung dar. Es galt stadtstrukturell mit der neuen Bebauung zwischen unterschiedlichsten Bebauungstypologien wie Bereichen gründerzeitlicher Randbebauung, aber auch typischer Wohnbauzeilen der Nachkriegsära zu vermitteln. Weiters sollten Freiraumdefizite der Nachbarschaft gemindert, bestehende Freiraumangebote vernetzt und durch entsprechende Durchlässigkeit und kommunikative Zonen das Zusammenwachsen des Quartiers unterstützt werden. Gleichzeitig galt es auch dem Bedürfnis der BewohnerInnen nach ruhigen Außenbereichen mit „privatem" Charakter zu entsprechen. Die Ergebnisse dieser Überlegungen flossen im Rahmen einer städtebaulichen Evaluierung in das bauplatzübergreifende Konzept „Langer Anger – Freiraum für Alle" ein. Gegenständliches Wohnbauprojekt folgte dieser Konzeption: Die Straßenkante wurde geschlossen, die die Höfe umfassende Bebauung ergänzt und eine zentrale Durchwegungsachse mit angelagerten Grün- und Spielzonen geschaffen. Im Kreuzungspunkt der Wegverbindungen erweitert sich der „Anger" zu einem zentralen, halböffentlichen Platz mit Bewegungs- und Spielangeboten für Jugendliche und als Ort der Begegnung für vielfältige Aktivitäten, wie Veranstaltungen, Feste usw.. In den Innenhöfen stehen den BewohnerInnen freie Wiesenflächen mit schattenspendenden Bäumen sowie Kleinkinderspielzonen als grüne Rückzugsräume zur Verfügung. Das äußere Erscheinungsbild der Wohnhausanlage wird durch klare Volumina bestimmt, deren Fassaden durch Loggien- und Balkonelemente gegliedert werden.

Upgrading the neighbourhood – closing a gap produces outdoor space of particular quality

The adaptation of a site previously used as a nursery garden amidst an existing development of housing dating from different eras represented a special challenge. In terms of the urban structure the aim was to use the new development to mediate between very different typologies such as areas of 19th century block edge development as well as typical housing blocks from the post-war era. In addition, the deficit of the neighbourhood in terms of open space was to be addressed and existing open spaces connected, while the appropriate permeability and the creation of communication zones were intended to help knit the district together. At the same time the residents' need for quiet outdoor areas with a "private" character was also to be met. Within the framework of an urban design evaluation the results of these deliberations were incorporated in the concept "Long Village Green – Open Space for All", which extends beyond the site boundaries. The housing project presented here follows this concept. The street edge was closed, the development surrounding the courtyards was augmented, and a central circulation route was created, flanked by green and play areas. At the junction of the paths the "village green" expands to form a central, semi-public space with exercise and play facilities for young people, which is also a place of encounter suitable for a variety of activities such as events, celebrations etc. In the internal courtyards the resident can avail of areas of lawn with trees that give shade and play spaces for small children as green areas to withdraw to. The external appearance of the housing complex is determined by clearly defined volumes, whose facades are articulated by loggias and balcony elements.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
ARWAG

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Atelier Hayde ZT GmbH

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
DI Jakob Fina Garten- und Landschaftsarchitekt

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
6 466 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
11 140 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
8 424 m²

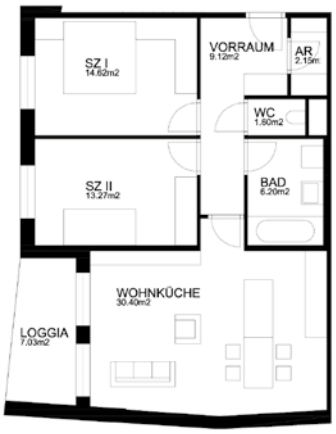
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
112

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante B

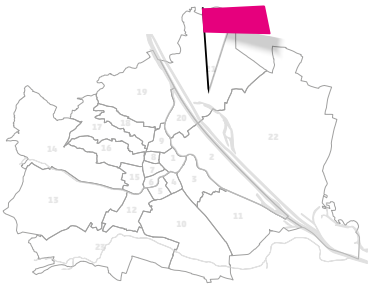
FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
05/2016

Den MieterInnen der insgesamt 112 Geschosswohnungen werden aber auch in den privaten Bereichen attraktive Qualitäten geboten: Alle Wohnungen verfügen über zugeordnete private Freiräume in Form von Terrassen, Loggien, Balkone und Mietergärten. Flexible Wohnungsgrundrisse, Niedrigenergiestandard, schallgedämmte Nachströmöffnungen zur Lüftung der Aufenthaltsräume sowie qualitätssichernde Maßnahmen (u.a. Thermographiemessung, Chemikalienmanagement) schaffen hohen Wohnkomfort. In den Erdgeschossen sind neben hoforientierten Eigengartenwohnungen auch ein großzügiger Gemeinschaftsraum sowie Waschküchen, Fahrradabstell- und Kinderwagenräume situiert. In der Bezugsphase wurden die BewohnerInnen in die Bespielung und Ausstattung des Gemeinschaftsraumes miteinbezogen. Das Hausbesorgerbüro steht den BewohnerInnen als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung. Ein klarer Konstruktionsraster, der Einsatz vorgefertigter Balkon- und Loggienelemente und der Innenausbau in Trockenbauweise haben eine rasche, kosteneffiziente Umsetzung des Bauvorhabens ermöglicht. Die extensive Begrünung der Dachflächen und das Regenwassermanagement sind in Verbindung mit dem bauplatzübergreifenden Freiraum wertvolle Beiträge zur Stadtökologie.



The tenants of the total of 112 single-storey apartments are also offered attractive qualities in the private sphere: all apartments have their own private outdoor spaces in the form of terraces, loggias, balconies or tenant's gardens. Flexible apartment floor plans, low energy standard, sound-insulated vents to ventilate the living areas and various measures to ensure quality (including thermographic measurements, chemical management) achieve a high level of residential comfort. On the ground floors as well as the apartments with their own gardens facing the courtyard there is also a large communal room, laundries, and bike and pram stores. During the phase of moving into the building the residents were involved in deciding on the equipping and use of the communal room. The caretaking office is an on-site contact point for residents. A clear construction grid, the use of prefabricated balcony and loggia elements and of dry walling in fitting-out the interior enabled the building to be erected speedily and cost-efficiently. Together with the open space that extends beyond the site boundaries, the extensive planting of the roof areas and the management of rain water represent valuable contributions to urban ecology.

urbane Gasse
B1
Quartiersplatz
B2
Park
ca.15.000m2
Spielplatz
2.500m2
C1
urbane Gasse
Quartiersplatz
D2
C2
urbane Gasse
C3
D3



Leopoldine Pankratz-Straße

Die Zukunft der „Siemensäcker" – Innovativer Städtebau und geförderter Wohnbau

Das Areal der sogenannten „Siemensäcker" befindet sich im 21. Wr. Gemeindebezirk „Floridsdorf" und umfasst eine Fläche von insgesamt 8,2ha. Als ehemaliger Teil der nördlich angrenzenden Betriebsflächen der Siemens Österreich AG wurde die Fläche 2013/2014 in das internationale Wettbewerbsverfahren EUROPAN 12, einem europaweiten Programm für innovativen Urbanismus und Architektur mit anschließendem Umsetzungsprozess, eingebracht. In das interdisziplinäre Projektentwicklungs- und Widmungsverfahren, welches dem Wettbewerbsverfahren folgte, wurden das Siegerteam, ExpertInnen der Stadt Wien sowie AnrainervertreterInnen eingebunden und ein gemeinsames Leitbild auf Basis der Qualitäten des Siegerprojektes zur Realisierung geförderten, sozialen Wohnbaus entwickelt. Zentrale Elemente dieses Leitbildes sind neben einer gänzlich autofreien Konzeption des neuen Stadtquartiers, die Zonierung der künftigen Bebauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen und stadtstrukturellen Gegebenheiten, die bauplatzübergreifend abgestimmte Strukturierung der Erdgeschosszone und Positionierung von Sondernutzungen der sozialen Infrastruktur. Weiters wurde ein differenziertes Freiraumangebot mit einer zentralen Parkachse, „urbanen" Gassen, Quartiersplätzen und eines „Grünen Randes" als Puffer zur Nachbarschaft für das gesamte Quartier entwickelt. Einer der zwölf Bauplätze (C1) wird in den kommenden Jahren im Rahmen der Wr. Wohnbauinitiative realisiert. Das Projektareal dockt im Westen unmittelbar an den zentralen Park an, begleitet im Norden die L.-Padaurek-Straße und fasst im Süden die nördliche Front des Quartiersplatzes. Die bauliche Konzeption setzt die Städtebauliche Leitplanung am Bauplatz beispielgebend mit einer nach Süden geöffneten Randbebauung über einer zwei-geschossigen Sockelzone und in der Höhe differenzierten sechs- bis neungeschossigen Punkthäusern um. Umlaufende Loggien- bzw. Balkonbänder mit Rankgerüsten und Pflanztrögen strukturieren die Fassaden und bieten Möglichkeiten der Begrünung.

The future of the "Siemensäcker" - innovative urban planning and subsidised housing

Located in Floridsdorf, Vienna's 21st municipal district, the site known as the "Siemensäcker" ("Siemens Acres"), covers a total area of 8.2 hectares. Formerly part of the grounds of Siemens Österreich AG which borders to the north, in 2013/2014 this site was entered in the international competition EUROPAN 12, a Europe-wide programme for innovative urbanism and architecture that is followed by an implementation process. The winning team, experts from the City of Vienna, and representatives of the neighbours were integrated in the interdisciplinary project development and zoning procedure that followed the competition and joint guidelines were developed on the basis of the qualities of the winning project with the aim of implementing subsidized social housing. Alongside a totally car-free concept for the new urban district, the central elements of these guidelines are a zoning of future development that take into account adjoining uses and the given urban structure, structuring the ground floor zone in a way that extend beyond the immediate site boundaries, and positioning special functions of the social infrastructure. In addition a range of open spaces was developed for the entire district with a central park axis, "urban" lanes, district squares and a "green edge" as a buffer to the neighbourhood. One of the twelve building sites (C1) will be developed in the next few years in the framework of the Vienna Housing Initiative. To the west the project area directly adjoins the central park, it flanks L. Padaurek-Straße in the north and to the south defines the northern front of the district square. The concept for the building implements the urban design guidelines in exemplary fashion with a block edge development, which opens to the south, over a two-storey plinth, and six to nine-storey point buildings. Continuous bands of loggias or balconies with planters and trellises for creepers structure the facades, offering a possibility for luxuriant greenery.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
SOZIALBAU

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Soyka / Silber / Soyka Architekten

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
DnD Landschaftsplanung

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
4 200 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
15 567 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
9 686 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
136

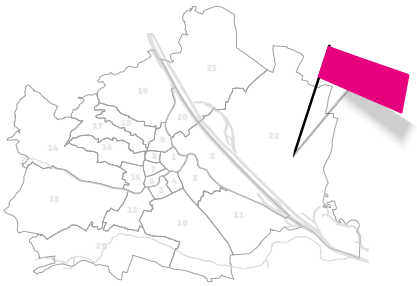
WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
Anfang 2020 / *Early 2020*

Die überhöhte Erdgeschosszone mit großzügigen zweigeschossigen Zugangsfoyers nimmt neben parkseitigen Wohnungen auch mehrere Geschäftslokale (u.a. Apotheke, Ärztezentrum) entlang der L. Padaurek-Straße bzw. der urbanen Gasse sowie einen quartiersoffenen Gemeinschaftsraum mit überdachtem Vorbereich (Marktplatz) am Quartiersplatz auf. Alle 136 Geschosswohnungen mit überwiegend 2 bis 3 Zimmern verfügen über zugeordnete private Freiräume, welche aus allen Zimmern direkt begangen werden können, und sind Großteils zweiseitig über Eck belichtet. Der Garconnierenverbund für Menschen mit besonderen Bedürfnissen stellt einen zentralen Beitrag zur Integration und Teilhabe dar. Das umfassende Freiraumangebot des Quartiers mit großzügigen Jugendspielbereichen im Park wird durch einen hauseigenen Kleinkinderspielbereich im „privaten" Innenhof sowie eine parkseitige Gemeinschaftsdachterrasse über der Sockelzone mit „urban gardening"–Angebot ergänzt. Die Waschküche ist zum Innenhof orientiert und schafft zusammen mit einem Gemeinschafts- bzw. Kinderspielraum wertvolle Raumangebote für die Hausgemeinschaft. Die Tiefgaragen werden bauplatzübergreifend organisiert und für E-Ladestationen vorbereitet, Fahrradabstellplätzen samt Werkstätte werden alltagstauglich auch im Erdgeschoss vorgesehen. Die thermisch getrennte Loggien- und Balkonzone sowie Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung sind wichtige Beiträge zu den effizient konzipierten Energiewerten. Der beispielgebende Entwicklungsprozess für das künftige Quartier und die ambitionierte Weiterführung der Leitideen lässt eine hohe Wohnqualität erwarten. Insbesondere im Hinblick auf die Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit handelt es sich um ein überdurchschnittlich engagiertes Projekt mit einem bauplatzübergreifend abgestimmten Angebot an quartiers- und hausbezogenen Gemeinschaftsangeboten für die BewohnerInnen, integrativen Maßnahmen, einer Hausbetreuung vor Ort sowie Versorgungsangeboten für das Quartier.

The extra-tall ground floor zone with generous two-storey entrance foyers has apartments on the park side as well as several shops (including a pharmacy) and a medical centre along L. Padaurek-Straße and the urban lane; on the district square there is also a communal space that is open to the district with a roofed forecourt (market place). All 136 single-storey apartments, most with 2 to 3 rooms, have their own private outdoor spaces that can be accessed directly from all rooms, and most of them receive daylight from two sides. A residential community made up of small, self-contained apartments for people with special needs represents a central contribution to integration and participation. The extensive range of open spaces offered in the district with generously-sized play areas for young people in the park is augmented by the building's own play area for small children in the "private" internal courtyard and, on the park side, a communal roof terrace above the plinth that offers facilities for "urban gardening". The laundry faces the courtyard and together with a common room and children's playroom provides valuable spaces for the community of residents. The underground garages are organised in a way that extends beyond the immediate boundaries of the plot and will be equipped to take EV-charging points; in a practical response to daily needs bike store areas and workshops will be provided at ground floor level. The thermally separated loggia and balcony zone and windows with triple glazing represent important contributions to achieving efficient energy values. The exemplary development process for the future district and the ambitious application of the guiding principles suggests that the project will achieve a high level of quality as a place to live. Particularly committed as regards the aspect of social sustainability, this project will offer a range of communal facilities for residents that relate to the district and the building and extend beyond the site boundaries, as well as a number of integrative measures, an on-site caretaker's office along with services and facilities for the district as a whole.



aspern Seestadt – eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas

Das Stadtentwicklungsgebiet „aspern Seestadt" ist im Nordosten des 22. Wiener Gemeindebezirkes gelegen und stellt mit einer Gesamtfläche von etwa 2,4 Millionen m² eines der größten Stadterweiterungsgebiete Europas dar. Das Areal blickt auf eine bewegte Geschichte zurück: Es diente u.a. als Flugplatz, Formel 1 Rennstrecke aber auch als betriebliche Erweiterungsfläche für die Motoren- und Getriebefertigung. Bis zum Jahr 2028 entstehen hier nunmehr Lebens- und Wohnraum für über rd. 20.000 Menschen sowie ebenso viele Arbeitsplätze. Der Masterplan für die Entwicklung des Gesamtareals wurde im Rahmen eines zweistufigen EU-weit ausgeschriebenen Auswahlverfahrens ermittelt und von dem schwedischen Planerteam Tovatt Architects & Planners in Zusammenarbeit mit dem deutschen Büro N+ Objektmanagement erarbeitet. Besonderes Augenmerk wurde auf die städtebauliche Gesamtstruktur gelegt, welche auf der Abfolge von Straßen, Plätzen und Parks beruht. Prägende Elemente wie die „Grüne Mitte", ein zentraler Park mit großer Wasserfläche, die „Ringstraße", welche als Schlüsselelement die einzelnen Quartiere der Seestadt miteinander verbindet sowie das Bahnhofs- und Geschäftsviertel als öffentlicher Knotenpunkt schaffen Identität und bieten Orientierung. Die Grün- und Freiräume durchziehen den gesamten Stadtteil und bilden so ein „Grünes Netzwerk" mit klarer Hierarchie und vielfältigem Angebot von naturnahen Landschaften bis hin zu städtischen Parkanlagen. Die Uferzonen stehen in enger Beziehung zu der angrenzenden Bebauung und laden durch großzügige Uferpromenaden zum Flanieren und Verweilen ein. Zur verkehrlichen Anbindung des neuen Stadtteils wurde ein dichtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln konzipiert. Hochwertige Verbindungen in die umliegenden Siedlungsgebiete sowie in das Wiener Stadtzentrum, unter anderem durch den Ausbau der U-Bahnlinie U2 bis in die Seestadt, wurden geschaffen.

aspern Seestadt – one of Europe's largest urban development areas

The urban development area known as the "Seestadt Aspern" is situated in the north-east of Vienna's 22nd municipal district and with a total area of around 2.4 million m² is one of Europe's largest urban expansion districts. The site can look back on an eventful history: it served as an airfield, a formula 1 racing track but also as expansion area for a manufacturer of engines and transmissions. By the year 2028 living and housing space for around 20,000 people is to be created here, along with an equal number of workplaces. The master plan for the development of the entire site was arrived at through a two-phase, EU-wide selection process and was worked out by the Swedish team of Tovatt Architects & Planners in collaboration with the German N+ Objektmanagement. Particular attention was paid to the overall urban design structure, which is based on a sequence of streets, public squares and parks. A number of key elements such as the "Green Centre", a central park with a large body of water, the "Ring Road", a key element that connects the individual districts of the Seestadt with each other, and the train station and business district that forms a public node create identity and offer orientation. The green and open spaces are distributed throughout the entire quarter, forming a "green network" with a clear hierarchy and a wide variety of spaces, ranging from landscapes in their natural state to urban parks. The zones around the shores of the lake are closely related to the adjoining development and generously dimensioned lakeshore promenades invite you to stroll or linger there. To provide transport connections for this new part of the city a dense network of different forms of public transportation was conceived. Excellent connections to the surrounding settlement areas as well as to Vienna's city centre have been created, for instance by extending the U2 metro line to the Seestadt.

aspern
Die Seestadt Wiens

Die zentrale Prämisse der Förderung des Fußgeher- und Radverkehrs wird dem Masterplan entsprechend durch ein das Straßennetz ergänzendes, dichtes Geflecht an autofreien Passagen und grünen Wegeverbindungen umgesetzt. Der motorisierte Straßenverkehr wird auf kurzem Weg an das hochrangige Straßennetz (u.a. A 23) angebunden. Das Parkraumkonzept umfasst Tief- und Hochgaragen auf den Baufeldern; eine Park & Ride-Anlage im Norden im Bereich des künftigen Bahnhofs „Flugfeld Nord" mit etwa 1.500 Stellplätzen ergänzt das Gesamtangebot. Im Rahmen der Wohnbauinitiative wurden in aspern Seestadt auf insgesamt 14 Bauplätzen in 37 Baukörpern rd. 1.600 Wohnungen errichtet. Die Bauplätze sind im südwestlichen Bereich der Seestadt gelegen und erstrecken sich vom zentralen Seepark entlang des Yella Hertzka-Parks und der Ilse-Arlt-Straße bis zur Maria Tusch-Straße. Die städtebauliche Konzeption folgt den Vorgaben des Masterplanes und bildet grundsätzlich zwei unterschiedliche Typologien aus: „Klassische" Blockrandbebauungen in differenzierter Ausgestaltung und Dichte sowie Solitärbebauung als „Saum" entlang der Ilse-Arlt-Straße, deren bauplatzbezogene Grünflächen sich mit dem angrenzenden öffentlichen Freiraum verzahnen und somit das gesamte Quartier zum angrenzenden Yella Hertzka-Park sowie zum Wald- und Wiesengürtel öffnen. Um die bestmögliche Umsetzung des 4-Säulenmodells des geförderten Wiener Wohnbaus (Optimierung der Realisierungskonzepte nach den Schwerpunkten Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie) sicher zu stellen und mögliche Synergien zu nutzen, erfolgte die Projektentwicklung im Rahmen eines moderierten Kooperationsverfahrens unter Beteiligung aller Bauträger und PlanerInnen. Die Nutzungskonzepte der Sockelzonen setzen die Vorgaben gemäß „Leitplan Seestadt" als Geschäfts- und Multifunktionszone (mit entsprechender Geschosshöhe) um. Ergänzend dazu sind punktuell Flächen für Wohngemeinschaften und Betreutes Wohnen, ein Kindertagesheim sowie Flächen für „Wohnen+Arbeiten" integriert. Die WBI-Projekte folgen im Freiraum bauplatzübergreifenden Grundkonzepten mit den Schwerpunkten: Zonierung öffentlicher, halböffentlicher und bewohnerorientierter Bereiche, Ausstattung nahezu aller Wohneinheiten mit direkt zugeordneten Freibereichen (Loggien, Balkone und Terrassen), Organisation und Gestaltung von Niveauübergängen (insbesondere im Bereich der Garagenplateaus) sowie die Situierung und Ausgestaltung der erforderlichen Versickerungsflächen. Breiter Wohnungsmix, Flexibilität aber auch Kompaktheit der Grundrisse, Schaltbarkeit von Räumen sowie vielfältige Orientierung der Wohnungen tragen wesentlich zur Alltagstauglichkeit bei. Die Dimensionierung, Organisation und Lage der Gemeinschaftsflächen variiert projektspezifisch, ein Basisangebot ist jedoch immer gegeben. Adressbildung, überschaubare Nachbarschaften, Transparenz und Einsehbarkeit der öffentlichen bzw. halböffentlichen Zonen schaffen Qualität für alle BewohnerInnen. Das bauplatzübergreifende Baustellenmanagement trägt wesentlich zur umweltfreundlichen Projektrealisierung bei.

The central principle of encouraging pedestrian and bike traffic is implemented in accordance with the master plan by a dense network of car-free passageways and green pathways that augments the road network. Motorised street traffic is connected to the main road network (including the A 23) by a short route. The parking space concept includes multi-storey and underground garages on the building lots, while a park & ride complex in the north with around 1500 parking spaces, near the planned train station "Flugfeld Nord", completes the range of facilities offered. In the framework of the Housing Construction Initiative around 1600 apartments have been erected in 37 buildings on a total of 14 building sites in the Seestadt Aspern. Located in the south-western area of the Seestadt the building lots extend from the central Seepark along Yella-Hertzka-Park and Ilse-Arlt-Straße to Maria-Tusch-Straße. The urban planning concept complies with the constraints of the master plan and essentially uses two different typologies: "classic" block edge development with different designs and densities, and free-standing development as a "hem" or edge along Ilse-Arlt-Straße, where the green areas related to the buildings interlock with the adjoining public open space and in this way open the entire quarter to the neighbouring Yella-Hertzka-Park and to the woodland and meadow belt. To ensure the best possible implementation of the "4 column model" of Viennese subsidised housing (optimisation of the implementation concepts on the basis of the focal points economy, social sustainability, architecture and ecology) and to exploit potential synergies the project development took place within the framework of a monitored cooperation procedure and with the involvement of all the building developers and planners. In accordance with the requirements of the "Leitplan Seestadt" (guideline plan Seestadt) the plinths are envisaged as a commercial and multi-function zone (with an appropriate storey height). Additionally, spaces for residential communities and sheltered housing, a children's day-care centre and areas for "living and working" are integrated at certain places. As regards outdoor space the projects of the Vienna Housing Construction Initiative follow basic concepts that extend beyond the boundaries of the individual building lots and have the following focal points: zoning of public, semi-public and resident-oriented areas, provision of practically all dwelling units with their own, directly allocated outdoor areas (loggias, balconies, or terraces), organisation and design of changes in level (in particular in the area of garage plateaus), and the positioning and design of the requisite surface water seepage areas. A broad mix of apartment types, floor plans that are both flexible and compact, the possibility of adding further rooms, and the orientation of the apartments in more than one direction make an important contribution to suitability for daily life. While the dimensioning, organisation and positioning of communal areas varies from project to project, in each case a basic range is provided. The creation of a distinct address, neighbourhoods of a reasonable size, and transparent public and semi-public zones that can be easily seen into establish a level of quality that benefits all residents. Building site management that operates across site boundaries makes an important contribution to implementing projects in an environmentally friendly way.

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
65 090 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
165 471 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
119 367 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
1 615

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
10/2014 – 04/2015

WBI-Projekte in aspern Seestadt

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
ÖVW

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Roland Mischek ZT GmbH, Superblock

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Rajek Barosch Landschaftsarchitektur

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
2 231 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
5 131 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
3 564 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
57

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
06/2015

BAUPLATZ D1, Ilse-Arlt-Straße 27-29

Bauplatz D1 definiert den Eckbereich an der Ilse-Arlt-Straße/Sonnenallee und ist gleichzeitig Teil des „Bebauungsraums" zu den westlich anschließenden Freiflächen. Die unterschiedliche Architektursprache der beiden sechs- bis siebengeschossigen Punkthäuser unterstützt die Adressbildung für die prominente Lage. Der nördliche Baukörper formuliert mit seinem drei-geschossigen Sockel die Ecksituation im Straßenraum, der südliche Baukörper ist von der Straße leicht abgerückt. Das Wohnungsangebot mit insgesamt 57 Wohnungen lässt übersichtliche Nachbarschaften entstehen, bietet kompakte Einheiten von 35m² (gemäß SMART-Wohnungsprogramm) bis 110m² und wird durch einen viergruppigen Kindergarten in der Sockelzone ergänzt. Im Hinblick auf die flächeneffizienten Wohnungsgrundrisse wurde auf entsprechende Stauräume und die Reduktion interner Erschließungsflächen geachtet. Natürlich belichtete, wahlweise abtrennbare Küchen erlauben individuelle Lösungen für die BewohnerInnen. Der gemeinschaftliche Freiraum zwischen den Baukörpern ist abgesenkt und bildet private Zonen aus, die Spielflächen sind dem Gemeinschafts- bzw. Kinderspielraum im UG vorgelagert. Der Übergangsbereich zur Straße ist durch bepflanzte Sitz- und Trennmöbel kommunikativ gestaltet, jener zum Park durch anmietbare Obst- und Gemüsebeete definiert. Zusätzliche Raumangebote (wie Lager-, Proben- oder Basteläume) in den Untergeschossen sowie eine Gemeinschaftsterrasse am Dach runden das Gesamtangebot für die BewohnerInnen ab. Die Kooperation mit den Nachbarbauplätzen im Zuge der Bauführung war ebenso wie die effiziente Haustechnik ein Beitrag zur Kostenreduktion.

Bauplatz D1 defines the corner area on Ilse-Arlt-Straße/Sonnenallee, while at the same time forming part of the "development space" to the outdoor spaces that border to the west. The different architectural language used by the two six to seven storey point buildings helps to create an address at this prominent position. With its three- storey plinth the northern building formulates the corner situation in the street space, while the southern building volume is moved back slightly from the street. The range of housing with a total of 57 apartments allows neighbourhoods of a reasonable size to develop, offers compact units that vary in size between 35m² (in accordance with the SMART housing programme) and 110m², and is augmented by a four-group kindergarten in the plinth zone. To achieve plans that make efficient use of floor area attention was paid to providing sufficient storage space and to reducing the internal circulation area. Kitchens that receive direct daylight and can be separated if wished allow the residents to develop individual solutions. The communal open space between the buildings is sunken and forms private zones, the play areas are in front of the communal and children's play space on the lower ground floor. The street furniture in the transitional area to the street defines boundaries and provides seating and is designed to encourage communication, while the area leading to the park is defined by fruit and vegetable beds that tenants can rent. Additional spaces (such as storage, rehearsal or hobby rooms) on the lower floors and a communal terrace on the roof complete the range of facilities available to residents. Along with the efficient building services cooperation with neighbouring building sites in the course of erecting this building represented a contribution to reducing costs.

BAUPLATZ D2, Sonnenallee 51

Eine horizontal zonierte, siebengeschossige Bebauungszeile mit zweigeschossiger Sockelzone und straßenseitiger Arkadierung schließt den Straßenraum der Sonnenallee, im Süd-Westen öffnet sich die Bebauung durch Einzelbaukörper. Die Geschäftszone entlang der Sonnenallee bleibt mit Raumhöhen von 5m im Erdgeschoss auch für künftige Nutzungen flexibel, u.a. ist der spätere Einbau von Galerien möglich. Nutzungsoffene Mehrzweckräume darüber erweitern das Angebot. Bedingt durch die angehobene Tiefgarage entwickelt sich der Freiraum über unterschiedliche Niveaus, welche über eine Rampe verbunden sind. Diese spezielle Situation wurde als Mehrwert für die Zonierung des Freiraums genutzt und ermöglicht so Bereiche differenzierter Öffentlichkeit sowie Bespielbarkeit. Der Kinder- und Jugendspielbereich ist der Gemeinschaftszone im Zentrum angelagert, welche mit einem Gemeinschaftsraum inkl. Küche, einer Gemeinschaftsterrasse sowie einem Waschsalon ausgestattet ist. Insgesamt wurden 156 Wohnungen mit privaten Freiräumen in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen und Mietergärten errichtet. Die differenzierte Palette an Wohnungen bietet kompakte Einheiten von 35m² (gemäß SMART-Wohnungsprogramm) bis 110m², fördert so eine gute soziale Durchmischung und sorgt für hohe Wohnqualitäten bei leistbaren Kosten. Die Kooperation mit den Nachbarbauplätzen im Zuge der Bauführung war ebenso wie die effiziente Haustechnik ein Beitrag zur Kostenreduktion.

A horizontally zoned, seven-storey row of development with a two-storey plinth and arcading on the street side closes the street space of Sonnenallee, while in the south-west the development opens through individual buildings. The business zone along Sonnenallee has a storey height of 5 metres on the ground floor, making it suitably flexible to accommodate different functions in the future, for instance galleries could be later inserted. Functionally neutral, multi-purpose spaces above expand the range of what is offered. As the underground garage is not completely embedded, the open space extends across different levels which are connected by a ramp. In zoning the open space this special situation offered added value and allows areas that can be used in a variety of ways, a number that are more public and others that are less so. The children's and young person's area adjoins a communal zone at the centre that is equipped with a community room with kitchen, a communal terrace and a launderette. In total 156 apartments were erected with private outdoor spaces in the form of loggias, balconies, terraces or tenants gardens. The differentiated range of apartments offers compact units ranging from 35m² (in accordance with the SMART housing programme) up to 110 m² and thus encourages a good social mix and ensures high quality living space and affordable costs. Cooperation with neighbouring building sites during the erection of the building along with the efficient building services made a significant contribution to reducing costs.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
ÖVW

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
BKK-3, P.GOOD

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Rajek Barosch Landschaftsarchitektur

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
5 848 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
15 157 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
10 847 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
156

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
03/2015

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
ÖVW

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Roland Mischek ZT GmbH, P.Good, Superblock

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Rajek Barosch Landschaftsarchitektur

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
2 943 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
6 769 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
5 187 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
72

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
06/ 2015

BAUPLATZ D3, Ilse-Arlt-Straße 21-25

Auf Bauplatz D3 wurden entsprechend dem städtebaulichen Konzept eines „Saumes" als Übergang zum Park drei Soltiäre unterschiedlicher Architektursprache errichtet. Differenzierte Gestaltungselemente wie schräggestellte Fassaden, auskragende Loggien an den Gebäudeecken oder höhengestaffelte Kubaturen schufen Vielfalt mit klarer Adressbildung und hohem Identifikationspotential. Alle 72 Geschosswohnungen verfügen über private Freiräume und bieten eine vielfältige Wohnungspalette mit Wohnungsgrößen von 35m² (SMART-Wohnungsprogramm) bis 110m². Für die Hausgemeinschaft nutzbare Räume, wie Gemeinschafts- und Kinderspielraum mit angelagerter Waschküche sowie Gemeinschaftsterrasse, sind natürlich belichtet im Untergeschoss situiert. Ebenso sind die den BewohnerInnen vorbehaltenen, intimen Freibereiche zwischen den Gebäuden abgesenkt und mittels Rampen barrierefrei erreichbar. Die Vorzone zur Straße ist mit bepflanzbaren Sitz- und Trennmöbel räumlich klar definiert, gleichzeitig aber kommunikativ gestaltet. Die Kooperation mit den Nachbarbauplätzen im Zuge der Bauführung war ebenso wie die effiziente Haustechnik ein Beitrag zur Kostenreduktion.

In accordance with the urban planning concept of a "hem" or edge that forms a transition to the park three free-standing buildings that use different architectural languages were erected on building lot D3. Differentiated design elements such as angled facades, projecting loggias at the building corners or volumes that are staggered in height create variety, clearly identifiable addresses, and a high identification potential. Each of the 72 apartments in the block has its own outdoor spaces and a wide range of apartments is offered, varying in size between 35m² (SMART housing programme) and 110m². Rooms that can be used by the community of residents such as the communal space and children's playroom with an adjacent laundry and community terrace are located on the lower ground floor and receive direct daylight. The intimate outdoor areas between the buildings that are reserved for the residents are sunken and can be reached barrier-free via ramps. While seating and street furniture with integrated planting are used as separating elements to help clearly define the front zone to the street, the design also encourages communication. Along with the efficient building services, cooperation with neighbouring building sites during the erection of the building made a significant contribution to reducing costs.

BAUPLATZ D4, Ilse-Arlt-Straße 20-22

Die aufgelöste, durchlässige Blockrandbebauung auf Bauplatz D4 folgt dem städtebaulichen Grundkonzept und schließt im Osten an den Hermine-Dasovsky-Platz an. Die vier Baukörper sind nach Lage, Orientierung sowie Zugänglichkeit differenziert. Eine klar formulierte Straßenfassade steht im Gegensatz zur transparenten und bewegten Hofinnenseite. Das Wohnungsangebot von 175 Wohneinheiten wird durch Sonderwohnformen (homeoffice, Generationenwohnen) in der nutzungsoffenen, überhöhten Erdgeschosszone erweitert. Die interne Erschließung erfolgt über offene, transparente Atrien, welche die Funktion vertikaler Kommunikationszonen übernehmen und die Zugangszonen mit dem Innenhof vernetzen. Die Gemeinschafts- und Kinderspielräume sind in den Erdgeschossen den Atrien angelagert und bieten in Kombination mit den „Atrienterrassen" in den Obergeschossen Erholungs- und Kommunikationsbereiche für die Hausgemeinschaft. Der im Innenhof gelegene, gemeinschaftlich nutzbare Swimmingpool mit Liegefläche und Sanitär- bzw. Garderobenbereich stellt ein besonderes gemeinschaftliches Angebot dar. Im Rahmen des Freiraumkonzeptes „Grüne Mitte" wurde eine zentrale Park- bzw. Grünanlage mit teilweise überdachten Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie einer ringförmigen Erschließung realisiert. Da der Innenhof von Unterbauung freigehalten werden konnte, wurde die Möglichkeit hochwertiger Baumpflanzungen genutzt. Flexible Wohnungsgrundrisse (abtrennbare Wohn- und Schlafbereiche) sowie direkt belichtete und belüftete Küchen bieten Wohnqualität und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Maßnahmen der Kostenreduktion und ökologischen Nachhaltigkeit wurden u.a. durch die bauplatzübergreifende Baustellenabwicklung, die Realisierung einer langlebigen zweischaligen Fassade und modulare bautechnische Lösungen umgesetzt.

The permeable, broken-up block edge development on building plot D4 follows the basic urban planning concept and to the east borders Hermine-Dasovsky-Platz. The four buildings are differentiated in terms of position, orientation and access. The clearly formulated street facade contrasts with the transparent, animated courtyard side. The range of apartment types offered by the 175 dwelling units is expanded by special forms of housing (home office, housing for different generations) in the tall, functionally open ground floor zone. Internal circulation is through open transparent atriums that function as vertical communication zones and link the approach zones with the internal courtyard. The communal rooms and children's playrooms are placed beside the atriums on the ground floor and together with the "atrium terraces" on the upper floors offer recreation and communication areas for the community of residents. The swimming pool with sunbathing area, sanitary facilities and changing room facilities, which is located in the courtyard, represents a special communal amenity. In the context of the "Green Centre" open space concept a central park and green space with partly sheltered play and recreation areas and ring-shaped circulation was made. The courtyard could be kept free of underground buildings offering an opportunity to plant trees which was availed of. Flexible floor plans (separable living and sleeping areas) and directly lit and ventilated kitchens offer residential quality and a possibility for individual design. Measures to reduce costs and promote ecological sustainability were implemented by organising the building site in a way that extended beyond the immediate lot boundaries, making a durable, double skin facade, and using modular construction solutions.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
STEG

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Albert Wimmer ZT GmbH

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
PlanSinn

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
7 136 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
16 919 m²

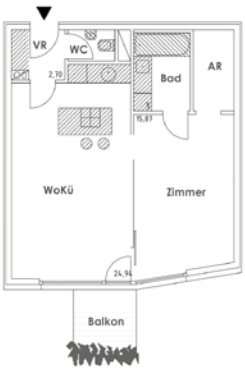
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
13 116 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
175

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
07/2015



TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
URBANBAU

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Projektbau

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
PlanSinn

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
3 950 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
9 343 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
7 191 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
97

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
12/2014

BAUPLATZ D5A, Maria-Tusch-Straße 15-17

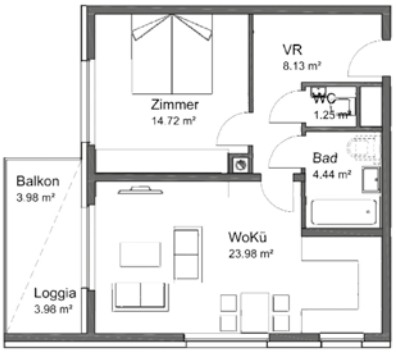
Der Bauplatz D5A umfasst den süd-westlichen Teil des Bauplatzes D5 und bildet den nördlichen Abschluss des Hermine-Dasovsky-Platzes. Die stadträumliche Konzeption reagiert auf diesen speziellen Standort mit der Schließung des Straßenraumes an der Maria-Tusch-Straße (Geschäftsstraße) und der Situierung von Solitärbaukörpern im Westen an der Schenk-Danzinger-Gasse bzw. am Quartiersplatz. Ergänzend zu den insgesamt 97 Geschosswohnungen wurden entsprechend der quartiersbezogenen Nutzungskonzeption auch Geschäftslokale in der Sockelzone der süd-östlichen Bebauungszeile errichtet. Die privaten bzw. gemeinschaftlichen Freiflächen im Innenhof befinden sich durch die freiraumarchitektonische Nutzung der angehobenen Tiefgarage auf unterschiedlichen Niveaus und bieten mit dem Schwerpunkt „Kinder- und Familie" Spielbereiche, Ruhezonen sowie einen Gemeinschaftsgarten. Gemeinschafts-/ Kinderspielräumen sind in die kommunikative Erdgeschosszone der Solitäre alltagstauglich integriert und werden durch eine Terrasse am Dach erweitert. Vielfältige Wohnungsgrundrisse, direkt belichtete, abteilbare Küchen und die Kombinierbarkeit von Bad und WC erlauben individuelle Wohnlösungen für die BewohnerInnen bzw. die Nachrüstbarkeit für besondere Bedürfnisse. Das Mobilitätskonzept wird durch E-Bike- und E-Car-Ladestationen unterstützt, die Tiefgarage stellt auch die erforderlichen Stellplätze für mehrere Nachbarbauplätze zu Verfügung. Zur Sicherung der konzipierten Standards wurden Maßnahmen der Qualitätssicherung und Prozessbegleitung vom Bauträger installiert.

The building plot D5A comprises the south-western part of building plot D5 and forms the northern boundary of Hermine-Dasovsky-Platz. The urban planning concept reacts to this special location by closing the street space on Maria-Tusch-Straße (businessstreet) and placing free-standing buildings in the west on Schenk-Danzinger-Gasse and on the local square. To augment the total of 97 apartments, and in accordance with the use concept for this district, commercial premises were created in the plinth zone of the south-eastern row of development. As the raised underground garage was integrated in the design of the outdoor areas the private and communal outdoor spaces in the courtyard are on different levels and offer play areas, quiet zones and a communal garden with a focus on "children and family". Communal and children's playrooms are integrated in the communicative ground floor zone of the free-standing buildings in a way that is eminently suitable for daily life and are augmented by a roof terrace. Varied apartment floor plans, separable kitchens that receive daylight, and the possibility of combining the bathroom and WC offer the residents individual housing solutions and allow the apartments to be fitted later to meet special needs. The mobility concept is supported by charging stations for electric bikes and cars; the underground garage also provides the requisite parking spaces for a number of neighbouring building sites. To ensure that the planned standards were achieved the developers introduced measures to ensure quality and to monitor processes.

BAUPLATZ D6, Ilse-Arlt-Straße 17-19

Die städtebauliche Konzeption auf Bauplatz D6 folgt den Intentionen des Masterplanes und setzt die Öffnung der urbanen Bebauung zu den westlichen Parkflächen in Form zweier unterschiedlich gestalteter Punkthäuser um. Der nördliche Kubus mit auskragenden, versetzten Loggien und der leicht von der Straße abgerückte südliche Baukörper mit schräggestellten seitlichen Schauseiten stiftet Identität für das Quartier und seine BewohnerInnen. Alle 46 Wohnungen verfügen über einen zugeordneten privaten Freiraum und bieten eine differenzierte Wohnungspalette mit Größen von 35m² (SMART-Wohnungsprogramm) bis 110m² in einer überschaubaren Nachbarschaft. Kompakte Grundrisse ermöglichen kostengünstige Nutzerkonditionen. Der Freiraum gliedert sich in die halböffentliche, strassenseitige Zugangszone mit einem bepflanzten Sitz- und Trennmöbel sowie in einen der Hausgemeinschaft vorbehaltenen, abgesenkten Innenbereich mit angelagertem Gemeinschaftsraum bzw. Waschsalon, Kleinkinderspielbereich und bespielbaren Böschungen zwischen den Wohngebäuden. Im Übergangsbereich zum Park stehen der Hausgemeinschaft anmietbare Obst- und Gemüsebeete zur Verfügung. Die Kooperation mit den Nachbarbauplätzen im Zuge der Bauführung war ebenso wie die effiziente Haustechnik ein Beitrag zur Kostenreduktion.

The urban planning concept on building lot D6 complies with the intentions of the master plan and opens the urban development to the park areas in the east by using two differently designed point buildings. The northern cube with the staggered, projecting loggias and the southern building with the angled side facades, which is moves slightly back from the street, create a sense of identity for this district and its residents. Each of the 46 apartments has its own private outdoor space and a differentiated range of apartments is offered, which vary in size from 35m² (SMART- housing programme) to 110m², in a neighbourhood of a reasonable dimensions. Compact floor plans allow the tenants to be offered economical terms. The open space is divided into a semi-public approach zone on the street side with seating and defining street furniture that incorporates planting, and an inner, sunken area reserved for residents that is adjoined by a communal room and laundry, a play area for small children and embankments between the residential buildings. The transition area to the park has fruit and vegetable beds that can be rented by residents. Along with the efficient building services cooperation with the neighbouring building sites during the erection of the building represented a contribution to reducing costs.



TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
ÖVW

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Roland Mischek ZT GmbH, Superblock

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Rajek Barosch Landschaftsarchitektur

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
2 171 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
4 993 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
3 904 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
46

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
06/2015

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
EISENHOF

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
s&s architekten

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Rajek Barosch Landschaftsarchitektur

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
1 799 m² (D7) / 4 154 m² (D11)

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
3 395 m² (D7) / 4 484 m² (D11)

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
3 292 m² (D7) / 3 208 m² (D11)

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
42 (D7) / 45 (D11)
+ 1 Jugendwohnheim

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
10/2014

BAUPLATZ D7 und D11, Ilse-Arlt-Straße 5-13

Bauplatz D7 und D11 markieren den Kreuzungsbereich Ilse-Arlt-Straße / Maria Tusch-Straße mit jeweils zwei Punkthäusern weitgehend identer Typologie. Offene, zweigeschossige Foyers, eine überhöhte, flexible Sockelzone mit jeweils einem Jugendwohnheim der MA 11 bzw. Nebenräumen sowie darüber liegende Wohngeschossen mit insgesamt 84 Wohnungen zonieren die Baukörper. Die Fassaden sind differenziert durch west- und ostseitig vorgelagerte Stahlbetongerüsten mit zwischengespannten Balkonen oder streng kubisch mit vier gleichwertigen Fassadenseiten sowie auskragenden Balkonen gestaltet. In die hofähnlichen Freibereiche zwischen den Baukörpern sind zentrale Gemeinschafts- und Spielangebote integriert. Die Vorzone zur Ilse-Arlt-Straße ist kommunikativ durch bepflanzte Sitz- und Trennmöbel gestaltet. In den Erdgeschossen stehen jeweils ein Gemeinschaftsraum sowie eine Waschküche zur Verfügung. Das flexible Konstruktionssystem erlaubt vielfältige Grundrisse und ermöglichte als besonderes Angebot den BewohnerInnen auf Basis ausgearbeiteter Wohnungskataloge und mit Unterstützung der PlanerInnen Mitbestimmung bei der Gestaltung der eigenen Wohnungsgrundrisse. Ein entsprechendes Modell im Rahmen des Vergabeverfahrens wurde dazu entwickelt. Im Sinne der Alltagstauglichkeit wurden besonders kompakte Wohnungen mit Stauräumen geschaffen.

Building lots D7 und D11 mark the junction of Ilse-Arlt-Straße and Maria-Tusch-Straße, each lot has two point buildings that are largely identical in typological terms. The buildings are zoned by open, two-storey foyers, a tall, flexible plinth zone, each with a home for young people of the MA11 and ancillary spaces, and residential floors above that offer a total of 84 apartments. The design of the facades is clearly differentiated: in one case reinforced concrete frames are placed in front of the east and west sides with balconies spanning between them, in the other there are four similar, strictly cubic facades with projecting balconies. Central communal and play facilities are integrated in the courtyard-like outdoor spaces between the buildings. The front zone to Ilse-Arlt-Straße is communicatively designed using seating and separating elements with integrated planting. On the ground floor of each building there is a communal room and laundry available to residents. The flexible construction system allows a variety of plan types and, as a special offer to residents, enables them to participate in the design of the floor plans of their own apartment on the basis of a housing catalogue and with the support of the planners. A model to enable this was developed in the framework of the procedure for allocating the apartments. To ensure suitability for everyday life particularly compact apartments with adequate storage space were designed.

BAUPLATZ D8, Mela-Spira-Gasse 3

Zwischen Geschäftsstraße und Quartiersplatz gelegen, löst sich die Bebauungskonzeption mit einer eigenständigen Charakteristik, welche auf Basis der Gebäude- und Grundrißtypen entwickelt wurde, aus dem städtebaulichen Rahmen. Die Leitidee der „Kleinstadt" ist durch Gassen, eine Vielzahl kleiner Plätze, und schmaler Häuser, welche mittels Laubengängen zu fünf Gruppen verbunden sind, bestimmt. Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche sind miteinander verzahnt. Die Architektur sorgt für eine eindeutige Adressbildung und Identitätsstiftung. Die Nutzungstypologie umfasst neben 176 Wohnungen (teilweise Maisonetten) mit zugeordneten privaten Freiräumen auch mehrere Geschäftslokale und zwei betreute Wohngemeinschaften des SOS-Kinderdorfs. Zusätzlich finden sich in der Sockelzone sowie in Teilbereichen der Obergeschosse nutzungsoffene Flächen. Der Innenbereich ist über wechselnde Oberflächenbeläge, ein „Spiel- und Freizeitband" sowie Grünflächen definiert. Der Gemeinschaftsraum sowie ein Café am Hermine Dasovsky-Platz bilden das gemeinschaftliche und quartiersbezogenen Angebot.

Positioned between a commercial street and the local square, the development concept here has an independent character that was developed on the basis of building and floor plan types and is detached from the usual urban design framework. The basic idea of a "small town" is conveyed by lanes, a variety of small squares and narrow buildings, which are connected by access decks to form five groups. Public, semi-public and private areas interlock with each other. The architecture ensures the creation of a clear address and a sense of identity. Alongside 176 apartments (some of themmaisonettes) with their own private outdoor spaces, the typology also includes several commercial premises and two residential communities for the SOS Kinderdorf. In addition in the plinth zone and in parts of the upper floors there are spaces whose function is left open. The internal open space on the plot has a number of different surfaces, a "play and leisure" strip, and green areas. The communal space and a café on Hermine Dasovsky-Platz form the communal, district-related amenities.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
EGW HEIMSTÄTTE

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
PPAG architects

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
PlanSinn

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
6 196 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
15 907 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
13 563 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
176 + 2 WGs

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A/B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
12/2014

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
Schönere Zukunft

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Arch. DI Josef G. Knötzl

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Rajek Barosch Landschaftsarchitektur

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
1 808 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
6 705 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
4 805 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
61

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
02/2015

BAUPLATZ J1, Ilse-Arlt-Straße 37-39

Die beiden Solitäre auf Bauplatz J1 sind am nördlichen Ende der Ilse-Arlt-Straße direkt am Seepark situiert. Auf sieben bzw. acht Geschossen wurden 61 Geschosswohnungen und zwei freifinanzierte Geschäftslokale im Erdgeschoss errichtet. Die klare horizontale Zonierung durch Aufnahme der Sockelzone der benachbarten Gebäudefront am See, die Öffnung und Transparenz des Erdgeschosses zum öffentlichen Raum und zum Freiraum sowie die Loggienbänder der Wohnungen zum See bestimmen die Adresse des Standorts. Der Kleinkinderspielbereich ist einem Gemeinschafts- und Kinderspielraum vorgelagert, der Dachgarten mit Terrasse bietet den BewohnerInnen zusätzlich attraktive und kommunikative Gemeinschaftflächen mit Ausblick. Die Konzeption mehrseitig belichteter Eckwohnungen schafft hohe Wohnqualität im Alltag.

The two free-standing buildings on building lot J1 are located at the northern end of Ilse-Arlt-Straße directly at the Seepark. 61 apartments on seven or eight floors and two privately financed retail premises at ground floor were erected. The clear horizontal zoning that results from taking up the plinth zone of the neighbouring building front beside the lake, the openness and transparency of the ground floor towards public space and open space and the bands of loggias of the apartments facing the lake determine the address of this location. The play area for small children is situated in front of a community space and a children's playroom, the roof garden with terrace offers the residents additional attractive and communicative communal areas with a view. The idea of making corner apartments that receive light from several sides creates residential space of a high quality.

BAUPLÄTZE J2, J8 und J9, Janis-Joplin-Promenade 6-8, Sonnenallee 40-46, Sonnenallee 34-38

Die Bauplätze J2, J8 und J9 sind südwestlich des Seeparks gelegen und bilden durch eine Blockrandbebauung mit ergänzenden Solitärbaukörpern in den Innenbereichen eine städtebauliche Einheit. Die Baukörper schaffen einen gemeinsamen zentralen Platzbereich, welcher als Treff- und Kommunikationspunkt des Quartiers fungiert. Die Freiräume sind aufeinander abgestimmt, aufgrund des Wegenetzes durchlässig, die Tiefgaragen wurden bauplatzübergreifend organisiert. Zur Sicherung der konzipierten Standards wurden Maßnahmen der Qualitätssicherung und Prozessbegleitung von den Bauträgern installiert. Potenziale der Kostenreduktion wurden durch die bauplatzübergreifende Kooperation der Bauträger im Zuge der Bauvorbereitung, kompakte Baukörper und flächenoptimierte Grundrisse genutzt.

The building lots J2, J8 und J9 are located to the southwest of the Seepark and through a block edge development augmented by free-standing buildings inside the block create an urban design entity. The volumes create a shared central square that functions as a meeting and communication place for the district. The open spaces are coordinated with each other and thanks to a network of routes are permeable. The underground garages were organised in way that extends across individual site boundaries. To ensure that the targeted standards were achieved the developers introduced measures to secure quality and monitor processes. The potential to reduce costs was utilised by cooperation between the different developers during the preparations for the construction work and by compact buildings and optimised floor plans.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
Volksbau

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
atelier 4 architects,
Scheifinger & Partner

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Anna Detzlhofer Landschaftsarchitektur

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
11 451 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
36 728 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
22 230 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
296

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
04/2015

BAUPLATZ J2, Janis-Joplin-Promenade 6-8

An der Janis Joplin-Promenade gelegen, nimmt der Bauplatz J2 aufgrund seiner prominenten Lage am Seepark eine besondere Rolle für das Stadtbild ein. Die Bebauung ist durch eine modifizierte Randbebauung über einer zwei-geschossigen Sockelzone bestimmt. Signifikante, aufgesetzte, bis zu acht-geschossige Solitäre setzen stadträumliche Akzente. Eine Gemeinschaftsterrasse sowie eine öffentliche Sitztreppe bespielen die Seepromenade. Das Aufbrechen der Bebauungskante an der Seefront öffnet Blick- und Raumbezüge und somit besondere Qualitäten auch für die privaten Loggien und Balkone. Geschlossene, raumbildende Bebauungskanten und multifunktionale Sockelzonen bestimmen die Straßenräume. Die Modellierung des Freiraumes durch unterschiedliche Geländeniveaus schafft mehrere Plätze unterschiedlicher Bespielbarkeit, integrieren eine Kleinkinderspielzone sowie die Außenbereiche der Gemeinschaftsflächen. Das barrierefrei ausgestaltete Wegenetz stellt die Nutzbarkeit für alle BewohnerInnengruppen sicher. Zusätzlich zu den insgesamt 291 Wohnungen wurden quartierbezogene Wohnfolgeeinrichtungen wie Geschäfte, Lokale und ein Kindertagesheim errichtet. Für die Hausgemeinschaft stehen weiters Gemeinschafts- bzw. Kinderspielräume, Waschsalons, mehrere Gemeinschaftsterrassen in den Obergeschossen und eine Poollandschaft am Dach, eine Fahrradwerkstätte sowie ein Hausservicepoint zu Verfügung. Das individuelle Wohnungsangebot mit unterschiedlichen und flexiblen Wohnungsgrundrissen (Geschosswohnungen und Maisonetten) sowie wohnungseigenen Freiräumen u.a. mit Seeblick garantiert einen hohen Wohnkomfort für eine vielfältige BewohnerInnengemeinschaft.

The building plot J2 is located on Janis Joplin-Promenade and due to its prominent position at the Seepark plays a special role in the appearance of the Seestadt. The development is a modified block edge development above a two-storey plinth zone. Striking free-standing buildings placed on top of it, which are up to eight storeys high, place urban design accents. A communal terrace and a public stairs with seating steps are positioned on the promenade. By breaking up the development edge along the lake front visual and spatial contacts are opened up, creating special qualities also for the private loggias and balconies. Closed, space-defining development edges and multi-functional plinth zones determine the character of the street spaces. The use of different levels to model the outdoor space creates a number of squares that can be used in various ways and integrates a small children's play zone and the outdoor areas for the communal facilities. The network of routes is barrier-free, ensuring that the outdoor space can be used by all resident groups. In addition to a total of 291 apartments amenities related to the district such as shops, restaurants and a children's day-care centre were also erected. The community of residents can avail of communal and children's play spaces, launderettes, a number of communal terraces on the upper floors and a pool landscape on the roof, a bike workshop and a building service point. The individualised housing offered here, with varied and flexible apartment plans (single-storey apartments and maisonettes) as well as private outdoor spaces for the apartments, some with a view of the lake, guarantees living space of high quality for a diverse community of residents.

BAUPLATZ J8, Sonnenallee 40-46

Die städtebauliche Konzeption auf Bauplatz J8 sieht in Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen J2 und J9 eine L-förmige sechs- bis siebengeschossige Blockrandbebauung vor, welche um einen Punktbaukörper (sechs Geschosse) erweiter ist. Zur nördlich und östlich benachbarten Bebauung öffnet sich die bauliche Struktur und bildet im Kreuzungspunkte einen gemeinsamen öffentlich Platzbereich aus. Der Innenhof bietet den BewohnerInnen eine zentral situierte Gartenterrasse mit angrenzendem Kinder- und Jugendspielbereich sowie begrünte Sitzstufen im Übergang zur Nachbarschaft. Die unterschiedlichen Freiraumniveaus aufgrund der kostenoptimierten Garagenkonzeption wurden landschaftsarchitektonisch als Chance genutzt. Im Sinne der Alltagstauglichkeit wurde der Kinderspielraum dem Waschsalon angelagert und gemeinsam mit einem Gemeinschaftsraum gut erreichbar zentral im Erdgeschoss des Solitärs situiert. Insgesamt wurden 175 Geschosswohnungen sowie Geschäftsflächen (Arztpraxis und Büros) an den Schnittstellen zum Öffentlichen Raum realisiert. Sowohl die Baukörper als auch die Wohnungsgrundrisse weisen eine gute Funktionalität auf, vielfältige Grundrissvarianten und die Option Schlaf- und Ruheräume zum Innenhof zu orientieren schaffen individuellen Mehrwert für die BewohnerInnen.

In coordination with the neighbouring lots J2 and J9 the urban design concept for building lot J8 envisages an L-shaped, six to seven-storey block edge development that is expanded by a six-storey point building. The structure opens towards the development to the north and east and at the intersections forms a common public square. The internal courtyard offers residents a centrally located garden terrace, adjoined by a play area for children and young people and planted seating steps at the transition to the neighbourhood. The cost-optimised garage concept resulted in outdoor space with different levels, which the landscape planners exploited as an opportunity. To improve suitability for daily use the children's playroom was placed beside the laundry and, together with a communal room, is placed centrally and easily reachable on the ground floor of the free-standing building. 175 apartments were erected as well as business spaces (doctor's practice and offices) at the interfaces. Both the building volumes and the apartment floor plans are highly functional, a variety of floor plan types and the option to have bedrooms and quiet areas facing the courtyard creates an individual added value for residents.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
Neuland

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Frank + Partner Architekten

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Anna Detzlhofer Landschaftsarchitektur

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
6 775 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
17 378 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
12 459 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
175

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
04/2015

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
Neuland

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Arch. Walter Stelzhammer

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Anna Detzlhofer Landschaftsplanung

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
5 713 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
15 785 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
10 787 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
151

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
03/2015

BAUPLATZ J9, Sonnenallee 34-38

Der Bauplatz J9 bildet den südöstlichen Abschluss der städtebaulichen Einheit mit den Bauplätzen J2 und J8. Die Straßenkante ist im Süden und Osten durch eine bis zu sechsgeschossige L-förmige Bebauung geschlossen und im Eckbereich durch einen markanten Kopfbauteil akzentuiert. Ein teilweise aufgeständertes Punkthaus im Norden belebt den Quartiersplatz mit Gemeinschaftsflächen in seiner Sockelzone. An der Sonnenallee wird der Gebäudesockel durch transparente Zugangsfoyers zu den Wohnhäusern und eine Geschäftszeile mit Büros und Ordinationen dem Standort entsprechend genutzt. Großzügige Raumhöhen erlauben es hier auch auf künftige Nutzungsansprüche flexibel zu reagieren. Der innere Freibereich öffnet sich zu den benachbarten Bauplätzen, die Niveauunterschiede aufgrund der kostenoptimierten Garagenkonzeption wurden landschaftsarchitektonisch genutzt und die Durchwegung barrierefrei gestaltet. Gemeinschaftsräume mit angelagertem Kinderspielbereich und ein Fitnessbereich im Erdgeschoss sowie ein Schwimmbad mit Gartenterrasse bieten den BewohnerInnen ein buntes Nutzungsangebot für Erholung und Freizeit. Alle 151 Geschosswohnungen verfügen über private Freibereiche und bieten aufgrund der vielfältigen Wohnungsgrundrisse ein breites und hochwertiges Wohnungsangebot. Das Mobilitätskonzept wird durch E-Bike- und E-Car-Ladestationen unterstützt.

The building lot J9 forms the south-eastern termination to the urban planning unit with building lots J2 and J8. In the south and east the street edge is closed by an L-shaped development up to six-storeys high and is accentuated at the corner by a striking end element. In the north a point building that is elevated in part brings life into the local square through the communal spaces in its plinth zone. On Sonnenallee the building plinth, which has transparent access foyers to the apartment houses and a business row with offices and doctors' practices, is used in a manner appropriate to the location. Generous room heights will allow this plinth to respond flexibly to the demands made by different uses in the future. The internal outdoor space opens to the neighbouring building lots, the landscape design exploits the differences in level that result from the cost-optimised garage concept, and the routes are barrier-free. Communal rooms with an adjoining children's play area and a fitness area on the ground floor as well as a swimming pool with garden terrace offer residents a wide range of recreation and leisure amenities. Each of the 151 apartments has a private outdoor space and through the variety of floor plans they offer a wide range of high quality dwellings. The mobility concept is supported by the provision of charging points for electric bikes and cars.

BAUPLATZ J7, Ilse-Arlt-Straße 31-35

Die Bebauung auf Bauplatz J7 nimmt wiederum die „Verzahnung" des Quartiers mit den angrenzenden Freiräumen auf und ist durch die markante Variation der Einzelbaukörper geprägt: Auskragungen mit Terrassen und Rücksprünge sowie Lochfassaden mit versetzt angeordneten Loggienelementen und Fenstertypen schaffen Individualität. Die intimen, hofähnlichen Grünräume sind differenziert ausgestaltet, straßenseitig bilden Sitz- und Pflanzmöbel in Verbindung mit den Hauszugängen und Foyers eine attraktive Kommunikationszone. Die Grundrisse der insgesamt 69 Geschoss- und Maisonett-Wohnungen sind aufgrund kompakter Wohnungskerne und additativer Erweiterungsmöglichkeiten sowie nutzungsneutraler Räume flexibel und somit auch für spezielle Wohnformen geeignet. Ein Kinderspielraum mit vorgelagertem Freibereich sowie gemeinschaftliche Dachterrassen runden das Angebot für die BewohnerInnen ab.

The development on building plot J7 takes up the idea of "interlocking" the district with the adjoining outdoor spaces and is characterised by the striking variations in the individual buildings: projections with terraces and recesses as well as "hole-in-the wall" facades with staggered loggia elements and windows create individuality, the intimate, courtyard-like green spaces are designed in a differentiated way. On the street side seating and street furniture with integrated planting near the approaches to the buildings and foyers help to create an attractive communication zone. Thanks to the compact apartment cores, the possibility to extend the dwellings by adding rooms, as well as a number of functionally neutral spaces, the floor plans of the 69 single-storey and maisonette apartments are also suitable for special forms of living together. A children's playroom with an outdoor area in front of it and communal roof terraces complete the range of amenities available to residents.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
Aphrodite

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
NMPB Architetken

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Rajek Barosch Landschaftsarchitektur

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
2 915 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
6 777 m²

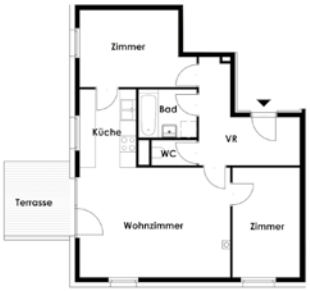
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
4 906 m²

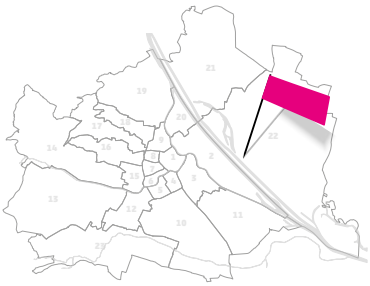
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
69

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
03/2015





Otterweg

„Wertvollen Naturraum erhalten und im Alltag erleben“

Das Areal der Wohnbebauung ist im 22. Wr. Gemeindebezirk „Donaustadt“ im Nahbereich der nordwestlichen Ausläufer der Donau-Auen am sogenannten „Kleinen bzw. Großen Schilloch“ gelegen. Dabei handelt es sich um stehende Gewässer, welche gemeinsam mit dem „Schillerwasser“ einen ehemaligen Seitenarm des Donaustromes bildeten. Entsprechend dem hohen Stellenwert der naturräumlichen Gegebenheiten sowie zum Schutz des Ökosystems der Donau-Auen wurden bereits im Rahmen des Widmungsverfahrens umfassende naturschutzfachliche Ziele formuliert und in einem Grün- und Freiraumkonzept vertieft. Die besondere Herausforderung der Projektentwicklung lag somit im Erhalt der naturräumlichen Qualitäten in Verbindung mit der neuen Wohnnutzung und der Schaffung eines gemeinsamen Lebensraumes für Mensch und Natur. Die Bebauung der drei hochwertigen Bauplätze an den Straßenzügen Otterweg, Wieselweg und Zieselweg zeigt differenzierte Wohnbautypologie: Zentral wurden acht „kubistische“, versetzt angeordnete Solitäre konzipiert. Diese werden durch Reihenhauszeilen im Norden und Süden ergänzt. Das Bebauungskonzept nimmt die umgebende kleinteilige Bebauungsstruktur auf und fügt sich so in die Stadtstruktur und das Landschaftsbild gut ein. Insgesamt wurden 120 Wohnungen und Reihenhaustypen realisiert, davon 88 Wohnungen im Rahmen der Wr. Wohnbauinitiative. Alle Wohneinheiten verfügen über zugeordnete private Freiräume, weisen großzügige und kompakte Wohnungsgrundrisse mit Größen zwischen 58m² und 103m² auf und erlauben den BewohnerInnen durch vielfältige Aus- und Durchblicke die Natur unmittelbar zu erleben. Der parkartig gestaltete Freiraum ist zentrales Thema und berücksichtigt in besonderer Weise die naturräumlichen Gegebenheiten: Hauptaugenmerk wurde auf die Erhaltung und Wiederherstellung der Uferzonen sowie der landschaftsprägenden Strukturelementen mit hohem naturschutzfachlichem Wert gelegt und somit gleichzeitig die Freiraumqualität innerhalb des Wohngebietes erhöht. Das durchgängige und offene Geh- und Radwegenetz mit angelagerten Aufenthaltsbereichen erschließt das Areal und bindet an bestehende Verbindungen der Umgebung an.

“Preserving a valuable natural environment so that it can be enjoyed in daily life”

The housing development “Otterweg” is located in Vienna’s 22nd municipal district, close to the north-western edge of the Danube wetlands on what is known as the “Kleines and Großes Schilloch”. These are areas of standing water which, together with the “Schillerwasser”, once formed a side arm of the River Danube. In response to the importance of this natural landscape and in order to protect the ecological system of the Danube wetlands, comprehensive nature conservation goals were formulated in the framework of the zoning process and were then defined in depth in a concept for the green and outdoor space. The particular challenge in developing this project lay therefore in preserving the qualities of the natural environment and combining these with the new residential function by creating a shared habitat for humans and nature. The development on three high quality sites on the streets Otterweg, Wieselweg and Zieselweg employs a differentiated housing typology: eight free-standing, “cubist”, staggered blocks were planned at a central position. These are augmented by lines of row houses in the north and south. The concept takes up the small-scale development structure of the surroundings, allowing the new buildings to be well integrated in the urban structure and the landscape. A total of 120 apartments and row house types were built, 88 of them in the framework of the Vienna Housing Initiative. Each dwelling unit is allotted its own private outdoor space, all units have generous, compact floor plans ranging in area from 58m² to 103m², and, thanks to the variety of views outside and through the development, they enable residents to experience nature directly. The park-like open space is a central theme and takes account of the natural setting in a special way. The main concentration was on preserving and recreating the banks of the ponds and the structural elements of importance in conservation terms that shape the landscape here, while at the same time raising the quality of outdoor space in the residential district.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
BUWOG

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
patricia zacek architektin

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Knollconsult Umweltplanung

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
16 023 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
14 550 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
7 037 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
88

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

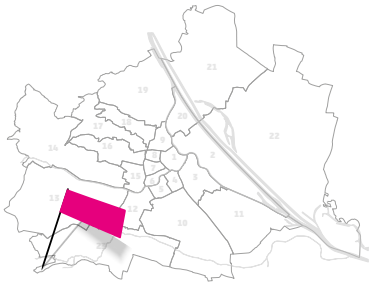
EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante B

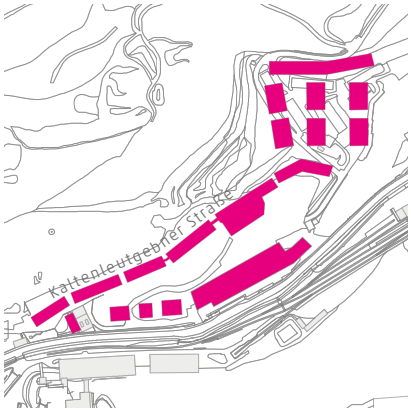
FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
10/2016

Der Zufahrtsbereich am Wieselweg ist platzartig ausgestaltet und bietet Freiraum für Veranstaltungen. Zwei Kleinkinderspielplätze im Bereich der Punkthäuser sowie ein naturnah ausgestalteter Kinder- und Jugendspielplatz nahe der Wasserfläche des „Kleinen Schillochs" ergänzen das hochwertige Freiraumangebot. Die beiden erdgeschossigen Gemeinschaftsräume mit zugeordneten Außenbereichen sind bauplatzübergreifend organisiert und in zentraler Lage alltagstauglich der öffentlichen Durchwegung angelagert. Großzügige Foyers und natürlich belichtete Erschließungszonen lassen Nachbarschaft entstehen. Das externe, moderierte Prozessmanagement begleitet die Hausgemeinschaft während der Bezugsphase und organisiert die Mitbestimmung zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume. Das Mobilitätskonzept für das weitgehend verkehrsfreie Quartier umfasst eine eingeschossige Tiefgarage sowie Maßnahmen zur Förderung umweltfreundlichen bzw. öffentlichen Verkehrs durch E-Tankstellen, kostenloser Jahreskarten im 1. Jahr des Bezugs sowie Car-Sharing-Angebote. Durch den sorgsamen und nachhaltigen Umgang mit dem schützenswerten Naturraum ist es gelungen, die hohe Lagegunst zu nutzen und eine attraktive und hochwertige Wohnbebauung mit Mehrwert für das gesamte Quartier zu schaffen.

An open network of paths for cyclists and pedestrians flanked by recreation areas opens up the site and provides connections to existing pathways in the surroundings. The approach area on Wieselweg is designed like a public square and provides space for open air events. Two play areas for small children near the point buildings and a children's and young person's play area designed in harmony with nature close to the water of the "Kleines Schilloch" round off the range of high quality outdoor spaces. The two ground floor common rooms with their own outdoor areas are organised so that their function extends beyond the boundaries of the site and are positioned centrally, close to the public routes. Generously dimensioned foyers and naturally lit circulation areas allow a neighbourhood quality to develop. The externally organised process management accompanied the community of residents during the phase of moving into the building and organised participation by the resident in equipping the common rooms. The mobility concept for this district, which is largely free of vehicular traffic, includes a single-storey underground garage and a number of measures intended to encourage the use of environmentally friendly means of travel or public transport: these include EV charging points, free annual tickets for the public transport system in the first year of living in the complex, as well as a car-sharing system. Through the careful and sustainable handling of the natural environment it proved possible to make positive use of the favourable aspects of the location while creating an attractive and high-quality housing development that brings an added value for the entire district.

12.21
10.01
10.79
14.79
6.05
1.63
1.87
35.95
10.06




Kaltenleutgebner Straße

Wohnen in der Natur - Ein besonderes Stück Stadt auf einem ehemaligen Industrieareal

Das Areal des ehemaligen „Zementwerkes Rodaun", welches Standort der bereits 1896 gegründeten „Rodauner Kalk- und Zementfabrik AG" war, ist an der Kaltenleutgebner Straße im südwestlichen Randbereich des 23. Wiener Gemeindebezirkes gelegen und wurde bis ins Jahr 2012 als Betriebsstandort genutzt. Nach der endgültigen Stilllegung begannen erste Planungen zur Umnutzung des Areals in Richtung einer künftigen Wohnnutzung. Besondere Herausforderungen stellten sich einerseits in der Entwicklung nachhaltiger und naturschonender Möglichkeiten des Abbruchs der bestehenden massiven Betriebsgebäude bzw. – anlagen und andererseits in der Ausarbeitung einer dem sensiblen Standort im Naherholungsgebiet Wienerwald Rechnung tragenden stadt- und freiräumlichen Lösung in Verbindung mit einem umfassendem Mobilitätskonzept. Mit der Fertigstellung des Bauvorhabens August 2016 stehen auf dem gegenständlichen Areal 450 Wohnungen sowie 77 Heimeinheiten für Betreutes Wohnen in unterschiedlichen Gebäudetypologien zur Verfügung. Insgesamt 18 Baukörper wurden auf zwei zur Kaltenleutgebner Straße erhöhten Plateaus errichtet. Das Wohnungsangebot, mit Wohnungsgrößen zwischen 59m² und 135m², reicht von klassischen Geschosswohnungen über Maisonetten bis zu Familienwohnungen mit Eigengärten. Das intelligente Erschließungssystem schafft Qualität durch verkehrsfreies Wohnen und Zonen der Begegnung Wohnfolgeeinrichtungen, wie anmietbare Nutzungseinheiten (u.a. Home-Offices), ein Cafe-Restaurant sowie ein „Sporthaus" mit Gesundheits- und Fitnesseinrichtungen und ein Schwimmbad bieten ein vielfältiges Angebot vor Ort für alle BewohnerInnen.

Housing set in nature – a special piece of city on a former industrial site

The site of the former "Zementwerk Rodaun" (Rodaun Cement Works), once the location of the "Rodauner Kalk- und Zementfabrik AG", which was founded back in 1896, is on Kaltenleutgebener Straße on the south-western periphery of Vienna's 23rd municipal district. The company operated there until 2012. Following the closure of the site plans were made to adapt it so that housing could be built there. The principle challenge presented by the site was developing sustainable and environmentally acceptable ways of demolishing the massive company building and industrial plant and working out an urban and open space solution suited to this sensitive location in the local recreation area of the Vienna Woods, which could be combined with a comprehensive mobility concept. Following completion of the building project in August 2016 the site offered 450 apartments as well as 77 sheltered housing units in a variety of building typologies. A total of 18 buildings were erected on two plateaus that are elevated somewhat above the level of Kaltenleutgebner Straße. With apartment sizes between 59m² und 135m², the range of housing types extends from classic single-storey apartments to maisonettes and family dwellings with their own gardens. The intelligent circulation system creates quality by providing traffic-free residential and encounter zones. Housing-related features such as additional units that can be rented (for instance as home offices), a café-restaurant and what is called a "Sporthaus" for health and fitness enthusiasts as well as a swimming pool offer a wide range of on-site facilities for all residents.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
Waldmühle Rodaun

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Schwalm Theiss & Bresich,
Mag. arch. Ing. Margarethe Cufer

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Land in Sicht Landschaftsplanung

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
66 153m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
60 924m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
39 624m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
450

HEIMEINHEITEN/*HOME UNITS*
77

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

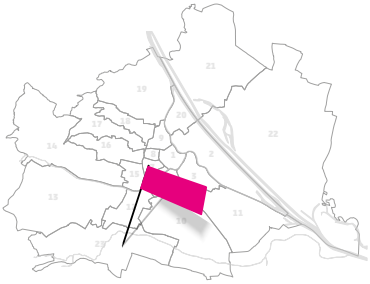
EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A/B

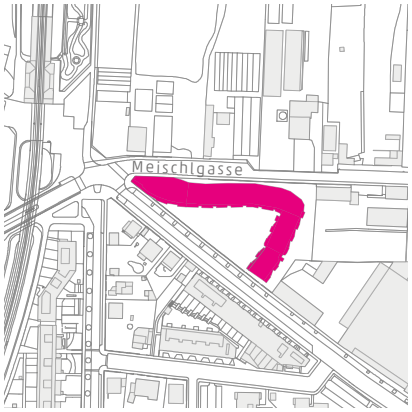
FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
Ende 2016

Abgerundet wird dieses durch einen Nahversorgermarkt an der Kaltenleutgebner Straße (Erdgeschosszone der Hochgarage) und einen vier-gruppigen Kindergarten. Beispielgebend und zukunftsweisend sind die, im Hinblick auf einen sensiblen Umgang mit dem Naturraum und eine deutlich reduzierte Umweltbelastung (insbesondere LKW-Fahrten) gesetzten, begleitenden Maßnahmen: Im Rahmen des speziell entwickelten „Urban mining"- Konzeptes wurde das Abbruchmaterial des ehemaligen Zementwerks vor Ort aufbereitet und im Rahmen der Geländemodellierung, des Wegebaus sowie in den Ortbetonanlagen wiederverwertet. Die Freiraumplanung nutzte die besondere Geländemodellierung sowie die charakteristischen Elemente der Wienerwaldlandschaft wie Baumgruppen, nutzungsoffene Wiesen oder Schotter-Gabionen, welche dem großzügigen zentralen Freiraumband mit einer Abfolge von Platzbereichen sowie Kinder- und Jugendspielplätzen Gestalt geben und den BewohnerInnen unterschiedlichste Aufenthaltszonen im Freien anbieten. Durch die naturschutzfachliche Begleitplanung wurde nicht nur dem schutzwürdigen Bestand der Flora und Fauna Rechnung getragen, sondern dieser darüber hinaus aufgewertet. Die Mobilitätskonzeption umfasst eine auf dem Niveau der Kaltenleutgebner Straße situierte Hochgarage in Verbindung mit einer Tiefgarage. Begleitende Maßnahmen wie Car-sharing und Bike-sharing-Angebote sowie eine. „Mitfahrbörse" wurden eingerichtet. Durch engagierte und innovative Realisierungskonzepte verschiedenster Fachbereichen ist die Umsetzung dieses besonderen Wohnbauprojektes im Sinne hoher Wohnqualität und ökologischer sowie sozialer Nachhaltigkeit gelungen.

These amenities are rounded off by a local supermarket on Kaltenleutgebner Straße (on the ground floor of the multi-storey car-park) and a four group kindergarten. The accompanying measures that were implemented to ensure sensitive treatment of the natural surroundings and to achieve a clear reduction of the environmental impact (as regards truck journeys in particular) are both exemplary and pioneering: in accordance with a specially developed "urban mining concept" the material from the demolition of the former cement works was treated on site and used in remodelling the terrain, laying out paths and producing in-situ concrete. The design of open space utilised the special modelling of the terrain and characteristic elements of the Vienna Woods such as groups of trees and functionally neutral meadows, while gabions filled with crushed rock were used to give a form to a generously dimensioned central band of open space that consists of a sequence of open areas and play areas for children and young people. The result is a wide variety of outdoor spaces for residents. A nature conservation planning concept took account of the protection needed by local flora and fauna as well as fostering and enhancing these aspects. The mobility concept includes a multi-storey car park situated at the level of Kaltenleutgebner Sraße in connection with an underground garage. Flanking additional measures such as car- and bike-sharing systems and "car pooling" were also introduced. Committed and innovative concepts in a variety of specialised areas enabled this housing project to be successfully implemented and have produced a high level of quality as a place to live, while also achieving ecological and social sustainability.

16.08
31.71
5.61
37.32
15.72
4.80
15.71
11.95
6.81
15.71
1.85





© M&S, Darstellung Freiraumplanung: batik

ERnteLAA – urban gardening

Das Projektareal „Meischlgasse 15-17" bildet das Startvorhaben für die Bebauung des Zielgebietes „Liesing Mitte – In der Wiesen Ost" im Süden Wiens. Auf diesem Stadtentwicklungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 5,8ha sollen in einer ersten Phase bis zum Jahr 2020 rd. 1.200 Wohnungen entstehen. Themenschwerpunkt ist die Umsetzung des „urban farming"- Konzeptes in Kombination mit gefördertem Wohnbau. Dadurch sollen die traditionelle Identität im Bezirk, die Identifikation der künftigen BewohnerInnen mit dem Quartier sowie eine solidarische Gemeinschaft gefördert werden. Durch die Erzeugung von Nahrungsmitteln sowie deren Direktverbrauch bzw. –vermarktung wird der Bezug zum Produkt erhöht und der ökologische Fußabdruck reduziert. Die städtebauliche Konzeption des Quartiers resultiert aus dem Ergebnis eines vorangegangenen Wettbewerbes und sieht für den gegenständlichen Bauplatz einen acht-geschossigen, geschwungenen Baukörper über einer verbreiterten Sockelzone vor. Der überhöhte, zehngeschossige Kopfbaukörper setzt im Kreuzungsbereich Meischlgasse / Erlaaer Straße bzw. an der U6-Station „Erlaaer Straße" einen städtebaulichen Akzent. Den südlichen Abschluss bildet ein in der Höhe reduzierter viergeschossiger Baukörper. Besonderes Augenmerk wurde auf die Konzeption der Fassaden durch die Entwicklung unterschiedlicher funktioneller und gestalterischer Typologien gelegt: Der straßenseitig vorgehängten, bewachsenen Fassade mit Rankgerüsten steht die windgeschützte Innenhoffassade mit einem vorgelagerten Loggienregal bzw. einer grünen Balkonzone gegenüber. Insgesamt werden 160 Wohnungen mit 65m² bis 123m² im Rahmen der Wr. Wohnbauinitiative realisiert, rd. 30 Einheiten entstehen freifinanziert. Alle Wohnungen verfügen über private Freiräume in Form von Terrassen, Loggien, Balkonen und Mietergärten im Erd- bzw. 1. Obergeschoss und teilweise durchgesteckte Grundrisse, die Abstellräume werden in den Obergeschossen angeboten. Weiters werden Flächen für Wohngemeinschaften und Sonderwohnformen vorgehalten. In der Sockelzone sind folgende Einrichtungen und Flächen der sozialen Infrastruktur situiert: Verbrauchermarkt, Apotheke, Kindergarten mit Außenspielbereich sowie hausinterne Gemeinschafts- und Hausnebenräume.

ERnteLAA – urban gardening

The site "Meischlgasse 15-17" is the initial project in the development of the target area "Liesing Mitte – In der Wiesen Ost" in the south of Vienna. In this urban development district with a total area of around 5.8 hectares the first phase comprising about 1200 apartments is to be completed by 2020. The thematic focus is on implementing an "urban farming" concept in combination with subsidised housing. The aims here are to support the district's traditional identity, to promote the identification of future residents with the quarter, and to create a community based on solidarity. By the production, direct consumption and marketing of foodstuffs it is hoped to improve the relationship to the product and to reduce the ecological footprint. For the present site the urban design concept for the quarter, which results from an earlier competition, envisages an eight-storey, curving building volume above a wider plinth zone. The tall, ten-storey end building places a particular urban design accent at the junction of Meischlgasse / Erlaaer Straße and at the U6 metro station "Erlaaer Straße". To the south the complex is terminated by a lower four-storey building. Particular attention was paid to the concept of the facades for which different functional and design typologies were developed: curtain wall, planted facades with trellises for creepers on the street side contrast with the wind-protected facade to the courtyard that has rows of loggias or a planted balcony zone. A total of 160 apartments with floor areas between 65m² and 123m² will be erected within the framework of the Vienna Housing Initiative, around 30 privately financed units will also be built. Each apartment has its own outdoor space in the form of a terrace, loggia, balcony or, on the ground and 1st floor, tenant's garden. The floor plans of a number of apartments extend through the depth of the building, storage spaces will be provided on the upper floors. Areas will be reserved for residential communities and special forms of living. The following facilities and areas for the social infrastructure will be situated in the plinth zone: consumer market, pharmacy, kindergarten with outdoor play area and communal and ancillary spaces for residents.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
BUWOG

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Mascha & Seethaler architects

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Landschaftsarchitektur Batik

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
6 487 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
23 729 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
11 642 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
160

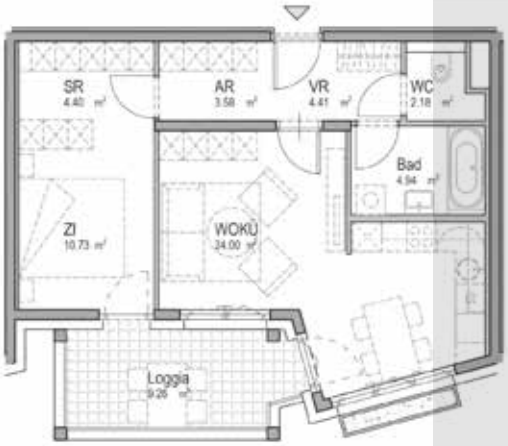
WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
2020

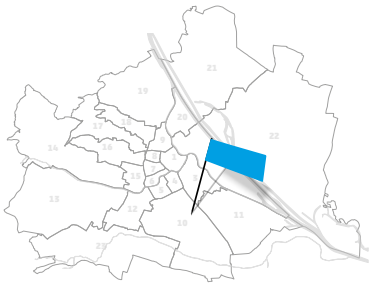
Die Gestaltung des Freiraumes erfolgte unter dem Leitthema „urban gardening": der nach Südwesten geöffnete Innenhof bietet neben einem differenzierten Freiraum- und Spielangebot für Kinder und Jugendliche, Pflanzbeete mit Eigenbrunnen, Rankgerüste für Spalierobst sowie Obstbäume und Beerenhecken. Das breite Nutzungsangebot wird durch anmietbare Nutzergärten bzw. Gemeinschaftgärten mit Hochbeeten und Glashäusern am Dach ergänzt. Darüberhinaus werden die Loggien mit erhöhten Pflanzbereichen, Wasseranschlüssen und Geräteboxen ausgestattet. Ein befestigter Platzbereich im Innenhof ist dem Gemeinschaftsraum mit Küche und integrierter Waschküche vorgelagert. Ein begleitendes Projekt zur Förderung von gefährdeten, gebäudegebundenen Tierarten in Zusammenarbeit mit der Magistratsabteilung 22 sieht Brut- und Lebensräume in den Dach- und Fassadenbegrünungen vor. Diese Begrünung sorgt künftig auch für verbesserte kleinklimatische Bedingungen und ergänzt das Energiekonzept des Gebäudes (Photovoltaik-Anlage, Wärmerückgewinnung zur Temperierung der Glashäuser und „Building Energy Management System" zur Energieoptimierung). Das Mobilitätskonzept umfasst eine ein-geschossige Tiefgarage sowie großzügige Fahrradabstellplätze. Als begleitende Maßnahmen werden den BewohnerInnen eine Mobilitätskarte zur Nutzung der Strom-Tankstellen, Mobilitätsberatung, Car-Sharing-Angebote sowie eine kostenlose Jahreskarte der Wiener Linien im ersten Jahr angeboten. Das konzipierte Besiedlungs- und Gartenmanagement sieht einen mehrstufigen Partizipations- bzw. Moderationsprozess vor und wird die künftigen BewohnerInnen in der Bezugs- und Kennenlernphase sowie bei der Organisation von Aktivitäten unterstützend begleiten. Die durchgängige „Planungskette" und der kooperative Entwicklungsprozess waren für die hohe Qualität dieses Wohnbauprojektes von zentraler Bedeutung.

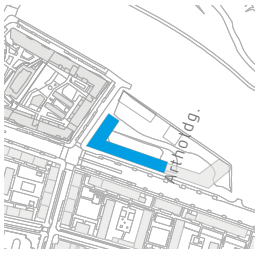
The design of the open space will focus on the guiding theme "urban gardening". Alongside a differentiated range of outdoor and play areas for children and young people the courtyard that opens to the southwest will offer plant beds with own fountain, frames for espalier fruit trees along with berry bushes and standard fruit trees. The broad mix of uses will be augmented by gardens that the tenants can rent as well as communal gardens with raised planting beds and glasshouses on the roof. In addition the loggias will have raised planting beds, a water supply and storage boxes for gardening tools. In the inner courtyard a paved area will be made in front of the common room with kitchen and integrated laundry. An accompanying project to protect endangered, building-related species of animals organised in conjunction with the Municipal Department 22 envisages breeding areas and habitats in the planting on the facades and roofs. This planting will also ensure better micro-climatic conditions and will complement the building's energy concept (photovoltaic plant, heat-recovery system to heat the glasshouses and a building energy management system to optimise energy use). The mobility concept includes a single-storey underground garage and generously dimensioned bike stores. As accompanying measures the residents will be offered a mobility card for the use of the EV charging stations, a car-sharing system and an annual ticket for the Viennese transportation system free of charge during their first year of residence. The planned settlement and garden management envisages a multi-phase participation and organisation process and will provide future residents with support during the phase of moving into the building and getting to know each other. The continuous "planning chain" and a cooperative development process have been of central importance for the high quality of this housing project.


SR
4.40 m²
AR
3.58 m²
VR
4.41 m²
WC
2.18 m²
Bad
4.94 m²
ZI
10.73 m²
WOKÜ
24.00 m²
Loggia
9.26 m²

2. Weitere Projekte der Wiener Wohnbauinitiative

2. Other Vienna Housing Construction Initiative projects





Vielfältiger Wohnungsmix sichert soziale Durchmischung

Auf dem Areal des ehemaligen Frachtenbahnhofs am Südbahnhof (dem heutigen Hauptbahnhof) entsteht bis 2025 das „Sonnwendviertel", ein großes Stadterweiterungsgebiet in zentraler Lage mit vielfältigen Nutzungen und begleitender Infrastruktur. Das Wohnprojekt „Artholdgasse 3-5" ist Teil des schon in weiten Teilen realisierten Quartiers und bildet gemeinsam mit zwei weiteren Baufeldern eine im Norden zum großzügigen, öffentlichen „Helmut-Zilk-Park" durchlässige Blockrandbebauung. Die bauplatzübergreifend abgestimmte Bebauung wurde in Verbindung mit einem gemeinsamen Freiraum- und Garagenkonzept entwickelt. Die Wohnbebauung an der Gudrunstrasse im Süden und der Artholdgasse im Westen (siehe Projektpräsentation Wien 10., Gudrunstraße 88-92) wurde im Rahmen der Wr. Wohnbauinitiative verwirklicht. Der Baukörper mit L-förmigem Grundriss bildet eine an der Artholdgasse bereichsweise geöffnete Randbebauung, die Fassaden sind straßenseitig durch Auskragungen, Loggien und horizontale Gliederungselemente akzentuiert. Die vielfach durchbindenden Wohnungen bzw. Eckwohnungen schaffen eine hohe Wohnqualität und zeigen einen vielfältigen Wohnungsmix. Jede Wohneinheit verfügt über eine Loggia oder Terrasse, die ausschließlich gartenseitig situierten Familienwohnungen im Erdgeschoss über private Nutzergärten. Die Hauseingänge, die großzügig dimensionierten Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Nebenräume sind in der teilweise transparent gestalteten, straßenseitigen Sockelzone situiert, im Eckbereich befindet sich eine Geschäftsfläche in prominenter Lage. Im Erdgeschoss stehen der Hausgemeinschaft Räume mit Außenbereichen im Hof für eine gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung. Der bauplatzübergreifende Freiraum ist bereichsweise modelliert, durch grüne „Raumteiler" gegliedert und bietet eine gemeinsame, naturnahe gestaltete Kinder- und Jugendspielzone. Der Einsatz von Fertigteilen garantierte eine zügige und kostenoptimierte Realisierung sowie eine Reduktion der Belastung für die Nachbarschaft. Ein klarer Konstruktionsraster und flächenoptimierte Grundrisse sind weitere Aspekte kostengünstigen Bauens und tragen zur Entlastung die Nutzungskosten der MieterInnen.

©schreinerkastler.at

Wien 10., Artholdgasse 3-5

Variety of apartment types ensures a social mix

On the site of the old freight station at the Südbahnhof (today the new Central Railway Station) what is called the Sonnwendviertel (district) is being developed up to 2025. This is a large, centrally located urban expansion area with a variety of different functions and the requisite infrastructure. The housing project "Artholdgasse 3-5" is part of this district, which has already been partly completed, and together with two further building sites forms a block edge development that opens towards the generously sized public Helmut Zilk Park in the north. The development, which was planned across plot boundaries, was developed in conjunction with a joint open space and garage concept. The development on Gudrunstraße in the south and Artholdgasse in the west (see project presentation Vienna 10, Gudrunstraße 88-92) was implemented within the framework of the Vienna Housing Initiative. L-shaped in plan, the building forms a partly open block edge development along Artholdgasse. The facades on the street front are accentuated by projections, loggias and horizontal articulating elements. The varied mix of apartments and corner apartments, many of which extend through the depth of the building, create a high level of residential quality. Every dwelling has a loggia or terrace; all the family apartments on the ground floor face the courtyard and have private users' gardens. The building entrances, the generously dimensioned pram and bike stores, and the ancillary spaces are all on the street side of the partly transparent plinth zone, at the corner a retail unit occupies a prominent position. At ground floor level residents can avail of rooms with outdoor spaces in the courtyard for communal functions. The open space that extends beyond the site boundary is modelled in areas, articulated by green "space dividers", and offers a communal children's and young person's play area designed in harmony with nature. The use of prefabricated parts ensured speedy and cost-optimised construction of the building and consequently reduced the disturbance caused to the neighbourhood. The clear construction grid and optimised floor plans represent further aspects of economic building and help keep the running costs for tenants low.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
MISCHEK Bauträger Service GmbH

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
ROOM 8 architects

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Carla Lo Landschaftsarchitektur

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
4 021 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
14 440 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
11 360 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
155

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/
APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
01/2018

Wohnen am Fuße des Laaer Berges – hochrangige Infrastruktur und attraktive Erholungslandschaft

Das Areal „Fontanastraße" liegt am Südostabhang des Laaer Berges im Nahbereich der „Therme Wien" sowie des „Kurparks Oberlaa" und wird durch die spezielle Lage am südlichen Stadtrand Wiens und die unmittelbare Nähe zur 2017 neu eröffneten U1-Station „Oberlaa" geprägt. Im Vorfeld wurde zur Entwicklung der städtebaulichen Leitidee für das Gesamtareal ein „Kooperatives Planungsverfahren" durchgeführt, welches neben der Bauplatzteilung auch die Erschließung samt Organisation des ruhenden Verkehrs, die Entwicklung von Bebauungstypologien und der Gebäudehöhen sowie die Lage der öffentlichen Einrichtungen behandelte. Für die Bebauung wurden folgende drei Grundelemente definiert: ein flächiger Sockel mit gemischter Nutzung, aufgesetzte Zeilen sowie punktuelle „Türme" für die Wohnnutzung. Die attraktive Hanglage schafft besondere Qualitäten, stellt aber für die Konzeption der Niveaus und hinsichtlich der Fernwirkung der Silhouette eine spezielle Herausforderung dar. Das gesamte Quartier und seine Nachbarschaft werden weiters einen Mehrwert aus dem hochwertigen, bauplatzübergreifenden Freiraumkonzept erfahren. Die zentrale Erschließungsachse verbindet die einzelnen Baufelder und wird als „Anger" mit Grasbändern, Bäumen sowie Sitz- und Verweilgelegenheiten ausgebildet. Ein „Grünes Band" im Süden, welches in Verbindung mit Lärmschutzwänden auch als Puffer zur „Donauländebahn" dient, wird die Funktion eines übergeordneten Freizeit- und Bewegungsraums übernehmen und die Verbindung zur umgebenden Landschaft herstellen. Die großzügigen, gemeinschaftlichen Jugend- und Spielbereiche werden allen BewohnerInnen zur Verfügung stehen und konzentrieren sich im Südwesten des Quartiers. Auf Bauplatz 1 wird ein sechs-gruppiger Kindergarten errichtet, weiters wird sich das Hausbetreuungszentrum auf diesem Bauplatz befinden. Die gesamte Siedlung wird autofrei gestaltet, wobei die erforderlichen Stellplätze in einem bauplatzübergreifenden Garagenkonzept organisiert werden. Drei der insgesamt sechs Bauplätze werden im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative realisiert.

Living at the foot of the Laaer Berg – high quality infrastructure and attractive landscape for recreation

The "Fontanastraße" site is on the south-east slope of the Laaer Berg, near the Therme Wien (spa) and Kurpark Oberlaa. The character is shaped by the special location at Vienna's southern urban periphery and the close proximity to the U1 metro station Oberlaa, which opened in 2017.What is called a "cooperative planning procedure" was undertaken in advance in order to develop urban design guidelines for the entire site and to divide it up into building plots. This procedure also dealt with circulation and the organisation of parked traffic, the development of building typologies and building heights, and the location of public facilities. For the development the following three basic elements were defined: an extensive low plinth with mixed uses, blocks as well as "towers" placed on top of it to serve as residential buildings. While the attractive location on a slope offered particular qualities it also presented a special challenge in terms of devising a concept for the different levels and the impact of the silhouette when seen from a distance. The entire district and the neighbourhood will experience the added benefit of a high quality open space concept that extends beyond the boundaries of the individual sites. The central circulation axis that connects the different plots is made as a kind of "village green" with strips of lawn, trees and areas to sit and relax. A "green band" in the south, which together with noise protection walls also serves as a buffer to the Donaulände railway line, will take on the function of an overall area for leisure and movement and will create a connection to the surrounding landscape. Generous communal play areas for children and young people that will be accessible to all residents are concentrated in the southwest of the quarter. A six-group kindergarten will be erected on building site 1 and the building caretaker centre will also be located on this site. The entire development will be designed car-free, the necessary parking spaces will be organised in a garage concept that extends across site boundaries. Three of the total of six building sites will be developed within the framework of the Vienna Housing Initiative.

Bauplatz 1

In der ein- bis zweigeschossigen Sockelzone mit aufgesetzten Bebauungszeilen und einem die Höhe akzentuierenden „Wohnturm" werden insgesamt 103 Wohnungen mit mehrheitlich drei Zimmern geschaffen. Die Fassaden werden durch auskragende, über mehrere Geschosse geführte Loggien mit Holzbrüstungen und -sichtschutz strukturiert und dadurch auch den Wohnungen ein individueller Charakter verliehen. Bauplatzbezogene Gemeinschaftsbereiche werden in Form einer attraktiven Gemeinschaftsdachfläche mit Hochbeeten sowie eines Gemeinschaftsraumes mit Küche im Sockelbereich geboten. Besondere Aufmerksamkeit wird auf die barrierefreie Ausführung des Projektes gelegt. So wird die Dachterrasse mit einem Lift für alle BewohnerInnen erreichbar sein und zumindest eine Tür jeder Wohnung zum privaten Außenraum stufenlos konzipiert. Die Flexibilität der Wohnungsgrundrisse und eine einfache Möblierbarkeit mit Normmöbeln tragen zum kostengünstigen Wohnen bei. Zudem werden den BewohnerInnen Mitbestimmungsmöglichkeiten im Rahmen der Wohnungsausstattung (u.a. Bodenbeläge und Küche) angeboten. Einen wichtigen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit des künftigen Quartier und die alltagsgerechte Versorgung der BewohnerInnen wird der sechs-gruppige Kindergarten darstellen, welcher in den Gebäudesockel integriert wird, die zugehörigen Freibereiche werden hofseitig angelagert und durch zusätzliche Flächen am Dach des Gebäudesockels erweitert.

Building site 1

In the one to two storey plinth zone with rows of buildings placed on top of it and a "residential tower" that accentuates the height there are 104 apartments in all, most with three rooms. The facades are structured by projecting loggias extending through several floors with timber parapets and screens, which also give the apartments an individual character. Site-related communal areas are provided in the form of an attractive communal roof space with raised planting beds and a common room with kitchen in the plinth. Particular attention is paid to ensuring that the project is barrier-free. For instance a lift will provide access to the roof terrace for all residents. And at least one door of every apartment will lead directly, without a step, to an outdoor space. The flexibility of the floor plans and the ease with which they can be furnished using standard furniture contribute to economical housing. In addition the residents will be able to help decide on the equipping of their apartments (for example the floor coverings and the kitchen). A six-group kindergarten will represent an important contribution to the district's social sustainability in the future and to providing residents with those facilities needed for daily life. The kindergarten will be integrated in the building plinth and it will have its own outdoor spaces in the courtyard

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
GESIBA

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
gerner°gerner plus

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
DnD Landschaftsplanung

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
7 290 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
13 994 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
7 959 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
103

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A/B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
2019

© gerner°gerner plus / RIVIERA | MORETTI

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
STEG

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Architekturbüro DI R. Guttmann

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
DnD Landschaftsplanung

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
5 100 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
8 614 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
6 485 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
99

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A/B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
2019

Bauplatz 3

Fünf zusammenhängende Bauteile unterschiedlicher Typologie umschließen einen grünen Innenhof, welcher im Süden durch die teilweise freigestellte Erdgeschosszone durchlässig mit dem Quartiersanger verbunden wird. Hier werden Bereiche für Kommunikation und Austausch entstehen. Alle 99 Geschosswohnungen werden über private Freiräume in Form von Terrassen und Balkonen verfügen. Private Nutzergärten im Erdgeschoss werden durch Hecken bzw. bewachsene Zäune vom halböffentlichen Grünraum abgegrenzt und somit ausreichende Privatheit erhalten. Die teilweise durchgestreckten und zweiseitig orientierten Wohnungen mit großzügigen Fensterflächen werden den BewohnerInnen eine hohe Wohnqualität bieten, die Mitbestimmungsmöglichkeiten bei der Ausstattung der eigenen Wohnung schaffen Individualität. Variable Wandsysteme im Innenausbau und installationsfreie Wände werden auch Sonderwohnformen ermöglichen. Hausbezogene Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Hobby-Keller, ein Kinderspielraum und eine Waschküche haben Außenraumbezug zum Innenhof und werden durch Dachterrassen mit Kinderspielplatz und „Urban Gardening"-Angebote ergänzt. Alle Einrichtungen werden durch vielfältige Durchgangsmöglichkeiten der internen Erschließung und die Vernetzung der Bauteile für alle BewohnerInnen gut erreichbar sein. Die Ausführung von Holz-Alu-Fenstern mit 3-Scheiben-Isolierverglasung schafft Wohnkomfort und spart Energiekosten.

Building site 3

Five connected buildings that employ different typologies enclose a green internal courtyard that is connected in the south with the district's "village green" by opening the ground floor zone in places. Areas for communication and exchange will develop here. All 99 single-storey apartments will have private outdoor spaces in the form of terraces and balconies. Hedges or planted fences will be used to screen the private users' gardens on the ground floor from the semi-public green space and will ensure sufficient privacy. The apartments, a number of which extend through the building and face in two directions with generously dimensioned windows, will offer the residents high quality living space, while the opportunity to help decide on the equipping of one's own apartment will support individuality. Flexible wall systems in the fitting-out of the interior and walls free of service runs will also allow special forms of housing. Community facilities such as a hobby basement, a children's playroom and a laundry relate to the outdoor space of the courtyard and are augmented by roof terraces with a children's play area and "urban gardening" facilities. All these amenities are easily accessible to all residents thanks to the many connections with the internal circulation system and fact that all the building parts are connected. Wood and aluminium windows with triple glazing will ensure domestic comfort and reduce energy costs.

© AWENVIS

Bauplatz 5

Ein teilweise in den Hang eingebauter Gebäudesockel mit einem aufgesetzten Turmbaukörper wird den räumlichen Abschluss des künftigen Quartiers im Nord-Osten bilden. „Geknickte" Fassaden und eine Fuge im Bereich des Erschließungskerns strukturieren die „Turmfassade". 45 Wohneinheiten werden ein differenziertes Wohnungsangebot (u.a. Maisonetten im Sockelbereich) bieten. Großzügige Wohnküchen erlauben eine multifunktionale Nutzung; durchgesteckte Grundrisse, mehrseitige Belichtung der Wohnungen und große Fenster mit Ausblick stellen besonderer Wohnqualitäten dar. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden über Terrassen und private Nutzergärten verfügen, alle anderen Wohnungen über Loggien und Balkone. Der Gemeinschaftsraum mit Küche und Neben-\Sanitärräumen in Verbindung mit der Waschküche liegen im Erdgeschoss und werden kommunikativ der gedeckten Eingangszone sowie dem Innenhof angelagert. Dieser bietet Sitzgelegenheiten im Bereich einer Pflanzeninsel und wird aber auch als Erschließungs- und Verteilungszone dienen. Der barrierefreie Rundgang im Freiraum des Bauplatzes sowie der großzügige Kinderspielbereich werden einen speziellen Mehrwert für die Hausgemeinschaft generieren.

Building site 5

A building plinth partly embedded in the slope with a tower placed on top of it will form the spatial termination of the district in the north-east. "Folded" facades and a joint at the circulation core will structure the facade of the tower. 45 dwelling units will allow a differentiated range of housing types (including maisonettes in the plinth area). Generously-sized living room/kitchens allow multifunctional use, floor plans that extend through the depth of the building, daylight in the apartments from several sides and large windows with a view represent special residential qualities. The ground floor apartments will have terraces and private users' gardens, while all other apartments will be provided with loggias or balconies. The common room with kitchen and ancillary and sanitary spaces for the laundry are at ground floor level and to encourage communication are placed near the covered entrance zone and the courtyard. The courtyard has seating around an island of plants and will also serve as a circulation and distribution zone. The barrier-free circuit of the open space on the site and a generous children's play area will generate a special added value for the community of residents.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
GESIBA

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
SUPERBLOCK

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
DnD Landschaftsplanung

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
3 220 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
4 652 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
3 329 m²

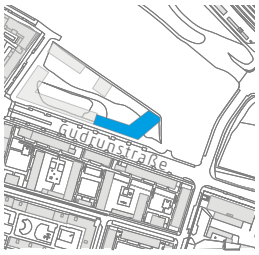
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
45

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A/B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
2019

© Superblock



Ein weiterer „Baustein“ im Sonnwendviertel

Auf dem Areal des ehemaligen Frachtenbahnhofs am Südbahnhof (dem heutigen Hauptbahnhof) entsteht bis 2025 das „Sonnwendviertel“, ein großes Stadterweiterungsgebiet in zentraler Lage mit vielfältigen Nutzungen und begleitender Infrastruktur. Das Wohnprojekt „Gudrunstraße 88-92“ ist Teil des schon in weiten Teilen realisierten Quartiers und bildet gemeinsam mit zwei weiteren Baufeldern eine im Norden zum großzügigen, öffentlichen „Helmut-Zilk-Park“ durchlässige Blockrandbebauung. Die bauplatzübergreifend abgestimmte Bebauung wurde in Verbindung mit einem gemeinsamen Freiraum- und Garagenkonzept entwickelt. Die Wohnbebauung an der Gudrunstrasse im Süden und der Artholdgasse im Westen (siehe Projektpräsentation Wien 10., Artholdgasse 3-5) wurde im Rahmen der Wr. Wohnbauinitiative verwirklicht. Der Baukörper mit L-förmigem Grundriss bildet ein übereck durchlaufendes, sieben-geschossiges Sockelgebäude mit einer baulichen Höhenakzentuierung (weitere 5 Geschosse) am östlichen Vorplatz. Die vielfach durchbindenden Wohnungen bzw. Eckwohnungen schaffen eine hohe Wohnqualität. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der insgesamt 156 Einheiten liegt bei rd. 75m². Die Wohneinheiten verfügen über eine Loggia, die ausschließlich gartenseitig situierten Erdgeschosswohnungen über private Nutzergärten. Anmietbare Einlagerungsräume bieten ein wertvolles Zusatzangebot als Stauraum insbesondere für die BewohnerInnen kleiner, kompakt geschnittener Wohnungen. Das transparent gestaltete Eingangsfoyer und großzügigen Fahrradabstellzonen auch für BesucherInnen beleben den Vorplatz. Im Erdgeschoss stehen der Hausgemeinschaft Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Der bauplatzübergreifende Freiraum ist bereichsweise modelliert, durch grüne „Raumteiler“ gegliedert und bietet eine gemeinsame, naturnahe gestaltete Kinder- und Jugendspielplatzzone. Der Einsatz von Fertigteilen garantierte eine zügige und kostenoptimierte Realisierung sowie eine Reduktion der Belastung für die Nachbarschaft.

Wien 10., Gudrunstraße 88-92

A further "building block" in the Sonnwendviertel

On the site of the former freight station at the Südbahnhof (today the new Central Railway Station) the Sonnwendviertel, a large urban expansion area in a central location with a variety of uses and the necessary infrastructure, is being developed up to the year 2025. The housing project "Gudrunstraße 88-92" form part of this district, areas of which have already been completed, and together with two further plots makes up a block edge development that is permeable in the north, towards the generously sized "Helmut Zilk Park". The design idea, which extends across plot boundaries, was developed together with a joint outdoor space and garage concept. The housing development that extends along Gudrunstrasse in the south and Artholdgasse in the west (see project presentation Vienna 10, Artholdgasse 3-5) was implemented in the framework of the Vienna Housing Initiative. The L-shaped building has a seven-storey plinth element that extends around the corner and is accentuated at the forecourt in the east by an additional five storeys. The apartments and corner apartments, many of which extend through the depth of the building, provide high residential quality. There are 156 apartments in all; the average floor area is around 75 m². The dwelling units have loggias, the ground floor apartments, all of which are on the garden side, have private users' gardens. Storage rooms that can rented by the tenants offer valuable additional storage space, especially for those living in small, compactly planned apartments. The transparently designed entrance foyer and generously size bike stores, also for visitors, bring life to the forecourt. Residents can avail of communal spaces at ground floor level. The outdoor space, which extends beyond the plot boundaries, is modelled in areas, articulated by green "space dividers" and forms a shared children's and young people's play area designed in harmony with nature. The use of prefabricated building elements ensured speedy and cost-optimised construction and reduced the amount of disturbance caused to neighbours.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
MISCHEK Bauträger Service GmbH

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
SUE Architekten

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Carla Lo - Landschaftsarchitektur

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
3 473 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
14 727 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
11 450 m²

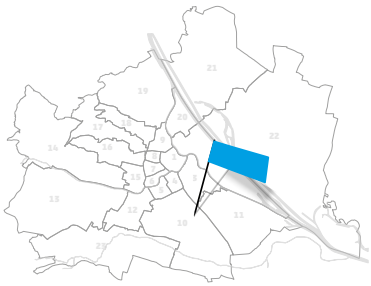
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
156

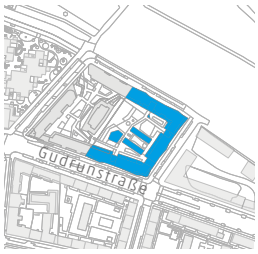
WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 95%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
01/2018

© schreinerkastler.at





Belebte Erdgeschosszone im neuen Stadtquartier

Gemeinsam mit dem auf Seite 72 beschriebenen Wohnbau „Wien 10.,Gudrunstraße 104" basiert dieses Wohnprojekt einer zeitgemäß interpretierten Blockrandbebauung innerhalb des „Sonnwendviertels" (nahe dem neuen Hauptbahnhof). Die bereichsweise geöffnete Randbebauung ist durchlässig und vernetzt sich durch seine transparente und nutzungsoffene Sockelzone intensiv mit seiner Nachbarschaft. Ein Verbrauchermarkt, Geschäfts- und Büroflächen beleben die Erdgeschosszone und schaffen einen wertvollen Beitrag zur Quartiersentwicklung. Durch die Gliederung der Bebauung in mehrere Baukörper mit eigener Erschließung und die schräggestellte Außenfassade wird die Adressbildung und Identifikation der BewohnerInnen und AnrainerInnen gestärkt und gleichzeitig der Schallschutz an der Gudrunstraße erhöht. Zahlreiche Eckwohnungen sowie durchgestreckte Wohnungen gepaart mit alltagstauglichen Wohnungsgrundrissen und privaten Freiräumen sorgen für hohe Wohnqualität. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Waschküchen stehen den BewohnerInnen wohnungsnah auch in den Obergeschossen zu Verfügung. In der Freiraumnutzung profitieren die BewohnerInnen vom bauplatzübergreifenden Freiraumkonzept: Die Leitidee bilden „Bänder" unterschiedlicher Textur und Nutzung. Ein besonderer Mehrwert für alle BewohnerInnen ist das Gemeinschaftshaus im Innenhof, an welches die Kinderspielbereiche direkt anschließen.

Wien 10., Gudrunstraße 102

Lively ground floor zone in a new urban district

Together with the housing development "Vienna 10, Gudrunstraße 104", which is described on page 72, this housing project in the "Sonnwend District" (near the new Main Train Station) is based on a contemporary interpretation of block perimeter development. Here the block edge is open at places and is therefore permeable; it has a transparent and functionally open plinth zone that meshes the building intensively with the neighbourhood. A supermarket, shops and offices bring life into the ground floor zone and make an important contribution to the development of the district. By articulating the building into several volumes – each with its own circulation – and through the angled façade a specific address is created and the residents' and neighbours' identification with the area is strengthened, while at same time noise coming from Gudrunstraße is blocked. Numerous corner apartment and flats that extend through the depth of the building are paired with floor plans well suited for everyday life and private outdoor spaces, ensuring a high quality as a place to live. Pram and bike stores and laundries close to the apartments, also on the upper floors, are available to the residents. In using the open space the residents profit from an outdoor space concept that extends beyond the immediate site. The guiding principle is based on "bands" of different textures and with different functions. The community building in the courtyard, which is directly adjoined by play areas for children, represents a special added value for all residents.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
EGW Heimstätte

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Arch. DI Josef G. Knötzl

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Carla Lo - Landschaftsarchitektur

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
6 915 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
25 470 m²

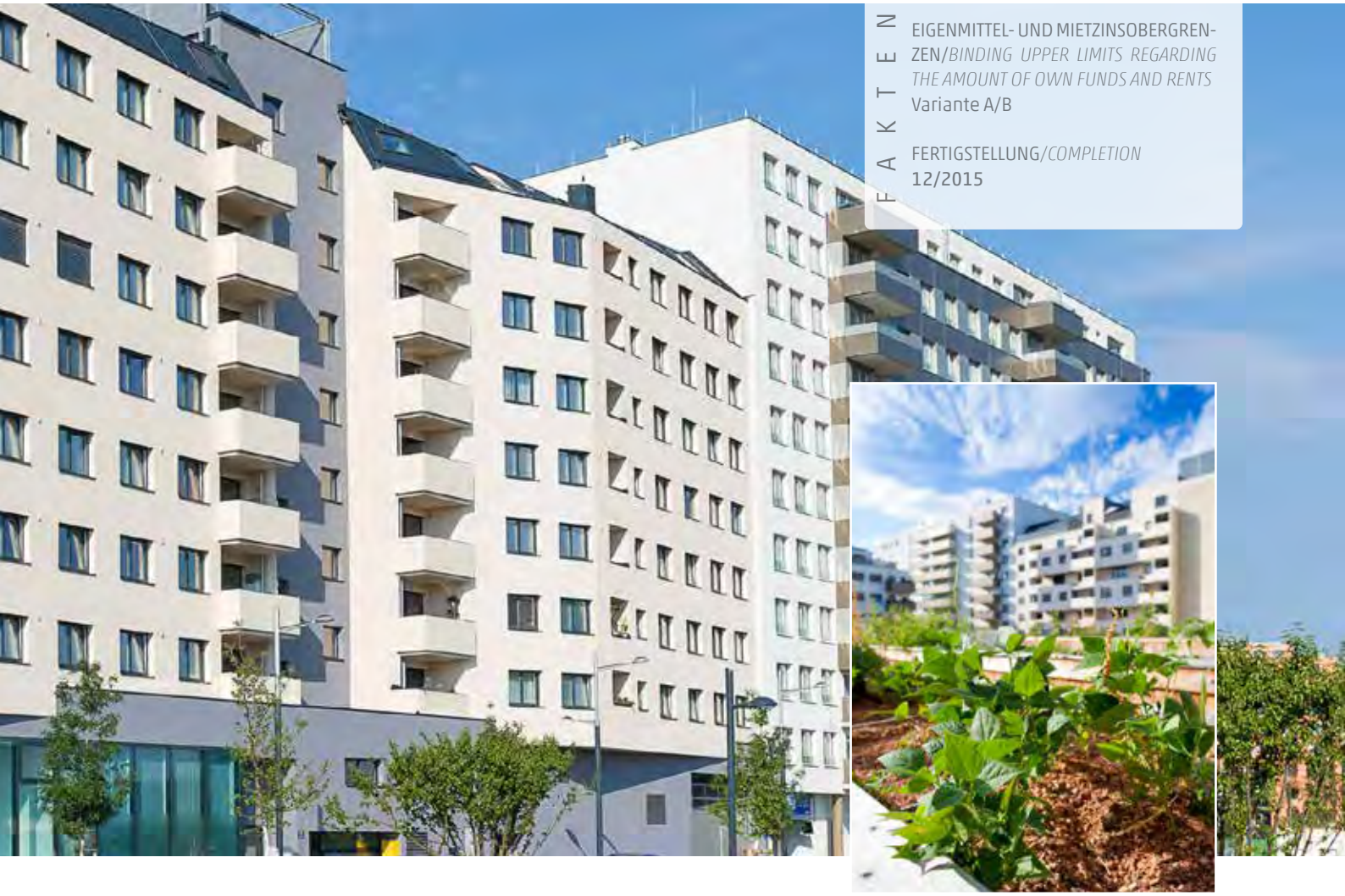
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
13 917 m²

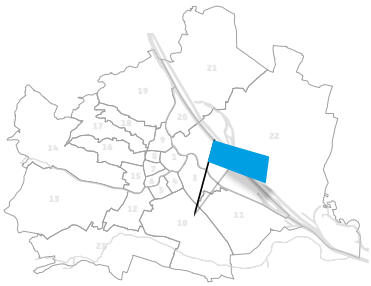
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
200

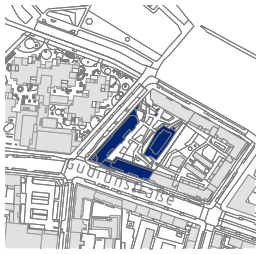
WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A/B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
12/2015

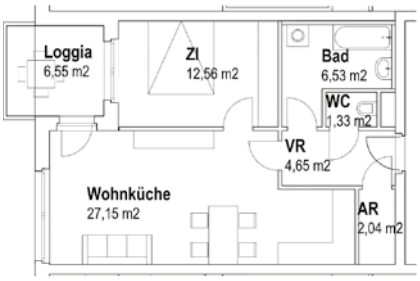






Blockrandbebauung – zeitgemäß interpretiert

Dieses Wohnbauprojekt liegt inmitten des „Sonnwendviertels" und bildet somit einen von zahlreichen Wohnbauten dieses Entwicklungsgebiets in unmittelbarer Nähe des neuen Wiener Hauptbahnhofes. Die teilweise geöffnete Blockrandbebauung mit einer leicht angehobenen Erdgeschosszone und einem solitären Baukörper im Blockinneren fügt sich in die südlich angrenzende historische Blockrandbebauung wie auch in das umliegende neue Stadtquartier ein. Bereits die Ausarbeitungsphase des Projektes erfolgte gemeinsam mit dem östlich angrenzenden Bauplatz „10.,Gudrunstraße 102" (siehe Seite 70), sodass nicht nur eine bauplatzübergreifende städtebauliche Lösung entwickelt wurde, sondern auch ein gemeinsames Freiraumkonzept und eine abgestimmte und lebendige Erdgeschosszone realisiert werden konnte. Weiters wurden im Bereich der Tiefgarage Synergien genutzt. Durchgänge zum Schulcampus im Westen sowie zum Park im Norden schaffen Durchlässigkeit im Quartier und sorgt für kurze Wege der BewohnerInnen. Die vielfach durchbindenden Wohnungen zeigen hohe Funktionalität und sind mit individuellen Freiräumen ausgestattet, wobei auf private Mietergärten zugunsten gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen im Innenhof bewusst verzichtet wurde. Weitere Ausstattungsmerkmale im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit bilden ein Kinderspielraum mit Außenbereich, ein Saunabereich mit Ruheraum und Außenterrasse sowie ein Fitnessraum im Erdgeschoss der zum Innenhof gerichtet ist. Erhöhter Schallschutz in Verbindung mit schallabsorbierenden Maßnahmen an der Fassade zur verkehrsreichen Gudrunstraße sichern die Wohnqualität.



Wien 10., Gudrunstraße 104

Block perimeter development – a contemporary interpretation

Located in the middle of the "Sonnwendviertel" district, this housing project is one of many in this urban development area close to Vienna's new Central Railway Station. The partly open block perimeter development with a slightly elevated ground floor zone and a free-standing building inside the block is integrated in the older block edge development that adjoins it to the south and in the new urban district that surrounds it. As this project was developed simultaneously with the site that borders it directly to the east, "10.,Gudrunstraße 102" (see page 70), it was possible not only to devise an urban design solution that extends across the boundary between the sites but also to implement a joint outdoor space concept and to harmonise the lively ground floor zones. In the area of the underground garage further synergies were exploited.Passageways leading to the school campus in the west and the park in the north make the district more permeable and ensure short routes for residents.The apartments, many of which extend through the depth of the building, offer a high level of functionality and have individual outdoor areas: it was decided to dispense with private tenants' gardens in favour of outdoor spaces in the courtyard that can be used communally. Further features aimed at social sustainability include a children's playroom with an outdoor area, a sauna with a relaxation space and outdoor terrace, and a ground floor fitness room that faces the courtyard. The quality as a place to live is ensured by additional noise protection combined with sound-absorbing measures on the facade to Gudrunstraße, a busy street.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
Wohnbau

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Projektbau

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Carla Lo - Landschaftsarchitektur

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
6 247 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
17 073 m²

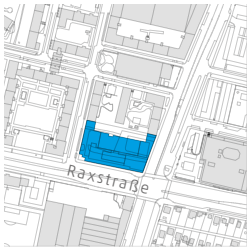
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
12.582 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
166

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR* *100%*

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
11/2015



Hohe Wohnqualität trotz komplexer Standortbedingungen

Ein herausfordernder Standort, die städtebauliche Situation sowie die Flächenwidmung verlangten von diesem Projekt eine besondere architektonische Lösung. „Fordernd" ist vor allem die Lage an der stark frequentierten Raxstraße, welche zugleich die Süd- und somit Sonnenseite des Baukörpers bildet. Als Reaktion dazu, wurde in diesem Bereich ein begrüntes, zum Teil verglastes „Loggienschild" aus Sichtbeton als Pufferzone konzipiert. Städtebaulich reagierte man mit einem U-förmigen Baukörper, welcher den Blockrand schließt und den BewohnerInnen einen ruhigen, begrünten Innenhof bietet. Eine hohe Anzahl durchbindender Wohnungen schafft eine hohe Wohnqualität. Im Erdgeschoss befinden sich eine Ordination sowie fünf möblierte Heimeinheiten, welche speziell für ArbeitnehmerInnen mit temporärem Wohnbedarf in Wien angeboten werden. Insgesamt stehen den BewohnerInnen zwei Gemeinschaftsräume zu Verfügung: Im Erdgeschoss befindet sich ein Kinderspielraum und ein Gemeinschaftsraum mit Waschküche welche direkt an das begrünte Innenhofplateau mit Gemeinschaftsterrasse angebunden sind. Weiters befindet sich am Dach eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit Pergola und Sanitärräume für die BewohnerInnen. Für die Betreuung der Wohnhausanlage sorgt ein Hausbesorger, der vor Ort als Ansprechpartner für die BewohnerInnen fungiert.

Wien 10., Raxstraße 2-4

High residential quality despite the complex conditions presented by the location

A challenging location: in this project the urban situation together with the zoning called for a special architectural solution. "Challenging" was, above all, the location on the busy Raxtraße that runs along the southern (and therefore sunny) side of the building. As a response to this situation a buffer zone in the form of a planted, partly glazed "loggia shield" was conceived here. In urban planning terms the response took the form of a U-shaped building that closes the edge of the block, providing the residents with a quiet, planted internal courtyard. The large proportion of apartments that extend through the depth of the building ensures high quality as a place to live. At ground floor level there is a doctor's surgery and five furnished residential units for workers who require a temporary home in Vienna. Residents can make use of two communal rooms: at ground floor level there is a children's playroom and a common room with laundry, which are directly connected to a planted inner courtyard plateau with communal terrace. In addition at roof level residents can avail of a communal roof terrace with a pergola, while sanitary facilities are also provided.A caretaker looks after this residential complex; on site he functions as a contact person for residents.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
KALLCO Bauträger GmbH
in Kooperation mit BA REAL INVEST

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Hermann & Valentiny und Partner

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Hermann & Valentiny und Partner

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
4.077m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
19.497m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
12.561m²

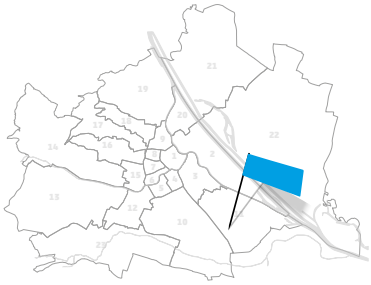
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
150

HEIMEINHEITEN/*HOME UNITS*
5

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/COMPLETION
09/2015



Besondere Qualitäten – Mehrwert durch bauplatzübergreifende, kooperative Projektentwicklung

Auf dem Areal der ehemaligen „Hörbiger-Ventilwerke" zwischen Grillgasse und Römersthalgasse im 11. Bezirk entsteht ein neues Wohnquartier, das künftig bei entsprechender Dichte für mehr als 1.300 BewohnerInnen attraktiven und leistbaren Wohnraum bieten wird. Das Gesamtprojekt setzt einen eigenständigen Akzent im Kontext des umgebenden, heterogen geprägten Stadtraumes. Im Norden und im Süden werden die bestehenden Baublöcke aus der Gründerzeit ergänzt und im Zentrum durch solitäre „Wohnhäuser" erweitert. Vier dieser „Stadthäuser" mit 232 Wohneinheiten und Flächen für Sonderwohnformen werden im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative errichtet. Im Zuge der bauplatzübergreifenden, kooperativen Projektentwicklung wurde ein gemeinschaftliches Freiraumkonzept erarbeitet, die Nutzung der Erdgeschosszonen und deren Verknüpfung mit dem Außenbereich abgestimmt und ein Konzept für die gemeinsame Tiefgarage erstellt. Zentrales Thema der Kooperation war weiters die Abstimmung der Angebote, der Situierung und Nutzungsorganisation quartiersoffener Gemeinschaftsflächen, wie Fitnessräume, Mediathek, Veranstaltungsraum mit Küche und Fahrradwerkstätte. Bauplatzbezogenen Flächen wie Kinderspielräume und „Waschsalons" werden das Angebot für die Gemeinschaft der BewohnerInnen erweitern. Die „Aneignung" dieser Flächen wird durch ein prozessbegleitendes Besiedlungsmanagement unterstützt. Infoveranstaltungen, Kennenlerntreffs, ein „Tag der offenen Tür" sowie gemeinsame Feste sollen die Nachbarschaftsbildung anregen. Das bauplatzübergreifende Freiraumkonzept sieht eine parkähnliche Durchgrünung des Quartiers und die Vernetzung mit öffentlichen Grünflächen der Umgebung vor, Jugend- und Kinderspielzonen werden bauplatzübergreifend organisiert und der Durchwegung des Quartiers angelagert. Auf eine Privatisierung der Freiräume durch erdgeschossige Mietergärten wird zugunsten gemeinschaftlicher Nutzungen weitgehend verzichtet. Ein spezielles identitätsstiftendes und kommunikatives Freiraumelement wird der im Süd-Osten situierte Platzbereich bilden, welcher die bestehende Kirche sowie den hier verkehrsberuhigten Straßenraum der Braunhubergasse einbezieht.

Special qualities – added value through cooperative development that extends across building site boundaries

On the site of the former "Hörbiger-Ventilwerke" between Grillgasse and Römersthalgasse in Vienna's 11th municipal district a new residential quarter is being developed which, with an appropriate density, will provide attractive and affordable living space for more than 1300 residents. As a whole the project places individual accents in the context of the surrounding, heterogeneous urban space. The existing 19th century building blocks in the north and south will be augmented and freestanding apartment houses will be erected at the centre. Four of these town houses offering 232 residential units and spaces for special forms of living together are to be erected in the context of the Vienna Housing Construction Initiative.
In the course of the cooperative development of this project, which extends beyond the immediate site boundaries, a common open space concept was worked out which coordinates the use of the ground floor zones and their connection with the outdoor areas and includes a concept for the shared underground garage. A central theme of the cooperation was to coordinate the supply, positioning and organisation of communal facilities such as fitness rooms, media centre, an events room with kitchen, and a bicycle workshop. Spaces related to the building site such as children's playrooms and launderettes will expand the offers made to the community of residents. The "appropriation" of such spaces will be supported by a settlement management office. Information events, getting-to-know-you meetings, an open day and joint celebrations will be held to assist the formation of a neighbourhood.
The concept, which extends beyond the site boundaries, envisages a park-like green area in the quarter with a connection to public green spaces in the surroundings. The organization of children's and young people's play areas will also extend across site boundaries and will be positioned along the routes through the district. Privatisation of open spaces in the form of tenants' gardens at ground level will be largely dispensed with in favour of communal uses. The public square in the south-east that integrates the existing church and the street space of Braunhubergasse, which here has a reduced volume of traffic, will provide a special, communicative open space intended to create a sense of identity.

©schreinerkastler.at

Stadthaus 1 und 4

Das konzipierte Wohnungsangebot von 109 Einheiten und die Grundrisse sind vielfältig, alle Wohnungen mit privaten Freiräumen in Form von Terrassen, Loggien und Balkonen ausgestattet. Die häufig zweiseitige Orientierung der Wohnungen schafft durch spannende Aus- und Durchblicke zusätzliche Wohnqualität. Im Erdgeschoss wird den Hausbewohnern neben dem quartiersbezogenen Fitnessraum ein Kinderspielraum mit angelagerter Waschküche zur Verfügung stehen.

Stadthaus 1 und 4

This project, which comprises 109 dwelling units, offers a varied range of housing and floor plan types. All dwellings have a private outdoor space in the form of a terrace, loggia or balcony. As many of the apartments face in two directions they enjoy interesting views outside and through the development which provides additional residential quality. As well as the district fitness space at ground floor level residents can also avail of a children's playroom and an adjoining laundry.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
URBANBAU

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
s&s architekten

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
DnD Landschaftsplanung

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
3 444 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
10 957 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
7.905 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
109

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/COMPLETION
Herbst 2018/Autumn 2018

©schreinerkastler.at

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
WBV-GPA

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Architekt Martin Kohlbauer

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
DnD Landschaftsplanung

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
3 638 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
4 490 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
3 188 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
44

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A/B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
Herbst 2018/autumn 2018

Stadthaus 2

Die Grundrisse der 44 Geschosswohnungen sind großteils zweiseitig orientiert und individuell adaptierbar. Die umlaufende Balkonzone bietet in Verbindung mit der raumhohen Verglasung individuellen Freiraum mit hoher Qualität, erfüllt aber auch die Funktion des Sonnenschutzes. Im Erdgeschoss sind fünf betreute Wohneinheiten für eine Seniorenwohngemeinschaft integriert. Die architektonische Komposition des Baukörpers mit abgerundeten Eckbereichen wird einen optischen Akzent im Quartier setzen.

Stadthaus 2

The floor plans of most of the 44 apartments have windows facing in two directions and can be adapted individually. The continuous balcony zone together with the full-height glazing offers individual outdoor space of a high quality, while also functioning as sun protection. At ground floor level there are five sheltered residential units for a community of senior citizens. The architectural composition of the building volume with its rounded corner areas will place a special visual accent in the district.

©schreinerkastler.at

Stadthaus 5

Rund 68% der insgesamt 80 Wohnungen sind als 1- bzw. 2-Zimmerwohnungen konzipiert, wobei die großzügigen Erschließungszonen ergänzende, bespielbare „Erweiterungsflächen" anbieten. Die das Fassadenbild prägende Balkonzone gestattet eine Begehbarkeit aus allen Aufenthaltsräumen, schafft durch Pflanztröge und Rankgerüste Möglichkeiten der individuellen Gestaltung für die BewohnerInnen und ein lebendiges Erscheinungsbild. Die gemeinschaftliche Nutzung des Dachgeschosses wird für die HausbewohnerInnen ein wertvolles Zusatzangebot angesichts des beschränkten und intensiv genutzten Quartiersgrünraums auf Erdgeschossniveau darstellen. Im Sinne der Belebung des südlichen Platzes wird hier die Situierung des quartiersoffenen Veranstaltungsraumes mit Küche einen wichtigen Beitrag liefern.

Stadthaus 5

Around 68% of the 80 apartments are designed as 1 or 2-room dwellings, while the generously dimensioned circulation areas offer additional usable "expansion areas". The balcony zone determines the appearance of the facade; it can be accessed from all the living rooms and by means of planters and trellises will offer residents an opportunity for individual design approaches that should create a lively image. Given the restricted amount of district green space at ground floor level and the intensive use that will be made of it, the roof level, which can be used communally, represents a valuable additional facility for residents. The events space, which has its own kitchen, is open to the district as a whole. Positioned on the square to the south, it represents an important contribution to introducing life at this point.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
EGW Heimstätte

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Heimspiel Architektur Gisela Mayr

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
DnD Landschaftsplanung

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
2 348 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
6 912 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
4 885 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
79

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/COMPLETION
Herbst 2018/a*utumn 2018*

©schreinerkastler.at

Ein durchdachtes Bebauungskonzept – Ruhige Grünoase an einem verkehrs- und lärmbelasteten Standort

In Meidling entstehen an einem ehemals gewerblich genutzten Standort mehrere großvolumige Wohnhausanlagen mit insgesamt 415 Wohnungen. Die zugrundeliegende Gesamtkonzeption des Areals ist Ergebnis eines „Kommunikativen Planungsverfahrens" und wurde gemeinsam mit den Dienststellen der Stadt Wien, dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung sowie den AnrainerInnen ausgearbeitet. Die städtebauliche Konzeption ist durch die Anforderungen eines schwierigen Standorts geprägt. Die hohe Verkehrsbelastung im Bereich der Altmannsdorfer Straße sowie des Zubringers zur Autobahn A2 erforderte eine entsprechende Reaktion des Bebauungskonzeptes. Die Lösung war eine zu den Verkehrsflächen geschlossene Blockrandbebauung in Verbindung mit „Stadthäusern" im Inneren. So konnte ein gut nutzbarer, ruhiger Grünraum mit hohem Erholungswert für die BewohnerInnen geschaffen und die Qualität der südlich und westlich anschließenden, intensiv durchgrünten Siedlungsgebiete eingebunden werden. Im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative werden derzeit auf den beiden Baufeldern „Sagedergasse 21" und „Altmannsdorfer Straße 104" rd. 250 Wohnungen fertiggestellt. Die ursprüngliche Freiraumsituation wird durch das bauplatzübergreifende Freiraumkonzept stark aufgewertet. Anstelle großer versiegelter Flächen entsteht nunmehr eine hochwertige Parklandschaft, wobei der Baumbestand weitgehend erhalten bleibt und eine funktionelle fußläufige Vernetzung auch mit der Nachbarschaft sichergestellt ist. Im Zugangsbereich an der Sagedergasse befindet sich ein baumbestandener, kommunikativer Platz. Zwischen den Punkthäusern werden „Gartenintarsien", d.h. Ruhebereiche mit niedrigen Wasserflächen sowie Holzdecks situiert. Das gemeinschaftliche Freiraumangebot umfasst mehrere Spiellandschaften für Kinder und Jugendliche unmittelbar anschließend an die Freiflächen des in die Wohnbebauung integrierten Kindergartens. Die Dachflächen bieten Platz für begrünte Flächen, ein Terrassendeck sowie Sauna und Schwimmbad, die den künftigen BewohnerInnen ein gesundheitsbewusstes und ressourcenschonendes Freizeitverhalten im eigenen Wohnumfeld ermöglichen und die sozialen Kontakte fördern. Als Ansprechpartner für alle BewohnerInnen befindet sich der Hausbetreuungsstützpunkt vor Ort. Das autoverkehrsfreie Quartier wird über eine bauplatzübergreifende, eingeschossige Tiefgarage erschlossen; insgesamt decken rd. 220 Stellplätze den Stellplatzbedarf der beiden Wohnbauten und bieten auch für Fahrzeuge der NutzerInnen der angrenzenden Kleingartensiedlung Platz.

Wien 12., Sagedergasse 21 und Altmannsdorfer Str. 104

A well though-out development concept – a green oasis at a location exposed to traffic and noise

In Meidling, at a former industrial location, several large housing developments are being erected that will offer a total of 415 apartments. The overall concept for the site is the outcome of what is called a "communicative planning procedure" and was worked out jointly with the departments of the City of Vienna, the expert advisory committee for town planning and town design, and the neighbours. The urban design concept is shaped by the demands of a difficult location. The high volume of traffic in the area of Altmannsdorfer Straße and the feeders to the A2 motorway called for an appropriate reaction in the development concept. The solution was a block edge development that is closed towards the heavy traffic areas, in conjunction with "Stadthäuser" (town houses) located in the interior of the site. In this way it was possible to create a quiet green area that is easy to use and has a high value as recreation space for residents and to integrate the qualities of the neighbourhoods adjoining to the south and the west with their plentiful greenery. In the framework of the Vienna Housing Construction Initiative around 250 apartments are currently being completed on the two plots Sagedergasse 21 and Altmannsdorfer Straße 104. The original open space situation will be strongly enhanced by the outdoor space concept that extends beyond the immediate site boundaries. Instead of large paved areas a high quality park landscape will be created, most of the existing trees will be preserved and a functional pedestrian network will be created to connect the neighbourhood. In the approach area on Sagedergasse there is a communicative public square with trees. Between the point buildings "garden inlays", i.e. quiet areas with shallow bodies of water and timber decks, will be located. The range of communal open spaces includes several play landscapes for children and young people directly adjoining the outdoor space of the kindergarten that is integrated in the residential development. The roofs offer space for planting, a terrace deck and a sauna and swimming pool, which will enable the residents to engage in healthy leisure time activities and to make economic use of resources in the surroundings of their own home, while also fostering social contacts. An on-site building caretaking facility provides a contact point for all residents. This car-free district is accessed by a single-storey underground garage that extends beyond the site boundaries; a total of 220 parking spaces meet the requirements of both residential buildings and also offers spaces for the cars of people who use the nearby allotment gardens.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
BUWOG

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
peretti + peretti Architekten

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Auböck + Kárász Landscape Architects

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
2 847 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
8 386 m²

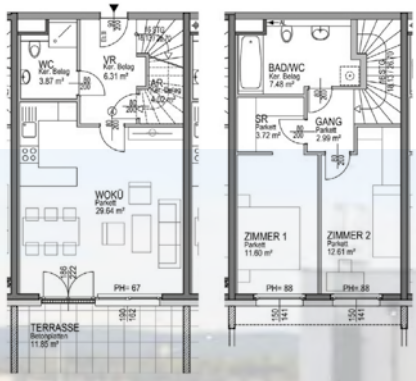
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
5 872 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
78

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
11/2016



Sagedergasse 21

Die acht-geschossige Randbebauung folgt dem städtebaulichen Konzept und schließt im Osten direkt an die Bebauung „Altmannsdorfer Straße 104" an. Die gartenseitige Fassade öffnet sich mit durchlaufenden Loggienbändern zum ruhigen, parkartigen Freiraum. Alle 78 Wohnungen sind mit privaten Außenbereichen wie Terrassen, Loggien und Balkonen ausgestattet und bieten meistens zwei bis drei Zimmer. Die erdgeschossigen Maisonette-Wohnungen sind mit ihren Nutzergärten zum Gemeinschaftsfreiraum orientiert und erhalten durch Hecken und begrünte Zäune entsprechende Privatheit. In der straßenseitigen Erdgeschosszone sind Hausnebenflächen und großzügige Fahrradabstellräume mit nutzerfreundlichem Zugang direkt zur Sagedergasse platziert; die meisten Einlagerungsräume befinden sich im 1. Obergeschoss. Ein Besiedlungsmanagement unterstützt die BewohnerInnen auf die Dauer von einem Jahr in der Bezugs- und Kennenlernphase, die hauseigene Web-Plattform ist ein weiteres, niederschwelliges Angebot zur Vernetzung der Hausgemeinschaft. Die bauplatzübergreifende Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen (u.a. des Schwimmbad- und Saunabereiches) schafft Mehrwert für die BewohnerInnen bei vertretbaren Kosten. Bauliche Maßnahmen wie die ökonomische Erschließung des Baukörpers, eine einfache Tragstruktur, die bauplatzübergreifende Organisation der Garage sowie einheitliche Fensterformate tragen zur kostengünstigen Realisierung bei.

Sagedergasse 21

The eight-storey block edge development follows the urban design concept and in the east directly adjoins the development "Altmannsdorfer Straße 104" . The garden facade opens through continuous bands of loggias to a quiet, park-like open space. Each of the 78 apartments has a private outdoor area in the form of a terrace, loggia or balcony and most apartments have two to three rooms. The tenants' gardens to the ground floor maisonettes face towards the communal open space and have hedges and planted fences to ensure their privacy. Ancillary and service spaces are located on the street side of the ground floor, along with generously dimensioned bike storage rooms with a direct user-friendly approach to Sagedergasse; most of the storage spaces are at first floor level. A settlement management body assists residents for a period of one year during the phase of moving in and getting to know neighbours, the building's own web platform is a further low-threshold offer aimed at networking the community of residents. The availability of communal facilities (including the swimming pool and sauna area) to people from outside the site provides added value for residents at a reasonable cost. Measures such as the building's economical circulation system, the simple load-bearing structure, uniform window formats and the organisation of the garage to allow use by people from outside the immediate site helped ensure economical construction.

Altmannsdorfer Straße 104

An der Ecke Altmannsdorfer Straße / Sagedergasse entstand eine nach Süden abgetreppte Bebauung mit zwei in den Obergeschossen über ein Verbindungsbauwerk (Brücke) verknüpften Bebauungszeilen. In diesem Bereich ist auch der Hauptzugang in das neue Quartier und den parkähnlichen Freiraum über einen als Entree gestalteten Platz situiert. Der Eckbereich ist straßenseitig durch einen drei-geschossigen Erker akzentuiert, die mit durchlaufenden Loggienbändern ausgestatteten Innenfassaden öffnen sich zum „Park". Insgesamt wurden 173 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von rd. 80m² errichtet. Zusätzlich stehen den BewohnerInnen in den Obergeschossen mehrere flexibel zumietbare Wohn-/Arbeitsräume zur Verfügung. Arbeits- und Sonderwohnformen sind dabei aufgrund der Konstruktionsweise möglich. Im Erdgeschoss ist ein acht-gruppiger Kindergarten mit Bewegungsraum und Außenspielbereich integriert. Alle bauplatzübergreifend nutzbaren Gemeinschaftseinrichtungen, wie das „Pooldeck" im Dachgeschoss mit einem 200m² großen, über Absorbermatten beheiztem Schwimmbad und einem großzügigen Saunabereich, aber auch Angebote, die der Hausgemeinschaft vorbehalten sind (Mehrzweckraum, Gemeinschaftsterrassen auf verschiedenen Ebenen) wurden auf gegenständlichem Bauplatz vorgesehen. Bauliche und organisatorische Maßnahmen, wie eine einfache Tragstruktur, die bauplatzübergreifende Nutzung der Gemeinschaftsangebote und der Garage tragen zur kostengünstigen Realisierung bei.

Altmannsdorfer Straße 104

The residential development erected at the corner of Altmannsdorfer Straße / Sagedergasse steps downwards towards the south and consists of two long buildings that are connected on the upper floors by a bridge-like structure. The main access to the new district and the park-like outdoor space is through a public square designed as an entrance, located at this point. On the street side the corner is accentuated by a three-storey bay window, while the internal facades with their continuous bands of loggias open towards the "park". A total of 173 apartments were built with an average floor area of around 80m². The residents on the upper floors can additionally rent a number of flexible living/work spaces. The construction method used makes different forms of work and living possible here. An eight-group kindergarten with movement space and outdoor play area is integrated on the ground floor. All the communal facilities that can be used by people from beyond the immediate site boundaries, such as the "Pooldeck" on the roof with a 200 m² swimming pool heated by means of absorber mats and a generously sized sauna area, as well as those facilities that are reserved for the community of residents (multi-purpose room, communal terraces on different levels) were envisaged on this site. Various building and organisational measures such as the simple load-bearing structure, the use of communal facilities and the garage by residents from outside the site contributed to the economical realisation of this project.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
WOHNPARK ALT-ERLAA

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Architekt Harry Glück /
peretti + peretti Architekten

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Auböck + Kárász Landscape Architects

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
9 038 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
24 340 m²

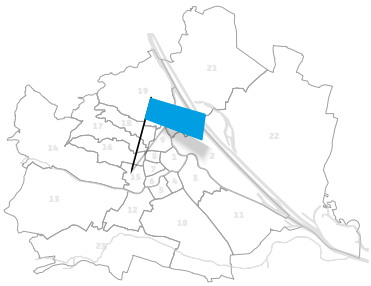
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
14 012 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
173

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A/B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
08/2017



Zeitgemäßes Wohnen in denkmalgeschützter Nachbarschaft

Das Wohnprojekt befindet sich an der Felberstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Baubestand des ehemaligen Kaiserin-Elisabeth-Spitals. Das Bebauungskonzept setzt das Ergebnis des vorangegangenen Städtebaulichen Wettbewerbes um: Vier west-ost-orientierte, terrassierte Wohnbauten werden über einem gemeinsamen Gebäudesockel errichtet und erlauben durch den Verzicht auf die Schließung der straßenseitigen Bebauung Durchblicke in das Blockinnere. Somit bleibt der historische Baubestand auch künftig als identitätsbildendes Element für BewohnerInnen und das Quartier erlebbar. Die Baukörperkonzeption stellt auch eine adäquate Reaktion auf die erhöhten Anforderungen des Lärmschutzes am Standort (Verkehrsbelastung und Bahnanlagen) dar. Um den Schalleintrag künftig zu reduzieren wird eine geschlossene Sockelzone mit Nahversorgerflächen errichtet und auf eine entsprechende Fensterausführung geachtet. Die „Verteilerebene" der Wohnbebauung (1.Obergeschoss) wird mit großzügigen Eingangs Foyers ausgestattet und über eine gemeinschaftliche Freiraumzone mit Kinder- und Jugendspielangeboten an die öffentlichen Grünräume im Norden angebunden. Das Wohnungsangebot ist vielfältig, flexibel und häufig zweiseitig orientiert, zusätzlich wird es mehrere große Einheiten für kinderreiche Familien umfassen. Rund 50% der Wohnungen werden den Anforderungen des SMART-Wohnbauprogrammes mit besonders kompakten Grundrißlösungen und optimierten Nutzerkosten entsprechen. Die versetzte Anordnung der privaten Außenräume, Kinderwagenabstellräume auch in den Obergeschossen, Gemeinschafträume mit Freiraumbezug sowie zumietbare, nutzungsoffene Flächen für Sonderwohnformen bzw. Arbeitsräume werden zusätzliche Wohnqualität und soziale Nachhaltigkeit sichern.

©Riepl Kaufmann Bammer Architektur

Wien 15., Felberstraße 66-76

Contemporary housing in a neighbourhood under a preservation order

This housing project on Felberstraße is in the immediate proximity of the buildings of the former Kaiserin Elisabeth Spital, which are under a protection order. The development concept implements the results of an earlier urban design competition: four stepped, west-east facing apartment blocks are to be built on top of a shared plinth and, by not closing the development along the street front, will allow views into the interior of the block. Consequently the residents will be able to experience the historic buildings as an element that gives the district a specific identity. The distribution of the building volumes represents an appropriate reaction to the need to provide protection from noise at this location (with noise produced by motorised traffic and the railway). To reduce future noise levels a closed plinth zone containing neighbourhood shops will be built and the windows will be detailed accordingly. The "distributor level" of the housing development (1st floor) has generously dimensioned entrance foyers and is connected with play facilities for children and young people at the public green spaces in the north by means of a communal open space zone. There is a wide range of flexible apartment types with many units facing in two directions; in addition there will be several bigger units for families with many children. Around 50% of the apartments will reflect the aims of the SMART housing construction program with particularly compact floor plans and optimised user costs. The staggered layout of the private outdoor spaces, pram stores also on the upper floors, communal rooms that relate to outdoor space and additional rentable, functionally neutral spaces for special ways of living or as work spaces will provide additional quality as a place to live and ensure social sustainability.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
GESIBA

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Riepl Kaufmann Bammer Architekur

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
DnD Landschaftsplanung

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
4 620 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
17 414 m²

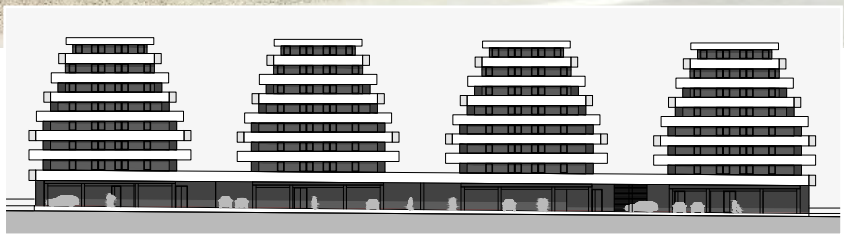
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
10 490 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
142

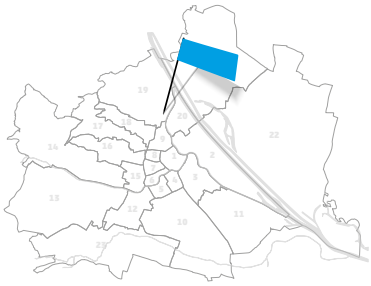
WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* *100%*

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A/B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
12/2018



Alltagsgerechtes und kostengünstiges Wohnen



Auf dem ehemaligen Areal eines Studentenwohnheimes im 19. Wiener Gemeindebezirk wurden nun drei freistehende Wohngebäude konzipiert, welche über einem gemeinsamen Tiefgaragengeschoss errichtet werden. Das in der Mitte situierte „Haus B" mit 61 Wohnungen wird im Rahmen der Wr. Wohnbauinitiative realisiert. Die Konzeption des Wohnprojektes und sein Wohnungsangebot sind schwerpunktmäßig auf qualitätsvolles und kostengünstiges Wohnen für Familien ausgerichtet. Die Geschosswohnungen verfügen mehrheitlich über 2-3 Zimmer, sind vielfach mehrseitig belichtet und werden mit privaten Freiräumen in Form von Terrassen, Loggien, Balkonen oder Nutzergärten im Erdgeschoss ausgestattet. Besonderes Augenmerk wurde auf kompakte, alltagstaugliche Wohnungsgrundrisse gelegt, die flexiblen Gestaltungmöglichkeiten der Küchen und Sanitärbereiche kommt den BewohnerInnenwünschen entgegen. Um künftig auch Wohnen in Gemeinschaft zu ermöglichen, wird es im Erdgeschoss einen Kinderspielraum sowie einen Saunabereich geben. Das bauplatzübergreifende Freiraumkonzept sieht einen gemeinsamen Kinder- und Jugendspielplatz und mehrere Kleinkinderspielzonen vor, der Baumbestand wird integriert und ergänzt.

© beyer.co.at

Wien 19., Vegagasse 20

Economical housing suited to everyday needs

Three free-standing housing blocks, which will be built above a shared underground garage, are being planned for the site of a former student residence in Vienna's 19th municipal district. The middle block, "House B", which will contain 61 apartments, is being erected in the framework of the Vienna Housing Initiative. In devising the concept for this housing project and the apartment types to be provided the focus is primarily on high-quality economic housing for families. Most of the single-storey apartments have 2-3 rooms, receive light from several sides, and are equipped with private outdoor spaces in the form of terraces, loggias, balconies or, at ground floor level, user's gardens. Particular attention was given to designing compact floor plans suitable for everyday life. Flexibility in regard to the design of the kitchens and sanitary facilities is a response to residents' wishes. To encourage the development of a community there will be a children's playroom and a sauna area on the ground floor. The open space concept, which extends beyond the site boundaries, envisages a joint play area for children and young people and several play zones for small children. The existing trees will be integrated and new trees planted.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
GESIBA

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Architekturbüro DI R. Guttmann

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Architekturbüro DI R. Guttmann

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
7 067 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
7 828 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
5 442 m²

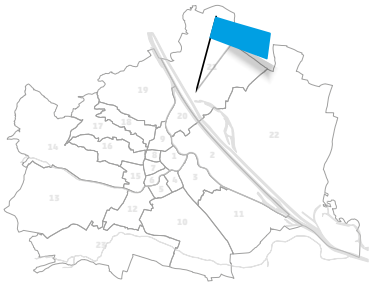
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
61

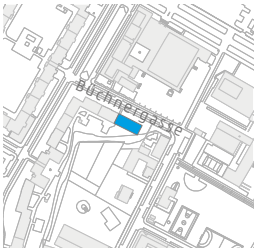
WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A/B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
voraussichtlich 2019

Familienwohnen in denkmalgeschützter Nachbarschaft





Ein auf die besonderen Rahmenbedingungen des Standorts abgestimmtes Wohnprojekt wurde auf einer Baulücke im 21. Wiener Gemeindebezirk realisiert. Besondere Bedachtnahme bei der Konzeption dieses kleinen, kompakten Wohnhauses fand der bauliche Bestand des unmittelbar benachbarten, denkmalgeschützten „Paul-Speiser-Hofs", einer großen Wohnhausanlage der Stadt Wien aus dem Jahr 1929. Die Fassadengestaltung, die Maßstäblichkeit, die Höhenentwicklung sowie der Geländeanschluss wurden daher behutsam aufgenommen. Insgesamt verfügt diese Wohnanlage über 13 Wohnungen. Alle Wohnungen haben einen zugeordneten privaten Freiraum in Form von Loggien/ Terrassen, Balkonen oder Mietergärten. Eine besondere Freiraumqualität bietet die unmittelbar angrenzende Parkanlage mit Altbaumbestand, deren allgemeine Zugänglichkeit durch einen öffentlichen Weg sichergestellt ist. So entstand für die BewohnerInnen durch die Kleinheit der Hausgemeinschaft und die damit verbundene familiäre Atmosphäre eine hohe Wohnqualität, welche durch die hochwertige soziale Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld ergänzt wird. Aufgrund der geringen Wohnungsanzahl konnte auch aus Kostengründen auf einen gesonderten Gemeinschaftraum verzichtet werden. Ein Gemeinschaftsbereich mit Waschküche findet sich im Erdgeschoss der Wohnanlage, welcher sich im Süden zum Freiraum mit einer nutzungsoffenen Spielwiese sowie einem Kleinkinderspielplatz orientiert.

Wien 21., Büchnergasse 4

Family housing beside a listed building

A housing project that responds to a special situation was implemented on a vacant site in Vienna's 21st municipal district. Particular thought had to be given to devising the concept for this small, compact apartment house, as it located directly beside the Paul Speiser Hof, a large municipal housing development dating from 1929 that is under a preservation order. Therefore in the new design the facade of the existing building, its scale, height and the connection to the terrain were all taken into account. The new housing complex has 13 apartments. Each dwelling has its own private outdoor space, which can take the form of a loggia/terrace, balcony or tenants' garden. A public path ensures access to the adjoining park with mature trees, which is an outdoor space of particular quality. Through the small size of the residential community and the family atmosphere that this creates the residents are offered living space of a high quality that is augmented by the excellent social infrastructure in the immediate neighbourhood. On account of the small number of apartments (and also for cost reasons) it was decided not to make a separate community room. On the ground floor of the development there is a communal area with laundry that faces south, towards an outdoor area with a lawn that can be used for different functions and a play space for small children.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
Waldmühle Rodaun Betreuungs-GmbH

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Schwalm Theiss & Bresich, Mag. arch. Ing. Margarethe Cufer

FREIRAUMPLANUNG/*OPEN SPACE PLANNER*
Land in Sicht Landschaftsplanung

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
1 195 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
1 510 m²

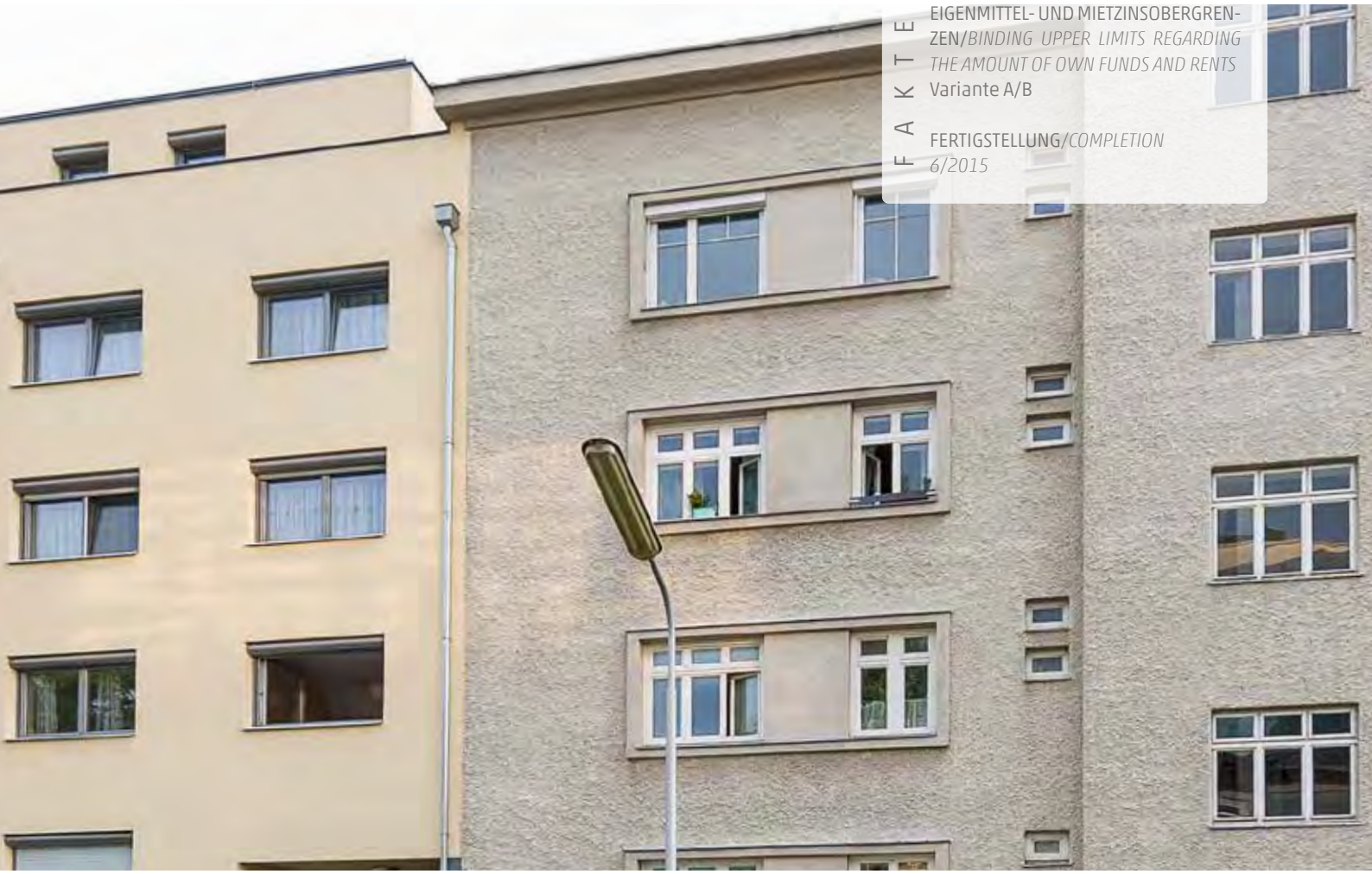
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
1 040 m²

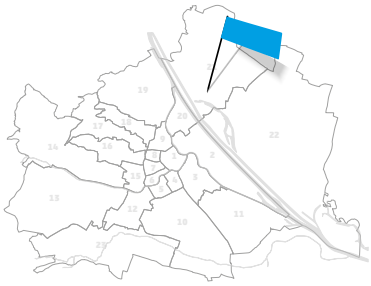
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
13

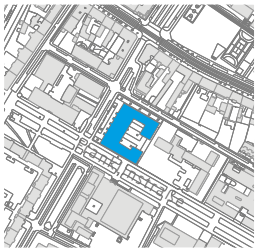
WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* *100%*

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A/B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
6/2015







Gelungener Lückenschluss an einer städtebaulichen Achse vielfältiger Nutzung

Mit diesem Wohnhaus wurde die Bebauung entlang der als Fußgängerzone gestalteten Achse Franz Jonas-Platz und Kinzerplatz geschlossen. Hochwertige soziale Infrastruktur und Anschlüsse des Öffentlichen Verkehrs bestimmen das Wohnumfeld.Unter Berücksichtigung des Baumbestandes und des angrenzenden Grünraumes bildet der Baukörper ein nach Südosten geöffnetes Karree mit begrüntem Innenhof. Schräg gestellte Fensterlaibungen optimieren die Belichtung der Wohnungen, Eckloggien lösen die Gebäudekanten auf und stellen identitätsstiftende Fassadenelemente dar.Der Innenhof fungiert als gemeinschaftlicher Wohnhof, differenzierte Nutzungsbereiche (Kleinkinderspiel, Baumkarree, Gemeinschaftsterrasse) sowie Hochbeete für „urban gardening" werten den Freiraum auf.Im Erdgeschoss, dem Innenhof angelagert befinden sich Kinderspielraum und Gemeinschaftsraum in Kombination mit einer Waschküche. Als speziellen Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit und Gemeinschaftsbildung hatten die BewohnerInnen bei Bezug die Möglichkeit die Bespielung und Ausstattung der Gemeinschaftsräume mitzubestimmen. Die regelmäßige Anwesenheit eines/er HausbesorgerIn sowie Angebote der Sicherheitsberatung mit begleitenden technische Vorkehrungen (Beleuchtungskonzept, Sicherheitstüren,..) sind wertvolle Beiträge zur Wohnzufriedenheit und erhöhen das subjektive Sicherheitsempfinden der BewohnerInnen.Die Flexibilität der praktikablen und im Hinblick auf die wohnungsinterne Erschließung optimierten Grundrisse wird durch Reduktion tragender Wände sichergestellt. Die Belüftung über schallgedämmte Nachströmöffnungen an den Fenstern bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Wien 21., Franklinstraße 25

Successful filling of a gap on an urban axis with a variety of uses

This apartment house completes the development along the axis Franz Jonas Platz and Kinzerplatz, which has been designed as a pedestrian zone. A high quality social infrastructure and good connections to public transportation shape the character of the residential surroundings.Taking account of the existing trees and the neighbouring green space, the building forms a square that is open to the southeast and has a planted courtyard. Angled window reveals optimize the amount of daylight in the apartments, while corner loggias dissolve the edges of the building and, as elements in the facade, give it a clear identity
The courtyard is a communal domestic space; areas for different functions (a play space for small children, a "square" of trees, communal terrace) as well as raised planting beds for "urban gardening" enhance this outdoor space. At ground floor level, adjoining the courtyard, there is a children's playroom and a common room combined with a laundry. As a special contribution to social sustainability and to encourage the development of a community, before they moved into the building the residents had a say in how the communal spaces would be used and equipped. The constant presence of a caretaker and the various technical facilities suggested by a security consultant (lighting concept, security doors...) contribute to residents' satisfaction with their housing situation and increase their subjective sense of security. The flexibility of the practical floor plans, which are optimised in terms of internal circulation, was ensured by minimising the number of structural walls. Additional comfort is ensured by ventilation by means of sound insulated vents built into the windows.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
ARWAG

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
SMAC Smart ArchitecturalConcepts

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
DI Jakob Fina Garten- und Landschaftsarchitekt

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
3 958 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
11 336 m²

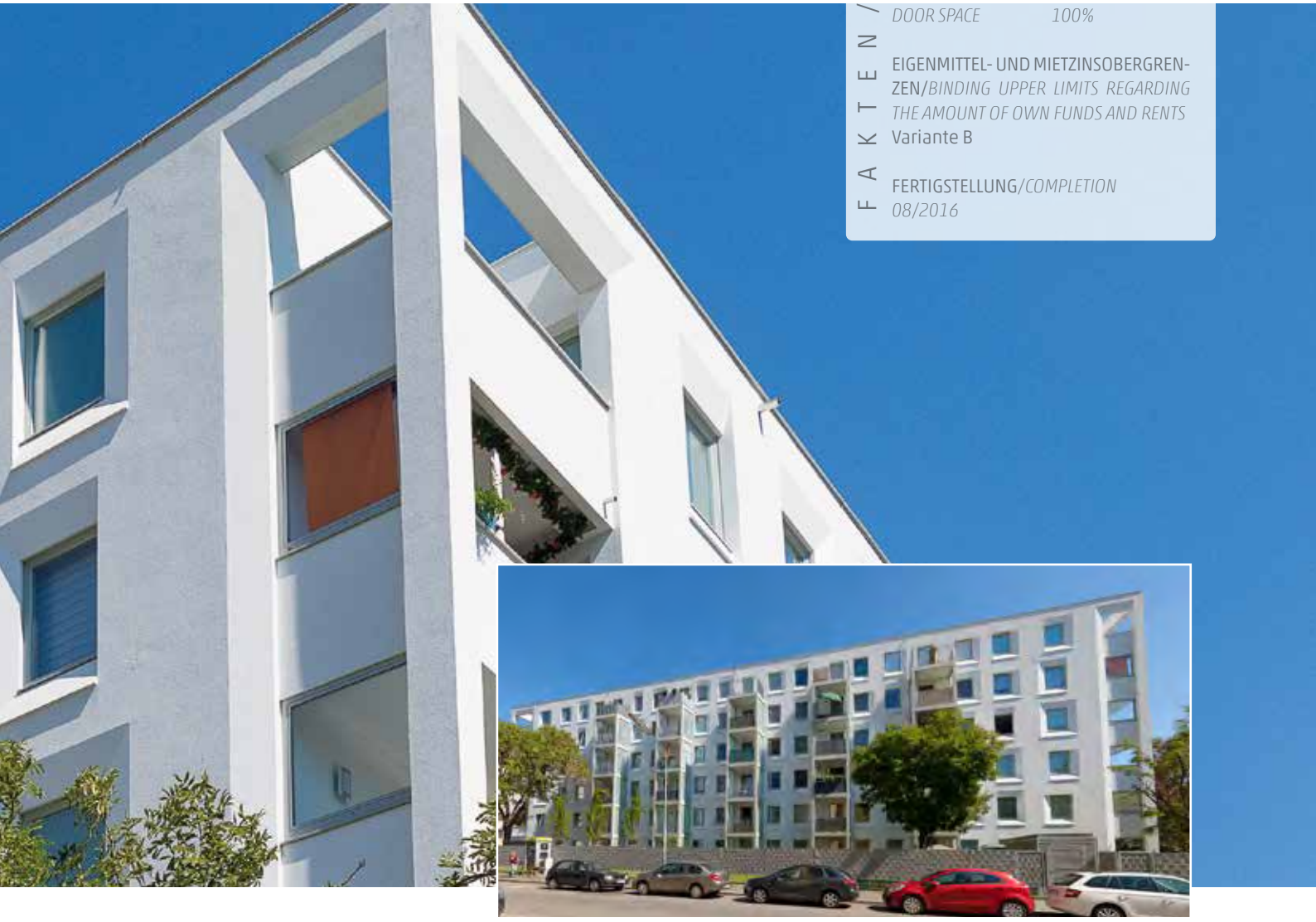
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
8 660 m²

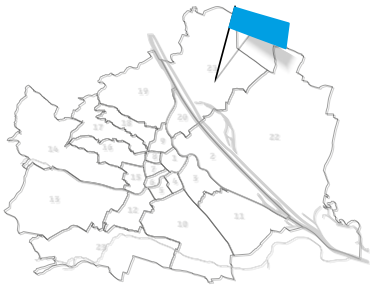
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
117

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* *100%*

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
08/2016





„Raum und Platz“ für Nachbarschaft

Das Wohnbauprojekt in der Leopoldauer Straße umfasst drei höhengestaffelte Einzelbaukörper. Die Gebäudefronten sind durch ihre Tiefenstaffelung belebt und zeigen eine gelungene Maßstäblichkeit. Die flexiblen Grundrisslösungen sowie die Orientierung der Wohnungen sichern hohe Wohnqualität für alle BewohnerInnen. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen privaten Freiraum in Form von Mietergärten, Loggien, Balkone bzw. Terrassen. Einer funktionalen und gleichzeitig hochwertigen Gestaltung des Freiraumes wurde Rechnung getragen. So schaffen mehrere Hofbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen sowie Verweil- und Kommunikationszonen entlang der Erschließungswege gut nutzbare Außenräume. Differenzierte Gemeinschaftszonen unterschiedlicher Typologie lassen „Nachbarschaft“ entstehen: Im Untergeschoss befindet sich ein räumlich abgetrennter Gemeinschaftsraum mit einer durch eine Abböschung geschaffene vorgelagerten Gartenhoffläche. Zu den Gemeinschaftsbereichen zählen weiters gedeckte Flächen im Bereich der Atrien sowie offene Galerien („Stiegentreffs“), welche der internen Erschließung transparent angelagert sind. Als spezieller Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit befindet sich am Dach des Gebäudes eine Vakuum-Kollektoren-Solaranlage. Die optimierte Stahlrahmenkonstruktion nach dem „slim-building-conzept®“ sichert eine ökologische Bauweise und nachhaltige Flexibilität in der Nutzung.

Wien 21., Leopoldauer Straße 163

"Room and space" for a neighbourhood

The housing project on Leopoldauer Straße comprises three individual building volumes that are staggered in height. The way the building fronts are stepped in depth gives them a certain liveliness and shows an understanding of scale. Flexible floor plans and the orientation of the apartments ensure high quality living space for all residents. Each dwelling unit has its own private outdoor area, which can take the form of a tenants' garden, loggia, balcony or terrace. Care was taken to provide outdoor space that is functional and boasts a high design quality. Courtyard areas with different functions and zones for communication or relaxation along the circulation routes provide highly usable outdoor spaces. Differentiated *communal zones of various typologies allow a "neighbourhood" to develop: a spatially separate communal room on the lower ground floor has a garden courtyard in front created by means of an embankment. Other communal areas include covered spaces near the atriums and open galleries ("staircase meeting places") attached transparently to the internal circulation system. As a special contribution to ecological sustainability the building has a vacuum tube solar collector on the roof. The optimised steel frame construction based on the "slim-building-concept®" is an ecological method of building and ensures sustainable flexibility of use.*

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
BA REAL INVEST in Kooperation mit KALLCO GmbH

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
trans_city zt gmbh;
Mag. arch. Ing. Margarethe Cufer

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
DI Paul Kandl Landschaftsplanung

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
13 885 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
21 000 m²

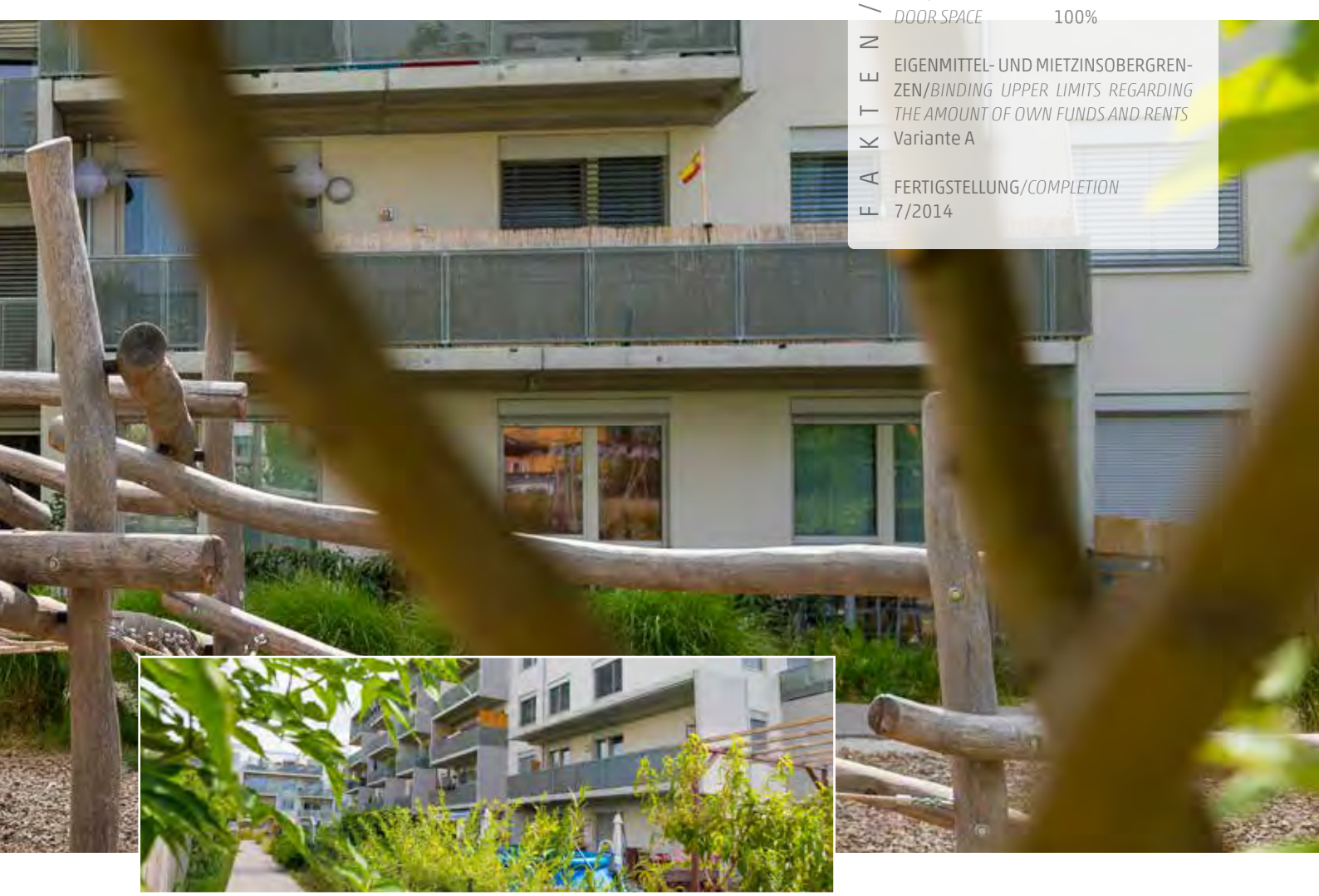
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
15 903 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
192

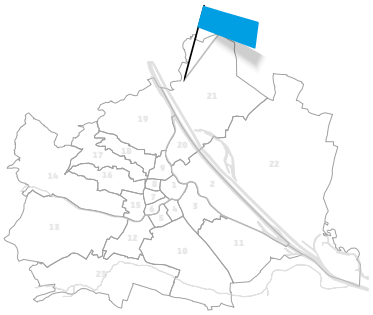
WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

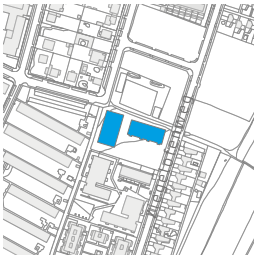
EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
7/2014



Familienwohnen in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Kindergarten





Das Wohnprojekt „Ziegelofenweg" befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Strebersdorf und bildet den nördlichen Abschluss der zweiten Entwicklungsphase des Stadterweiterungsgebietes „Mühlweg". Nach Fertigstellung des Bauvorhabens im Oktober 2017 werden die beiden Baukörper 47 Wohnungen sowie einen 4-gruppigen Kindergarten mit großem Außenspielbereich und eine Polizeistation umfassen. Entsprechend der künftigen BewohnerInnen-Zielgruppe wurden mehrheitlich 3-4-Zimmer-Familienwohnungen mit kompakten und alltagstauglichen Grundrissen konzipiert. Das zugunsten der Kinderbetreuungseinrichtung reduzierte gemeinschaftliche Freiflächenangebot am Bauplatz, kann aufgrund vielfältiger und attraktiver umgebender Freiräume kompensiert werden. Ein sekundärer Erschließungsweg zwischen den Baukörpern mit angelagertem Kleinkinderspielplatz und Erholungszone rundet das Freiraumangebot für die BewohnerInnen künftig ab. Alle Wohnungen sind mit privaten Außenbereichen, wie Balkonen, Terrassen und Mietergärten ausgestattet. Als spezieller Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit werden Anlagen zur Solarthermie-Nutzung auf den Dachflächen errichtet und der passive Solareintrag durch die Vielzahl süd-orientierter Wohnung genutzt. Übersichtliche, transparente Eingangsfoyers, erweiterte und kommunikativ gestaltete Erschließungszonen sowie Kinderwagenabstellräume auch in den Obergeschossen unterstützen die familienfreundliche Atmosphäre und lassen künftig Gemeinschaft entstehen.

Wien 21., Ziegelofenweg 23-25

Family housing in close proximity to a new kindergarten

Located on the eastern edge of Strebersdorf, the housing project "Ziegelofenweg" represents the conclusion of the second development phase of "Mühlweg" urban expansion area. Following completion of this project in October 2017 the two buildings will contain 45 apartments as well as a four-group kindergarten with a large outdoor play area, and will also house a police station. Reflecting the main target group for this development, most of the apartments are conceived as 3 to 4 room family apartments with compact floor plans well suited to everyday life. To allow more extensive child care facilities the range of communal outdoor areas on site is somewhat reduced, which is compensated for by the variety of attractive outdoor spaces in the surroundings. A secondary circulation route between the buildings that is adjoined by a play area for small children and a recreation zone will complete the range of communal outdoor spaces provided for residents. In addition each of the apartments has a private outdoor space that can take the form of a balcony, terrace or tenant's garden. As a special contribution to ecological sustainability roof-mounted appliances will exploit solar thermal energy, while the many south-facing apartments will benefit from passive solar gains. Clearly organised, transparent entrance foyers, expanded circulation zones designed to encourage communication and the provision of pram stores on the upper floors also will strengthen the family-friendly atmosphere and encourage the development of a community here.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
ARWAG

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
patricia zacek architektin

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
DI Jakob Fina Garten- und Landschaftsarchitekt

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
4 406 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
7 396 m²

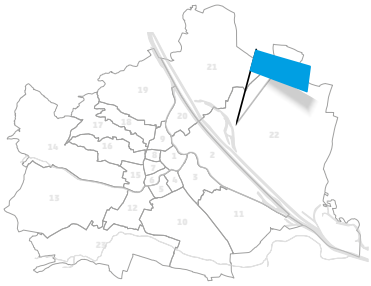
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
3 806 m²

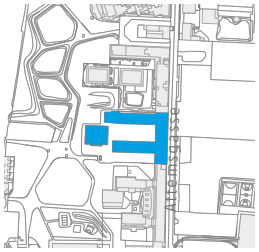
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
47

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
10/2017





Umfassendes Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen als Mehrwert bei hoher Bebauungsdichte

Diese Wohnanlage ist Teil des „Entwicklungsgebietes Kagran-West", dessen städtebauliches Leitkonzept großmaßstäblichen Wohnbau an einer Stadt- und Grünraumachse formuliert. Der Leitidee folgend wurde die straßenseitige Bebauungskante kammartig zur öffentlichen Parkanlage im Westen erweitert und durch einen Solitärbaukörper ergänzt. Damit gelingt die Verknüpfung des bauplatzbezogenen Freiraumes mit dem öffentlichen Grünraum des angrenzenden „Kirschblütenparks". Bereits die transparent gestaltete Erdgeschosszone gestattet Durchblicke vom Straßenraum in den grünen Innenhof. Im Sinne der Schaffung kostenoptimierten Wohnraums wurde die mögliche Bebauungsdichte am Bauplatz umgesetzt, gleichzeitig aber ein umfangreiches, qualitätsvolles und mit den BewohnerInnen abgestimmtes Freiflächenangebot am Dach geschaffen. Den gemeinschaftlichen Spiel-, Erholungs- und „urban gardening-Flächen" sind Gemeinschaftsräume angelagert, auf die kommunikationsfördernde und direkte hausinterne Erreichbarkeit wurde bei der Konzeption der Erschließung besonderer Wert gelegt. Das vielfältige Angebot an häufig durchbindenden Geschosswohnungen und Maisonetten zeigt kompakte und praktikable Grundrisse, spezifische Ausstattungsmerkmale sind Holzfußböden und Fußbodenheizung. Die Ausstattung der Wohneinheiten mit Balkonen und Loggien sowie die über das Niveau angehobenen, hofseitigen Mietergärten sichern Alltagstauglichkeit und Wohnqualität. Diese wird durch Kinderspielräume und einen Saunabereich weiter bereichert.

Wien 22., Attemsgasse 23

A comprehensive range of communal areas on the roof offers added value in a high-density development

This housing complex is part of the "Kagran West development area", which is based on an urban planning concept for large-scale housing along an urban and green space axis. In accordance with this concept the development edge along the road extends in comb-like fashion to the public park in the west and augmented by a free-standing building. In this way the open space that relates to this site is linked to the public green space of the adjoining "Cherry Blossom Park". The transparent design of the ground floor zone allows views of the green internal courtyard from the street. In pursuit of the aim to create reasonably priced housing the permitted site density was exploited, while at the same time a comprehensive, high-quality range of open spaces, which were discussed in advance with the residents, was created on the roof. Communal rooms directly adjoin these communal play, recreation and urban gardening areas, while in designing the circulation spaces particular importance was attached to direct internal accessibility and encouraging communication. There is a wide range of single-storey apartments and maisonettes with compact and practical floor plans and many of the units extend through the depth of the building. Wooden flooring and underfloor heating are special features of the fitting-out. The dwelling units are provided with balconies and loggias or, on the courtyard side, tenants' gardens that are elevated above the level of the surrounding terrain. This ensures apartments that are eminently suitable for daily life with real quality as a place to live. This quality is further enhanced by children's play areas and a sauna.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
Waldmühle Rodaun Betreuungs-GmbH

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Schwalm Theiss &Bresich;
Mag. arch. Ing. Margarethe Cufer

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Land in Sicht Landschaftsplanung

KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
5 747 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
18 600 m²

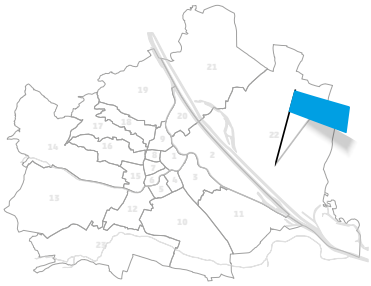
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
13 328 m²

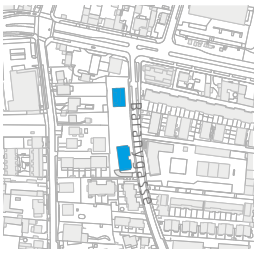
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
166

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* *100%*

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A/B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
02/2016





Familiäres Wohnen mit besonderer Freiraumqualität

Zwei kleine Mehrwohnungshäuser im 22. Wiener Gemeindebezirk mit insgesamt 24 Wohnungen schaffen den Rahmen für familiäres Wohnen am Stadtrand.Die alltagsgerechten und durchdacht organisierten Wohnungsgrundrisse sind mindestens zweiseitig belichtet und bieten helle Wohnräume. Auch auf die natürliche Belichtung der Küchen wurde besonders Wert gelegt. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei zugänglich und verfügen über großzügige private Freiflächen in Form von Mietergärten. Den Wohnungen in den Obergeschossen sind Balkone oder Terrassen zugeordnet. Das ambitionierte gemeinschaftliche und private Freiraumangebot schafft einen besonderen Mehrwert für Familien. Zwischen den beiden Baukörpern befindet sich ein zentraler Grünraum für die Hausgemeinschaft. Dieser ermöglicht Begegnung und Kommunikation für alle BewohnerInnen und bietet Spielmöglichkeiten für die Kinder. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde sowohl in die Konzeption der Baukörper als auch in die Freiraumorganisation integriert und stiftet besondere Identität am Standort. Als Beitrag zum kostengünstigen Wohnen wird die Hälfte der Stellplätze nicht in einer Tiefgarage, sondern oberirdisch bereitgestellt. Durch deren Positionierung an der nördlichen Grundstücksgrenze übernimmt diese Fläche auch eine Pufferfunktion zur angrenzenden Betriebszone. Im Untergeschoss des nördlichen Wohngebäudes befindet sich ein großzügiger Gemeinschaftsraum.

Wien 22., Baranygasse 4-10

Family housing with outdoor spaces of particular quality

Two small apartment buildings in Vienna's 22nd district with a total of 24 apartments create a setting for family life on the edge of the city. Floor plans that are suited to everyday life and organized in a well thought-out way receive daylight from at least two sides and offer bright living spaces. Particular importance was attached to providing the kitchens with daylight. The apartments at ground floor level can be accessed barrier-free and have large private outdoor spaces in the form of tenants' gardens. The apartments on the upper floors have balconies or terraces. An ambitious range of communal and private spaces creates a special added value for families. Between the two buildings there is a central green space for the community. It encourages meetings and communication between residents and offers children opportunities to play. Existing trees that were worth preserving were integrated in the concept of the buildings and in the organization of open space and create a special sense of identity at this location. As a contribution to reasonably priced housing half of the parking spaces are not in an underground garage but at ground level. By placing them on the northern site boundary this area acquires a function as a buffer to the neighbouring business zone. There is a generously sized communal room in the basement of the northern apartment building.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
FAMILIE

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
RH+ architekten

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Auböck + Kárász Landscape Architects

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
3 399 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
2 328 m²

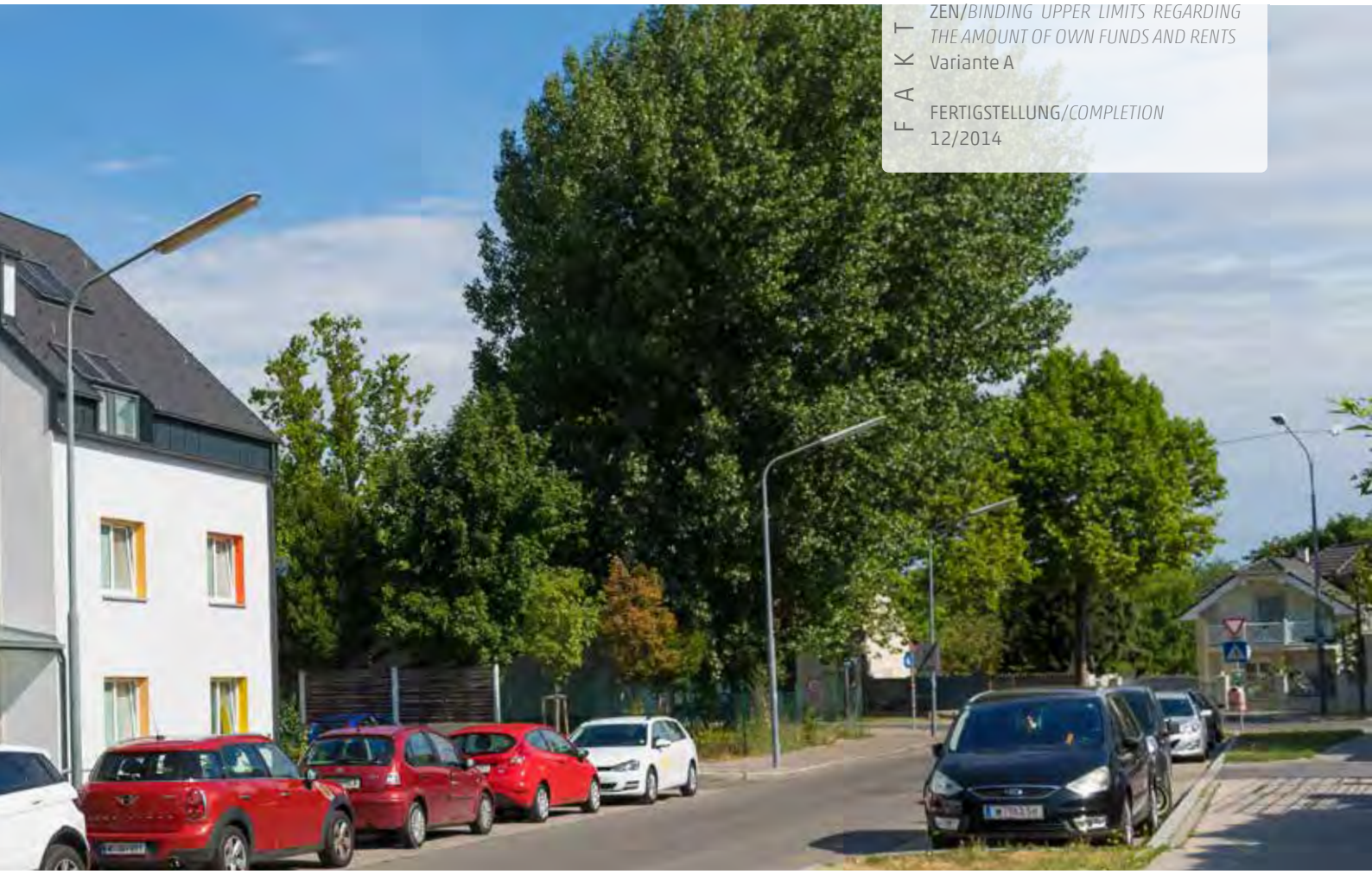
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
1 680 m²

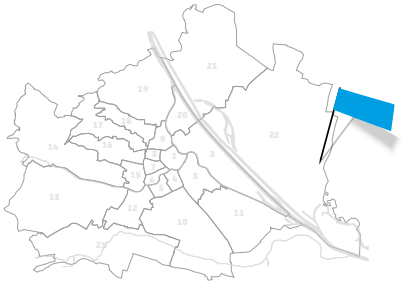
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
24

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

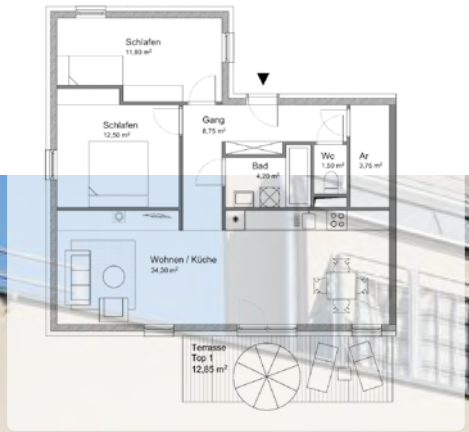
FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
12/2014





Eine kleine Nachbarschaft mit vielfältigem Wohnungsangebot

Eingebettet in einer von Einfamilienhausbauten geprägten Umgebung unweit der Stadtgrenze Wiens wurde in der Schiergasse ein auf den Standort abgestimmtes Wohnprojekt realisiert. Zwei Wohnbauten mit unterschiedlichen Typologien schaffen Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse: Auf dem südlichen Bauplatz wurde ein Geschosswohnbau mit 8 Geschoss- und zwei Maisonettwohnungen errichtet, am nördlichen Bauplatz stehen vier Reihenhäuser. Alle Wohnungen haben einen zugeordneten privaten Freiraum in Form von Mietergärten, Balkonen oder Terrassen, welcher vorzugsweise zur unverbaubaren Westseite orientiert ist. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind so wie die zugehörigen Freiräume barrierefrei ausgeführt, Bäder und WC´s sind im Bedarfsfall kombinierbar und erfüllen dadurch auch spezielle Anforderungen. Mit den Maisonettwohnungen und Reihenhäusern ist es gelungen, möglichst viele Qualitäten eines Einfamilienhauses aufzunehmen und in einer verdichteten Form umzusetzen. Gemeinschaftsbildende Funktionen nimmt der Freiraum auf: Neben der Erschließungsfunktion ermöglicht der gemeinschaftliche Fußweg informelle Kommunikation unter den BewohnerInnen.



Wien 22., Schiergasse 1A + 2A

A small neighbourhood offering a variety of housing options

Embedded in surroundings consisting largely of single-family houses, not far from the city border of Vienna, a housing project tailored specifically to its location was carried out on Schiergasse. Through the different typologies the housing blocks provide living space for different needs: on the southern site a multi-storey building containing 8 single-storey and two maisonette apartments was erected, on the northern site there are four row houses. Each dwelling was allocated a private outdoor space in the form of a tenant's garden, balcony or terrace, most of which face towards the undeveloped western side. The ground floor apartments are barrier-free, like the outdoor spaces allocated to them. If required the bathrooms and WCs can be combined so that they, too,can meet special requirements. Thanks to the maisonette apartments and row houses it proved possible to incorporate many of the qualities of a single family house and to implement these in a denser form. The open space plays a role in forming a community. As well as meeting its primary function, which is to provide access, the communal footpath also encourages informal communication between residents.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
FAMILIE

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
RH+ architekten

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Auböck + Kárász Landscape Architects

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/SIZE OF SITE
1 891 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
1 679 m²

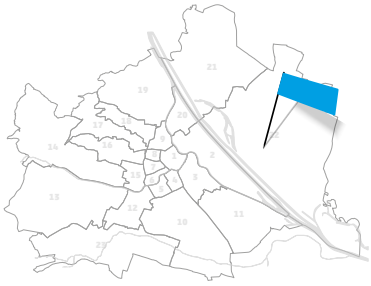
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
1 177 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
14

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* *100%*

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante A

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
3/2015



Star 22 – Flexibles Wohnen für wechselnde Lebenssituationen

Das Wohnprojekt „Star 22" in der Stadlauer Straße 58-60 wurde als Teilprojekt auf dem Areal der ehemaligen Waagner-Biró-Gründen errichtet und im Oktober 2014 als eines der ersten fertiggestellten WBI-Projekte an die Bewohner übergeben. Die Wohnhausanlage umfasst neben 218 Wohnungen mit durchschnittlich 90m² Wohnnutzfläche auch einen Kindergarten und fünf Geschäftslokale. Für die BewohnerInnen stehen zahlreiche Gemeinschafts- und Kinderspielräum, ein Schwimmbad am begrünten Dach sowie ambitioniert gestaltete gemeinschaftliche Freiflächen zur Verfügung. Es werden neben kostengünstigen, an den geförderten Wohnbau angelehnten Konditionen für die MieterInnen auch ein attraktives Umfeld in einem neuen multifunktionellen Stadtquartier mit Büros, Geschäften und guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsmittelnetz geboten. Vielfältige Wohnungstypologien mit 2- bis 5 Zimmern, privaten Außenräumen und flexiblen Grundrissen gewährleisten die Anpassbarkeit an wechselnde Lebenssituationen. Durch geringfügig höhere Deckenstärken und nichttragende Trennwände können Räume einfach geteilt oder zusammengelegt werden. Kompaktheit und gute Möblierbarkeit sind Beiträge zum kostengünstigen Wohnen. Darüber hinaus werden durch ökologische Maßnahmen Kostenersparnisse für die BewohnerInnen erzielt. Das Projekt gliedert sich in vier durch Brücken miteinander verbundene Häuser mit ruhigen Innenhöfen. Der 5-gruppige Kindergarten, mehrere Geschäftslokale, das Hausbetreuungszentrum, die Gemeinschaftsräume, die Waschküchen mit Sichtbezug auf den Kleinkinderspielplatz sowie die Fahrradabstellräume befinden sich in der Erdgeschosszone aber auch in den Obergeschossen. Im Inneren der Anlage entstanden ein Garten als Kommunikationszentrum sowie überdachte, witterungsunabhängige Freiflächen vor den Gemeinschaftsräumen. Alle Freiräume, ausgenommen des Kindergartenbereiches, sind allgemein zugänglich. Im Dachbereich können von den BewohnerInnen Gartenbeete zugemietet werden.

Star 22 – flexible housing for changing life situations

The housing project "Star 22" on Stadlauer Straße 58-60 was erected as a part project on the former Waagner-Biró grounds and, as one of the first housing initiative projects to be completed, was handed over to residents in October 2014 as. The housing complex includes 218 apartments with an average usable floor area of 90m² as well as a kindergarten and five shops. Residents can avail of numerous communal facilities, along with a children's play room, a swimming pool on the planted roof and ambitiously designed communal outdoor areas. As well as offering reasonable terms for tenants, essentially based on the subsidised housing system, the project also provides an attractive setting in a new multi-functional urban quarter with offices, shops and a good connection to the public transportation network. Varied housing typologies with 2 to 5 room apartments, private outdoor spaces and flexible floor plans ensure adaptability to changing life situations. Thanks to somewhat thicker floor slabs and non-structural partition walls, dividing or combining rooms presents little difficulty. The compact floor plans and the ease with which they can be furnished contribute to economical housing. In addition cost savings for residents are achieved through a number of ecological measures. The project consists of four buildings connected with each other by bridges and set in quiet internal courtyards. The five-group kindergarten, several shops, the building caretaker centre, the communal rooms, the laundries with visual contact with the play area for small children and the bike stores are located on the floor zone but also on the upper floors. In the interior of the complex a garden was made as a communication centre and there are covered outdoor areas in front of the communal rooms that can be used independent of the weather. All outdoor spaces, apart from those for the kindergarten, are accessible to the general public. Residents can rent planting beds located on the roof.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
GESIBA

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
Scheifinger & Partner /
Huss Hawlik Architekten

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Rajek Barosch
Landschaftsarchitektur

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/SIZE OF SITE
10 874 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
32 988 m²

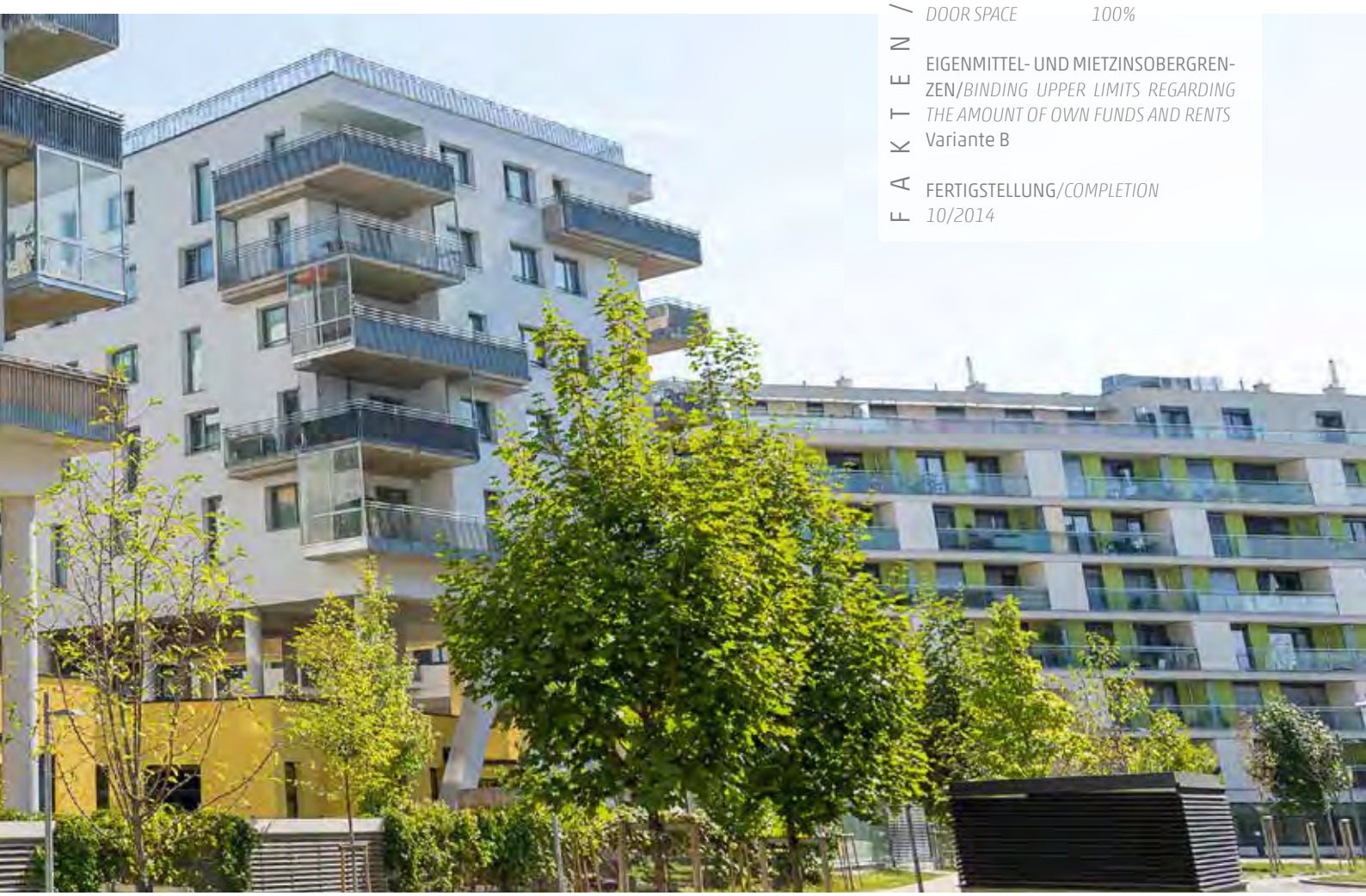
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
21 679 m²

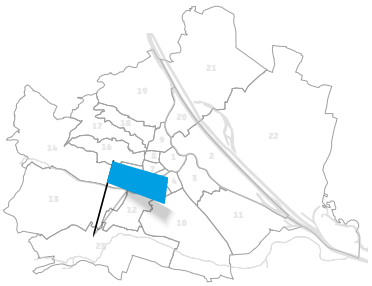
WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
218

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* *100%*

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
10/2014





Zentrale Themen: Kostengünstiges Wohnen und nachhaltige Mobilität

Das in vielen Bereichen ambitionierte Wohnprojekt „Wohnpark Liesingbach" ist Teil des Entwicklungsgebietes „Breite Furt" und basiert auf dem städtebaulichen Konzept des Klausurplanungsverfahrens „Atzgersdorf". Die drei Punkthäuser sind in einem bauplatzübergreifenden Grünraum situiert und werden künftig durch eine weitgehend geschlossene Randbebauung von der verkehrsreichen „Breitenfurter Straße" abgeschirmt. Mit dem Fokus auf kostengünstiges Wohnen werden derzeit an diesem Standort 181 Geschosswohnungen mit privaten Freiräumen u.a. erdgeschossigen Mietergärten errichtet. Das differenzierte Wohnungsangebot für Familien, aber auch Ein- und Zweipersonenhaushalte lässt künftig eine vielfältige BewohnerInnengemeinschaft entstehen. Die Bildung einer lebendigen Nachbarschaft wird durch die Teilnahme am Gebietsmanagement und weitere Angebote wie großzügige Eingangszonen, einen Gemeinschaftsraum mit Küchenausstattung und Außenbereich sowie einen Waschsalon unterstützt. Das differenzierte, bauplatzübergreifende Freiraumangebot wird mit den umgebenden Naturräumen wie der „Wilden Liesing" vernetzt, schafft Platz für gemeinschaftliche Aktivitäten und ermöglicht eine generationenübergreifende, barrierefreie Nutzung. Kinder- und Jugendspielbereiche werden ebenso eingebettet, wie Freiräume für das benachbarte Kindertagesheim. Wiesenlandschaften, standortgerechte Gehölze und eine sanfte Geländemodellierung werden das Erscheinungsbild bestimmen. Ein wichtiges Projektziel ist es, die künftigen BewohnerInnen zur Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen zu motivieren. Ein entsprechendes Konzept wurde erstellt, welches u.a. eine Mobilitätsberatung in der Bezugsphase, nutzungsfreundliche Abstellräume für Fahrräder und Lastenräder, Car-Sharing-Angebote im Sinne der Strategie „Auto nutzen statt besitzen", eine gratis Jahreskarte der Wiener Linien je Wohneinheit im Bezugsjahr sowie E-Ladestationen umfasst. Die ökologische Nachhaltigkeit wird durch die Errichtung eines bauplatzübergreifenden Gaskesselhauses sowie durch die mit den Gründächern kombinierbare Gewinnung von Solarenergie erhöht. Die Vereinheitlichung von Bauteilen (u.a. der Fenster) sowie die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage ermöglichen Kosteneffizienz.

© peterlorenzateliers

Wien 23., Breitenfurter Straße 223-237

Central themes: economical housing and sustainable mobility

With ambitious goals in many areas, the housing project "Wohnpark Lieseinbach", which forms part of the development area "Breite Furt", is based on an urban design concept produced by the "Atzgersdorf" planning workshop. Three free-standing buildings are positioned in a green space that extends across site boundaries and will be screened from the busy Breitenfurter Straße by an edge development that is closed for the most part. With the focus on economical housing, at present 181 single-storey apartments are being erected with private outdoor spaces such as ground floor tenant's gardens. A differentiated range of housing types for families as well as one and two-person households will promote the diversity of the residential community. Participation in the area management, a communal space with cooking facilities and outdoor area, as well as a laundry will help to develop a lively neighbourhood. A differentiated range of outdoor spaces that extend across site boundaries will be connected with nature areas in the surroundings such as the "Wilder Liesing", while also creating space for communal activities and allowing barrier-free use by all generations. Play areas for children and young people will be located here along with outdoor spaces for the neighbouring children's day-care centre. The appearance will be shaped by meadows, trees suitable for the location and the gentle modelling of the terrain. An important project goal is to motivate the future residents to use sustainable forms of mobility. With this aim in mind a concept was prepared which includes mobility consultation upon moving into the building, user-friendly rooms for storing bicycles and cargo bikes, a car-sharing system based on the idea of "using a car rather than owning one", a free yearly ticket per dwelling unit for Vienna's public transport system for the year an apartment is first occupied, and electric charging stations. Ecological sustainability will be increased by erecting a gas boiler house and by the exploitation of solar energy, combined with planted roofs. The standardisation of building parts (e.g. the windows) and the natural ventilation of the underground garage will increase cost efficiency.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
BUWOG

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
peterlorenzateliers

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Land in Sicht Landschaftsplanung

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
8 291 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
17 652 m²

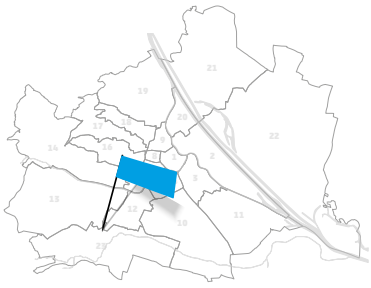
WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
12 114 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
181

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* *100%*

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante B

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
Mitte 2018 / Mid 2018



Wohnen und „Mehr" auf unterschiedlichen Ebenen

Die städtebauliche Situation und deren Anforderungen, insbesondere die Umsetzung einer hohen Dichte sowie spezielle Nutzungsanforderungen, wie die Integration eines Kindertagesheims stellten komplexe Aufgabenstellungen dar. In der Konzeption des Baukörpers wurde das Ergebnis des Städtebaulichen Leitprojektes „Atzgersdorf" in Form eines punktuell geöffneten Karrees mit einer geschlossenen Bebauungskante entlang der stark befahrenen Breitenfurter Straße umgesetzt und als Teil des Entwicklungsgebietes „Breite Furt" (insgesamt rd. 700 Wohneinheiten) realisiert. Die Fertigstellung dieser Wohnhausanlage erfolgte im August 2017. Sie umfasst 100 kostengünstige Wohnungen zu den Konditionen der Wohnbauinitiative sowie 30 freifinanzierte Wohnungen. Durchbindende Wohnungsgrundrisse und Maisonetten nutzen den ruhigeren Innenhof und schaffen Blickbeziehungen zur gemeinschaftlichen Freifläche auf Niveau des 2. Obergeschosses.Einen besonderen Mehrwert für die BewohnerInnen stellen die gemeinschaftlichen Freiflächen dar, welche auf mehreren Ebenen der Wohnhausanlage situiert wurden. Insbesondere die großzügige Gemeinschaftsterrasse am Dach mit Schwimmbad, Erholungs- und Kleinkinderspielbereich sowie einer Pergola als Beschattungselement, welche auch gleichzeitig eine Solarthermie-Anlage aufnimmt, bietet einen qualitativ hochwertigen Ausgleich für die reduzierten erdgeschossigen Freiraumzonen am Bauplatz. Hochbeete auf den Dachflächen ergänzen das Angebot für die Hausgemeinschaft. Der Jugendspielplatz am Nachbarbaufeld wird gemeinsam genutzt. Ein 7-gruppiges Kindertagesheim mit Bewegungsraum und kleinem hofseitigen Freibereich ist in die Sockelzone integriert, die Vorzone im Zugangsbereich des Kindertagesheims und ein Bistro werden die Erdgeschosszone beleben. Die BewohnerInnen werden in der Startphase sowie im ersten Jahr ab Bezug durch ein Besiedlungsmanagement unterstützt. Das Mobilitätskonzept bietet Car-Sharing-Plätze in der Tiefgarage und als Anreiz zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel eine gratis Jahreskarte der Wiener Linien im ersten Jahr.

Wien 23., Breitenfurter Straße 239-241

Housing and "more" on different levels

In this project the requirements of the urban planning situation, in particular the creation of high density and the integration of special functions such as a children's day care centre represented complex challenges. The concept for the building volume implements the results of the "Atzgersdorf" urban design guideline project in the form of a block that is open at certain points, has a closed edge along the busy Breitenfurter Straße and forms part of the development area "Breite Furt" (which comprises a total of around 700 dwelling units). Due for completion in autumn 2017, this housing complex will consist of 100 economical apartments at the usual Housing Initiative rents as well as a smaller number of privately financed apartments. Apartments and maisonettes with floor plans that extend through the depth of the building make use of the quieter internal courtyard and establish visual contacts to a communal outdoor area at the level of the 2nd floor. The communal outdoor spaces, which will represent a particular added value for residents, will be located on several different levels of the housing complex. In particular the generously dimensioned communal terrace on the roof with a swimming pool, recreation space, a small children's play area, and a pergola to provide shade with integrated solar thermal panels offer high quality compensation for the restricted amount of outdoor space at ground level. Raised planting beds augment the amenities provided for the community of residents. A young people's play area on the neighbouring site will be used jointly. A 6-group children's day care centre with movement space and a small outdoor area on the courtyard side is integrated in the plinth, the front area of the access to the day care centre along with a bistro will introduce life to the ground floor zone. In the initial phase and during the first year after moving into an apartment the future residents will receive support from a settlement management office. The mobility concept offers car-sharing places in the underground garage and, to encourage the use of public transport, a free annual ticket for the Viennese transportation system for the first year of residence.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
BUWOG

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
peterlorenzateliers

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
Land in Sicht Landschaftsplanung

FAKTEN / KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
5 384 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/GROSS FLOOR AREA
20 116 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/LIVING SPACE FLOOR AREA
7 759 m²

WOHNEINHEITEN/DWELLING UNITS
100

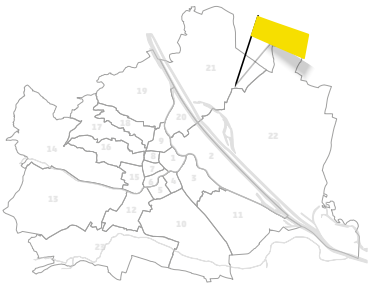
WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE 100%

EIGENMITTEL- UND MIETZINSOBERGRENZEN/*BINDING UPPER LIMITS REGARDING THE AMOUNT OF OWN FUNDS AND RENTS*
Variante B

FERTIGSTELLUNG/COMPLETION
08/2017

3. Projekte des Sofortprogrammes 2016 in System- und Leichtbauweise

3. Projects of the 2016 Immediate Programme using system building or lightweight construction methods



©KALLCO

Mischnutzung und hybrides Gebäudekonzept

Die unbebaute Liegenschaft Siemensstraße 142 mit der aktuellen Widmung Betriebsbaugebiet befindet sich im 21. Wr. Gemeindebezirk „Floridsdorf". Aus heutiger Sicht wird eine befristete Nutzung für Wohnzwecke angestrebt, wobei längerfristig Möglichkeiten einer Misch- bzw. gewerblichen Nutzung z.B. für Büros, Start-ups zu konzipieren sind. Das gewählte Bausystem „Slim-Building-Conzept®" erlaubt aufgrund seiner hybriden und flexiblen Struktur vielfältige Nutzungen und Entwicklungen, eine Umnutzung im Hinblick auf eine nachfolgende gewerbliche Nutzung ist effizient und kostengünstig möglich. Die städtebauliche Konzeption sieht eine durchlässige Bebauungsstruktur aus in Nord/Süd-Richtung erstreckten drei- bis viergeschossigen Bebauungszeilen und eine nach Norden offene Hofbebauung vor. Die Längsseiten der zweihüftigen Baukörper sind mit versetzt angeordneten Balkonen und Loggien für alle Wohnungen beziehungsweise einem umlaufenden Balkonband im 1.Obergeschoss ausgestattet. Ein durchlaufendes Rankgerüst erlaubt die Begrünung der Fassaden. Die Nutzungstypologie sieht in den Obergeschossen insgesamt 244 Wohnungen vor, wobei kompakte, kleine Wohnungstypen mit durchschnittlich 42m² überwiegen. Der modulare Raumraster ist bei Bedarf zu größeren Einheiten koppelbar. Das gesamte Wohnungsangebot ist flächeneffizient und folgt den Anforderungen des SMART-Wohnbauprogramms. Die Erdgeschosszone bietet Nebenräume für die Hausgemeinschaft, aber auch freifinanzierte, anmietbare Lager- und Gewerbeflächen bzw. Flächen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur an. Zusätzlich decken die hier situierten, multifunktionalen Stellplatzflächen einen Teil des Stellplatzbedarfes.

Mixed use and hybrid building concept

Currently zoned for an industrial/company building, the undeveloped site at 142 Siemensstraße is located in Floridsdorf, Vienna's 21st municipal district. The aim is to make short-term use of the site for residential purposes, while in the longer term possibilities for mixed or commercial use, e.g. offices or start-ups are to be considered. Thanks to its hybrid, flexible structure the "Slim-Building-Concept® construction system chosen allows a variety of uses and developments and can be converted efficiently and economically to allow later commercial use. The urban design concept envisages a permeable development structure consisting of three to four-storey rows running in a north-south direction, with a courtyard development that opens to the north. On the long sides of the double-wing buildings there are staggered balconies and loggias for all apartments or, at first floor level, a continuous band of balconies. A trellis will enable greenery to climb up the facades. The typology envisages a total of 244 apartments on the upper floors, most of them small, compact apartments with an average floor area of 42m². The modular spatial grid allows larger units to be made, if required. All apartments make efficient use of space and are based on the principles of the SMART housing programme. Alongside service spaces for the residential community the ground floor zone also has privately financed storage and commercial spaces that are available for rent as well as rooms for various social facilities.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
KALLCO Grundverwaltungs GmbH

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
trans_city zt gmbh

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
trans_city zt gmbh

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
14 149 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
18 173 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
11 532 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
244

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 100%

MONATLICHE BRUTTOMIETE/
MONTHLY RENT
€ 7,50/m²

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
03/2018

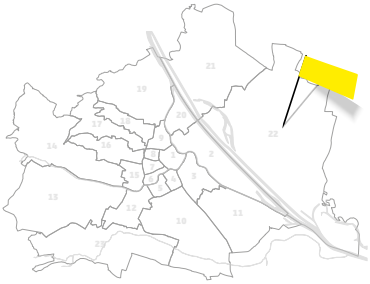
Das Freiraumangebot ist bedingt durch den Flächenbedarf der KFZ-Stellplätze eingeschränkt, der im westlichen Bauteil situierte, naturnah gestaltete Gartenhof bietet jedoch Platz für Kinder- und Jugendspiel sowie einen Grünpavillon. Zwei Gemeinschaftsräume runden das gemeinschaftliche Nutzungsangebot ab. Das Versickerungskonzept und die extensive Begrünung der Dachflächen leisten einen wesentlichen stadtökologischen Beitrag. Das innovative und engagierte Pilotprojekt hybriden Bauens auf Basis eines modularen Rasters ist ein wichtiger Beitrag zum Thema nutzungsoffener Strukturen im Rahmen der Stadtentwicklung und erlaubt auch künftig die Umsetzung flexibler Mischnutzungen. In diesem Zusammenhang werden auch die konzipierte Raumhöhen von 2,8m und der Verzicht auf Wohnungen im Erdgeschoss besonders hervorgehoben.

SLIM BUILDING® (Patent Kallco) ist ein innovatives, flexibles Bausystem. Die schlanke Vertikalkonstruktion aus Formstahlstützen mit leichten Wandelementen und Massivdecken bringt geringes Gewicht, Materialeinsparung und optimale Baustellenlogistik. Das modulare Rastersystem ermöglicht leicht änderbare Grundrisse und einen variablen Wohnungsmix. Die leichte Trennbarkeit der Bauelemente macht das System in ökologischer Hinsicht vorbildlich.

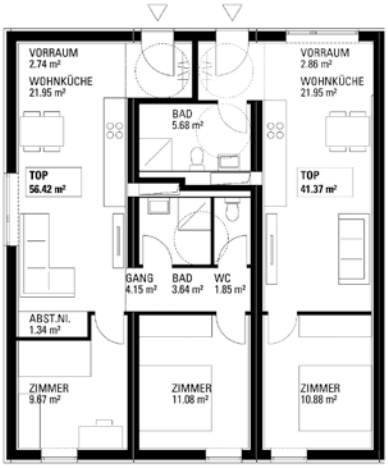
Multi-functional parking areas here provide a number of the requisite parking spaces. While the range of open space is somewhat restricted by the space needed for car parking, a garden courtyard in the western part of the building, which is designed in harmony with nature, offers an area for children and young people to play and has a green pavilion. Two common rooms round off the range of communal amenities. The on-site drainage concept for surface water and the extensive planting of the roofs both represent important contributions to urban ecology. This innovative and committed pilot project for hybrid building based on a modular grid represents a significant statement on the theme of functionally open structures within the framework of urban development and will allow the implementation of flexible mixed uses in the future. In this context special mention should be made of the planned room height of 2.8 metres and the fact that there will be no apartments at ground floor level.

SLIM BUILDING® (Patent Kallco) is an innovative, flexible building system. The slender, vertical structure of tubular steel columns with lightweight wall elements and solid ceiling/ floor slabs means reduced weight, savings in the amount of materials required and optimal building site logistics. The modular grid system allows floor plans that can be easily altered and a flexible mix of apartment types. The ease with which the building elements can be later taken apart makes this system exemplary in ecological terms.

©KALLCO



Podiagsgasse


VORRAUM
2.74 m²
WOHNKÜCHE
21.95 m²
BAD
5.68 m²
VORRAUM
2.86 m²
WOHNKÜCHE
21.95 m²
TOP
56.42 m²
TOP
41.37 m²
GANG
4.15 m²
BAD
3.64 m²
WC
1.85 m²
ABST.NI.
1.34 m²
ZIMMER
9.67 m²
ZIMMER
11.08 m²
ZIMMER
10.88 m²

©sigs

Temporäres Wohnen – „umsetzbare" Holzmodule

Das Areal „Podhagskygasse" ist am nordöstlichen Stadtrand von Wien im Ortsteil Hirschstetten gelegen. Entsprechend dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien gilt für die gegenständliche Fläche derzeit eine Bausperre. Weiters ist gemäß dem Strategieplan „Zielgebiet U2 – Donaustadt" auf Teilflächen in den nächsten Jahren die Errichtung einer Erschließungsstraße vorgesehen. Das Bebauungskonzept sieht entlang einer zentralen Nord/Süd-verlaufenden Erschließungsachse sieben versetzt angeordnete, zwei- bis viergeschossige Baukörpern mit zwischenliegenden, differenziert ausgestalteten Grünhöfen vor. Das modulare Holzbausystem in Leichtbauweise setzt industriell vorgefertigte und fertig installierte Raumzellen ein, welche im Hinblick auf die temporäre Verfügbarkeit der Liegenschaft flexibel abgebaut und an einem anderen Standort wieder aufgebaut werden können. Zwei unterschiedliche Module für Wohnräume beziehungsweise Sanitärräume werden vor Ort gestapelt, montiert und mit einer vorgehängten Holzfassade gestaltet. Die Erschließungskonstruktion wird aus Stahlelementen errichtet. Die 100 Wohneinheiten sind überwiegend als 2- und 3- Zimmereinheiten angelegt, wobei aufgrund des flexiblen, modularen Aufbaus bei Bedarf auch Grundrisse mit zusätzlichen Zimmern realisiert werden können. Die Wohnungen sind flächeneffizient mit einfachen Grundrissen konzipiert und weisen eine durchschnittliche Größe von rd. 51m² auf. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über private Terrassen, die Einheiten in den Obergeschossen sind aufgrund der französischen Fenster mit privaten Freiräumen nachrüstbar. Im Hinblick auf den engen Kostenrahmen und die temporäre Nutzung werden anstelle von Aufzugsanlagen drei Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei ausgeführt. Der Gemeinschaftsraum sowie ein Waschsalon sind den Grünhöfen angelagert. Den BewohnerInnen wird die Nutzung von Hochbeeten für „Urban Gardening" angeboten. Die erforderlichen Stellplätze werden auf einer benachbarten Liegenschaft untergebracht, im Bereich der Zugänge im Norden und Süden werden insgesamt 150 Fahrradabstellplätze geschaffen. Im Hinblick auf die temporäre Nutzung und die erforderliche Kosteneffizienz wird die Warmwasserbereitung und Beheizung dezentral mit Strom erfolgen, auf die Errichtung eines Kellergeschosses wird verzichtet und die Stellplätze werden ausgelagert. Die Vergabe der Wohnungen mit bereits ausgestatteten Küchen entlastet die künftigen MieterInnen von hohen Anfangsinvestitionen. Das ökonomische Konzept ist auf die befristete Baubewilligung abgestimmt und sieht das Umsetzen der Konstruktion auf einen zweiten Standort vor.

Temporary housing – "practical" timber modules

The site "Podhagskygasse" is in Hirschstetten, on Vienna's north-eastern fringe. The current City of Vienna zoning and development plan does not allow building on this site. In addition, according to the strategy plan "Target area U2 – Donaustadt" it is intended to build an access road across part of this area within the next few years. The development concept envisages seven staggered two to four storey buildings long a central, north-south axis with differentiated green courtyards between them. The modular lightweight timber building system makes use of industrially prefabricated spatial cells with integrated services which, as the site can only be used for a limited time, can be easily demounted and re-erected elsewhere. Two different modules, one for living rooms, the other for sanitary facilities, are stacked on site, mounted and given a front hung timber facade. The circulation system is constructed from steel elements. Most of the 100 dwelling units are 2 and 3 room units, but the flexible modular construction also allows floor plans with additional rooms. The apartments have simple floor plans that make efficient use of space, with an average area of 51 m². The ground floor apartments have private terraces. As the units on the upper floors have French windows private outdoor spaces can be added to them later. Due to the tight cost framework and the temporary nature of the use, instead of installing lifts three of the ground floor apartments were made barrier-free. The common room and laundry adjoin the green courtyards. The residents can avail of raised planting beds for urban gardening. The requisite parking spaces are provided on a neighbouring property, a total of 150 bike parking spaces were made close to the approach roads in the north and south. In view of the fact that the use of the buildings is temporary and for reasons of cost efficiency electricity is used to provide hot water and heating, it was decided not to build basements, and the parking spaces are located outside the site. The apartments come with fitted kitchens to avoid high initial investment costs for future tenants. The economic concept reflects the temporary nature of the building permit and envisages the later use of this construction at a different location.

TEAM

BAUTRÄGER/*DEVELOPER*
SIEDLUNGSUNION

ARCHITEKTUR/*ARCHITECTURE*
sigs bauplanung

FREIRAUMPLANUNG/
OPEN SPACE PLANNER
sigs bauplanung

FAKTEN/KEY FIGURES

BAUPLATZGRÖSSE/*SIZE OF SITE*
5 215 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE/*GROSS FLOOR AREA*
7 551 m²

WOHNNUTZFLÄCHE/*LIVING SPACE FLOOR AREA*
5 070 m²

WOHNEINHEITEN/*DWELLING UNITS*
100

WOHNUNGEN MIT PRIVATEN FREIRÄUMEN/*APARTMENTS WITH THEIR OWN OUTDOOR SPACE* 24%

MONATLICHE BRUTTOMIETE/
MONTHLY RENT
€ 7,49/m²

FERTIGSTELLUNG/*COMPLETION*
2018

IMPRESSUM

Wiener Wohnbauinitiative und Sofortprogramm 2016
Beiträge zur IBA_Wien 2022 BAND 07

Herausgeberin
IBA_Wien 2022
Neues soziales Wohnen

Verfasser*innen
Herbert Liske, Patricia Liske-Weninger

Covergestaltung
IBA_Wien 2022, Stefan Goller
Claudia Kozák

Druck
druck.at

Copyright
Das Copyright für die Texte liegt bei den Autor*innen. Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den Fotograf*innen bzw. Inhaber*innen der Bildrechte. Alle Rechte vorbehalten.
Umschlagsfoto: @ Ludwig Schedl

Im Auftrag der IBA_Wien 2022, MA 50, Wohnbauforschung
Wien, 2017

ISBN 978-3-9504345-7-6

www.iba-wien.at

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG WIEN 2022

NEUES SOZIALES WOHNEN

www.iba-wien.at

ISBN 978-3-9504345-7-6