

JOURNAL

ARCHITEKTUR / WETTBEWERBE

DAS MAGAZIN FÜR BAUKULTUR



PLANEN IN ZEITEN DER KLIMAKRISE

Pilotprojekt Doppelhaus Purkersdorf

Hallenbad Ried, OÖ

Wohnquartier Preyer'sche Höfe, Wien

WETTBEWERBE

Nordbahnhof III, Wien

Kirchner Kaserne, Graz

DAS RAIOA, Innsbruck

wettbewerb.cc

 [architekturjournal.wettbewerb](https://www.facebook.com/architekturjournal.wettbewerb)

348

1/2020



BAUTRÄGERWETTBEWERB 02., NORDBAHNHOF III, WIEN

Auslober

ÖWW – Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H., Brigittenauer Lände 50–54, 1200 Wien, und Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group, Schottenring 30, 1010 Wien, in Kooperation mit wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, Lenaugasse 10, 1082 Wien

Wettbewerbsorganisation

Büro IMPLAN, Technisches Büro für Raumplanung, DI Astrid Hergovich, Mühlau 14, 7061 Trausdorf

Art des Wettbewerbs

zweistufiger, nicht anonymer, öffentlicher Bauträgerwettbewerb

Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des vorliegenden Bauträgerwettbewerbs ist ein Bauplatz des Stadtentwicklungsgebietes „Nordbahnhof“ im 2. Wiener Gemeindegebiet mit einer Gesamtfläche von 7051 m²

Beurteilungskriterien

4-Säulen-Modell: Kriterien der Ökonomie, der sozialen Nachhaltigkeit, der Architektur und der Ökologie

Jurysitzung

1. Stufe: 4. September 2019
2. Stufe: 4. Dezember 2019

Beteiligung

5 Projekte

Jury

Kurt Puchinger (Vorsitz), Harald Butter, Barbara Fritsch-Raffelsberger, Andreas Gobiet (stv. Vorsitz), Adolf Hasch, Peter Holzer, Ursula Lichtenegger, Verena Mörtl, Gregor Puscher, Andreas Reitinger, Elke Stocker, Andrea Reven-Holzmann, Katja Simma, Rudolf Szedenik

Die Bauträger

Über die MIGRA

Wohnen.Fühlen.Leben. – Drei Worte, die das Motto der MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. kurz und prägnant beschreiben. Die MIGRA realisiert vorwiegend geförderte Wohnprojekte in Wien. Unser Leitgedanke und unser Engagement sind Visionen zum Thema Wohnen zu entwickeln, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu leistbaren Konditionen zu errichten und damit eine möglichst hohe Wohnzufriedenheit für unsere Kundinnen und Kunden zu erreichen. Sie stehen im Mittelpunkt von Projektentwicklung, Vermietung und Verkauf sowie Verwaltung. Wir setzen unsere Erfahrungen in neuen Projekten um und wollen viele der Herausforderungen rund um das Wohnen gemeinsam lösen. •

migra
WOHNEN. FÜHLEN. LEBEN.

Über die WOGEM

Der Leitgedanke „Die Wohnungsnot lindern und somit zum Gemeinwohl beitragen“ war 1954 der Grundstein des Unternehmens. Funktionäre der Gewerkschaft der Gemeindebediensteten konnten mit Unterstützung aus Politik und Wirtschaft in der Steiermark, in Niederösterreich, aber vor allem in Wien mithilfe von Förderungsmitteln kostengünstige Wohnungen für die Kollegenschaft errichten. Die WOGEM hat sich mit den Jahren zu einem verlässlichen Partner im Wohnbau entwickelt. Die Kernkompetenz liegt heute in der Verwaltung, Instandhaltung, Renovierung sowie im Umbau, Zubau und Neubau. Damit deckt die WOGEM alle wesentlichen Bereiche eines modernen gemeinnützigen Wohnbauträgers ab. 2018 wurden durch die WOGEM rund 5700 Verwaltungseinheiten betreut. •

WOGEM
Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Erhaltungsgesellschaft GmbH



Ansicht Vorgartenstraße / Am Tabor

Projektbeurteilung (Juryprot.-Auszug) Ökonomie

Das Projekt umfasst mit insgesamt 255 geförderten Wohnungen, davon 139 Normwohnungen und 116 SMART-Wohnungen, sowie drei Heimeinheiten und zehn Geschäftslokale eine förderbare Nutzfläche von 19.272,54 m². Zusätzlich sind vier freifinanzierte Geschäftslokale vorgesehen. Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden ökonomisch (Finanzierungsbeitrag € 60,-/m² Nfl., Bruttomiete € 7,46/m² Nfl., Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,30/m² Nfl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,48/m² Nfl.) erfüllt, der Anzahl nach (45,5 %) übererfüllt. Für die SMART-Wohnungen wird keine Superförderung beansprucht.

Bei den sonstigen Mietwohnungen werden zwei Finanzierungsvarianten angeboten. Der Eigenmittelanteil beträgt € 272,-/m² Nfl. / € 72,-/m² Nfl. (Baukostenbeitrag € 177,-/m² Nfl., / € 72,-/m² Nfl. Grundkostenbeitrag € 95,-/m² Nfl. / € 0,-/m² Nfl.), die monatliche Mietbelastung Bruttomiete € 7,97/m² Nfl. / € 8,17/m² Nfl. (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag € 0,30/m² Nfl., Betriebskosten- und Verwaltungskostenzuschlag € 1,48/m² Nfl.). Der Baurechtszins liegt mit € 0,94/m² Nfl. im durchschnittlichen Bereich. Die Baurechtsnebenkosten sind im Hinblick auf die Ausschreibung nachvollziehbar. Die Gesamtbaukosten mit € 2.028,36/m² Nfl. werden angesichts der aktuellen Marktsituation als engagiert bewertet, wobei die Nebenkostenstruktur mit 18,9 % als durchschnittlich bewertet wird. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung mit Alu-Kunststoff-Fenstern und Laminatboden

wird gut durchschnittlich bewertet. Das Angebot von kostenneutralen Ausstattungspaketen wird gewürdigt.

Die Garagenkonditionen mit € 78,-/Monat ohne Finanzierungsbeitrag werden durchschnittlich bewertet. Die angebotenen Konditionen stellen im Vergleich mit dem Mitbewerber das insgesamt ökonomisch günstigere Angebot dar. Die Nutzerverträge werden mit 4 Sternen minus beurteilt.

Soziale Nachhaltigkeit

Die Beurteilung aus dem Protokoll der ersten Stufe vom 4. September 2019 bleibt vollinhaltlich aufrecht. Darüber hinaus werden folgende Qualitäten besonders gewürdigt: Das Projekt weist ein äußerst vielfältiges und stimmiges Angebot auf. Die öffentlichen, halböffentlichen und gemeinschaftlich nutzbaren Räume sind weitgehend am sogenannten „Aktiven Band“ situiert.

Es gibt einen Grätzstützpunkt, der mit technischem Personal besetzt ist und als Anlaufstelle für die Bewohner und als Drehscheibe für Serviceleistungen fungiert. Dem Stützpunkt angeschlossen sind ein Reparaturcafé und eine Suppenbar, ein sozialökonomisches Projekt, das leistbare Mahlzeiten bietet. Eine „Produktionsschule“ der Volkshilfe bietet Jugendlichen die Möglichkeit, im Rahmen dieser Projekte tätig zu sein. In diesem Zusammenhang werden die Wohngemeinschaften der MA 11 als positiv gesehen. Zehn Wohnungen sind für Tagesmütter bzw. -väter reserviert, was insbesondere den Alltag von Alleinerziehenden →

1. Preis

Projekt N-1

Bauträger
MIGRA

migra.at

WOGEM

wogem.at

Architektur

**QUERKRAFT
ARCHITEKTEN**

Wien

Gegründet 1998

querkraft.at

Landschaftsgestaltung

**YEW
LANDSCAPES**

Wien

Gegründet 2009

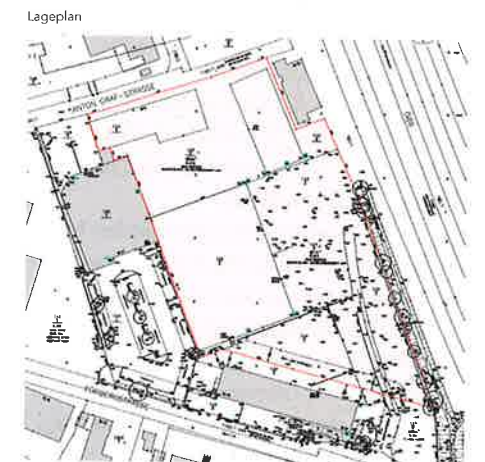
(als YESDESIGN LANDSCAPES)

yewo.at

Soziale Nachhaltigkeit

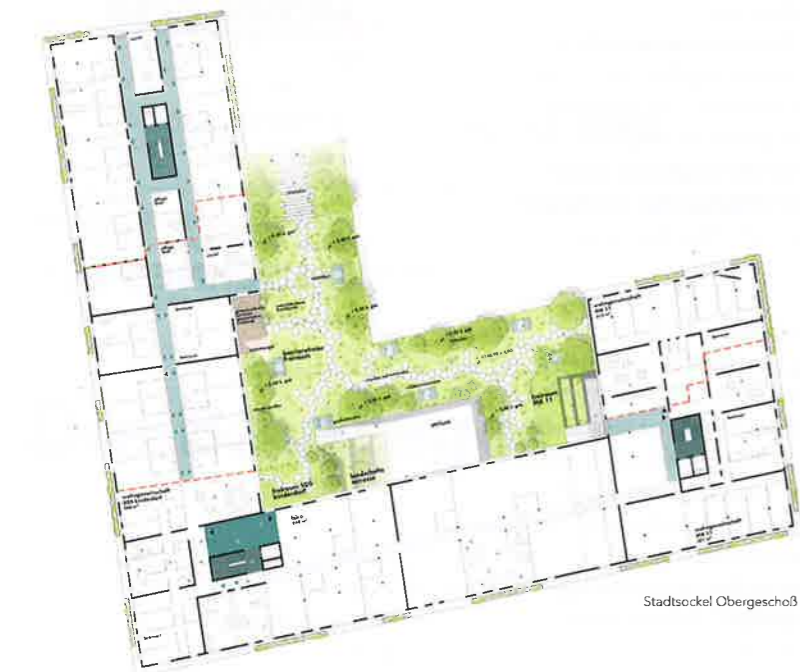
JAUSCHNEG M.

jauschneg.at





Grundriss Erdgeschoß



Stadtsockel Obergeschoß

erleichtern soll. Der Verein JUNO mietet 30 Wohnungen für Alleinerzieher an. Eine Wohngruppe des SOS Kinderdorfs komplettiert das umfassende Angebot für Kinder und Jugendliche.

Für Wohnen und Arbeiten werden Maisonetten angeboten. Die Ausgewogenheit des Wohnungsmixes wird ausdrücklich gewürdigt. Der Bewohnerschaft stehen ein Waschsalon, ein zweigeschoßiger Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche, ein Partyraum sowie ein Bewegungsraum zur Verfügung. Der Großteil der

Einlagerungsräume befindet sich in den Geschossen. Es wird professionelle Besiedlungsbegleitung angeboten, die auch die Angebote der sozialen Träger koordiniert. Diese zielt auf Selbstorganisation der Bewohnerschaft in bestimmten Bereichen, zum Beispiel Urban Gardening, ab.

Die Maßnahmen gegen Überhitzung der Stadt (außen liegender Sonnenschutz, Fußbodenheizung mit Kühlung oder die Einbeziehung der Bewohner in die Fassadenbegrünung) sind auch aus sozialer Perspektive zu würdigen.

Architektur

Hinsichtlich der Empfehlungen aus der 1. Stufe wurde der Abschluss der "Freien Mitte" nach Süden überarbeitet. Der Durchgang wurde aufgeweitet und durch die Anlagerung von frequenzbringenden Räumen gestärkt. Dadurch stellt das Projekt einen adäquaten Auftakt des Entwicklungsareals Nordbahnhof und Eingang zur „Freien Mitte“ dar. Die Erschließung der Hochpunkte wird durch die Einführung von Belichtungsatrien einerseits bzw. durch einen zusätzlichen Gang andererseits natürlich belichtet. Die horizontale Schichtung unterteilt die Kubaturen und arbeitet oberhalb des aktiven Bandes und des Sockels konsequent drei Volumina heraus. Dadurch entsteht eine große Anzahl an überdeck orientierten Wohnungen. Im Bereich des Sockels sind entlang von Ziergesimsen Tröge zur eigenständigen Vertikalbegrünung vorgesehen. Dieser grüne Filter und die dahinter angeordneten französischen Fenster lassen eine hohe Wohnqualität erwarten. Das statische System, das aus wenigen aussteifenden Scheiben und hauptsächlich Stützen besteht, lässt eine langfristige Veränderbarkeit zu. Die Wohnungsgrundrisse sind pragmatisch gut gelöst und mit Normmöbeln möblierbar.

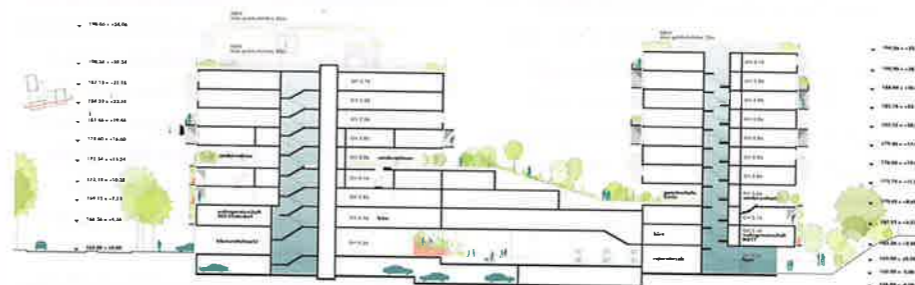
Ökologie

Das Projekt bietet sowohl hinsichtlich niedrigem Heizenergiebedarf als auch hinsichtlich sommerlichem Wärmeschutz hohe Niveaus und angemessene Maßnahmen. Gewürdigt wird diesbezüglich das Angebot eines baulich vorgerichteten und ausverhandelten Nachrüstpakets für außen liegenden Sonnenschutz. Gewürdigt wird auch die Ausstattung mit Fußbodenheizung und -kühlung in Verbindung mit einer Wärmepumpe. Das Projekt wird außerdem mit Greenpass begleitet, wofür auch eine Pre-Certification vorliegt.

Gewürdigt wird die Zusicherung einer PV-Anlage mit 1320 m² Modulfläche oder 190 kWpeak. Es werden außerdem umfangreiche bauökologische Maßnahmen mit externer Qualitätssicherung zugesichert, explizit in den Bereichen ökologischer Baustoffe, Nachhaltigkeit im Lebenszyklus und emissionsarmer Baustoffe. Nicht zuletzt wird eine Zertifizierung nach dem klimaaktiv-Gebäudestandard, Niveau Bronze, zugesichert. Die wichtige Anbindung vom Stadtraum zur „Freien Mitte“ ist durch die Verbreiterung des Durchgangs und die Belebung mit Nutzungen wie Suppenbar und Reparaturcafé gut aufgewertet. Das Band ist als



Gartenansicht



Schnitt



Ansicht am Tabor



Grundriss Regelgeschoß



Wohnungsgrundrisse

SMART A

SMART B

SMART C

SMART C Eck

SMART D Eck

Erlebnisbereich schlüssig weiterentwickelt, die Rampen ermöglichen mit höherem Substrataufbau Baumpflanzungen. Die Anordnung des Spielbereichs vor dem Bewegungsraum stärkt beide Bereiche. Das Schlechtwetterangebot unter der Überbrückung des Bandes bringt zusätzliche Spielqualitäten. Für die Baumpflanzungen über Erdkern wird das Prinzip der Schwammstadt verfolgt. Die Zusammenarbeit und Zertifizierung mit Greenpass hilft bei der Stärkung der Klimaresilienz. Bei dem Projekt ist eine Präzisierung der Fassadenbegrünung erfolgt.

Die Straßenseite mit guter Vorbereitung der Pflanztröge samt automatischer Bewässerung wird den Mietern anvertraut und übertragen. In der Besiedlungsbegleitung ist die Begrünung integraler Bestandteil. Zur Hofseite sind erdgebundene Kletterpflanzen vorgesehen, die von der Hausverwaltung gepflegt werden. Die Kosten für die Pflege scheinen niedrig für dieses aufwendige Bepflanzungskonzept und sind zu überprüfen. Fahrradabstellflächen sind in ausreichender Zahl einzuplanen. Die Durchgängigkeit von der Nordbahnstraße Richtung Bahntrasse ist mit der Freiraumgestaltung des Nachbarbauplatzes und der „Freien Mitte“ abzustimmen.

Überarbeitungen der

1. Wettbewerbsstufe (Auszug)

- Überarbeitung und Attraktivierung des Durchganges
- bauseitige Begrünung an der straßenseitigen Fassade
- Fußbodenheizung im gesamten Projekt
- zusätzliches E-Mobilitätsangebot