

Karree St. Marx, Wien 3

AUSLOBER

wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, 1082 Wien

BERATER DES AUSLOBERS UND VORPRÜFUNG

Dipl.-Ing. Herbert Liske, 2500 Baden

GEGENSTAND DES VERFAHRENS

Erarbeitung eines Realisierungskonzeptes für die Errichtung von überwiegend geförderten Wohnbauten im Baublock Schlachthausgasse – Viehmarktgasse – Henneberggasse – Anton Kuh-Weg – Baumgasse. Das Wettbewerbsgebiet mit einer Fläche von rund 2,5 ha ist ein Teilbereich des rund 4 ha großen Areals der ehemaligen Schlachthofanlage St. Marx und besteht aus den Bauplätzen C, D und E. Die Planung für Bauplatz E erfolgt durch die Ersteller des städtebaulichen Leitprojektes Geiswinkler & Geiswinkler gemeinsam mit Sozialbau. Ein zentrales Wettbewerbsthema wird durch den als „Stadtwildnis“ bezeichneten großen, zusammenhängenden Grünraum im Norden des bzw. im nördlichen Anschluss an das Wettbewerbsgebiet determiniert.

ART DES VERFAHRENS

Nonymer, öffentlicher Bauträgerwettbewerb, aufbauend auf den Ergebnissen eines städtebaulichen Gutachterverfahrens (siehe wettbewerbe 229/230, August/September 2003).

BETEILIGUNG

32 Projekte gesamt. Bauplatz C: 18 Projekte; Bauplatz D: 13 Projekte; Bauplatz E: 1 Projekt.

BEURTEILUNGSSITZUNG

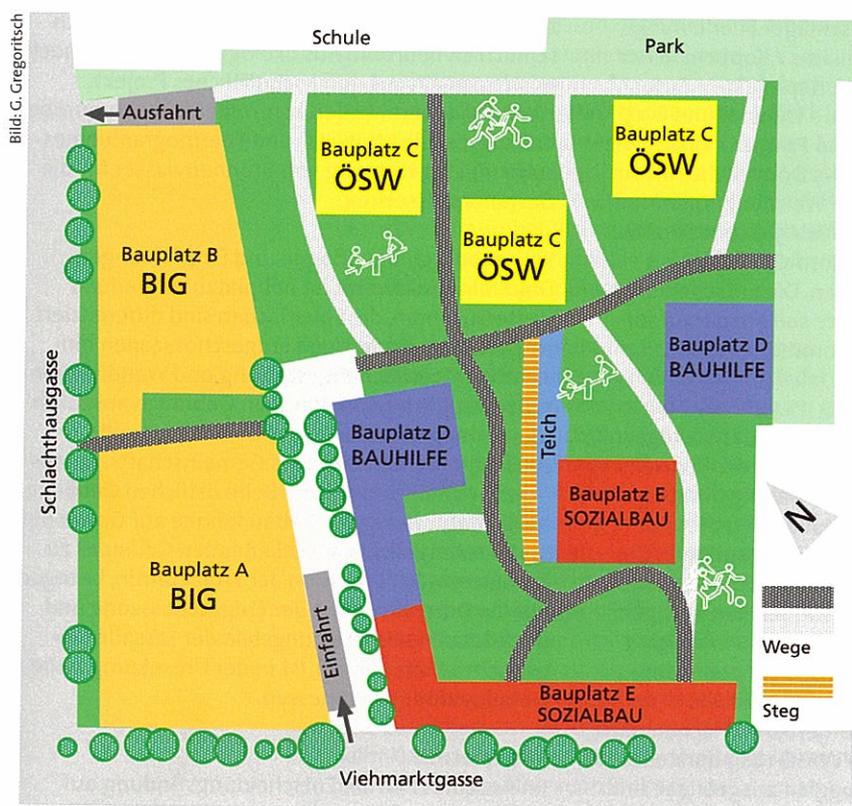
8. und 9. November 2006

BEURTEILUNGSGREMIUM

Arch. Dipl.-Ing. Elke Delugan-Meissl (Vorsitzende), Arch. Dipl.-Ing. Markus Geiswinkler (stv. Vorsitzender), Arch. Dipl.-Ing. Maria Auböck, Gerhard Drews, SR Dipl.-Ing. Otto Frey, Dieter Groschopf, Dipl.-Ing. Dieter Hofbauer, SR Dipl.-Ing. Roland Löffler, Mag. Hildegund Mötzl, HR Dr. Franz Pfeil, Dipl.-Ing. Claudia Prinz-Brandenburg, Mag.arch. Erich Rieck, Dr. Josef Schmidinger, SR Dr. Dietmar Teschl, SR Dipl.-Ing. Klaus Vatter, Arch. Dipl.-Ing. Helmut Wimmer

SCHRIFTFÜHRUNG UND PROTOKOLL

Brigitte Forstner



Übersichtsplan

Beurteilung:

8. November 2006:

Zu Beginn der Sitzung stehen die Präsentation des Standortes, die Erläuterung des städtebaulichen Leitprojektes durch Markus Geiswinkler und der allgemeine Bericht der Vorprüfung, danach wird das Projekt des Fixstarters beurteilt.

• **Bauplatz E:**

Nach dem Rundgang mit detailliertem Bericht der Vorprüfung beginnt die Projektbeurteilung, während derer der Projektverfasser die Jury verlässt.

Beurteilung Projekt E-1 Sozialbau / Geiswinkler & Geiswinkler / 3:0 Landschaftsarchitektur:
Die städtebaulichen Intentionen des Leitbildes sind sehr gut umgesetzt. Der Gebäudekomplex bildet eine kompakte Einheit, das Grünraumkonzept wird in der Fassadengestaltung fortgesetzt. Hervorzuheben ist die präzise Ausführung der allgemein nutzbaren Freiräume am Dach. Die Grundrisse sind

gut organisiert und bieten ein hohes Maß an Flexibilität, speziell durch das Angebot an zumietbaren Schalträumen.

Das Freiraumkonzept ist gut durchdacht und folgt dem städtebaulichen Leitbild. Hervorzuheben sind die vom eigentlichen Terrain abgehobenen Wege mit Rampen zu den Punkthäusern und die stark gestaltete Topographie. Die Bepflanzung ist in Abstimmung mit dem öffentlich durchgängigen Park sinnvoll ausgewählt.

Im Beurteilungskriterium Ökonomie wird das Projekt speziell im Hinblick auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Superförderung sehr gut beurteilt. Aus ökologischer Sicht handelt es sich um ein gut durchschnittliches Projekt. Hervorzuheben sind der Einsatz von Brunnenwasser für die Gartenbewässerung und kontrollierte Wohnraumbelüftung. Die Jury kommt einstimmig zum Ergebnis, das Projekt zur Realisierung zu empfehlen.

Projektbezogene Auflagen:

Die Übereinstimmung der Festlegung des Geschäftsviertels an der Viehmarktgasse ist im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit projektmäßig zu präzisieren. Die Einhaltung der Höhenfestsetzung von 3,5 m ist zu berücksichtigen. Allfällige sich daraus ergebende ökonomische Änderungen sind entsprechend nachzuweisen.

• **Bauplatz C:**

Zu Beginn steht ein Rundgang durch die 18 abgegebenen Projekte mit detailliertem Bericht der Vorprüfung. Danach diskutiert die Jury vergleichend die Qualitäten der einzelnen Beiträge und kommt im Anschluss an diese Diskussion in einem ersten Bewertungsrundgang zum Ergebnis, einstimmig die Projekte C-1 BWS / Silberpfeil / PlanSinn, C-9 Wiener Heim / Kazunari Sakamoto, C-11 STEG / GSG / Wimmer A. / 3:0 Landschaftsarchitektur und C-13 BAI / LOVE / 3:0 Landschaftsarchitektur sowie mehrstimmig die Projekte C-4 WEVAG / gerner°gerner plus / Grimm K., C-7 GPA / Schluder / Nikoljski / Leopold + Wallack / Schmidt St., C-8 Heimstätte / duda, testor / 3:0 Landschaftsarchitektur, C-12 Wien-Süd / Halbritter & Hillerbrand / Knoll und C-15 Frieden / Frank & Partner / Schmidt St. auszuscheiden.

In einem weiteren Rundgang werden die Qualitäten der verbliebenen Beiträge erneut vergleichend diskutiert; die Jury scheidet jeweils mehr-

stimmig die Projekte C-3 Kallco / Kempinger-Khabtabi G. / Mayrhofer Ch. / Hillinger G. / Neuwirth W. / 3:0 Landschaftsarchitektur, C-5 GEWOG / Mascha & Seethaler / Detzlhofer A., C-6 Neunkirchen / Linsberger E. / Land In Sicht, C-14 GBW Nord-Ost / Tillner & Partner / EGKK und C-18 Familienhilfe / Holzbauer und Partner / Tilia aus.

Nach den beiden Beurteilungsrundgängen auf Bauplatz C kommt die Jury überein, die Entscheidungsfindung über die verbliebenen Beiträge auf Bauplatz C nach dem Vorprüfungsbericht über die Beiträge auf Bauplatz D und nach einem ersten Bewertungsrundgang über diese Projekte vorzunehmen.

• Bauplatz D:

Die dreizehn Projekte werden in einem Rundgang mit detaillierten Bericht der Vorprüfung vorgestellt. Die Jury diskutiert danach vergleichend die Qualitäten der einzelnen Beiträge und kommt im Anschluss an diese Diskussion in einem ersten Bewertungsrundgang zum Ergebnis, einstimmig die Projekte D-2 Migra / Baumschlagler Eberle / Vogt, D-3 Aufbau / Ioannou / Williams / Koppensteiner / ST Raum A., D-4 Stumpf Wohnprojekte / Cufer M. / Detzlhofer A., D-6 Heimbau / Dungl L. und D-13 Familienhilfe / Holzbauer und Partner / Tilia sowie mehrstimmig die Projekte D-5 Domizil / MHM-Architects / EGKK, D-9 Gebös / Weichenberger / Jadric / Binder Mayer, D-10 BAI / LOVE / 3:0 Landschaftsarchitektur und D-12 GWB Nord-Ost / Tillner & Partner / EGKK auszuschneiden. Die Entscheidungsfindung über beide Bauplätze soll am darauf folgenden Sitzungstag vorgenommen werden.

9. November 2006:

Nach den Bewertungsrundgängen des Vortages sind pro Bauplatz je vier Projekte in der Beurteilung verblieben. Im Zuge der Entscheidungsfindung ist besonderes Augenmerk auf den städtebaulichen Ansatz, die Aufnahme der Intentionen des städtebaulichen Leitprojektes, den Freiraum und die Wohnqualität zu legen. Vor den Rundgängen diskutiert die Jury die Thematik der von vielen Projektanten angebotenen rundum gehenden wohnungsbezogenen Freiraumzonen, die in der konzipierten Form keine förderbaren Flächen nach den Bestimmungen des WWFSG 1989 darstellen, da diese großteils nicht als Loggien ausgebildet sind. Die Jury regt daher an, im Sinne eines vielfältigen Angebots an privaten Freiräumen künftig auch Terrassen und Balkone als förderbare Flächen anzuerkennen.

• Bauplatz C:

Die Jury diskutiert zunächst nochmals eingehend und vergleichend die Qualitäten der in der Beurteilung verbliebenen Beiträge auf Bauplatz C und kommt im Anschluss in einem ersten Bewertungsrundgang jeweils mehrstimmig zum Ergebnis, die Projekte C-16 EBG / Krischanitz & Frank / Holzinger H. und C-17 Buwog / BUSarchitektur / Schmidt St. auszuschneiden.

Die beiden Projekte C-2 ÖSW / Prochazka E. / K2 und C-10 Heimbau / Feichtinger D. / Idealice verbleiben in der Wertung und werden einzeln beurteilt. Im Zuge der abschließenden Diskussion kommt die Jury mehrstimmig zum Ergebnis, das Projekt C-2 zur Realisierung zu empfehlen.

Beurteilung Projekt C-2 ÖSW / Prochazka E. / K2:
Das Projekt gestaltet sich stadtstrukturell, städte-

baulich und hinsichtlich der inneren Struktur und daraus resultierenden Nutzerqualitäten konsistent und fügt sich elegant in das städtebauliche Leitbild. Bestechend ist der Umgang mit der Erdgeschosszone sowie ihre Durchlässigkeit und Vernetzung mit dem Umfeld. Die Fassade in ihrer gewählten Materialität und Erscheinungsform lässt das Gebäude durch die unterschiedlichen Reflexionen kristallin und differenziert erscheinen. Die angelegten Grundrisslösungen und speziell die Konzeption eines „Zimmers in der Landschaft“ bieten hervorragende Nutzerqualitäten.

Das Freiraumkonzept bietet durch die unter den aufgeständerten Baukörpern durchgehende Platte einen spannenden Zugang zu den Wohngebäuden. Diese bietet vielfältige Gebrauchsflächen, auch bei schlechtem Wetter. Die Zonierung in öffentliche, halböffentliche und private Freiräume ist sehr gut gelöst. Der Fluss der Landschaft integriert sich in das Gesamtkonzept und ist großzügig gestaltet. Im Beurteilungskriterium Ökonomie wird das Projekt trotz hoher Grundstücksnebenkosten bei guten Baukosten und Nutzerbedingungen gut durchschnittlich beurteilt. Aus ökologischer Sicht handelt es sich um ein gut durchschnittliches Projekt. Hervorgehoben werden kontrollierte Wohnraumbelüftung, Luftdichtigkeits- und Thermographiemessung und die Nutzung von Brunnenwasser für die Gartenbewässerung.

Projektbezogene Auflagen und Empfehlungen:

Das Freiraumkonzept ist bauplatzübergreifend weiterzuführen, die Spielflächen sind differenziert zu gestalten, die luftigen Erdgeschosszonen hinsichtlich Oberflächengestaltung und Wandflächen nutzertauglich für vielfältigen Gebrauch auszuführen; der angedachte Aufenthaltsbereich soll vergrößert und im Sinne eines Gemeinschaftsraumes nutzbar gemacht werden. Beim östlichen Gebäude ist die Bemessung der Gebäudehöhe auf Grund der Veränderungen des anschließenden Geländes zu korrigieren. Der Intention der Projektantin, bezogen auf die Durchlässigkeit der Erdgeschosszone und das kristalline Erscheinungsbild der Fassade (angedachte Materialität), ist in der Umsetzung hohe Detailqualität beizumessen.

• Bauplatz D:

Im Anschluss an die Entscheidungsfindung auf Bauplatz C diskutiert die Jury vergleichend die Qualitäten der auf Bauplatz D in der Beurteilung verbliebenen Projekte D1 ÖSW / Prochazka E. / K2, D-7 Gesiba / GSG / aha / 3:0 Landschaftsarchitektur, D-8 Buwog / fmm | architekten / Schmidt St. und D-11 Bauhilfe / querkraft / 3:0 Landschaftsarchitektur. Nach den Einzelbeurteilungen und dem beurteilenden Rundgang kommt die Jury mehrstimmig zum Ergebnis, das Projekt D-11 zu Realisierung zu empfehlen.

Beurteilung Projekt D-11 Bauhilfe / querkraft / 3:0 Landschaftsarchitektur:

Städtebaulich ist die Anbindung an Bauplatz E sehr gut gelöst. Die Durchlässigkeit der Erdgeschosszone ist gegeben, der Landschaftsbezug ist, insbesondere beim Punkthaus, durch die Geländemodellierung sehr spannend. Hervorzuheben sind die Lufträume über mehrere Geschosse und die Interaktion mit dem kommunikativen Stiegenhaus.

Das Freiraumkonzept ist hinsichtlich Organisation und Verknüpfung mit den Nachbarbauplätzen gut gelöst. Hervorzuheben sind die Situierung des



Städtebauliches Leitprojekt von Geiswinkler & Geiswinkler Architekten, 2003

Spielplatzes zur Mitte und das Spielband am Dach sowie der Vorschlag anmietbarer Beete. Im Beurteilungskriterium Ökonomie wird das Projekt insgesamt durchschnittlich beurteilt. Kritisiert wird der hohe Kostenanteil zur Errichtung der Außenanlagen. Aus ökologischer Sicht handelt es sich um ein gutes Projekt. Hervorzuheben sind kontrollierte Wohnraumbelüftung, IBO-Ökopass, Chemikalienmanagement, klima:aktiv-haus-Standard und extensive Dachbegrünung.

Projektbezogene Empfehlungen und Auflagen:
Das ökonomische Konzept setzt hinsichtlich der Baukostenkalkulation voraus, dass die Loggien gemäß den Förderungsrichtlinien auszuführen sind. Das äußere Erscheinungsbild des Projektes muss grundsätzlich gewahrt bleiben. Die vorgeschlagene Verbindung von Wohnung und Atelier ist in einem Teilbereich des Riegelbaus in der konzipierten Form nicht umsetzbar und daher zu überarbeiten. Der Anschluss zum Nachbarobjekt muss mit dem Leitprojektanten abgestimmt werden. Beim Übergang vom zeilenförmigen Baukörper zum Kopfbaukörper ist die Baukörperkonzeption im Bereich der Innenecke zu verbessern. Bezüglich des Staffelgeschosses beim Kopfbaukörper an der § 53-Straße ist in Kombination mit der Niveauabsenkung und dem anschließenden Gelände im Schnitt eine Überhöhung der Festsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erkennbar. Hier ist der Nachweis der Genehmigungsfähigkeit unter Zugrundelegung der zulässigen Gebäudehöhe zu verifizieren. Im Punkthaus sollen Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in ausreichender Dimensionierung vorgesehen werden. Im Bereich des Riegels soll ein Kleinkinderspielplatz direkt am Gebäude angelegt, weiters sollte ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss vorgesehen werden. Im Zuge der Abstimmung des übergeordneten Freiraumkonzeptes ist insbesondere auf die Konzeption der parzellenübergreifenden Wasserflächen Bedacht zu nehmen.

Generelle Auflagen und Empfehlungen:
Die bauplatzbezogenen Freiraumkonzepte sind mit dem übergeordneten Freiraumkonzept abzustimmen. Ausgehend vom Leitprojekt ist entsprechend Punkt A der Ausschreibung das Gestaltungskonzept der Freiräume gemeinsam mit den einzelnen Teamprojektanten zu entwickeln sowie gemäß der Jury-

empfehlung organisatorisch zu koordinieren und die Gestaltungen und die Artenwahl der Gehölze abzustimmen. Ein generelles Spielraumkonzept für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche ist zu entwickeln. Das gemeinsame Freiraumkonzept soll die Bewegungs- und Spielinteressen von Buben und Mädchen gleichwertig berücksichtigen und geeignete Freiräume für verschiedene NutzerInnengruppen enthalten. In der Freiraumgestaltung ist möglichst auf Zäune zu verzichten.

Entsprechend Punkt C der Ausschreibung ist das ausgearbeitete, vorgegebene Verkehrs- und Garagenkonzept mit seinen definierten Ein- und Ausfahrten und Höhenlagen als verbindliche Vorgabe anzusehen. Die Erschließung der Garageneinfahrten für die Bauplätze C und D hat über eine gemeinsame Einfahrt an der zentralen Erschließungsachse (§ 53-Straße) zu erfolgen. Die Garageneinfahrt für Bauplatz E ist als separate Zu- und Abfahrt an der Viehmarktgasse situiert. Die Jury weist darauf hin, dass die im Wettbewerbsgebiet vorgesehene § 53-Straße inklusive der erforderlichen Einbauten von den Bauträgern gemeinsam zu planen sowie entsprechend der festgesetzten Anteile gemäß Punkt D der Ausschreibung zu finanzieren und zu erhalten ist.

Nach der Entscheidungsfindung diskutiert die Jury die unterschiedlichen inhaltlichen Ansätze der Freiraumgestaltung hinsichtlich des Zieles eines zusammenhängenden, möglichst durchlässigen gemeinsamen, übergreifenden Freiraumkonzeptes. Nach eingehender Gegenüberstellung der einzelnen Konzepte kommt die Jury in einer Abstimmung zum Ergebnis, das Konzept von 3:0 Landschaftsarchitekten als Grundlage für die Erarbeitung eines bauplatzübergreifenden und mit den einzelnen Siegerprojekten abzustimmenden Freiraumkonzeptes zu empfehlen. Weiters empfiehlt die Jury dem Auslober, 3:0 Landschaftsarchitekten als Koordinator für die Planung und Umsetzung der angestrebten umfassenden und bauplatzübergreifenden Freiraumqualitäten zu beauftragen.

Die eingangs erläuterte koordinative Unterstützung durch den wohnfonds_wien, nicht nur im Zusammenhang mit dem übergeordneten Freiraumkonzept, sondern insbesondere auch hinsichtlich des gemeinsamen Verkehrs- und Garagenkonzeptes, der Errichtung der § 53-Straße und des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, wird von der Jury begrüßt.