



bauträgerwettbewerb eurogate

ein neues wohngebiet im 3. wiener gemeindebezirk

Sehr geehrte Leserinnen und Leser, geschätzte Bewohnerinnen und Bewohner!



Die ehemaligen Aspanggründe im 3. Wiener Gemeindebezirk stellen eines der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete dar. Auf dem derzeit brach liegenden Areal des früheren Aspangbahnhofs wird in den kommenden Jahren nach den Vorgaben des Masterplans von Architekt Sir Norman Foster und den Plänen des Siegerprojekts eines städtebaulichen Wettbewerbs von Architekt Albert Wimmer unter dem Namen Eurogate ein zentrumsnaher Mix aus Büros, Geschäften und Wohnungen entstehen.

Bereits in wenigen Monaten, ab Sommer 2008, wird mit der Errichtung der ersten Wohnbauten begonnen. Bis Dezember 2010 soll schließlich der erste Abschnitt mit etwa 740 Wohneinheiten bezugsfertig oder bereits bezogen sein. Insgesamt werden bis voraussichtlich 2016 rund 1.700 Wohnungen fertig gestellt und somit etwa 4.000 bis 5.000 Menschen ein neues Zuhause bieten. Darüber hinaus werden durch die Errichtung eines Büro- und Einkaufszentrums und von sozialen Infrastruktureinheiten, wie Schulen und Kindergärten, sowie die Ansiedlung von Betrieben etwa 8.000 Arbeitsplätze geschaffen. Dadurch entsteht auf diesem Gelände ein neuer, höchst attraktiver Stadtteil mit einem Park, Grün- und Freiflächen, der durch die geplante Verlängerung der U2 - neben den bestehenden S-Bahn- und Straßenbahnlinien - auch noch durch eine eigene U-Bahn-Station erschlossen sein wird.

Gleichzeitig wird mit Eurogate aber nicht nur eines der spannendsten innerstädtischen Wohnprojekte verwirklicht, sondern auch eines, welches ganz sicher richtungsweisend für die Zukunft des Wohnens - vor allem des geförderten Wohnbaus - sein wird. Denn im Zuge des durch den wohnfonds_wien ausgeschriebenen öffentlichen Bauträgerwettbewerbs mit dem Themenschwerpunkt „Passivhaustypologische Weiterentwicklung“ ist es uns gemeinsam mit Bauträgern und Architekten gelungen, dass die verschiedenen Projekte allesamt den hohen qualitativen Anforderungen im geförderten Wiener Wohnbau entsprechen und darüber hinaus auch alle den Passivhausstandard erfüllen.

So wird hier in Wien die größte Passivhaussiedlung Europas entstehen. Ein Umstand, von dem nicht nur die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner durch geringe Energie- und Heizkosten profitieren werden, sondern auch ein wichtiger Schritt zu einer weiteren Ökologisierung des geförderten Wiener Wohnbaus. Zusammen mit den bereits bisher geltenden hohen Standards leistet die Stadt Wien damit einen ganz wesentlichen Beitrag im Bereich des Klimaschutzes.

Und mit diesem ehrgeizigen Projekt stellen wir einmal mehr unsere internationale Vorreiterrolle im geförderten Wohnbau unter Beweis. Denn mit Hilfe der Wiener Wohnbauförderung tragen wir ganz wesentlich zur ökologischen und architektonischen Qualität des Wohnungsneubaus in Wien bei und sichern parallel dazu die Leistbarkeit des Wohnraums für alle Wienerinnen und Wiener.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Ludwig'.

Dr. Michael Ludwig, Wohnbaustadtrat



DI Michaela Trojan



Dieter Groschopf

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!

Die Aspanggründe, vielen nur als Brachland zwischen Gürtel und Rennweg bekannt, entwickeln sich zu einem neuen Wohnquartier im 3. Wiener Gemeindebezirk. In den Jahren 2005/2006 ist es dem wohnfonds_wien gelungen, einen Teil des Areals von der Bundesimmobiliengesellschaft und den Österreichischen Bundesbahnen zu erwerben. Dies war für uns die Basis, gemeinsam mit der Stadtplanung und den übrigen Grundeigentümern die Entwicklung dieses Gebiets zu forcieren. Mit Beschluss des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans am 5. Oktober 2006 wurde der Grundstein für die nunmehr bevorstehende Neubebauung gelegt.

Das Ziel des wohnfonds_wien ist es, auch in innerstädtischer Lage nicht nur leistbaren, sondern qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Deshalb haben wir uns bei diesem Bauträgerwettbewerb Eurogate bewusst für den Themenschwerpunkt „Passivhaustypologische Weiterentwicklung“ entschieden, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und innovative Akzente im Wiener Wohnbau zu setzen. Durch die aktuelle Novelle der Wohnbauförderung in Wien wurden die Voraussetzungen für die Realisierung von Passivhausprojekten im mehrgeschößigen Wohnbau wesentlich verbessert.

Das nunmehr vorliegende Wettbewerbsergebnis hat die Erwartungen erfreulicherweise bei Weitem übertroffen. Nicht nur, dass die Siegerprojekte die Jury mit ihren architektonischen, ökonomischen und ökologischen Qualitäten überzeugen konnten, werden alle sechs Wohnbauvorhaben im Passivhausstandard ausgeführt. Für die künftigen Bewohner bedeutet dies sehr guten Wohnkomfort durch hoch-wärmegeämmte Gebäudehüllen mit minimalen Heizkosten. Zusätzlich sorgen Wohnraumlüftungen für Behaglichkeit und ausgezeichnete Raumluftqualität. Aus unserer Sicht werden nicht nur die künftigen Bewohner viel Freude mit den neuen, ökologischen Wohnungen haben, sondern auch die Bewohner der umliegenden Gebiete von der Aufwertung der Aspanggründe profitieren.

Der erfolgreiche Abschluss des Bauträgerwettbewerbs Eurogate ist gleichzeitig der Start der konkreten Umsetzung eines der interessantesten und spannendsten Stadtentwicklungsgebiete. Läuft alles nach Plan wird Ende 2010 die größte Passivhaussiedlung Europas mitten in Wien fertig gestellt sein - ein Projekt, das als weiteres Beispiel für den erfolgreichen Weg des sozialen Wohnbaus in Wien Geltung erlangen wird. Ein Erfolg, der durch das kooperative Zusammenarbeiten aller Akteure wie gemeinnützige und gewerbliche Bauträger, Experten der Architektur, der Freiraumplanung, der Bautechnik und Bauphysik, der Stadt Wien - um nur einige zu nennen - möglich wurde. Dafür möchten wir allen am Projekt Beteiligten danken und eine erfolgreiche Umsetzung wünschen.

DI Michaela Trojan
Geschäftsführerin des wohnfonds_wien

Dieter Groschopf
stellv. Geschäftsführer des wohnfonds_wien

Inhalt

1	die städtebauliche entwicklung der aspanggründe von Hans Peter Graner und Robert Schweighofer	6
2	das städtebauliche leitbild - frischzelle am bahndamm von Albert Wimmer	8
3	der bauträgerwettbewerb Eurogate	10
	eurogate bauplatz 1	12
	eurogate bauplatz 2	14
	eurogate bauplatz 3	16
	eurogate bauplatz 5	18
	eurogate bauplatz 6	20
	eurogate bauplatz 7	22
	abbildungen	24

1

die städtebauliche entwicklung der aspenggründe



Bauphasen

Bauplätze Phase 1a

Die Aspenggründe stellen nach der Auflassung des Aspengbahnhofs ein enormes Potenzial für neue Wohnungen, Büros, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die notwendige soziale Infrastruktur dar. Die großteils brachliegenden Flächen waren schon seit der Kaiserzeit bis in die 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts diversen Planungen unterworfen, die aber nie über das Entwurfsstadium hinaus kamen.

Mit der seitens der Wiener Stadtplanung initiierten Tieflegung der S 7 - Schnellbahnlinie auf dem Gebiet des aufgelassenen Aspengbahnhofs samt Neuerrichtung der Schnellbahnstation St. Marx kam wieder Bewegung in die Verwertung des rund 20 ha Fläche umfassenden Gesamtareals. So wurde im Jahre 1999 seitens der Arbeitsgemeinschaft Eurogate unter Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem 3. Wiener Gemeindebezirk und den Fachdienststellen des Magistrats der Architekt Sir Norman Foster (Foster + Partners) mit der Erstellung eines Masterplanungsentwurfs beauftragt.

Seit der Beauftragung von Architekt Sir Norman Foster hatten sich jedoch die Rahmenbedingungen in einigen wesentlichen Punkten - vor allem auf dem Verkehrssektor - verändert. Aus diesem Grund wurde der Masterplanungsentwurf von Foster in aktualisierter und adaptierter Form von der MA 21A als Strukturplan Aspenggründe erstellt und 2002 vom Wiener Gemeinderat beschlossen.

- „Der Strukturplan Aspenggründe gibt die wesentlichsten Gestaltungselemente und Flächennutzungen, die Nutzungsmengen und das Erschließungssystem in ihren grundsätzlichen Ordnungsprinzipien vor.“
- „Im Hinblick auf den noch nicht definitiv festlegbaren Erschließungslevel durch öffentliche Verkehrsmittel ... ist der Strukturplan in ein unteres Limit (350.000 m² Bruttogeschoßfläche) und ein oberes Limit (450.000 m² Bruttogeschoßfläche) gerechnet.“

- „Mit der schrittweisen Umsetzung des Strukturplans Aspenggründe werden entsprechend der definierten Limits in der Endausbauphase ca. 1.600 - 2.000 Wohneinheiten mit ca. 4.000 - 5.000 Einwohnern und ca. 7.400 - 8.300 Arbeitsplätze geschaffen.“

Besonderheiten dieses neuen Stadtteils sind neben der Errichtung der sozialen (Schulen und Kindergärten) und der technischen Infrastruktur (Straßen, Kanäle, Versorgungsleitungen), auch eine Schnellbahnstation (St. Marx-Ziakplatz an der Flughafenschnellbahn S7) sowie die Verlängerung der U2 vom Karlsplatz zum Areal des künftigen Hauptbahnhof Wien.

Auch die Grünausstattung kommt nicht zu kurz: Ein großzügiger Grünkeil nimmt 20 % der Fläche ein und wird das Bild des neuen Stadtteils bestimmen. Die Grünraumvernetzung zum Umfeld der Aspenggründe ist gewährleistet. Die Verkehrserschließung ist so ausgelegt, dass sie zu keinen negativen Effekten im Umfeld führt. Dabei wurde dem öffentlichen Verkehr sowie der primär fußläufigen inneren Erschließung Priorität eingeräumt.

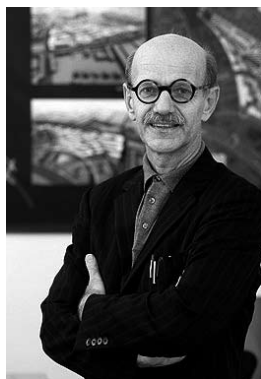
Um vor allem die in mehrfacher Terrassierung auf den Aspenggründen vorhandene Geländetopografie nicht nur in verkehrstechnischer sondern vor allem in städtebaulicher und stadtgestalterischer Hinsicht bewältigen zu können, wurde im Herbst 2004 ein geladener städtebaulicher Ideenwettbewerb von der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), der Bauträger Austria Immobilien GmbH (B.A.I.), dem wohnfonds_wien und der MA 21A ausgelobt.

Mit dem Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs für die erste Bebauungsphase wurde ein weiterer wichtiger Schritt zur Umsetzung des Gesamt-Projekts gesetzt. Als Sieger des anonymen Verfahrens wurde der Entwurf von Architekt Albert Wimmer ausgewählt, das Projekt des Architektenteams Ganahl/Ifsits/Larch soll in einem Teilbereich Aspengstraße/Landstraßer Hauptstraße integriert werden.

OSTBR DI Hans Peter Graner, DI Robert Schweighofer (MA 21A)

2

frischzelle am bahndamm



Arch. DI Albert Wimmer

Das Entwicklungspotenzial der bis dato brachliegenden, 20 ha großen, innerstädtischen Aspanggründe ist gewaltig, die Ambitionen von Bauträger und Stadt waren hoch. 1999 wurde Architekt Sir Norman Foster mit dem Entwurf eines Masterplans beauftragt, der dem künftigen Stadtteil den Namen „Eurogate“ gab. Zwei markante, ovale Bürotürme am Landstraßer Gürtel-Spitz, eine zentrale, weitläufige Parklandschaft mit See sowie Blockstrukturen in den Randzonen bildeten die Kernelemente seines Konzepts. Ausbau und Tieferlegung der S7 nach Schwechat machten eine Überarbeitung nötig, die Vorgaben zum geladenen Wettbewerb waren mit Fosters Entwurf, Strukturplan und detailliertem Vorkonzept zu Flächenwidmung- und Bebauungsplan eng gesteckt.

Mein Siegerprojekt vereint Neugestaltung und Erfüllung städtischer Vorgaben. Locker gesetzte, gründurchlässige, teils aufgeständerte Baukörper schaffen eine übergeordnete, haltbare Struktur, die weite Blickachsen freigibt, Orientierung bietet und Identität stiftet. Erhöhte Lebensqualität ermöglicht die differenzierte kleinräumliche Gestaltung, die eine Vielfalt von öffentlichen, privaten, urbanen und intimeren Platzräumen- und Wegfolgen ausbildet. Aufgeständerte Riegel schaffen Durchblicke und gedeckte Freiflächen stehen als Raum für Veränderung und temporäre Nutzungen zur Verfügung.

Mit Terrassenlandschaften, Arkaden und Höhenstaffelung nimmt die Bebauung die Topografie des Geländes auf, das sich vom verkehrsumtosten Landstraßer Gürtel zum terrassierten Parkkeil abwärts treppt. Er bildet das stille, grüne Herz der Anlage, das sich im weitverzweigten



3D-Modell des Gesamtareals



Modell des Gesamtareals

Wege- und Freiraumnetz bis zur Gründerzeitstruktur fortsetzt. Als von Grünflächen durchbrochene Stadtkante nehmen locker gesetzte Wohn- und Bürobauten an den Rändern den Dialog mit der angrenzenden Blockstruktur auf. Sie wirken als lärmschützende Flanke, hinter der sich die Bebauung sukzessive zur reinen Wohnnutzung am Park auflockert.

Als urbanes Kraftfeld des neuen Quartiers wirkt das Einkaufs- und Bürozentrum am Eck Landstraßer Hauptstraße - Rennweg, das mit Kino, glasüberdeckter Passage, U-Bahnanschluss und einem breiten öffentlichen Durchgang den Blick auf den Ziakplatz freigibt. Er schafft eine leicht geschwungene, offene Querverbindung zwischen Rennweg und neuem Stadtteil. Am niederen Nordspitz wird sich die geplante Holocaust-Gedenkstätte der Deportationsvergangenheit des 1977 abgerissenen Aspangbahnhofs stellen, wo in Zukunft 8.000 Arbeitsplätze, eine Campus-Schule mit Kindertagesheim sowie 1.700 Wohnungen, die Lebensformen wie Homeworkers oder Mehrgenerationenwohnen Raum bieten, zum „Eurogate“ zusammenwachsen. Eine Planung, die nicht nur Gelände, sondern auch Zeitschichten integriert.

Mit dem Ergebnis der Beurteilungssitzungen vom 4. und 5. Juli 2007 sowie vom 5. Oktober 2007 des öffentlichen Bauträgerwettbewerbs mit dem Themenschwerpunkt „Passivhaustypologische Weiterentwicklung“ hat die Umsetzungsphase des 1. Bauabschnittes begonnen. Die Grundvoraussetzungen für diese in Europa aufgrund der Größe, dem Innovationsgehalt sowie dem qualitativen Anspruch - bei leistbaren Kosten - bisher einzigartige Passivhaussiedlung sind damit gesetzt.

Arch. DI Albert Wimmer

3

der bauträgerwettbewerb eurogate



Die Jury in intensiver Beratung

Mitglieder der Jury

Arch. DI Elke Delugan-Meissl (Vorsitz)	Dr. Josef Schmidinger
Arch. DI Maria Auböck	SR Dr. Dietmar Teschl
Dieter Groschopf (Ersatzmitglied)	DI Michaela Trojan
Bezirksvorsteher Erich Hohenberger	Arch. DI Albert Wimmer
SR DI Eva Kail	DI Rudolf Zabrana (Ersatzmitglied)
DI Thomas Knoll (Ersatzmitglied)	
SR DI Bernhard Mackerle	
Mag. Hildegund Mötzl	Mag. Christoph Chorherr (beratendes Mitglied)
Arch. Peter Riepl	Büro Liske (Verfahrensorganisation)
Dr. Thomas Scharf (Ersatzmitglied)	DI Erwin Schwarzmüller (Vorprüfung Passivhaus)

Der öffentliche Bauträgerwettbewerb Eurogate wurde als nicht anonymes einstufiges Verfahren vom wohnfonds_wien ausgeschrieben. Gegenstand war ein rund 3,8 ha großes Teilgebiet des Areals der Aspanggründe, welches sich südöstlich des Stadtzentrums im 3. Wiener Gemeindebezirk im Bereich Aspangstraße - Rennweg - Landstraßer Hauptstraße - Landstraßer Gürtel - Adolf-Blamauer-Gasse befindet.

Der neue Stadtteil Eurogate kann mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - mit der Flughafenschnellbahn S 7 (Station St. Marx), mit den Schnellbahnlinien S 1, S 2, S 3 und S 15 (Station Rennweg) sowie mit den Straßenbahnlinien 18 und 71 (Stationen Landstraßer Hauptstraße/Rennweg und St. Marx) - gut erreicht werden. Die Buslinie 74 A bindet das Gebiet an das Zentrum Landstraßer Hauptstraße an. Eine zusätzliche Standortaufwertung wird sich durch die Errichtung der U-Bahn-Linie U2-Süd mit einer Station im Nordosten des Bearbeitungsgebiets (Kreuzungsbereich Landstraßer Hauptstraße/Rennweg) ergeben. Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt großräumig über die A 23 Südosttangente, den Landstraßer Gürtel, die Landstraßer Hauptstraße bzw. den Rennweg und die Schlachthausgasse, kleinräumig über die Aspangstraße bzw. über eine neu zu errichtende Straße.

Neben der bestehenden Nahversorgungs-Infrastruktur ist östlich des Planungsgebiets im Kreuzungsbereich Landstraßer Hauptstraße/Rennweg ein Einkaufszentrum geplant. Ein vielfältiges Schulangebot für alle Alterstufen, Kindertagesheime sowie Arztpraxen tragen zur hohen Standortqualität bei. In einer zweiten Bauphase werden auf dem Areal der Aspanggründe - in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wettbewerbsgebiet - Büros samt Geschäftsflächen, eine Volksschule, ein Kindertagesheim und weitere Wohngebäude verwirklicht.

Gegenstand des vom wohnfonds_wien abgehaltenen Bauträgerwettbewerbs waren die Bauplätze 1 bis 3, die Projektierung für die Bauplätze 5 bis 7 erfolgte durch die Fixstarter-Teams: Bauplatz 5 durch Architekt DI Johannes Kaufmann gemeinsam mit dem Grundeigentümer „Eurogate Projektentwicklung GmbH & Co Area DELTA KEG“, Bauplatz 6 durch Architekt DI Albert Wimmer als städtebaulicher Leitprojektant gemeinsam mit dem Bauträger „ARWAG Wohnpark Eurogate VermietungsgesmbH“ und Bauplatz 7 durch Tillner & Willinger ZT GmbH gemeinsam mit dem Grundeigentümer „Eurogate Projektentwicklung Area ZETA GmbH“.

Zentrales Thema des Wettbewerbs: „das Niedrigstenergie- und Passivhaus und seine typologische Weiterentwicklung im großvolumigen, urbanen Wohnbau“ . Zur Bewertung im Hinblick auf energetische Effizienz und Wirkung auf Klima und Luftreinhaltung waren der Primärenergieverbrauch und die Gesamtemissionsbilanz aus Bau und Betrieb des Gebäudes maßgeblich.

Das Verfahren startete im März 2007 mit dem Download der Ausschreibungsunterlagen. Die Sitzungen der Jury fanden am 4. und 5. Juli 2007 sowie am 5. Oktober 2007 statt. Insgesamt hatte die Jury 20 Beiträge zu bewerten, fünf Beiträge für Bauplatz 1, sechs Beiträge für Bauplatz 2, sechs Beiträge für Bauplatz 3 und je ein Beitrag der Fixstarter für die Bauplätze 5, 6 und 7. Auf Basis des 3-Säulen-Modells - Architektur, Ökonomie und Ökologie - wurden von der Jury folgende Siegerteams ausgewählt:

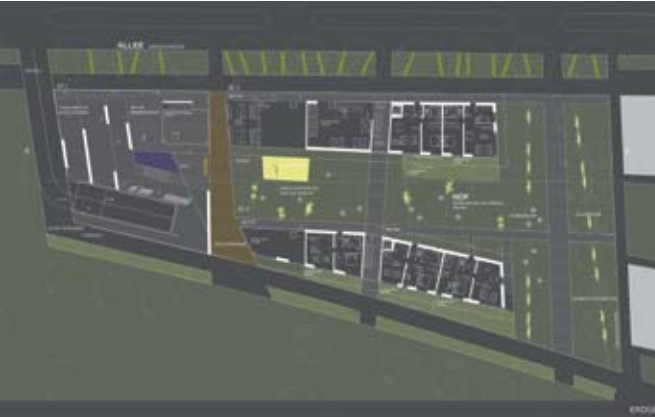
- Bauplatz 1: HEIMBAU/Feichtinger Architectes Wien/IDEALICE
Bauplatz 2: ÖSW Österreichisches Siedlungswerk/ARCHITEKTEN KRISCHANITZ & FRANK/
DI Anna Detzlhofer
Bauplatz 3: SOZIALBAU/s & s Architekten Schindler & Szedenik/DI Anna Detzlhofer

eurogate bauplatz 1

Bauträger: HEIMBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H., Architektur: Feichtinger Architectes Wien
Landschaftsplanung: IDEALICE Technisches Büro für Landschaftsplanung, Bauphysik: Vasko + Partner



Lage des Bauplatzes



Grünraumplan mit Schnitt durch Erdgeschoßzone



westliche Bauteile mit Hofsituation



östlicher Bauteil mit abgehobener Sockelgeschoßzone

Das Siegerprojekt auf Bauplatz 1 ist in drei Bauteile gegliedert und umfasst 71 Mietwohnungen. Der von der Erdgeschoßebene zur Gänze abgehobene Baukörper im Osten bildet eine markante Ecksituation und bietet eine offene fußläufige Verbindung zwischen den Höfen und den öffentlichen Grünflächen. Zwei ost-west-orientierte Baukörper rücken vom Bauteil 1 ab und gewährleisten so zusätzliche Durchlässigkeit zwischen der Aspangstraße und dem im Süden situierten Grünraum. Durch diese Öffnungen über die gesamte Gebäudehöhe werden alle Wohnungen von Süden bzw. Westen belichtet. Die Gebäudekörper wirken durch das zurückgesetzte Sockelgeschoß, das die Gemeinschaftsflächen beinhaltet, abgehoben. Die gemeinschaftlichen Bereiche sind transparent verglast und erlauben den Durchblick in den Hofbereich. In der Erdgeschoßzone befinden sich Wohnungen mit nach Süden orientierten Eigengärten sowie ein Gemeinschaftsraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellbereiche und die Müllräume. Die Wohnungstypologie ist vielfältig, wobei auf die Gleichwertigkeit der einzelnen Wohnungen besonderer Wert gelegt wurde.

Die Durchgänge zwischen der Aspangstraße und dem südlichen Grünraum bestimmen die Erschließungsstruktur. Ergänzend folgen an der Nordseite der Zeilen die Fußwege, welche die Passagen mit den Stiegen und den Wohnungen im Erdgeschoß verbinden. Ein befestigter Platz geht in die wassergebundene Oberfläche unter dem Bauteil über, Sitzgelegenheiten ergänzen die Funktion des benachbarten Gemeinschaftsraumes. Im Hof gibt es Spielmöglichkeiten für Kleinkinder, zur Akzentuierung werden horizontale und vertikale Seile gespannt, die gleichzeitig als Rankhilfen dienen.

Das Passivhausprojekt erreicht durch die hohe thermische Qualität der Fassaden und der darin teilweise bündig sitzenden Verglasungselemente einen hohen gestalterischen und technisch nachhaltigen Wert. Als Fenster kommt eine 3-Scheibenverglasung zum Einsatz, die in Kombination mit Beschattung durch Loggia und Laubengänge für eine gute Sommertauglichkeit sorgt. Die energieeffiziente Lüftung bietet hohen Wohnkomfort, besten Schallschutz und sehr gute Raumlufthqualität.

Bauplatz 1	3.338 m²
Bruttogeschoßfläche (über Niveau)	9.672 m²
Nettonutzfläche (über Niveau)	6.950 m²
Heizwärmebedarf	14 kWh/(m²a)

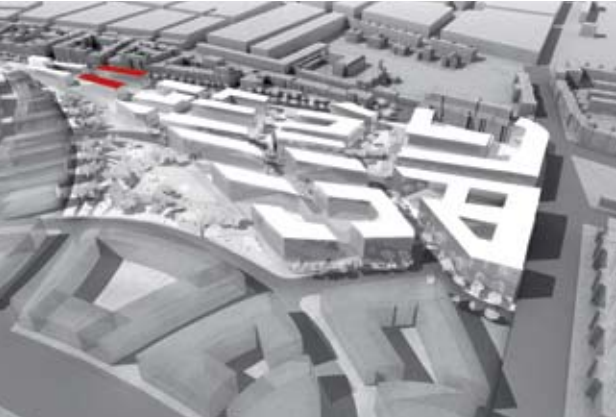
71 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption	
Eigenmittel gesamt pro m²	374,-
Monatliche Nutzerkosten pro m²	7,15

Geplanter Baubeginn	Februar 2009
Geplanter Bezugstermin	November 2010

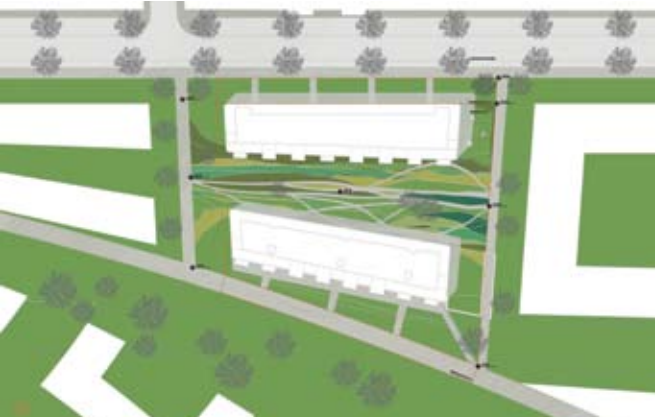
(Werte gerundet)

eurogate bauplatz 2

Bauträger: ÖSW Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Architektur: ARCHITEKTEN KRISCHANITZ & FRANK
Landschaftsplanung: DI Anna Detzlhofer, Bauphysik: Schöberl & Pöll OEG



Lage des Bauplatzes



Grünraumplan



Blick auf Hofbereich



interessante Fassadengestaltung

In den beiden Bauteilen werden insgesamt 110 geförderte Mietwohnungen untergebracht. Der an der Aspangstraße gelegene Baukörper 1 wird über vier an der Nordost-Fassade gelegene und über diese belichtete Stiegenhäuser erschlossen. Im Erdgeschoß findet sich ein großzügiges Foyer mit Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen. Die Nebenräume dienen als weitere Pufferzone vor den zum Innenhof orientierten Wohnungen. Der am Park gelegene Baukörper 2 wird über drei zentrale Stiegenhäuser erschlossen, die jeweils unmittelbar durch einen an der Treppe gelegenen Innenhof belichtet werden. Die Eingangssituation teilt sich hier auf das Erdgeschoß über Zugangsbrücken zu den jeweiligen Stiegenhäusern und auf das über eine Rampe erreichbare natürlich belichtete Souterrain auf.

Im Wohnhof liegt ein leicht terrassierter Hügelzug. Er schafft mit seinen lockeren Baumpflanzungen Distanz zwischen den Baukörpern und sichert den Erdgeschoßwohnungen Intimität und Individualität. Die Wohnungen werden über die Straße erschlossen, der eigentliche Wohnhof dient primär der Erschließung des

Wohngebiets. Angrenzend an den im Baukörper 1 situierten Kinderspielraum sind die Spielbereiche für Kleinkinder im Osten am Weg gelegen und schaffen somit eine Spieloase abgesetzt von der Wohnnutzung. In Ergänzung zum Spielplatz ist eine „Weiße Fläche“ am ost-west-laufenden Weg situiert. Sie ist bewusst nicht im einsichtigen Wohnhof vorgesehen, um vielfältige Formen der Aneignung dieser Flächen durch die Bewohner zu ermöglichen.

Die kompakte Baukörperform wie auch die optimierten Fensterflächen tragen zur Minimierung von Wärmeverlusten bei. Die Be- und Entlüftung der Wohnungen ist mittels kontrollierter Wohnraumlüftung in Form von zentralen Lüftungsgeräten geplant. Die Wärmeversorgung der Wohnhausanlage soll mittels Fernwärme, einerseits zur Versorgung des Nachheizregisters, andererseits zur zentralen Warmwasserbereitung erfolgen. In den Badezimmern ist zur Raumbeheizung ein elektrischer Anschluss für die mögliche Nachrüstung durch Heizstrahler vorgesehen. Der sommerlichen Überwärmung der Dachgeschoßzone wird in diesem Projekt durch natürliche Erdkühlung gegengesteuert.

Bauplatz 2	4.583 m²
Bruttogeschossfläche (über Niveau)	13.510 m²
Nettonutzfläche (über Niveau)	11.916 m²
Heizwärmebedarf	14 kWh/(m²a)

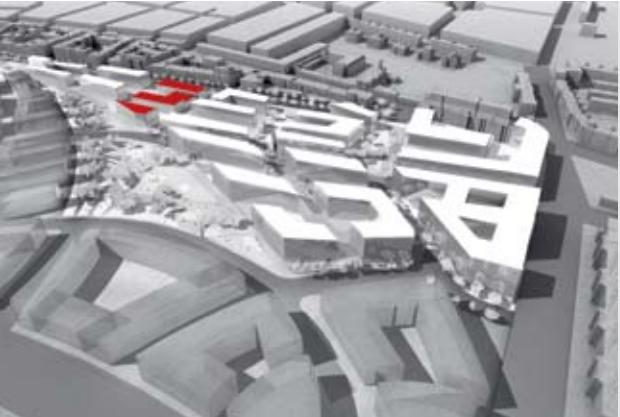
110 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption	
Eigenmittel gesamt pro m²	480,-
Monatliche Nutzerkosten pro m²	6,70

Geplanter Baubeginn	Dezember 2008
Geplanter Bezugstermin	Dezember 2010

(Werte gerundet)

eurogate bauplatz 3

Bauträger: SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Architektur: s & s Architekten Schindler & Szedenik
Landschaftsplanung: DI Anna Detzlhofer, Bauphysik: Dorr - Schober & Partner



Lage des Bauplatzes



Lageplan

Das Siegerprojekt auf Bauplatz 3 modelliert drei Baukörper, die der baulichen Logik des Passivhauses folgen. Die interne Erschließung erfolgt als Hybrid zwischen Mittel- und Laubengang sowie Spänner. Die Wahl dieser besonderen Erschließungsform hat den Vorteil, dass Wohnungen mit unterschiedlichen Typologien angeboten werden können. Für die insgesamt 170 Wohnungen wurden 61 unterschiedliche Grundrisse entwickelt. Die privaten Freiräume sind großzügig dimensioniert. Sie teilen sich in zwei Bereiche, einen schmäleren, der als Pflanzfeld gedacht ist und einen breiteren, der den Sitzbereich definiert. Mit Ausnahme des Solitärs werden die Gebäude über den Hof erschlossen. Der Hof ist als Aufenthalts- und Bewegungsraum konzipiert, um die Kommunikationsmöglichkeit zu stärken. Der Solitär ist über ein Sommerhaus und über die Verbindung durch die zweigeschoßige Öffnung angebunden.

An Gemeinschaftseinrichtungen werden ein Kinderspielraum, ein Jugendraum, ein Gemeinschaftsraum für unterschiedliche Nutzungen, ein Sommerhaus, ein Fitnessraum, eine Teeküche, drei Waschsaloins mit Trocknerboxen, Fahrrad- und Kinderwagen-



Gesamtansicht



Hofsituation

abstellräume sowie eine Fahrradwerkstätte angeboten. Am Dach befinden sich eine Sauna mit Terrasse sowie eine Sonnenterrasse. Der Kinderspielplatz liegt in unmittelbarer Nähe zum Gemeinschaftsraum. Ein Brunnenbecken versorgt den Spielbereich mit Wasser und verbindet ihn mit der großen Spielwiese.

Das Energiekonzept sieht mit einer Reihe von Maßnahmen vor, den Primärenergiebedarf inklusive Haushaltsstrombedarf sowie die Gesamtemissionen der Gebäude weitestgehend abzusenken. Konkret geplant sind abschaltbare Steckdosen zur Vermeidung der Standby-Verluste, Warmwasseranschluss für Geschirrspüler und Waschmaschinen sowie Trocknungsboxen statt Wäschetrockner. Gleichzeitig gewährleistet das Konzept einen äußerst hohen Nutzerkomfort durch freie Regelbarkeit einzelner Aufenthaltsräume und durch Maßnahmen zur Vermeidung trockener Luft aus der Lüftungsanlage sowie Vermeidung einer sommerlichen Überhitzung der Wohnungen.

Eine weitere Besonderheit des Projekts ist, dass von den künftigen Mietern lediglich rund Euro 50,-/m² an Eigenmittel zu leisten sind.

Bauplatz 3	7.126 m²
Bruttogeschoßfläche (über Niveau)	18.922 m²
Nettonutzfläche (über Niveau)	13.684 m²
Heizwärmebedarf (3 Bauteile)	13, 14 bzw. 15 kWh/(m²a)

170 geförderte Mietwohnungen	
Eigenmittel gesamt pro m²	50,-
Monatliche Nutzerkosten pro m²	7,55

Geplanter Baubeginn	Oktober 2008
Geplanter Bezugstermin	September 2010

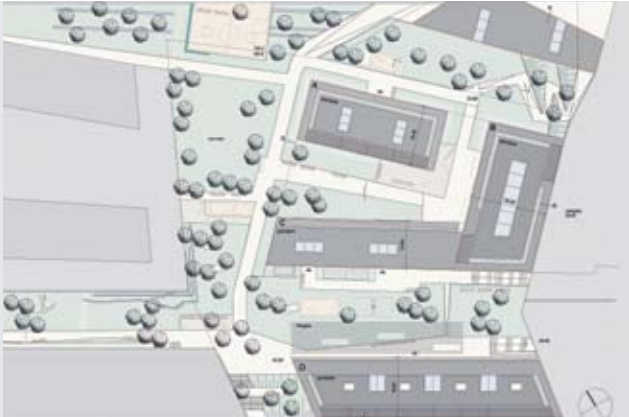
(Werte gerundet)

eurogate bauplatz 5

Bauträger: BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH, Architektur: JKA Johannes Kaufmann Architektur
Landschaftsplanung: Land in Sicht - Büro für Landschaftsplanung, Bauphysik: Schöberl & Pöll OEG



Lage des Bauplatzes



Lageplan



westliche Ansicht



Bauplatz 5 von oben

Das zur Realisierung empfohlene Projekt ist in mehrere Bauteile gegliedert und umfasst insgesamt 183 Wohnungen. Die fußläufigen Hauptzugänge erfolgen vom Ziakplatz über großzügige, behindertengerechte Rampen- bzw. Stiegenanlagen sowie von der Aspangstraße und der neu projektierten Straße. Im Zentrum des Quartiers, an der Schnittstelle der internen Wegführung, ist ein Gemeinschaftsraum geplant.

Der zentrale L-Baukörper wird im Ost-West-Schenkel im Zweispännersystem erschlossen. Idee der Erschließung ist es, die Wohnungen über einen Teil der Loggia zu betreten. Dies ermöglicht einerseits eine direkte Belichtung der Stiegenhäuser, andererseits wird ein Schwellenbereich zwischen der öffentlichen Zone Stiegenhaus und der privaten Zone Wohnung eingeführt.

Der 20 m tiefe Bauteil am Ziakplatz wird über ein zentrales, von oben belichtetes Atrium erschlossen. Die Wohnungen ordnen sich in Funktions-, Gang- und Raumzone vom Atrium nach außen hin an. Infolge ihrer windmühlenartigen Anordnung erhalten sie jeweils zwei Orientierungsrichtungen, reine Nordlagen sind somit ausgeschlossen. Die Freiräume in Form von Loggien ermöglichen

Ausblicke in mehrere Himmelsrichtungen.

Entlang des südlichen Zeilenbaukörpers im Bereich des Hauptweges wird ein großzügiger 4 m breiter Laubengang als Vorbereich ausgebildet. Diese Zeilenbebauung und das Punkthaus werden über Zweispännersysteme, mit anschließenden großzügigen Vorräumen in allen Wohnungen erschlossen. Auch hier werden alle Wohnungen über die Gebäudetiefe durchgesteckt oder über die Ecke orientiert, wodurch ein „Durchwohnen“ mit zwei Außenbezügen ermöglicht wird.

Die Fassadengliederung durch Fensterbänder und Schiebeläden schaffen ein zweischichtiges Fassadenkonzept und überlassen es dem Nutzer, welchen Grad an Belichtung, an Ein- und Aussicht er möchte. In derselben Formensprache und Materialität, aber mit hinsichtlich der thermischen Abstrahlungsfläche, minimiertem Verglasungsanteil werden die nördlichen Fassaden ausgebildet. Das Passivhausprojekt wird an die Fernwärme angeschlossen und mit kontrollierter Wohnraumlüftung inklusive Wärmerückgewinnung, mit Raumthermostat und zentraler Warmwasseraufbereitung ausgestattet.

Bauplatz 5	8.387 m²
Bruttogeschoßfläche (über Niveau)	21.339 m²
Nettonutzfläche (über Niveau)	18.143 m²
Heizwärmebedarf	15 kWh/(m²a)

Wohnungen insgesamt	183
68 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption	
Eigenmittel gesamt pro m²	534,-
Monatliche Nutzerkosten pro m²	6,88
85 geförderte Eigentumswohnungen	
Kaufpreis gesamt pro m²	1.958,-
Monatliche Nutzerkosten pro m²	1,76

30 freifinanzierte Eigentumswohnungen

Geplanter Baubeginn	Oktober 2008
Geplanter Bezugstermin	Oktober 2010

(Werte gerundet)

eurogate bauplatz 6

Bauträger: ARWAG Wohnpark Eurogate, Architektur: Albert Wimmer ZT GmbH
Landschaftsplanung: Auböck + Kárász Landschaftsarchitekten und Architekten, Bauphysik: TEAM GMI



Lage des Bauplatzes



Freiraumplan



beide Bauteile mit Hofsituation und offener Erdgeschoßzone



Lobby

Das Raumkonzept des Passivhausprojekts heißt Tetris – es geht um unterschiedliche Kuben, die sich in einer Form zusammenfinden und ergänzen. Der Grundgedanke der interdisziplinären Kommunikation setzt sich in der Gestaltung der Fassaden der einzelnen Baukörper fort. Die Gebäude treten in der Öffentlichkeit als Zwillinge auf, erlauben sich jedoch erhebliche Unterschiede in ihrer Grundrissgestaltung. Die Lage der Wohnungen im Haus teilt diese grundsätzlich in zwei Gruppen, Maisonetten und Geschöfwohnungen. Besonderes Augenmerk wurde auf die Orientierung und Belüftung der Wohnungen sowie die Option, mittels eines Schaltzimmers einige Wohnungen den Bedürfnissen der Bewohner anzupassen und als Mehrgenerationenwohnungen zu nutzen, gelegt.

Das Freiraumkonzept der allgemeinen Grünflächen stellt eine logische Erweiterung und einen fließenden Übergang der einzelnen Grünanlagen dar. Die großzügigen Lobbys als Bewegungsräume und Orte der Begegnung bieten einen gedeckten Treffpunkt für Kinder und Jugendliche sowie Erholungs- und Entspannungszonen für Erwachsene. In einer offenen Erdgeschoßzone befinden

sich eine transparent konzipierte Abfolge von Gemeinschaftseinrichtungen in Form von Kinder- und Jugendspielräumen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen, Waschsalons sowie familienfreundliche Wohnungen mit Eigengarten.

Auf den Gebäudedächern sind Begrünungen und Dachgarten-nutzung vorgesehen. An der Öffnung in der U-förmigen Bebauung nach Nordwesten entfaltet sich eine großzügige Treppenanlage mit tiefen Stufen, sie verknüpft die von Norden nach Süden führende Wegverbindung mit der offenen Hofsituation.

Dieses Passivhausprojekt zeichnet sich mit 7 kWh/(m²a) durch einen besonders geringen Heizwärmebedarf aus. Durch einen Raumthermostat, der sich bei der Zimmereingangstür aller Zulufräume befindet, kann die Einzelraumtemperatur individuell geregelt und unterschiedliche Temperaturzonen in einer Wohnung realisiert werden. Fensterkontakte schalten das Nachheizelement im betreffenden Zimmer bei Kippstellung des Fensters ab. Ist auf Grund der Wärme von Personen, Beleuchtung oder Sonneneinstrahlung keine Heizung mehr notwendig, so wird Frischluft ohne Nachheizung in die Wohn- und Schlafräume eingebracht.

Bauplatz 6	5.538 m²
Bruttogeschoßfläche (über Niveau)	15.783 m²
Nettonutzfläche (über Niveau)	12.476 m²
Heizwärmebedarf	7 kWh/(m²a)

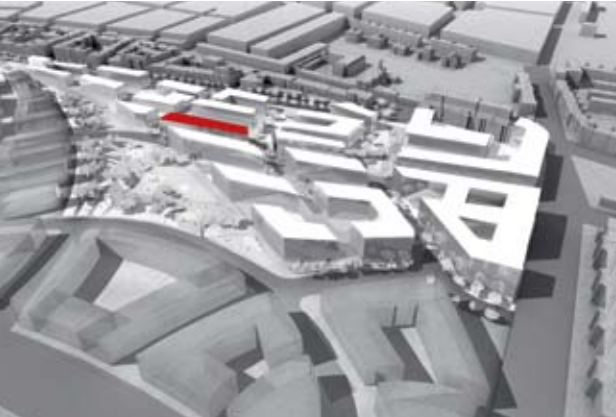
130 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption	
Eigenmittel gesamt pro m²	490,-
Monatliche Nutzerkosten pro m²	5,97

Geplanter Baubeginn	Juli 2008
Geplanter Bezugstermin	Dezember 2009

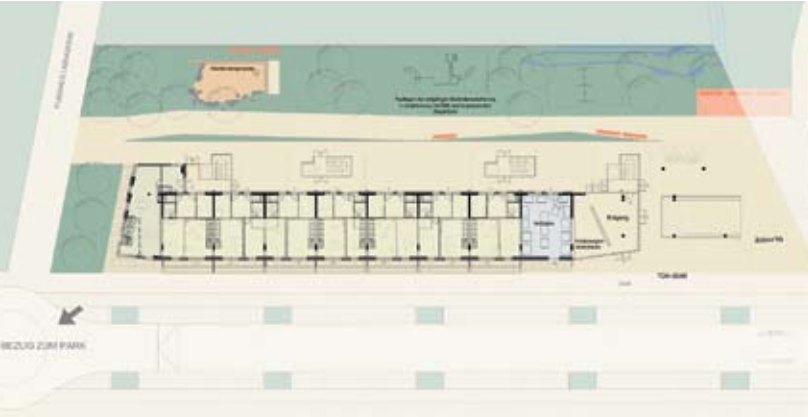
(Werte gerundet)

eurogate bauplatz 7

Bauträger: BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH, Architektur: Tillner & Willinger ZT GmbH
Landschaftsplanung: Land in Sicht - Büro für Landschaftsplanung, Bauphysik: IBO - Institut für Baubiologie und -ökologie GmbH



Lage des Bauplatzes



Freiflächenplan



Südfassade



Blick aus Nord-Westen

Im östlichen Kopf des Gebäudes verbindet ein zweigeschoßiger Raum den Straßen- mit dem Hofbereich. Hier befindet sich der Hauptzugang des Gebäudes mit Foyer, Gemeinschaftsflächen, Kinderwagenabstellraum, Garagenzufahrt sowie Müllraum. Die generell barrierefreie Gebäudeerschließung wird in Form von wettergeschützten Stiegenhäusern an die hoforientierte nord-östliche Längsseite des Gebäudes als Dreispänner an die Gebäudeaußenseite gelegt. Die Stiegenhäuser können als thermischer Pufferraum im Winter geschlossen, im Sommer zur besseren Durchlüftung geöffnet werden.

Im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß sind Einheiten zu den Themen: Wohnen und Arbeiten, Betreutes Wohnen, Sozialtherapeutische Werkstatt, Präsentieren von Kunst, etc. vorgesehen. Von der verkehrsberuhigten südlichen Straßenseite aus öffnen sich Wohn- bzw. Arbeitsbereiche von Atelierwohnungen mit vorgelagerten Atriumbereichen.

Im 2. bis 6. Obergeschoß sind extern erschließbare Räume einerseits im Wohnungsverband integriert, bieten aber auch die Möglichkeit der Separierung und eigenen Zugänglichkeit als Ar-

beitsräume, eigene Bereiche für heranwachsende Jugendliche, Pflegepersonal usw. Als wohnungszugeordnete Freiflächen sind 1 m tiefe Loggien der Gebäudehülle vorgehängt. 1,5 m tiefe Balkone sind punktuell den Loggien vorgelagert, um eine gut nutzbare Gesamttiefe zu erreichen. Durch geschoßweises Versetzen der Balkone können einerseits den Wohnräumen und andererseits den Schlafräumen vorgelagerte tiefere Freiräume angeboten werden. Als bauliche Beschattung bieten die Loggien Schutz vor sommerlicher Überwärmung.

Von einem zentralen Vorzimmer sind alle Räume begehbar. Bei Bedarf können aber auch individuell frei definierbare Großräume erzielt werden. Die Vorräume bilden mit den Sanitärräumen und den Küchen eine klar definierte durchgehende Zone im zentralen Bereich des Gebäudes.

Das Passivhausprojekt wird mit dezentraler, kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung über Regenerativwärmetauscher, Zentralheizung durch Radiatoren und Raumthermostat sowie zentraler Warmwasseraufbereitung über Plattenwärmetauscher anstelle von Warmwasserspeicher ausgeführt.

Bauplatz 7	3.391 m²
Bruttogeschößfläche (über Niveau)	9.547 m²
Nettonutzfläche (über Niveau)	7.500 m²
Heizwärmebedarf	12,5 kWh/(m²a)

Wohnungen insgesamt	77
21 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption	
Eigenmittel gesamt pro m²	534,-
Monatliche Nutzerkosten pro m²	6,88
48 geförderte Eigentumswohnungen	
Kaufpreis gesamt pro m²	1.848,-
Monatliche Nutzerkosten pro m²	1,76

8 freifinanzierte Eigentumswohnungen

Geplanter Baubeginn	Oktober 2008
Geplanter Bezugstermin	Oktober 2010

(Werte gerundet)

Abbildungen

Alle Abbildungen wurden durch den wohnfonds_wien erstellt außer:

Deckblatt, Abb.: beyer.co.at

Seite 3, Abb.: DeSt

Seite 4, Abb.: www.studiohuger.at

Seite 7, Abb.: MA 21A, Indrak/Lacina

Seite 8 und Seite 9, Abb.: Hubert Dimko, A. Wimmer ZT GmbH, beyer.co.at

Seite 12 und Seite 13, Abb.: beyer.co.at, Feichtinger Architectes

Seite 14 und Seite 15, Abb.: beyer.co.at, www.schreinerkastler.at

Seite 16 und Seite 17, Abb.: beyer.co.at, Sebastián Sculler

Seite 18 und Seite 19, Abb.: beyer.co.at

Seite 20 und Seite 21, Abb.: beyer.co.at, A. Wimmer ZT GmbH

Seite 22 und Seite 23, Abb.: beyer.co.at, ZOOM visual project

Impressum

Eigentümer und Herausgeber

wohnfonds_wien

fonds für wohnbau und stadterneuerung

Lenaugasse 10, A-1082 Wien

www.wohnfonds.wien.at

Redaktion

wohnfonds_wien

Grafik und Layout

Verena Hochleitner

Lektorat

Gerald Neumeister

Alle Rechte, auch Übersetzungen, vorbehalten. Kein Teil dieser Publikation darf ohne Genehmigung des Herausgebers in irgendeiner Form reproduziert werden. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Stand: Oktober 2007

© wohnfonds_wien