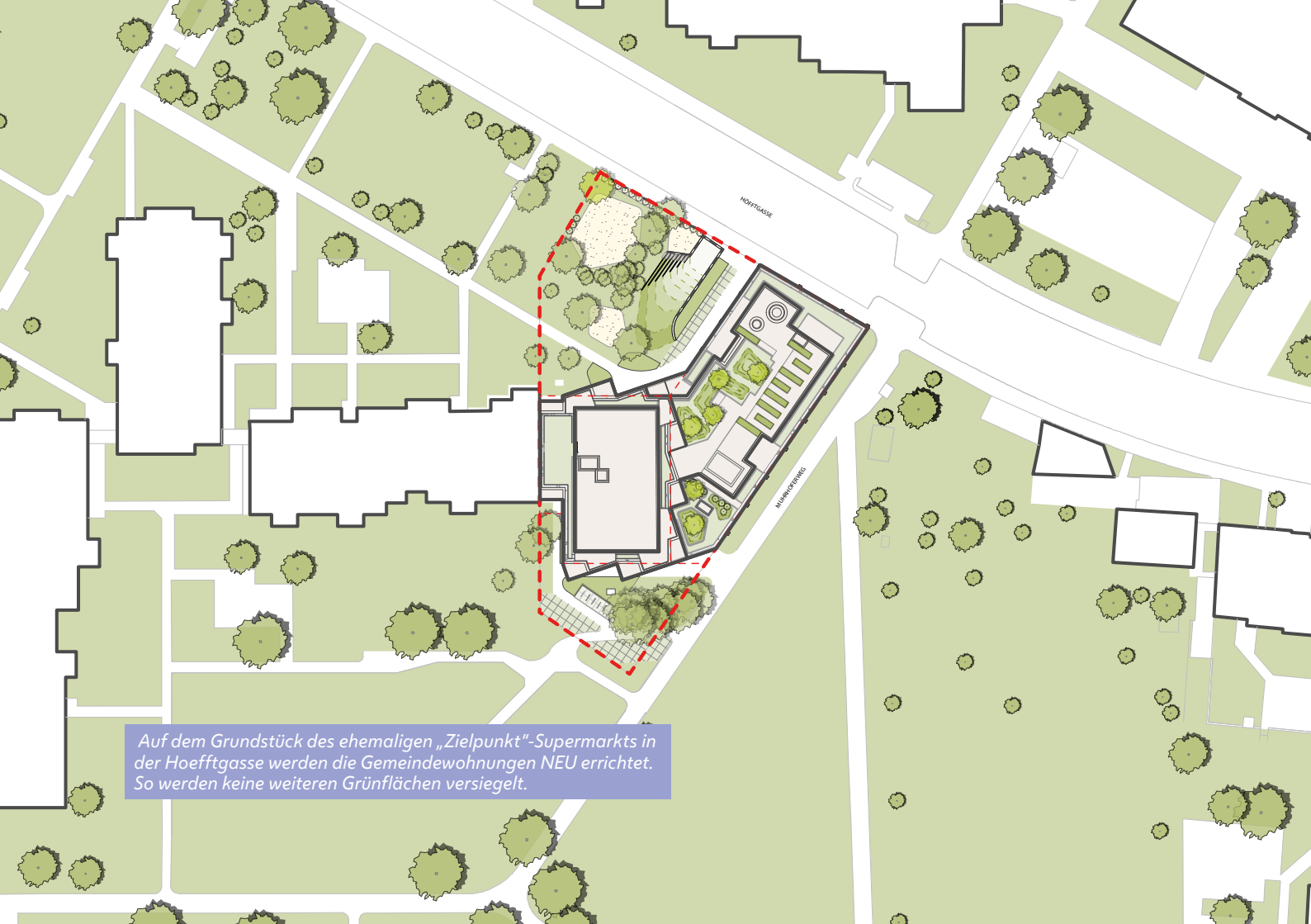
Gemeindewohnungen NEU
11., Hoefftgasse 8

Informationen für Anrainer*innen

Stadt Wien | Wiener Wohnen

wienerwohnen.at

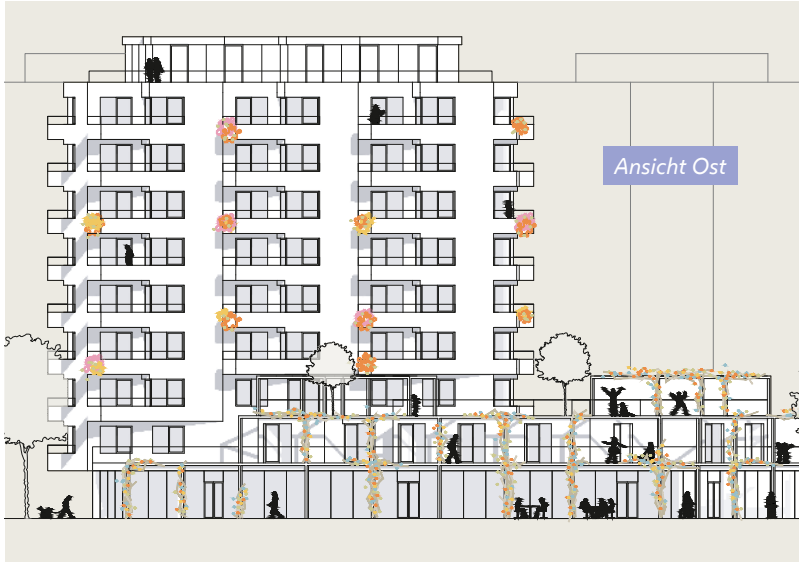


Auf dem Grundstück des ehemaligen „Zielpunkt"-Supermarkts in der Hoefftgasse werden die Gemeindewohnungen NEU errichtet. So werden keine weiteren Grünflächen versiegelt.

Neubau Wohnhausanlage: Der Wettbewerb

Bis Ende 2025 sollen an der Ecke Hoefftgasse/Muhrhoferweg gegenüber der Schule rund 50 neue Wohnungen und zusätzlich Gewerbeflächen entstehen. Derzeit steht auf dem Areal noch das nicht mehr genutzte Gebäude des ehemaligen „Zielpunkt"-Supermarkts, das dem neuen Bau weichen wird. Denn die Stadt Wien baut Gemeindewohnungen NEU vor allem auf sogenannten bereits versiegelten Flächen. So wird der Verbrauch an Boden in der Stadt so gering wie möglich gehalten, weil keine neuen (Grün-)Flächen mehr bebaut werden. Zudem wird dadurch das Mikroklima in der unmittelbaren Umgebung verbessert.

Um das Bauvorhaben möglichst optimal zu planen, gab es einen offenen EU-weiten Architekturwettbewerb. Bis Februar 2022 reichten 25 anonymisierte Planungsteams ihre Wettbewerbsarbeiten mit Plakaten, Modell und Beschreibungen ein.



Die Qual der Wahl: Wie das Siegerteam gekürt wurde

Nach einer umfassenden Vorprüfung beurteilte eine fachkundige Expert*innen-Jury Ende Februar 2022 die eingereichten Wettbewerbsvorschläge. Die Projektpläne wurden ausgiebig diskutiert und analysiert. Die Vorprüfberichte wurden ebenso herangezogen, um nach einer umfassenden Begutachtung in mehreren Auswahldurchgängen zu einer Entscheidung zu kommen. Erst danach erfuhr die Jury, wer das bis dahin anonym gebliebene Architekt*innen-Team ist, das für das Siegerprojekt verantwortlich zeichnet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN
Entscheidend für die Auswahl waren mehrere Beurteilungskriterien. Die Vorprüfer*innen kontrollierten, ob die formellen Bestimmungen und die Bebauungsbestimmungen eingehalten wurden. Weiters prüften sie die Umsetzung der Vorgaben bei Erschließung, Freiflächen, Verkehr, Brandschutz und Ähnlichem.

Die Jury des Preisgerichts wiederum beurteilte nach folgenden Kriterien: städtebauliche Lösung, baukünstlerische Lösung, funktionelle Lösung der Grundrisse und Wirtschaftlichkeit.

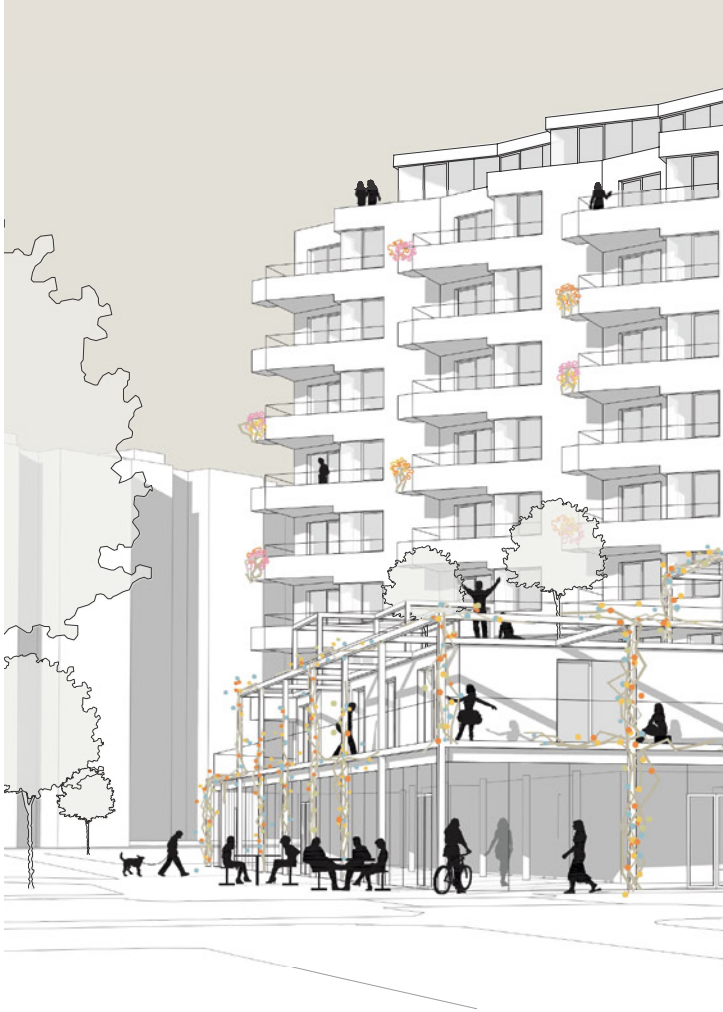
Preisgericht: Vertreter*innen von Wiener Wohnen, WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH, der Architektenkammer und des Grundstücksbeirats

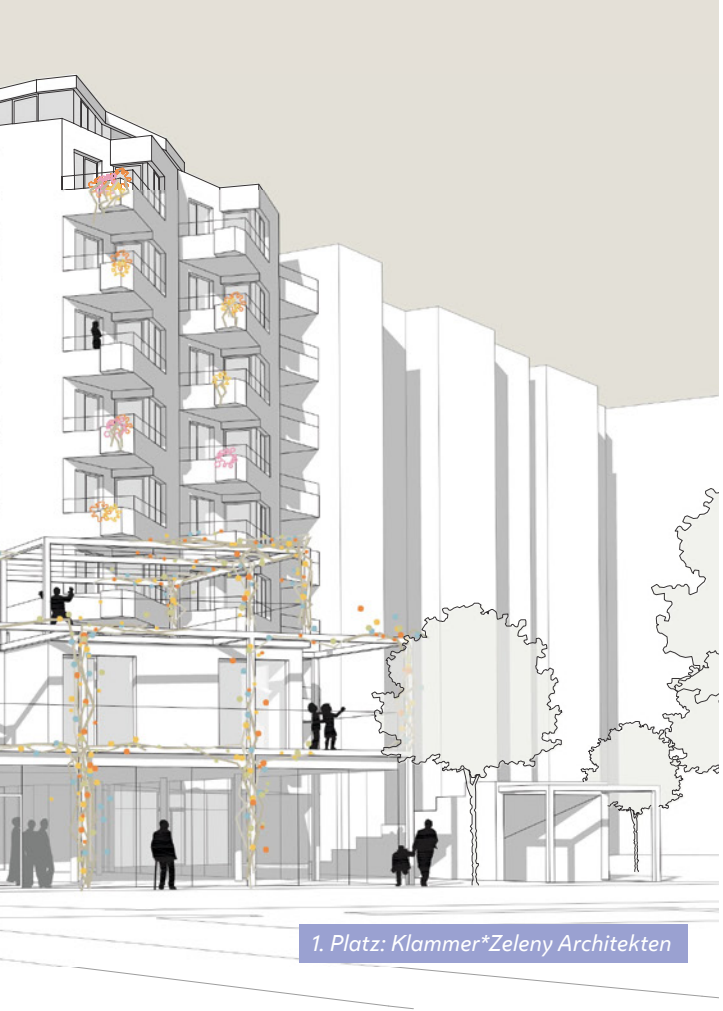
Der beste Entwurf: So sieht das Siegerprojekt aus

Das Siegerprojekt stammt von Klammer*Zeleny Architekten, einem jungen, aufstrebenden Wiener Büro.
Für die Stadt Wien haben sie in der Vergangenheit bereits mehrere Projekte umgesetzt. Der siegreiche Entwurf überzeugte vor allem mit seiner hohen Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Die durchdachten Grundrisse bieten eine hohe Raumqualität. Vorgelagerte Loggien und „aufgeklappte“ Erker als Balkone geben jeder Wohnung einen Außenbereich.

ZEITGEMÄSS UND ÖKOLOGISCH

Auch aus ökologischer Sicht bietet der Entwurf zeitgemäß wichtige Vorhaben: Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach des Wohngebäudes und auf der Pergola der Gemeinschaftsterrasse sorgen für eine eigene Stromversorgung,





*1. Platz: Klammer*Zeleny Architekten*

sodass Stiegenhäuser, Aufzüge oder auch die Waschküche damit beleuchtet werden können. So werden die Betriebskosten für alle Mieter*innen gering gehalten.

Auch bereits während der Bauphase wird klima- und ressourcenschonend vorgegangen: Dämmstärken entsprechen den Vorgaben für Niedringstenergiehäuser, nachhaltige Materialien werden genutzt, das Bauen soll rasch und effizient durch vorgefertigte Bauteile erfolgen – so wird eine klimaaktiv-Zertifizierung angestrebt.

Ein weiterer Vorteil dieser Vorgehensweise: Kostenersparnis. So wird zum Beispiel auch die Garage natürlich be- und entlüftet, was keine eigenen (Strom-)Kosten verursacht.

KLUG GEPLANT

Alle Zugänge und Wegeverbindungen sind übersichtlich, gut belichtet, einsehbar und barrierefrei. So ist der Zugang für alle gleich gewährleistet – das erleichtert Orientierung und vermeidet Angsträume. Die Gewerbezone ist flexibel nutzbar – als Praxis, Lokal, Gewerbefläche oder für die Nahversorgung – und so nachhaltig geplant. Sowohl der Gemeinschaftsraum als auch die Hochbeete zum gemeinsamen Garteln schaffen Treffpunkte und ermöglichen ein gutes Miteinander.

Zahlen, Daten, Fakten: Die neue Wohnhausanlage

Auf einen Blick

- Grundfläche: 2.254 m²
- Geschoße: erstes Gebäude: 9 plus Dachgeschoß, zweites Gebäude: 1 plus Dachgeschoß
- Wohnungen: rund 50, davon 10 Prozent barrierefrei
- Gewerbefläche: im EG, Nutzfläche von ca. 4.500 m²
- Stellplätze: 31 im Untergeschoß (Tiefgarage)
- Gebäudehöhe: 26 bis 28 Meter (westlicher Bereich), 4,5 Meter (östlicher Bereich)
- Grünflächen: im nördlichen und südlichen Bereich des Grundstücks, Gemeinschaftsmieter*innengärten
- Fahrradräume im Erdgeschoß, Autostellplätze im Tiefgeschoß
- Büro- und Gewerbesockel: Die Verwendung der Räume ist multifunktional, sie können flexibel geteilt werden.

VORTEILE FÜR ALLE – WAS DER NEUE BAU BRINGT

Der Wettbewerbssieger nimmt Rücksicht auf den Bestand: Die Wohnhausanlage ist eine Anschlussbebauung und versiegelt keine neuen Flächen. Es werden also keine zusätzlichen Grünflächen bebaut, im Gegenteil: Mehr Grün und mehr Bäume bedeuten auch für die Nachbarschaft ein besseres Klima.

Für das Erdgeschoß ist eine Gewerbenutzung vorgesehen, eine neue zusätzliche Infrastruktur für die gesamte Umgebung wird also entstehen. Für die Bewohner*innen des neuen Gemeindebaus wird es ausreichend Stellplätze in einer Tiefgarage geben. Ein Teil davon kann auf E-Stellplätze aufgerüstet werden.

Die Fassadenbegrünung an der Westseite, die Gemeinschaftshochbeete und begrünten Pergolen auf der niedrigeren Ostseite sorgen für mehr

SIE SIND GEFRAGT!

Als Nachbar*innen sind Sie Expert*innen für die Umgebung: Was würden Sie sich vom neuen Bau wünschen? Welche Fragen und Anregungen haben Sie? Auf der Karte in diesem Mailing können Sie Ihre Rückmeldung notieren und an uns schicken.

Weitere Informationen erhalten Sie bei einer Veranstaltung im Herbst – vor Ort in Ihrer Nähe oder online, je nach Covid-Situation. Den genauen Termin geben wir Ihnen rechtzeitig bekannt.

Gerne können Sie auch per E-Mail an **hoefftgasse@wienerwohnen.at** mit Wiener Wohnen in Kontakt treten.

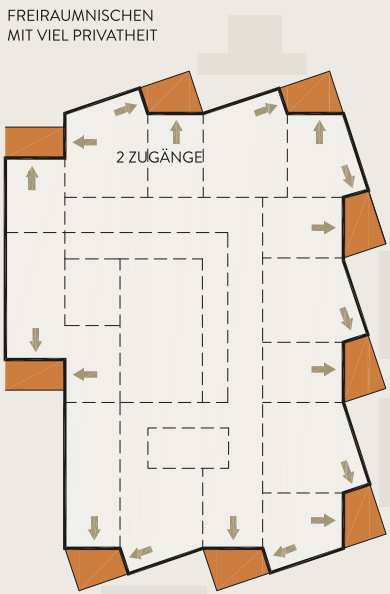
Schatten, bessere Luft und weniger Hitze im Sommer. Davon profitieren auch alle Nachbar*innen. Der geplante Kinderspielplatz kann von allen Kindern der Umgebung genutzt werden.

Form folgt Funktion: Das Siegerprojekt im Detail

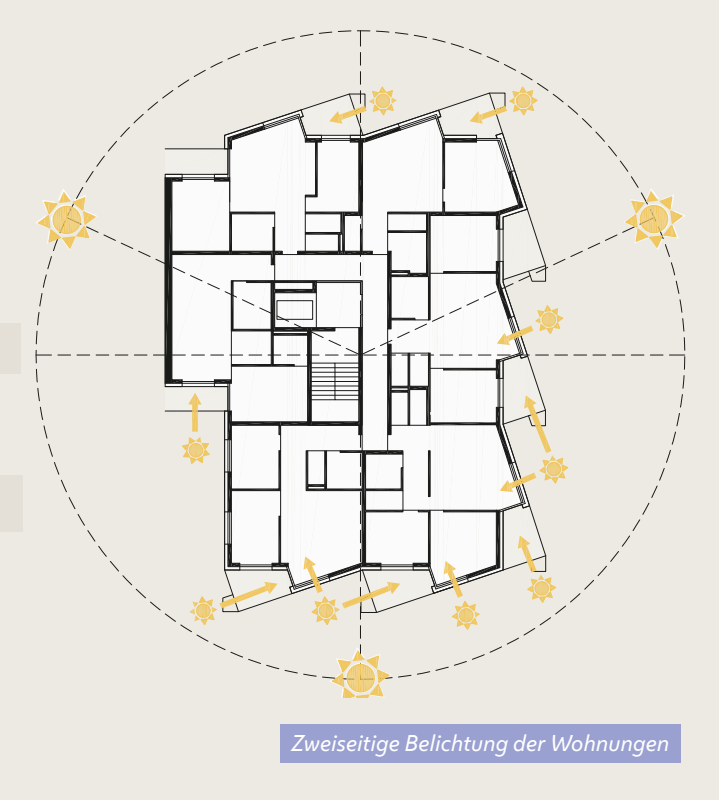
Kontext, Lichteinfall, Sichtbezüge und Funktion: Das sind die Schlüsselwörter des Siegerprojekts. Der Baukörper wird durch die Erker und die Balkone gegliedert. Dadurch stellt die neue Wohnanlage eine stimmige Überleitung zu den benachbarten Häusern her. Durch das Zickzack der Fassade ist viel Privatsphäre garantiert. Und so wird auch eine zweiseitige Belichtung erreicht.

Über der Gewerbezone im Erdgeschoß entlang des Muhrhoferwegs gibt es ein Wohngeschoß und darüber die Gemeinschaftsterrasse. Sie wird über den Gemeinschaftsraum begehbar sein und kann mit Mieter*innengärten, einem Kleinkinderspielplatz und Sitzgelegenheiten ausgestattet sein. Begrünte Pergolen spenden Schatten und schaffen einen angenehmen Aufenthalt.

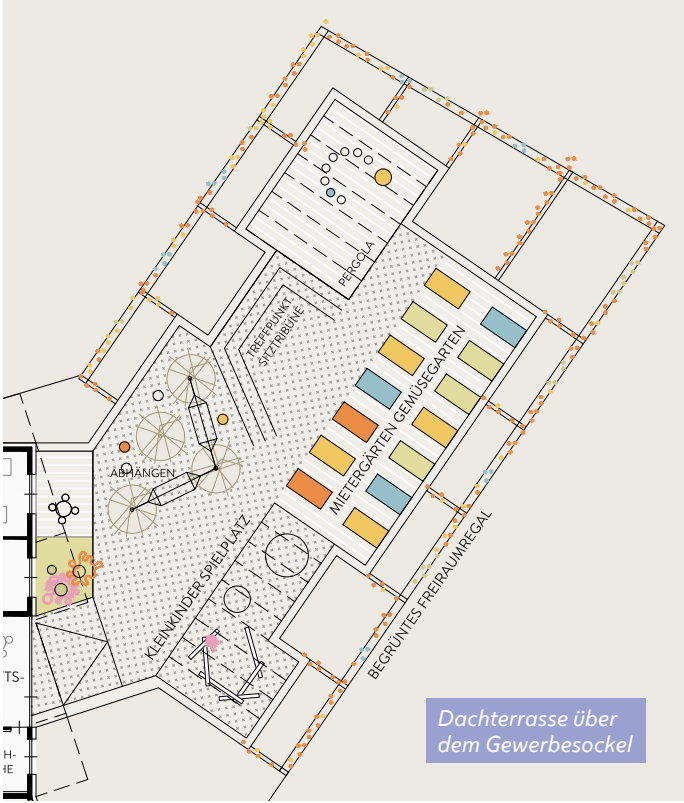
Im Untergeschoß wird es rund 30 Stellplätze für Autos sowie Einlagerungsräume für Mieter*innen geben. Im Erdgeschoß sind ein Kinderwagenraum, Fahrradabstellplätze sowie der Müllraum geplant. Die Rampe in die Tiefgarage ist in der Hoefftgasse situiert und die Überdachung wird ebenfalls begrünt.



Freiräume für alle Wohnungen



Zweiseitige Belichtung der Wohnungen



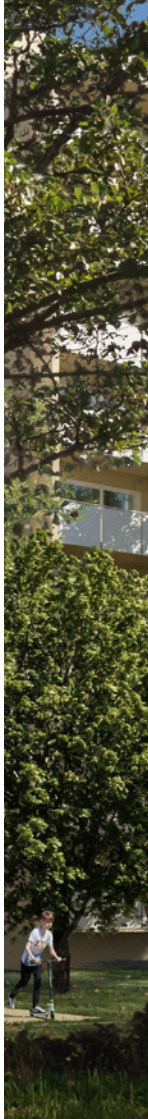
Dachterrasse über dem Gewerbesockel

Umweltbewusst und gesund Wohnen

Grüne Freiräume, Dachbegrünungen, vertikale Fassadenbegrünungen und Schattenflächen dienen dazu, ein möglichst angenehmes Wohnklima zu schaffen. Im Sommer wirkt das Grün gegen Überhitzung, die Bewohner*innen können die Schattenflächen in den Freiräumen zur Erholung nutzen. Bestehende Bäume werden auch während der Bauphase größtenteils erhalten. Für die wenigen Bäume, die aufgrund des Neubaus gerodet werden müssen, werden in unmittelbarer Nähe neue gepflanzt.

Gesund und umweltbewusst Wohnen bedeutet:

- Begrünte Freiräume gegen die sommerliche Überhitzung: Im Süden gibt es einen Rückzugsort mit Sitzgelegenheiten unter den zwei großen Bäumen.
- Schattenflächen in den Freibereichen für die Bewohner*innen – unter den Pergolen auf der Terrasse und unter Bäumen auf den Grünflächen
- Die Dachbegrünung speichert Wärme und Kälte und verbessert das Mikroklima der Wohnhausanlage. Das Grün der Dachterrassen und die vertikale Begrünung an der westlichen Fassade wirken sich auch positiv auf das Klima der Umgebung aus.
- Das Baumaterial wird nach ökologischen Kriterien ausgewählt. Nach Möglichkeit werden nachwachsende Rohstoffe verwendet.
- Die Konstruktion ist langlebig, ebenso die verwendeten Materialien.
- Ressourcen werden durch effizientes Baumanagement geschont: Der Aushub wird teilweise wiederverwendet, die Baustelleneinrichtung und Bauwerkzeuge werden für mehrere Bauabschnitte genützt. Dadurch reduziert sich auch das Verkehrsaufkommen.



Erweiterte Perspektiven

- **Mehr Raum:** Die Freiflächen können ebenso wie der Spielplatz, ein Balancierpfad und die Garagenausfahrt als Rodelhügel auch von den Nachbar*innen genutzt werden.
- **Mehr Grün:** Pflanzen auf der Dachterrasse und an der westlichen Fassade der neuen Gebäude verbessern das Mikroklima der gesamten Umgebung.
- **Mehr Möglichkeiten:** Neue, flexible Nutzflächen im Erdgeschoß ergänzen die vorhandene Infrastruktur, z.B. durch neue Geschäfte.

Impressum

Herausgeberin: Stadt Wien – Wiener Wohnen, Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien.
Gestaltung: Domus Verlag. Abbildungen: Klammer*Zeleny ZT GmbH, Jennifer Fetz.
Druck: Bernsteiner Media GmbH, Wien.
Gedruckt auf ökologischem Druckpapier aus der Mustermappe von „ÖkoKauf Wien".
ET 2022/07