



NO WOHNBAU PREIS 2023



ÖSTERREICHISCHER VERBAND
GEMEINNÜTZIGER BAUVEREINIGUNGEN
REVISIONSVERBAND

INHALTSVERZEICHNIS

04	Vorwörter Landesrätin + Verein Wohnbaupreis
06	Beurteilungskriterien
07	Jury
10	Auszeichnungen 2023
12	Wohnhausanlage Mühlbach Ost (Geschoßwohnbau)
16	Wohnhausanlage Großweikersdorf (Geschoßwohnbau)
20	Wohnhausanlage Obergrafendorf (Holzwohnbau)
24	Wohnhausanlage Obergrafendorf (Sonderwohnbau)
28	Reihenhausanlage Schrick (Reihenhäuser)
32	Wohnhausanlage Mödling (Sanierung)
36	Anerkennungen 2023
38	Wohnhausanlage Schönberg (Geschoßwohnbau)
40	Wohnhausanlage Krummnußbaum (Sonderwohnbau)
42	Wohnhausanlage Ybbs (Sanierung)
44	Gestaltungsbeirat
47	Impressum

VORWORT



Christiane Teschl-Hofmeister
Landesrätin für Bildung,
Soziales und Wohnbau

Der NÖ Wohnbaupreis hat zum Ziel, all jene zu würdigen, die maßgeblich an der Entwicklung von qualitativ hochwertigem Wohnbau beteiligt sind.

Das Zuhause wird immer wichtiger: Homeoffice spielt eine zunehmende Rolle, viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer verbringen dadurch mehr Zeit daheim und brauchen dafür die notwendigen Gegebenheiten. Zuhause möchte man aber nicht nur wohnen und gegebenenfalls arbeiten, sondern leben, sich wohl und geborgen fühlen, einen Rückzugsort vorfinden, einen Ort vorfinden, um mit Familie und Freunden Zeit zu verbringen.

Ein Ziel ist für Niederösterreich dabei besonders klar: Wohnen muss für alle leistbar sein und bleiben. Das Land Niederösterreich ist daher laufend bestrebt, finanzielle Unterstützungen und Förderungen anzubieten, die auf neue Bedürfnisse und Herausforderungen zugeschnitten sind. Im Vordergrund steht dabei, was unsere Landsleute brauchen und von ihrem Zuhause erwarten.

In rund 90 Prozent der niederösterreichischen Gemeinden findet gemeinnütziger Wohnbau statt. Um eine Zersiedelung bestmöglich zu vermeiden, werden verstärkt Maßnahmen in Form von zusätzlichen Förderungen gesetzt, die die Stärkung und Belebung der Ortskerne zum Ziel haben. Auch die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit werden immer wichtiger: Grünes Wohnen, nachhaltige Ökologie und Naturverbundenheit sind wichtige Parameter, an denen sich Wohnbau von heute zunehmend orientiert.

Die Verleihung des Niederösterreichischen Wohnbaupreises zeigt einmal mehr, mit welcher innovativen Ideen Wohnbau von heute gedacht und umgesetzt wird. Alle Einreichungen präsentieren eindrucksvoll, mit welchen kreativen Möglichkeiten und langfristig gedachten Planungen Wohnbau von heute auf die Bedürfnisse von morgen zugeschnitten wird – egal, ob für Singles, Familien oder ältere Menschen.

Daher möchte ich mich beim gesamten Organisations-Team des diesjährigen NÖ Wohnbaupreises recht herzlich bedanken. Ich gratuliere allen Teilnehmenden recht herzlich zu ihren Initiativen und innovativen Ideen. Ganz besonders beglückwünsche ich aber die Preisträgerinnen und Preisträger, die sich mit ihren Ideen und Konzepten hervorgehoben haben!



Alfred Graf
Präsident des NÖ Wohnbaupreises

Engagierter Wohnbau

Der Verein NÖ Wohnbaupreis bemüht sich seit einem Jahrzehnt, die positive Entwicklung des geförderten Wohnbaus

der gemeinnützigen Bauvereinigungen in unserem Bundesland abzubilden. Die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum zählt zu den größten Herausforderungen bei den Planungs- und Bauaufgaben, die von den „Gemeinnützigen“ mit höchster Kompetenz und Einsatzfreude erfüllt werden. Wohnen ist eines der wichtigsten Bedürfnisse der Menschen und trägt maßgeblich zur Lebensqualität des Einzelnen bei.

Ein „gesichertes Zuhause“ vermittelt Geborgenheit und gibt Kraft für den Alltag.

Mit dem „Wohnbaupreis“ soll im Einklang mit dem Land NÖ die Leistungsfähigkeit der gemeinnützigen Bauträger aufgezeigt und der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Von den 46 Einreichungen wurden 9 besonders gelungene Projekte durch ihre Gestaltung, Ökologie bzw. Ökonomie sowie ihre soziale Wirkung als beispielgebende Vorbilder gewürdigt.



Wilhelm Gelb
Präsident des NÖ Wohnbaupreises

Sicheres, leistbares und schönes Wohnen

Leistbare Wohnungen zum Wohlfühlen auch mit schönen Freiräumen und Grünflächen

tragen wesentlich zur seelischen Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner bei. Mit Sorgfalt, viel Kraft und Behutsamkeit versuchen gemeinnützige Bauvereinigungen in ihrem Wirken und Gestalten, den Menschen mit Hilfe der Politik, mit Hilfe der Kommunen und mit visionären Menschen und Glück, dieses lebensverlängernde und essentielle Gut zur Verfügung zu stellen.

Nicht gewinnmaximierend, sondern nach einem strengen Kostendeckungsprinzip und dem Gemeinwohl verpflichtet, sind die gemeinnützigen Wohnbauträger bemüht, trotz vielfältiger Herausforderungen und Veränderungen dieses Ziel auch in Zukunft zu erreichen.

Ich wünsche allen Kolleginnen und Kollegen alles Gute, viel Kraft, Kreativität und Glück.



Manfred Damberger
Landesgruppenobmann

Ist der NÖ Wohnbaupreis noch zeitgemäß?

Eine Frage, die in der Branche in den letzten Wochen oftmals gestellt wurde. Meine Antwort dazu

lautet: eindeutig JA! Die gemeinnützigen Bauträger arbeiten streng nach dem Kostendeckungsprinzip und sind daher angehalten und auch berechtigt, einen architektonischen Rechenschaftsbericht abzugeben.

Es steckt hinter jedem Projekt sehr viel Gehirnschmalz. Es beginnt bei der richtigen Auswahl des Grundstücks bis hin zu den klaren Vorgaben der Bauträger und endet sodann beim nachhaltig geplanten Gebäude aus der Feder der Architekten. Ich hoffe übrigens, dass noch lange die Feder im Mittelpunkt der Planung steht und nicht die KI-Hysterie sogenannte Einheitsbauten zu Papier bringen wird.

Planen für Menschen von Menschen soll weiterhin die Oberhand haben. Was dabei herauskommt, ist in diesem Katalog wieder eindrucksvoll belegt. Unser Bundesland beherbergt tolle Architekten und planende Baumeister, die im Schulterschluss mit den „Gemeinnützigen“ in allen Regionen von Niederösterreich stets die richtige Wahl treffen. Wer sich in den eigenen vier Wänden wohl fühlt, der bleibt länger am gleichen Ort, bleibt gesund und leistet einen wichtigen Beitrag für die Gesellschaft.

BEURTEILUNGSKRITERIEN

Kreative Höchstleistungen

Der NÖ Wohnbaupreis. Eine blau-gelbe Erfolgsgeschichte geht weiter.

Niederösterreich hat es sich zum Ziel gesetzt, das Bewusstsein für Baukultur zu stärken. Demzufolge wurde vor mehreren Jahren der NÖ Wohnbaupreis ins Leben gerufen, um vorbildliche Leistungen von Planern und gemeinnützigen Wohnbauträgern zu würdigen. Hauptkriterium ist die ausgewogene Verbindung zwischen architektonischer Qualität, energetischen, ökologischen und nutzerfreundlichen Merkmalen ebenso wie leistbarem Wohnen.

Organisiert werden das Auswahlverfahren und die Preisverleihung vom „Niederösterreichischen Verein zur Verleihung des Wohnbaupreises“, der sich in enger Zusammenarbeit mit dem Land Niederösterreich auf die Suche nach den besten niederösterreichischen Projekten im geförderten Wohnbau begibt. Ausgezeichnet werden Projekte, die durch kostenbewusstes und qualitativ hochwertiges Bauen bzw. durch besondere Umstände wie umfassende Bestandspflege, „Begleitetes“ und „Barrierefreies Wohnen“ etc. besonders herausragen.

1. Neubau/Generalsanierung

1.
 - a) **Architektur**
 - b) **Ökologie**
 - c) **Soziologie**
2.
 - a) **Herstellungskosten**
 - b) **Finanzierung**
 - c) **aktuelle Betriebskosten**

2. Bestandssanierung

1. **Schwierigkeitsgrad**
2. **Innovationskraft samt ökologischer Verbesserungen**
3. **architektonische Verbesserungen**

Die Jury

Nachdem öffentlich geförderter Wohnbau der Entwicklung einer sozialen und gerechten Gesellschaft verpflichtet ist, wird der Grundtenor von der Ausgewogenheit zwischen baulicher und wirtschaftlicher Qualität bestimmt. Der Wohnbau zeichnet ebenso mitverantwortlich für die Baukultur und Schönheit der Siedlungsräume und sollte den Prinzipien der Nachhaltigkeit verpflichtet sein.

In der Beurteilung der eingereichten Projekte, unter dem Vorsitz von Architekt Franz Gschwantner, sind daher einerseits Architektur, Ökologie und Soziologie wesentliche Kriterien. Es wird auf die städtebauliche Ein- und Anbindung, Fassadengestaltung, Konzeption und Funktionalität der Gebäude und Wohnungsgrundrisse, sowohl auf Gesamtenergieeffizienz, Nutzung von Sonnenenergie und hochwertige Baumaterialien als auch auf gute Möblierbarkeit heller, nutzungsfreundlicher Räume Wert gelegt.

Andererseits bildet das leistbare Wohnen das zweite große Bewertungskriterium, mit einer besonderen Betrachtung der Herstellungskosten, Finanzierung und aktueller Betriebskosten. In weiterer Folge sollte die Vermarktung der Wohnungen ebenfalls Beachtung finden.

Jurymitglieder:

Josef Bichler
Christian Galli
Wilhelm Gelb
Alfred Graf
Franz Gschwantner
Helmut Stefan Haiden
Bernhard Plesser
Gregor Radinger
Isabella Stickler

Technische Vorprüfung:

DI Stephan Härtl
Martin Gabath

DIE JURY



Franz Gschwantner

Architekt,
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker,
Vorsitzender des NÖ Gestaltungsbeirates

Kommunaler Wohnbau bildet einen Spiegel der Gesellschaft. Es liegt an Politik, Planern und Bauträgern, die Anforderungen, resultierend aus sozialem Gefüge, Umwelt und Wirtschaft, in qualitativer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht zeitgemäß, kreativ in die Zukunft gerichtet, umzusetzen.

Die prämierten Projekte stellen in ihren Kategorien positive Beispiele für die Verwirklichung oben genannter Kriterien dar.



Josef Bichler

Leiter der Abteilung Landeshochbau,
Amt der NÖ Landesregierung

Mein Interesse liegt im Besonderen bei wirtschaftlich funktionalen Konzeptionen von Gebäuden, die in einem zeitgemäßen Erscheinungsbild geplant sind und bautechnisch hochwertig ausgeführt sind.



Isabella Stickler

Vorstandsvorsitzende bei Gemeinnützige Bau-,
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland

Der NÖ Wohnbaupreis holt beispielhafte und vorbildliche Wohnbauprojekte vor den Vorhang, die zeigen, was gute Gestaltung und innovative Ideen ausmachen. Dabei geht es um anspruchsvolle Zusammenhänge, von der Wirksamkeit eines vorbildlichen Projekts für Mensch und Umwelt bis hin zur überzeugenden Architektur. Durch den Preis werden diese Projekte öffentlich sichtbar und gleichzeitig Modelle für weitere Projekte in ganz Niederösterreich — es entsteht ein Dominoeffekt zugunsten der Gestaltung attraktiver Häuser, lebenswerter Quartiere und Regionen.



Christian Galli

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker,
Fachgutachter des NÖ Gestaltungsbeirates

„Architektur mit Herz und Leidenschaft“ — verantwortungsbewusst, die natürlichen Ressourcen schonend, funktionell und zweckmäßig, mit dem künstlerischen Anspruch der Gestaltung. Das ist meine Anforderung an die gegenwärtige Baukultur. Die eingereichten Projekte leisten in diesem Zusammenhang einen vorbildlichen Beitrag zum geförderten Wohnbau in Niederösterreich. Innovative Konzepte und nachhaltige Lösungen im Bereich der Sanierung und des Neubaus werden notwendig sein, um die Zukunft des Wohnbaus als Grundlage unserer Gesellschaft abzusichern und weiterzuentwickeln.

Unser Leitspruch, ein Zitat von Richard Meier:

„Architektur ist im Idealfall immer die direkte Auseinandersetzung mit den Menschen.“



Wilhelm Gelb

Obmann der Allgemeinen gemeinn.
Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St. Pölten,
Obmann-Stellvertreter des Österreichischen Verbandes
gemeinnütziger Bauvereinigungen — Landesgruppe NÖ
Vizepräsident des NÖ Wohnbaupreises

Als langjähriges Mitglied im Verein war und ist es mir wichtig, dass trotz aller Herausforderungen und Preisverleihungen das Wohnen leistbar und schön bleiben muss. Das Kostendeckungsprinzip wird uns auch in Zukunft dabei begleiten.



Bernhard Plesser

Abteilungsleiter-Stellvertreter der Abteilung Wohnungsförderung,
Amt der NÖ Landesregierung

Seit dem Jahr 2006 ist er in der Abteilung Wohnungsförderung des Amtes der NÖ Landesregierung mit der Aufgabe des Abteilungsleiter-Stellvertreters und der Weiterentwicklung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien betraut. Die Abteilung Wohnungsförderung beschäftigt sich mit dem umfangreichen Bereich der Wohnbauförderung sowohl des Neubaus von Wohnungen als auch von Eigenheimen. Die Beurteilung der zur Förderung vorgesehenen Wohnbauprojekte durch den Gestaltungsbeirat stellt einen wichtigen Beitrag zur funktionalen Gestaltung der Wohngebäude und zum architektonischen Fortschritt dar. Ebenfalls einen bedeutenden Anteil hat die Sanierungsförderung.



Helmut Stefan Haiden

Fachgutachter des NÖ Gestaltungsbeirats

Die Mitarbeit als Fachjuror an der Findung der besten Wohnbauprojekte in NÖ war mir eine besondere Freude. Es sind mir viele planende Architekten bekannt, die gute Projekte abliefern und so war ich über die große Anzahl an sehr guten Wohnprojekten nicht überrascht. Im Rahmen dieser Bewertung und Auseinandersetzung mit den einzelnen Projekten, fällt die bunte, vielfältige Architekturlandschaft des Landes Niederösterreich auf.



Alfred Graf

Präsident des NÖ Wohnbaupreises

40 Jahre Erfahrung im gemeinnützigen Wohnbau, davon 30 Jahre als Geschäftsführer und zahlreiche Funktionen in der Branche auf Landes- und Bundesebene überzeugen mich immer wieder von der Vielfältigkeit des geförderten Wohnbaus. Trotz strengem Kostenkorsett gelingt es in NÖ, tollen Wohnbau zu erzeugen.



Gregor Radinger

Immobilienökonom (ebs.), allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für das Bauwesen (Gebäudekonzeption, Projektentwicklung) und Liegenschaftsbewertung

Der NÖ Wohnbaupreis verdeutlicht die Vielfalt an Möglichkeiten und architektonischen Konzepten für das Wohnen und Zusammenleben von Menschen. Die Würdigung von herausragenden Beispielen ist gleichermaßen Motivation und Inspiration für all jene, die an der Realisierung neuer Projekte sowie am Umbau und an der Transformation von Baubeständen beteiligt sind.



NO
WOHNBAU
PREIS
2023

AUSZEICHNUNGEN

MÜHLBACH OST

AUSZEICHNUNG KATEGORIE GESCHOßWOHNBAU

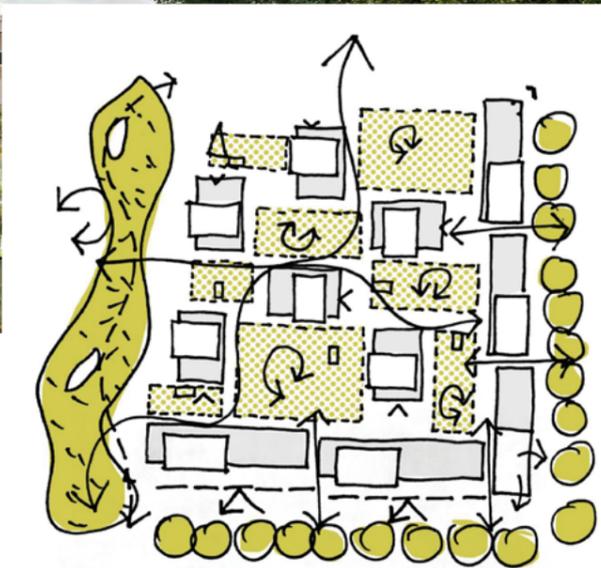
**GESCHOßWOHNBAU
MIT 320 WOHNHEITEN**
WOHNEN AM MÜHLBACH
NIEDERÖSTERREICH RING 5
3100 ST. PÖLTEN

BAUTRÄGER
Alpenland Gemeinnützige Bau-,
Wohn-, u. Siedlungsgenossenschaft
Siegfried Ludwig Platz 1
3100 St. Pölten

BAUTRÄGER
WET „Wohnungseigentümer“
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Bahnhofplatz 1
2340 Mödling

PLANUNG
NMPB Architekten ZT GmbH
Getreidemarkt 11
1060 Wien

Fertigstellungsdatum: 01. 03. 2023



Als Siegerprojekt aus einem von beiden Bauträgern gemeinsam ausgelobten Architekturwettbewerbs hervorgegangen, entstand am Niederösterreichring nahe dem Mühlbach eine moderne, identitätsstiftende Wohnhausanlage mit 320 Wohnungen und 345 Tiefgaragenplätzen sowie gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Waschsalon, Kochstudio, Gemeinschaftsraum, Aussichtsterrassen und Mietateliers. Das Nutzungsangebot zeichnet sich durch vielfältige Wohnungstypen sowie zusätzlich anmietbare Klein-Gewerbeflächen aus und profitiert von der städtischen Lage mit großzügig vorhandenem Grün- bzw. Freiraumangebot.

Zwischen den entlang der Straßenzüge errichteten vier- bis achtgeschoßigen Baukörpern sind sechsgeschoßige Stadtvillen als offene Punktbauung entstanden. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und verfügen über private

Freiräume wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Eigengärten — für einen hohen Wohnkomfort.

Die Wärmeversorgung kommt vom örtlichen Fernwärmenetz mit Fußbodenheizungen in den Wohnungen bzw. dezentralen Speichern zur Warmwasserversorgung. Das Regenwasser wird zur Gänze versickert.

Die optimierte Anzahl an Garagenstellplätzen ist einem Mobilitätskonzept und einer öffentlichen Busstation geschuldet. Ebenso wurde eine Schnellladestation ausgeführt. Ein engagiertes Besiedlungsmanagement hat den geordneten Bezug begleitet.

TECHNISCHE DATEN

PROJEKTUMFANG:

Gesamtanzahl WE: 320
Gesamt WNFL: 18.257 m²

Loggien/Balkone/Terrassen: 3.050 m²
Freie Stellplätze: 26 Stück
Garagenplätze: 345 Stück

KENNZAHLEN:

AV-Verhältnis: 0,31–0,36
EKZ Ref (WH): 19,94–23,41
WBF-Punkte: 97–98

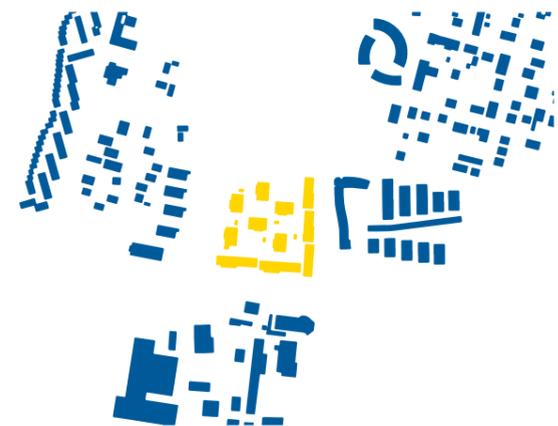
GRÖSSE:

Grundfläche: 14.567 m²
davon Eigengärten: 2.644 m²

WIRTSCHAFTLICHE PARAMETER:

Herstellungskosten: € 45.843.699
Kosten pro m² WNFL: € 2.511
Vergabart: Miete mit Kaufoption

ST. PÖLTEN



Jurybewertung:

Das Quartier bildet zum Stadtraum St. Pölten eine Torsituation und weist in seiner Anordnung und Durchbildung eine differenzierte Ausformung von Freiräumen und Qualitäten auf. Das städtebauliche Konzept besteht aus einer L-förmigen Randbebauung des Grundstücks und sechs Stadtvillen, die einen qualitätsvollen Freiraum ergeben und sich Richtung Westen zum Grünraum des Mühlbaches öffnen. Besonders hervorzuheben ist die intensive Planungs- und Vorbereitungsarbeit zur Nachbarschaftsbildung unter Einbeziehung der vielfältigen Gemeinschaftsflächen und Räume. Die Anordnung einer Tiefgarage unter dem gesamten Areal ermöglicht die uneingeschränkte Nutzung der Außenräume, welche als organisch ausgeformte, teilweise hügelige Freiräume mit vielfältiger Bepflanzung gestaltet sind. Die Anlage mit architektonisch durchdachtem Gestaltungs- und Freiraumkonzept bildet ein vorbildlich zukunftsweisendes urbanes, offenes Quartier.



GROSSWEIKERSDORF

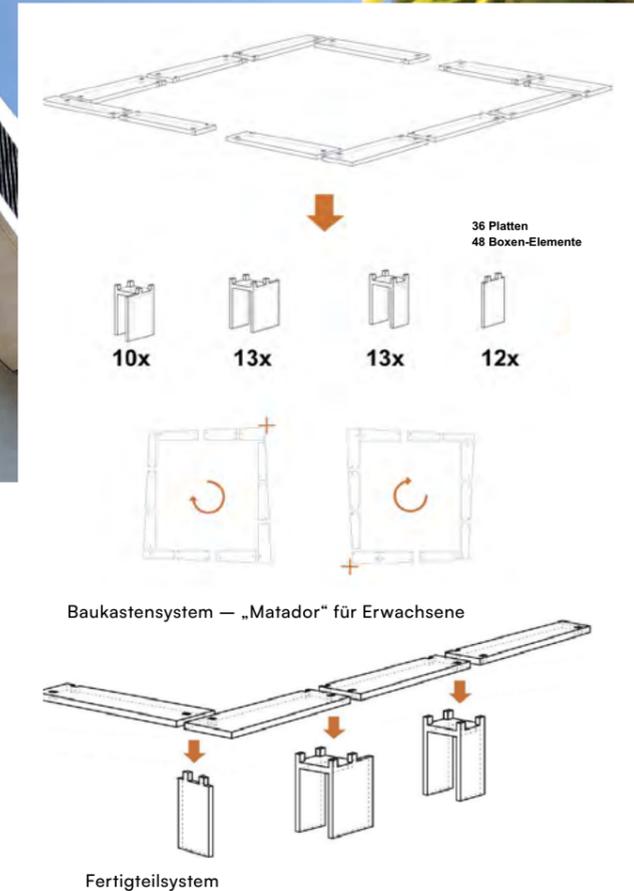
AUSZEICHNUNG KATEGORIE GESCHOßWOHNBAU

GESCHOßWOHNBAU
MIT 57 WOHNHEITEN
WOHNHAUSANLAGE
GROSSWEIKERSDORF
BADWEG 26
3701 GROSSWEIKERSDORF

BAUTRÄGER
Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsge-
sellschaft Schönerer Zukunft Ges.m.b.H.
Schießstättling 37a
3100 St. Pölten

PLANUNG
Simon und Stütz Architekten ZT Gmbh
Gumpendorfer Straße 77/3
1060 Wien

Fertigstellungsdatum: 12. 05. 2021



Die Erschließung der 57 Wohneinheiten umfassenden Anlage erfolgt über eine Wohnstraße, deren Charakter durch den Wechsel zwischen privaten und allgemeinen Grünräumen sowie Parkflächen gezeichnet ist.

Eine mehrgeschoßige Garage schirmt als geschlossener Riegel den Bauplatz gegen den Straßenlärm ab. Die Maisonnetten auf dem Garagendach werden über einen Freiraum ähnlich einer Reihenhausiedlung erschlossen. Die Punkthäuser bieten mit hellen und großzügigen Stiegenhäusern mit Lift angenehme und freundliche Erschließungswege, da zufriedenes Wohnen bereits beim Zugang beginnt.

Jede Wohnung ist vollständig von Balkonen umgeben, wodurch geschützte und üppige Freiräume auch in den höheren Etagen entstehen. Um Aufwand sowie Kosten so gering wie möglich

zu halten, wurde eine komplette bautechnische Trennung des gedämmten Baukörpers von den Balkonen, ähnlich einem Matador-Stecksystem, durchgeführt, das freitragend vor der gedämmten Fassade steht. Die in das System integrierten Einlagerungsräume werden als Abstellraum und Tragkonstruktion mit doppeltem Nutzen gestapelt.

Die Anlage ist in Niedrigenergiebauweise errichtet, zur Wärmeversorgung dienen Luft-Wasser-Wärmepumpen sowie Fußbodenheizungen. Warmwasser wird aus einem zentralen Speicher je Objekt bzw. aus Warmwasserspeichern bei den Maisonnetten bezogen. Weiters wurde ein Photovoltaikanlage mit insgesamt 70 Modulen installiert.

GROSSWEIKERSDORF

TECHNISCHE DATEN

PROJEKTUMFANG:

Gesamtanzahl WE: 57
Gesamt WNFL: 4.134 m²

Loggien/Balkone/Terrassen: 1.859 m²
Freie Stellplätze: 10 Stück
Garagenplätze: 86 Stück

KENNZAHLEN:

AV-Verhältnis: 0,35—0,61
EKZ Ref (WH): 23,62—35,88
WBF-Punkte: 113

GRÖSSE:

Grundfläche: 7.140 m²
davon Eigengärten: 1.681 m²

WIRTSCHAFTLICHE PARAMETER:

Herstellungskosten: € 11.019.325
Kosten pro m² WNFL: € 2.666
Vergabart: Miete mit Kaufoption



Jurybewertung:

Die Bebauung trägt der komplexen städtebaulichen Situation Rechnung, indem auf der der Bundesstraße zugewandten Grundstücksseite ein weitgehend geschlossener Riegel mit einer mehrstöckigen Garage als baulicher Schallschutz realisiert wurde, der die dahinterliegende Bebauung vor Straßenlärm schützt. Durch die Stapelung bleiben die ruhige und verkehrsarme Wohnstraße und ein hoher Freiraumanteil in der Anlage erhalten. Die dicht angeordneten Punkthäuser vermeiden durch eine leichte Drehung en-face-Situationen. Jede Wohnung verfügt über einen Weitblick an den Nachbarn vorbei. Die intelligente konstruktive Durchbildung der mehrgeschoßigen Baukörper mit einem kubischen, gedämmten Wohnobjekt und unabhängig davor gestellten Freiraumbereichen, welche in modularer Weise durchgeführt wurden, bewirkt ein ansprechendes und lebendiges Gesamtbild. Besonders erwähnenswert sind die anspruchsvollen landschaftsplanerischen Maßnahmen (z.B. Pflanzenauswahl, Fassadenbegrünung, Baumbestände u. dgl.).



OBERGRAFENDORF

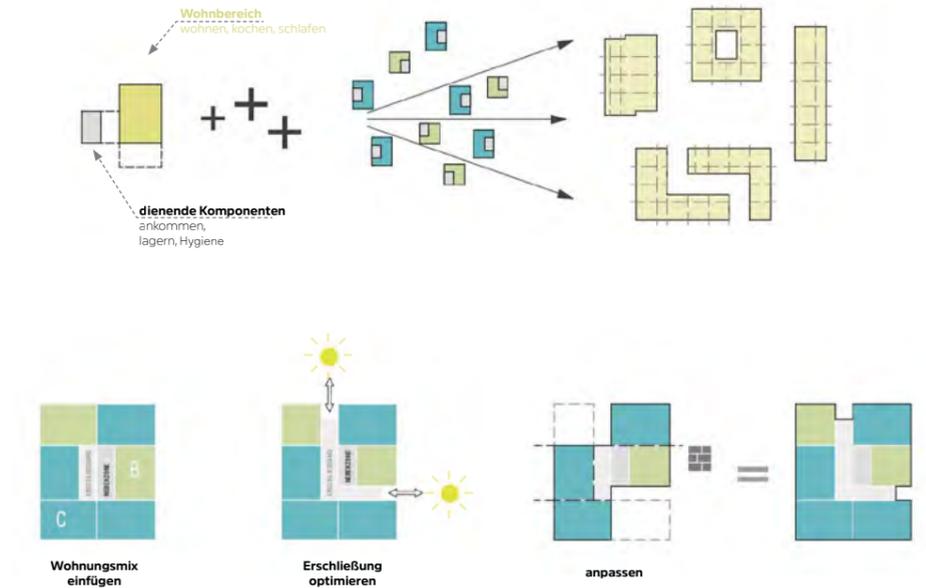
AUSZEICHNUNG KATEGORIE HOLZWOHNBAU

GESCHOBWOHNBAU
MIT 40 WOHN-EINHEITEN
WOHNHAUSANLAGE OBERGRAFENDORF
SIEDLUNGSSTRASSE 12
3200 OBERGRAFENDORF

BAUTRÄGER
Alpenland Gemeinnützige Bau-,
Wohn-, u. Siedlungsgenossenschaft
Siegfried Ludwig Platz 1
3100 St. Pölten

PLANUNG
MAGK ARCHITEKTEN
aichholzer | klein ZT OG
Barichgasse 38/2/2
1030 Wien

Fertigstellungsdatum: 17.05.2023



Der aus einem Wettbewerb hervorgegangene Entwurf sieht vier Baukörper in „Hybridbauweise“ mit insgesamt 80 Wohneinheiten vor, die in zwei Bauphasen mit Fernwärmeversorgung und Fußbodenheizungen realisiert werden.

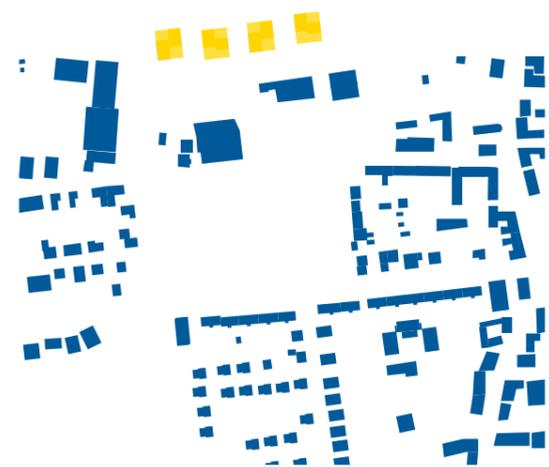
Die Wohnungen gruppieren sich zum „Sechsspänner“ um einen zweiseitig belichteten Erschließungskern. Ein überdeckter Eingangsbereich mit Fahrradabstellmöglichkeiten dient zur Orientierung und führt ins nicht unterkellerte Gebäude, wo sich ebenerdig sämtliche Nebenräume befinden. Die gestapelten Wohnungen folgen einfachen konstruktiven Prinzipien und lassen verschiedene Variationen innerhalb des Grundrisses zu. Vertikal durchgängige Statik, Haustechnik und Trennteile ermöglichen die individuelle und flexible Entnahme von Wohnmodulen im Sockel- und Dachgeschoß. In der Mitte jedes Gebäudes befindet sich ein massiver

aussteifender Stahlbetonkern, der Stiegenhaus und Aufzug umfasst. Weitere massive Elemente sind Brettsperrholzplatten für Decken sowie tragende Innenwände. Holzrahmenelemente bilden die Außenwände. Die Fassade besteht aus einer vertikalen bzw. horizontalen Nut-Feder-Schalung, welche bereits im Werk vorgefertigt wird. Das Wechselspiel aus liegender und stehender Lattung unterstreicht den Sockel und ermöglicht gleichzeitig einen wirtschaftlichen Austausch stark beanspruchter Teile.

Der Vorfertigungsgrad sowie die hohe Modularität und vor allem die Verwendung erneuerbarer, schadstoffarmer Materialien zeichnet die gewählte Bauweise aus. Die grünen Höfe und bepflanzten Eingangsbereiche dienen als Sickerkörper, welche im Zusammenspiel mit den intensiven Gründächern die Retention des Regenwassers für das gesamte Quartier regulieren.



OBERGRAFENDORF



TECHNISCHE DATEN

PROJEKTUMFANG:
Gesamtanzahl WE: 40
Gesamt WNFL: 2.673m²

Loggien/Balkone/Terrassen: 965 m²
Freie Stellplätze: 26 Stück
Carport-Plätze: 14 Stück

KENNZAHLEN:
AV-Verhältnis: 0,39
EKZ Ref (WH): 18,5
WBF-Punkte: 114

GRÖSSE:
Grundfläche: 4.030 m²
davon Eigengärten: 593 m²

WIRTSCHAFTLICHE PARAMETER:
Herstellungskosten: € 7.687.425
Kosten pro m² WNFL: € 2.876
Vergabart: Miete mit Kaufoption

Jurybewertung:

Das vorliegende Projekt bildet den ersten Bauteil eines städtebaulichen Gesamtkonzepts. Zwischen den Baukörpern öffnet sich ein differenzierter Freiraum mit unterschiedlichen Qualitäten und bettet die Baukörper in ein Gesamtes. Die Zonierung setzt auf eine bewusste, klare und differenzierte Trennung. Stellplätze und Fahrbereich sind im Norden, die nordwestliche Zufahrt folgt dem Vorschlag des Verkehrskonzepts. Anschließende Baukörper mit drei bis vier Geschossen, fußläufig verbunden durch Nebengebäude und mit Pergolen überdachten Bereichen. Diese erschließen das Gebäude und dazwischen angeordnete Freibereiche, welche als Grünraum vom Süden herauf ins Grundstück fließen. Die Bauweise zeichnet sich durch einen hohen Vorfertigungsgrad, hohe Modularität und vor allem die Verwendung von erneuerbaren und schadstoffarmen Materialien aus. Die Bereiche zwischen den zwei Baukörpern sind als attraktive Aufenthaltszonen gestaltet. Spielflächen und Verweilzonen laden zum Erholen ein. Die Frei- und Spielflächen wurden mit einheimischen Pflanzen begrünt und naturnah gestaltet.



OBERGRAFENDORF

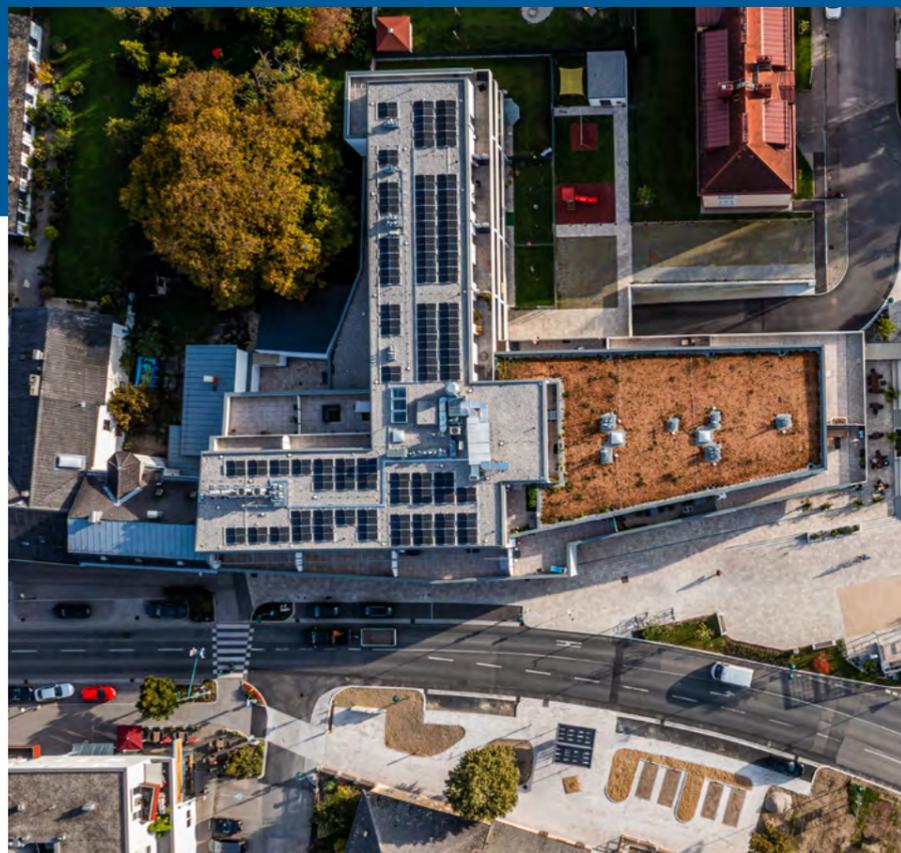
AUSZEICHNUNG KATEGORIE SONDERBAUTEN

**SONDERWOHNBAU
MIT 33 WOHN EINHEITEN**
WOHNHAUSANLAGE OBERGRAFENDORF
ORTSZENTRUM HAUPTSTRAßE 2
3200 OBERGRAFENDORF

BAUTRÄGER
Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft Pielachtal
Rudolf Krippel Platz 1
3200 Obergrafendorf

PLANUNG
Arch. Mag. Thomas Tauber
Utzstraße 11
3500 Krems

Fertigstellungsdatum: 06.12.2021



Die zentral gelegene viergeschoßige Wohnhausanlage mit 33 Wohneinheiten, 7 Geschäftslokalen im Erdgeschoß, einem Gesundheitszentrum im 1. OG sowie einer Tiefgarage mit 78 PKW-Stellplätzen bildet ein neues Ortszentrum. Der Haupteingang zu den getrennten Stiegenhäusern der Wohnungen und des Gesundheitszentrums liegt an der straßenseitigen Nordfassade. Für das Gesundheitszentrum ist ein Bettenaufzug vorgesehen und die Wohnungen verfügen über einen Personenlift.

Neben der ärztlichen Versorgung beinhaltet das 1. OG neun Wohnungen in unterschiedlichen Größen und privaten Außenbereichen. Im 2. OG sind 13 Wohnungen untergebracht, die über natürlich belichtete Hauptgänge erschlossen werden. Durch den Rücksprung im 3. OG entsteht ein L-förmiger Baukörper mit acht Wohneinheiten samt Balkonen bzw. Dachterrassen.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, wobei im EG und 1. OG ein Stahlbeton-Skelett für größtmögliche Flexibilität sorgt. Die Lokale im EG werden mittels Glasfassade abgeschlossen, ansonsten kam ein Wärmedämmverbundsystem zum Einsatz, die Flachdächer wurden größtenteils extensiv begrünt.

Die Wohnhausanlage wird aus dem Fernwärmenetz gespeist, dessen nahegelegenes Heizwerk bereits den Kindergarten versorgt, die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Weiters ist eine Komfortlüftungsanlage vorhanden.

TECHNISCHE DATEN

PROJEKTUMFANG:

Gesamtanzahl WE: 33 (3 Ordinationen + 7 Geschäfte)
Gesamt WNFL: 2.480 m²

Loggien/Balkone/Terrassen: 845 m²
Garagenplätze: 78 Stück

KENNZAHLEN:

AV-Verhältnis: 0,32
EKZ Ref (WH): 23,58
WBF-Punkte: 100

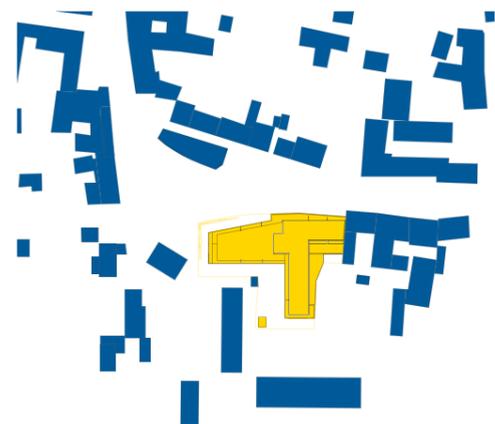
GRÖSSE:

Grundfläche: 3.420 m²
davon Eigengärten: 286 m²

WIRTSCHAFTLICHE PARAMETER:

Herstellungskosten: € 11.815.205,07
Kosten pro m² WNFL: € 2.940
Vergabeart: Miete mit Kaufoption

OBERGRAFENDORF



Jurybewertung:

Im Zentrum der Gemeinde Obergrafendorf ersetzt dieses Objekt bestehende abgenutzte Gebäude und definiert mit dem zugehörigen Freiraum und den vielfältigen Nutzungseigenschaften ein neues Ortszentrum. Das bis zu fünfgeschoßige Gebäude ist mit einer nicht mehr vom Ortszentrum zufahrbaren Tiefgarage ausgestattet und beinhaltet im Erdgeschoß kleinteilige Geschäftseinheiten, eine Apotheke sowie eine Gastronomieeinheit. Auch Erdgeschoßwohnungen mit Eigengärten sind im verkehrsberuhigten südwestlichen Bereich angelegt. Zusätzlich zu den Wohnungen in den Geschoßen 1–3 befindet sich im 1. OG straßenseitig eine Gemeinschaftspraxis. Das Gebäude reagiert durch Geschoßstaffelung und Fassadenausrichtung auf die städtebauliche Situation in Verbindung mit dem vorgelagerten Platz.



SCHRICK

AUSZEICHNUNG KATEGORIE REIHENHÄUSER

WOHN- UND REIHENHAUSANLAGE
MIT 34 WOHNHEITEN
SCHRICK WH 1 RH 2
WIESKUGELWEG
2191 GAWEINSTAL

BAUTRÄGER
Gem. Bau- und Siedlungsgenossenschaft
„Waldviertel“ reg. GenmbH.
Wohnbauplatz 1
3820 Raabs/Thaya

PLANUNG
Architekt Macho ZT GmbH
Schlossparkgasse 3
3950 Gmünd

Fertigstellungsdatum: 31.08.2022



Die Anlage besteht aus insgesamt 22 Reihenhäusern mit jeweils zwei Carport-Stellplätzen sowie einem Wohnhaus mit 12 Wohnungen mit jeweils 60m² WNFL und einer ebenerdig aus der mittig angelegten Straße erschlossenen Garage mit 24 Stellplätzen. Die beiden Reihentypen mit je 103m² bzw. 107m² WNFL bestehen aus Erd- und Obergeschoß und verfügen über Grundstücksflächen von 285m² bis 477m².

Aufgrund der Hanglage befindet sich beim Typ A der Eingang mit dem vorgelagerten Carport sowie dem offenen Wohn-Essbereich mit Küchenzeile samt Terrasse und kleinem Gartenstreifen im Obergeschoß. Im Erdgeschoß sind das Schlafzimmer und die beiden Kinderzimmer sowie Sanitär- bzw. mehrere Abstellräume mit Anschluss an den Hauptgarten angeordnet.

Beim Typ B befindet sich der Eingang samt Carport im Erdgeschoß, wo auch der offene Wohn-Essbereich mit Küchenzeile situiert ist. Vom Wohnbereich können zwei Terrassen betreten werden. Der kleineren Terrasse ist ein Gartenstreifen angeschlossen, und die große Terrasse führt in den hofartigen Garten, der mit dem Hauptgarten verbunden ist. Das Obergeschoß umfasst das Schlafzimmer sowie die beiden Kinderzimmer und das Badezimmer.

Das Wohnhaus wurde mit einer Liftanlage ausgestattet und barrierefrei ausgeführt. Jede Einheit verfügt über Terrasse oder Balkon sowie zwei PKW-Stellplätze.

Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen generell mittels Wärmepumpen und Fußbodenheizungen. Photovoltaikanlagen stützen den Energieverbrauch.

GAWEINSTAL ●

TECHNISCHE DATEN

PROJEKTUMFANG:

Gesamtzahl WE: 34
Gesamt WNFL: 3.015 m²

Loggien/Balkone/Terrassen: 698 m²
Carport-Plätze: 44 Stück
Garagenplätze: 24 Stück

KENNZAHLEN:

AV-Verhältnis: 0,51—0,78
EKZ Ref (WH): 30,6—41,8
WBF-Punkte: 113—120

GRÖSSE:

Grundfläche: 9.781 m²
davon Eigengärten: 3.490 m²

WIRTSCHAFTLICHE PARAMETER:

Herstellungskosten: € 8.032.994
Kosten pro m² WNFL: € 2.664
Vergabearart: Miete mit Kaufoption



Jurybewertung:

Das Projekt zeichnet sich durch eine kammartige Bebauung mit ein- bzw. zweigeschoßigen Baukörpern um einen Hof orientiert aus und erinnert in seiner Grundstruktur an das traditionelle Weinviertler Hofhaus. Formuliert in Fortsetzung einer bestehenden Reihenhausanlage eine organisch ausgeführte Erschließungszone und bewirkt somit lebendige Freiräume. In weiterer Folge nimmt das Projekt in vorbildlicher Weise Rücksicht auf die Topografie des Ortes. Die Konzeption der Reihenhaustypen erlaubt die Anordnung von zugeordneten Freiräumen in unterschiedlicher Qualität — öffentlich, halböffentlich, privat und dem Freiraum zugeordnet. Das Projekt besticht durch die räumliche Abfolge von öffentlich zugänglichen Bereichen bis hin zu intimen Wohn- und Außenbereichen. Die Anlage stellt mit seinen Qualitäten als verdichteter Flachbau eine zeitgemäße Alternative zum Einfamilienhaus dar.



MÖDLING

AUSZEICHNUNG KATEGORIE SANIERUNG

**GESCHOBWOHNBAU
MIT 89 WOHNHEITEN**
JAKOB THOMA STR. 24–28, STG. 1–10
2340 MÖDLING

BAUTRÄGER
Baugenossenschaft Mödling reg GenmbH,
Ferdinand Buchberger Gasse 9
2340 Mödling

PLANUNG
Hausdorf Architekten Ziviltechniker GmbH
Walfischgasse 11/8
1010 Wien

Fertigstellungsdatum: 07.04.2022



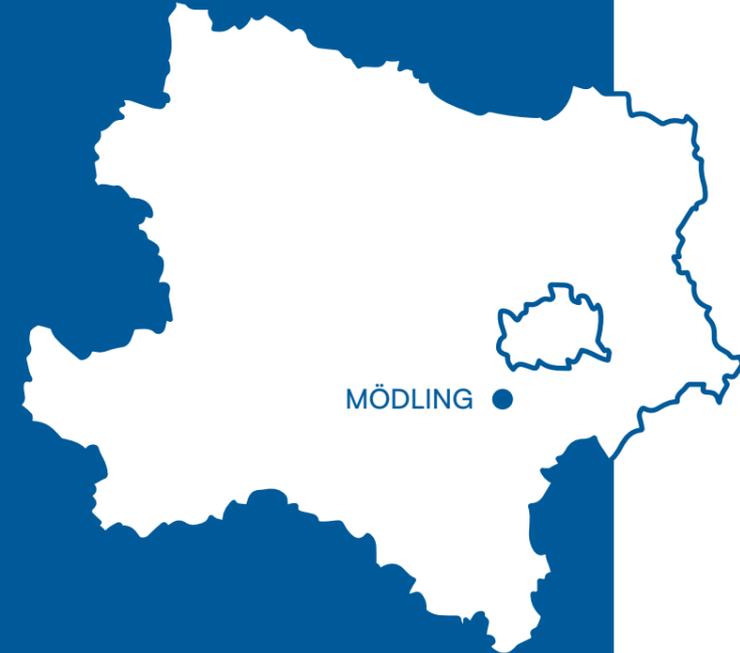
Die Architektur eines Jahrzehnts prägt die Geschichte einer Stadt und spiegelt ihre Entwicklung im Laufe der Zeit wider. Das Projekt sieht die wärmetechnische Sanierung eines aus drei Blöcken bestehenden Wohnbaus aus den 1950er-Jahren sowie Zubauten vor, womit 58 sanierte und 31 neu errichtete Wohneinheiten sowie 42 Parkplätze entstanden.

Die drei Bestandsgebäude gliedern sich in jeweils drei Stiegen, über welche die drei Wohnetagen erreicht werden. Das eigentliche Erdgeschoß beherbergt lediglich Einlagerungsräume und Waschküchen. Diese Altbauten wurden östlich mit einem 4-geschoßigen Querriegel und außenliegenden Laubengängen verbunden und mit einem Lift ausgestattet. Zusätzlich ist die südöstliche Baulücke mit einem Baukörper für Betreutes Wohnen geschlossen worden. Die überholten Grundrisse mit zu kleinen Zimmern und Bädern

erfuhren großzügige Umbauten, wodurch ein differenziertes Wohnungsangebot entstand. Zusätzliche Lifte erleichterten die Wohnungszugänge.

Die Sanierung beinhaltet vor allem ein innovatives Energiekonzept, welches auch die Neugestaltung der zwei Innenhöfe miteinbezieht, wo Erdkollektoren zum Einsatz kamen. Es wurde eine thermische Sanierung mit Bauteilaktivierung in den Neubauten bzw. mit Fußbodenheizungen bei den Bestandsobjekten ausgeführt und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sowie Flächenspeicher im Boden der Innenhöfe integriert.

Neben einer wirtschaftlichen Nachverdichtung wurden die bestehenden Objekte erhalten und durch einen sensiblen Umgang mit der Substanz trotz thermischer Sanierung mit außenliegender Wärmedämmung deren Charakter bzw. ursprüngliches Erscheinungsbild vorbildlich beibehalten.



MÖDLING



TECHNISCHE DATEN

PROJEKTUMFANG:
Gesamtanzahl WE: 89
Gesamt WNFL: 5.299 m²

Loggien/Balkone/Terrassen: 506 m²
Freie Stellplätze: 42 Stück

KENNZAHLEN:
AV-Verhältnis: 0,42
EKZ Ref (WH): 25,4
WBF-Punkte: 80

GRÖSSE:
Grundfläche: 5.868 m²
davon Eigengärten: 72 m²

WIRTSCHAFTLICHE PARAMETER:
Herstellungskosten: € 13.610.117,28
Kosten pro m² WNFL: € 2.567
Vergabeart: Miete

Jurybewertung:

Der bestehende Wohnbau aus den 1950er-Jahren zeigte erheblichen Modernisierungsbedarf. Doch anstatt das historische Erbe aufzugeben, entschieden sich die Verantwortlichen für eine umfassende Sanierung und behutsame Nachverdichtung. Da das Gebäude in einer Schutzzone steht, war es von entscheidender Bedeutung, die historische Substanz und die typischen Wiedererkennungsmerkmale zu bewahren, während gleichzeitig zeitgemäße Anforderungen erfüllt wurden. Eine der wesentlichsten Veränderungen war die Nachverdichtung des Gebäudes. Drei bestehende Baukörper wurden durch ein durchgehendes „Rückgrat“ verbunden, das sich nach Westen in die Innenhöfe orientiert, eine neue städtebauliche Perspektive und räumliche Fassung der Innenhöfe. Durch eine gelungene Kombination aus Erhalt des Erbes und moderner Innovation wurde nicht nur ein Stück der gebauten Stadtgeschichte fortgeschrieben, sondern auch ein zeitgemäßes, nachhaltiges und leistbares Wohnangebot geschaffen.





NO
WOHNBAU
PREIS
2023

ANERKENNUNGEN

SCHÖNBERG

ANERKENNUNG KATEGORIE GESCHOBWOHNBAU

Fertigstellungsdatum: 08.09.2020



**GESCHOBWOHNBAU
MIT 16 WOHNHEITEN**
SCHÖNBERG AM KAMP II
MITTERWEG 1+2
3562 SCHÖNBERG AM KAMP

BAUTRÄGER

Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft
Kirchberg am Wagram gemeinnützige Ges.m.b.H.
Feldgasse 6–8, 1080 Wien

PLANUNG

Architektur DI Alice Koller + Rudi Kerzendorfer
Schlossstraße 50/5, 3550 Gobelsburg

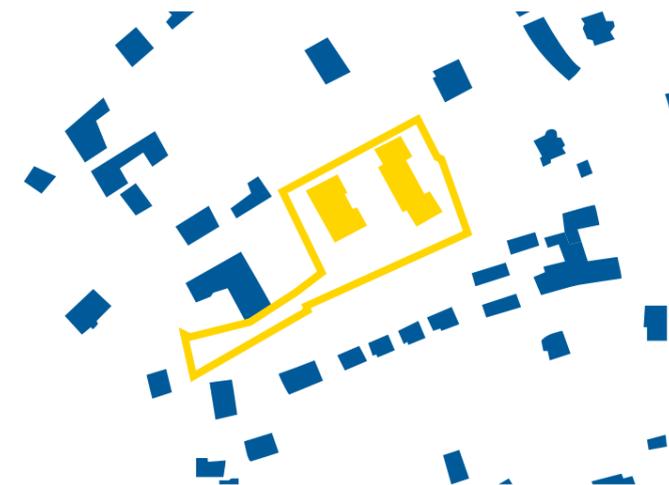
Schönberg liegt an der Kamptalbahn mit guten öffentlichen Verbindungen nach Krems, St. Pölten und Wien. In der Weinbaugemeinde gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule sowie mehrere Kultureinrichtungen.

Es sind 16 Wohnungen entstanden, deren südwestlich ausgerichtete Baukörper sich dem Verlauf des Geländes anpassen. Der Wohnungsmix umfasst neun geräumige 4-Zimmereinheiten mit 87 m² bzw. sieben 3-Zimmereinheiten mit 73 m², dessen Zentrum jeweils der Wohn-Essraum samt Küchenzeile sowie der vorgelagerte Freiraum bildet. Alle Erdgeschoßwohnungen weisen Eigengärten auf, jene in den Obergeschoßen verfügen über Balkone bzw. Dachterrassen. Stiege 2 überbrückt die Hanglage mit einer ebenerdigen Garage, wo sich für jede Wohnung ein Stellplatz sowie ein praktischer Außenabstellraum befindet.

Die Gebäude wurden in Massivbauweise als Niedrigenergie-Häuser errichtet, auf eine Unter-

kellerung wurde im Hinblick auf die Energiebilanz verzichtet. Die über Sole-Wasser-Wärmepumpen gewonnene Energie wird in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung verteilt, Photovoltaik-Anlagen reduzieren die Betriebskosten und sind gleichzeitig Sonnenschutz für die südseitigen Fensterelemente der Dachgeschoß-Wohnungen. Die Lüftungsgeräte für die kontrollierte Wohnraumlüftung sind zentral im Stiegenhausbereich untergebracht, Regenwasser wird mit dem innovativen „Rath-System“ zur Versickerung gebracht.

Die kompakten Baukörper sind auch im Detail konsequent durchgebildet und haben äußerst günstige Errichtungskosten ermöglicht, wodurch trotz moderat niedrigem Eigenmittelbedarf für die Wohnungserwerber der monatliche Aufwand samt Heizung und Warmwasserbereitung inkl. MwSt. lediglich € 8,58 je m² WNFL beträgt.



Jurybewertung:

Das Grundstück liegt in Hanglage am Manhartsberg mit wunderbarem Blick ins Kamptal. Die zwei kompakten zweigeschoßigen Baukörper passen sich dem Verlauf des Geländes optimal an. Der Wohnungsmix besteht aus neun Wohnungen mit vier Zimmern und sieben Wohnungen mit drei Zimmern und einer jeweiligen Wohnnutzfläche von ca. 87 m² bzw. 73 m². Jeder Wohnung steht ein Stellplatz in der Garage zur Verfügung. Die Energiezufuhr erfolgt mit Sole-Wasser-Wärmepumpen sowie Photovoltaik-Anlagen. Die klare Durchbildung der Baukörper, das durchaus ansprechende architektonische Konzept in Verbindung mit der innovativen Haustechnik und die äußerst günstigen Errichtungskosten werden durch die Jury gewürdigt.



TECHNISCHE DATEN

PROJEKTUMFANG:

Gesamtanzahl WE: 16
Gesamt WNFL: 1.293 m²

Loggien/Balkone/Terrassen: 196 m²
Freie Stellplätze: 17 Stück
Carport-Plätze: 16 Stück

KENNZAHLEN:

AV-Verhältnis: 0,48—0,55
EKZ Ref (WH): 27,7—31,1
WBF-Punkte: 113

GRÖSSE:

Grundfläche: 3.946 m²
davon Eigengarten: 72 m²

WIRTSCHAFTLICHE PARAMETER:

Herstellungskosten: € 2.267.815
Kosten pro m² WNFL: € 1.753
Vergabearbeit: Miete mit Kaufoption

KRUMMNÜßBAUM

ANERKENNUNG KATEGORIE SONDERBAUTEN

Fertigstellungsdatum: 30.06.2023



**GESCHOßWOHNBAU
MIT 28 WOHN EINHEITEN**
MARKTPLATZ 2
3375 KRUMMNÜßBAUM

BAUTRÄGER

WET "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling

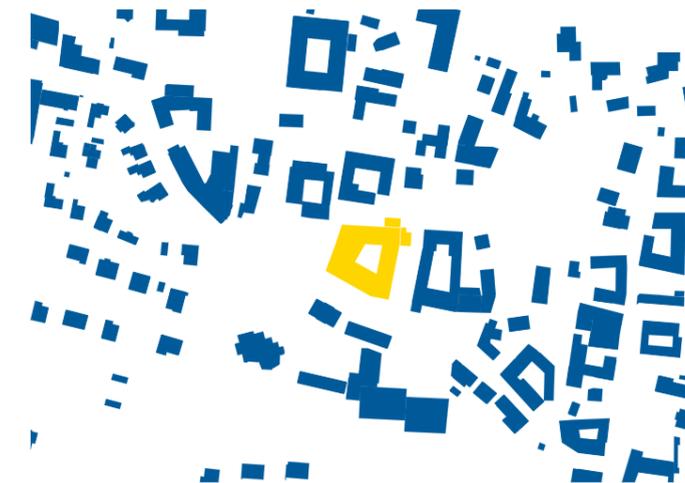
PLANUNG

Arch. DI Gerhard Dollfuß
Bahnhofstraße 4/4
3420 Mank

In der Gemeinde Krummnußbaum wurde bereits vor einigen Jahren erkannt, dass eine Belebung des Ortes durch unterschiedliche Projekte und identitätsstiftende Maßnahmen notwendig ist, um die Lebensqualität zu erhöhen und ein lebendiges Zusammenleben zu fördern. Die gegenständliche Anlage folgt dieser Leitlinie unter Anlehnung an die regionaltypischen Vierkanthöfe.

Die Erdgeschoßzone weist mit dem neuen Gemeindeamt samt Mehrzwecksaal, einem Nahversorger sowie weiteren Geschäftsfächchen und einem Café mit Gastgarten eine Vielfalt an unterschiedlichen Nutzungen auf, von denen die Bevölkerung und die Bewohner:innen profitieren. In den beiden Obergeschoßen sind 28 barrierefrei anpassbare Wohneinheiten zwischen 50m² und 90m² WNFL entstanden. Der umlaufende Loggia- und Terrassenbereich ermöglicht jeder Wohnung einen privaten Außenbereich, die Erschließung erfolgt über den großzügigen hofseitig gelegenen Laubengang.

Mit den auskragenden Obergeschoßen entsteht ein geschützter und überdachter Zugang rund um das Gebäude. Lichtbänder betonen die Lärchenfassade im Erdgeschoß. Für die Bewohner:innen und sonstigen Objektnutzer:innen sind in einer durchgehenden Tiefgarage 36 PKW-Stellplätze entstanden. Jede Wohnung ist mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung inkl. Wärmerückgewinnung ausgestattet, die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme, deren Abgabe an die Räume über Fußbodenheizungen erfolgt. Am Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.



Jurybewertung:

Das Projekt befindet sich direkt im Zentrum von Krummnußbaum und bildet eine neue zentrale Anlaufstelle für die Einwohner. Durch die Aufnahme der in dieser Gegend vorherrschenden Baustruktur der Vierkanthöfe fließen traditionelle Bauformen in eine Neuinterpretation der kommunalen Nutzungsdurchmischung ein. Die große Pfostenriegelfassade im Erdgeschoß ermöglicht eine offene Begegnungszone, wo Innen- und Außenraum miteinander kommunizieren können. Die Struktur des Baukörpers wird in allen Geschoßen bewusst durch große Öffnungen immer wieder aufgebrochen und erhält dadurch eine Leichtigkeit und optimale Belichtung für jeden Wohnraum. Die Auskrugung der oberen Geschoße schafft einen geschützten und überdachten Zugangsbereich rund um das Gebäude. Als Ergänzung zum Gebäude wird die Gemeinde das umliegende Areal für das neue Zentrum in naher Zukunft ebenfalls revitalisieren.



TECHNISCHE DATEN

PROJEKTUMFANG:

Gesamtanzahl WE: 28
Gesamt WNFL: 1.840m²

Loggien/Balkone/Terrassen: 394m²
Freie Stellplätze: 7 Stück
Garagenplätze: 36 Stück

KENNZAHLEN:

AV-Verhältnis: 0,5
EKZ Ref (WH): 33,4
WBF-Punkte: 100

GRÖSSE:

Grundfläche: 2489m²

WIRTSCHAFTLICHE PARAMETER:

Herstellungskosten: € 5.728.848,90
Kosten pro m² WNFL: € 3.115
Vergabeart: Miete mit Kaufoption

YBBS

ANERKENNUNG KATEGORIE SANIERUNG

Fertigstellungsdatum: 01.06.2023



**TOTALSANIERUNG
MIT 8 WOHNHEINHEITEN**
SALZAMT YBBS
KIRCHENGASSE 6
3370 YBBS

BAUTRÄGER
Siedlungsgenossenschaft Amstetten
Ardaggerstraße 28
3300 Amstetten

PLANUNG
Arch. DI Ingrid Albler
Niederhofstraße 22/6
1120 Wien

Die Geschichte dieses beeindruckenden Bauwerks ist vielfältig. Hier wurde im 16. Jahrhundert der Salzhandel kontrolliert und die Maut dafür eingehoben, bevor es ab 1671 als Bürgerschule und ab 1952 als Wohnhaus genutzt wurde. Vor der Renovierung waren die Spuren der Zeit am denkmalgeschützten Gebäude klar ersichtlich. Heute sind 8 Wohnungen und eine Arztpraxis in gehobener Kategorie untergebracht. Die Wohnungsgröße variiert zwischen 50 m² bis 100 m². Der Bestand erstreckt sich über drei Geschoße und stammt ursprünglich aus der Spätgotik. Er präsentiert sich mit einer schlichten Barockfassade, deren markante Erker an allen Gebäudeecken auffällig sind und einer sorgfältigen Restaurierung bedurften.

Die Innenräume zeigen sich mit Tonnengewölben, Stichkappen und Rundbögen, sodass die Eingriffe in Abstimmung mit dem Denkmalamt möglichst klein gehalten wurden. Eine thermische Sanierung war nicht vorgesehen, durch Dachbo-

dendämmungen sowie neue Kastenfenster bzw. geänderte Fußbodenaufbauten konnte die EKZ von 110 maßgeblich reduziert werden. Sekundäre Zwischenwände wurden entfernt und in einem bunten Mix mit Wohnungsgrößen von 48 m² bis 100 m² sind zeitgemäße Räume bzw. Nasseinheiten entstanden, ohne die Wirkung der Gewölbe bzw. Stichkappen zu schmälern. Die vorhandenen Tram- und Dippelbaumdecken blieben unversehrt und historische Türen wurden an neuer Stelle wiederverwendet. Sämtliche Sanitär- bzw. Elektroinstallationen sind erneuert und Plattenheizkörper wurden eingebaut, die ebenso wie die Warmwasserbereitung aus dem Biomasse-Fernwärmenetz gespeist ist. Eine besondere Herausforderung stellte der Brandschutz dar, wo unkonventionelle Lösungen zu finden waren.



Jurybewertung:

Die behutsame Integration von acht Wohnungen und einer Arztpraxis in ein denkmalgeschütztes Gebäude überzeugt die Jury und ist beispielgebend für die Auseinandersetzung mit historischer Bausubstanz. Das ehemalige, aus dem 16. Jhd. stammende, Salzamt hat eine vielfältige und gut aufbereitete Nutzungsgeschichte, die in den Unterlagen gut dargestellt wurde. Die Innenräume sind mit Tonnengewölben, Stichkappen und Rundbögen ausgestattet. Bei der Sanierung hat man besonderen Wert darauf gelegt, die Eingriffe in den Bestand möglichst gering zu halten. Um den Ansprüchen der neuen Wohnungen gerecht zu werden, wurden die Raumaufteilungen zum Teil neu angeordnet. Rezente Bauteile wurden entfernt und durch neue Wände in Leichtbauweise ersetzt. Die alten Tram- bzw. Dippelbaumdecken bleiben unversehrt. Lediglich ein neuer Fußbodenaufbau musste errichtet werden. Alle diese Maßnahmen und die Erneuerung, Restaurierung, Instandsetzung von Fenstern und Türen wurden in engem Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt durchgeführt.



TECHNISCHE DATEN

PROJEKTUMFANG:
Gesamtanzahl WE: 8
Gesamt WNFL: 703 m²

Loggien/Balkone/Terrassen: 8 m²
Freie Stellplätze: 9 Stück

KENNZAHLEN:
AV-Verhältnis: 0,4
EKZ Ref (WH): 87
WBF-Punkte: 91

GRÖSSE:
Grundfläche: 726 m²

WIRTSCHAFTLICHE PARAMETER:
Herstellungskosten: € 1.939.182
Kosten pro m² WNFL: € 2.762
Vergabeart: Miete

DER NIEDERÖSTERREICHISCHE GESTALTUNGSBEIRAT

Der niederösterreichische Gestaltungsbeirat sorgt dafür, dass Qualität und Funktionalität von Wohnungen im sozialen Wohnbau einen höheren Stellenwert erhalten. Dabei geht es vor allem darum, zeitgemäße Architektur zu schaffen, die sich trotzdem atmosphärisch in das bestehende Ortsbild einfügt. Keineswegs

soll dabei die gestalterische Vielfalt des Bauherrn eingeschränkt werden. Im Vordergrund steht vielmehr, dass sich die neuen Gebäude in den Charakter des Ortes integrieren, ohne dabei auf ein modernes architektonisches Konzept verzichten zu müssen. Als Beurteilungsgrundlagen dienen neben ökologischen

und wirtschaftlichen Aspekten auch soziale Qualität und architektonische Grundsätze. Letztere beziehen sich beispielsweise auf die Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen, die Funktionalität der Gesamtanlage oder die innerräumliche Qualität.

Vorsitzender Gestaltungsbeirat

Vorsitzende:

FRÖCH Arch. Katharina
 GSCHWANTNER Arch. Mag. Franz
 HAIDEN Arch. DI Helmut Stefan
 MACHO Arch. DI Gerhard
 MAUTNER-MARKHOF Arch. DI Anne
 PODIVIN Arch. DI Martina
 TAUBER Arch. Mag. Thomas

Wien
 Krems
 St. Pölten
 Gmünd
 St. Florian/Seisenegg
 Mödling
 Krems

Fachgutachterpool

Fachgutachter:innen

BAUMGARTNER Arch. DI Gilbert	Wien	KISLINGER Arch. DI Johannes	Horn	SCHMELZ Bmst. MAS Winfried	Weissenkirchen
BENER Arch. DI Ernst	Wien	KATZBERGER Mag. arch. Paul	Perchtoldsdorf	SCHMIDT Arch. DI Hermann	Truma
BREUSS Arch. DI Marlies	Wien	KRAMMER Bmst. MAS Ing. Erwin	Krems	SEISER Arch. DI Heinrich	Neunkirchen
DEUBNER Prof. Mag. arch. Ing. Helmut	Gänserndorf	KRONAUS Mag. arch. Dr. techn. Christian	Wien	SIEDL DI Andreas	Bad Erlach
DUDA Arch. DI Klaus	Großmugl	LANGER Arch. DI Dr. Langer	Wien	STEINBACH Arch. Univ. Lektor DI Peter	Wien
DUNGL Arch. DI Leopold	Windpassing	MANG Arch. DI Christian	Krems	STELZHAMMER Mag. arch. Walter	Wien
FREIMÜLLER-SÖLLINGER Arch. DI Regina	Wien	MARGINER Arch. DI Benedict	Mödling	STOLFA Arch. DI Werner	St. Andrä-Wördern
GALLI Arch. DI Christian	Krems	MAURER Arch. DI Christoph	Hollabrunn	THURN-VALSASSINA Arch. DI Georg	Rastenberg
GÖBL Mag. arch. Lukas	Krems	MÖRKL Arch. DI Verena	Wallsee	TREBERSBURG Univ.-Prof. Arch. DI Dr. Martin	Wien
GURSCHL Arch. DI Günter	Tulln	MÜHLBACHER Mag. arch. Ing. Ralf	Wien	WAGNER Arch. DI Susanna	Wien
HAWLIK Arch. DI Andreas	Wien	PANZENBÖCK Bmst. Ing. Martin	Neunkirchen	WALLER Arch. DI Alfred	Fischamend
HOLLETSCHEK Arch. DI Bernhard	Mödling	PRANTL Arch. DI Christa	Wien	WEDL Bmst. Ing. Stefan	Waidhofen/Ybbs
JANOWSKY Arch. DI Alexander	Wien	SAM Arch. DI Franz	Krems	ZIESER Arch. DI Johannes	St. Pölten/Wien
JORDAN Bmst. MAS Ing. Ernst Michael	St. Valentin	SCHEIBENREIF Arch. DI Karl	Wr. Neustadt	ZITA Arch. DI Werner	Langenzersdorf



NEUE VORHABEN

Nähe verbindet.

Unsere Niederösterreichische Versicherung

[nv.at](https://www.nv.at)

Impressum

Alle Angaben ohne Gewähr. Kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Für den Inhalt verantwortlich:

NÖ Verein zur Verleihung des Wohnbaupreises

Siedlungsgenossenschaft Waldviertel

Wohnbauplatz 1, 3820 Raabs/Thaya

Tel.: + 43 2846 7014, Fax: +43 2846 7014-9

E-Mail: wav@wav-wohnen.at

Kataloggestaltung: PROJEKT21:mediendesigngmbh

Das gesamte Bildmaterial wurde von den jeweiligen Personen bzw. Projektträgern für diese Publikation zur Verfügung gestellt. Die Festschrift wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

