

WIENIN MALLI



Wieniläinen asemakaava

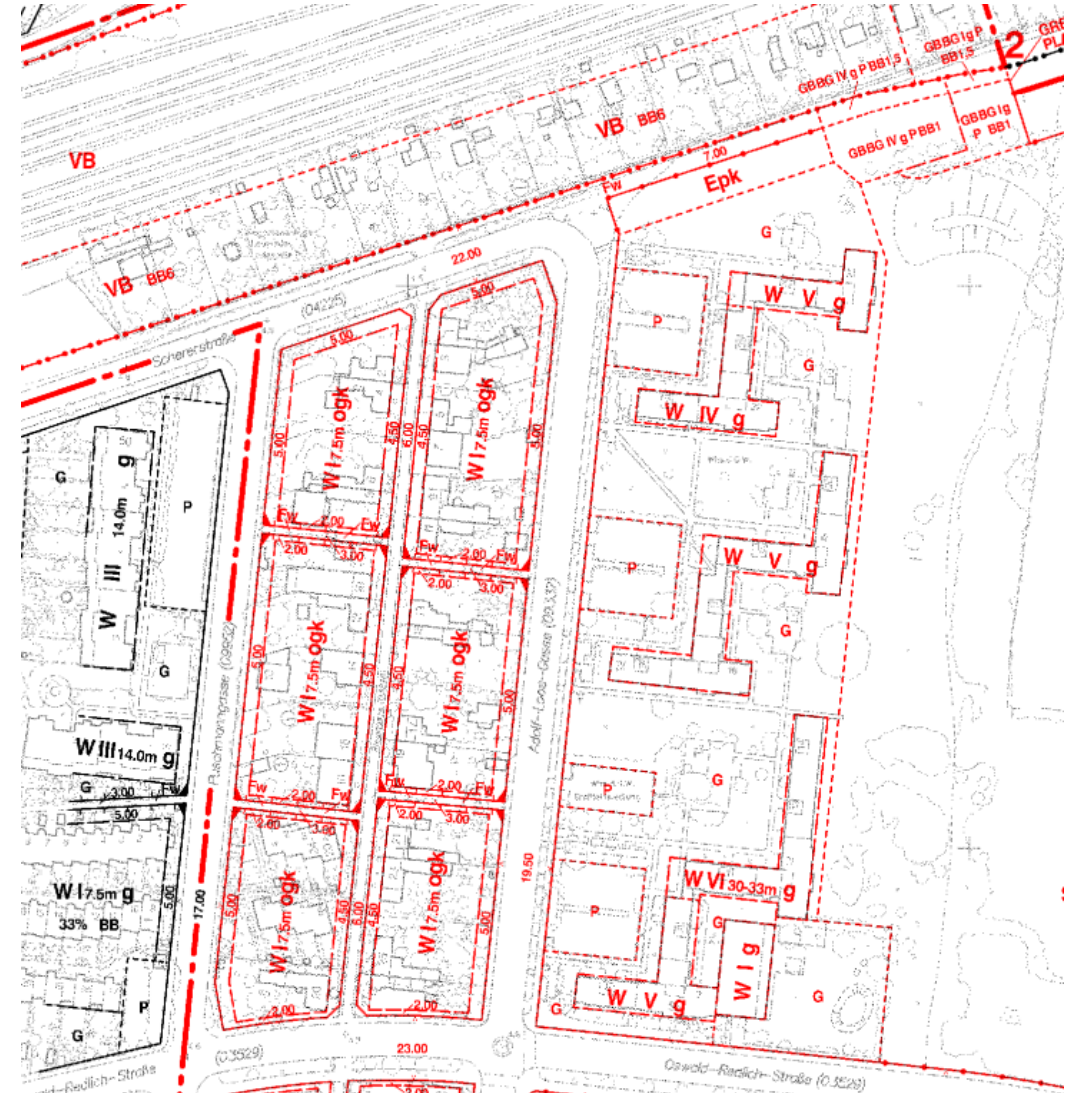
(Flächenwidmungs- und Bebauungsplan)

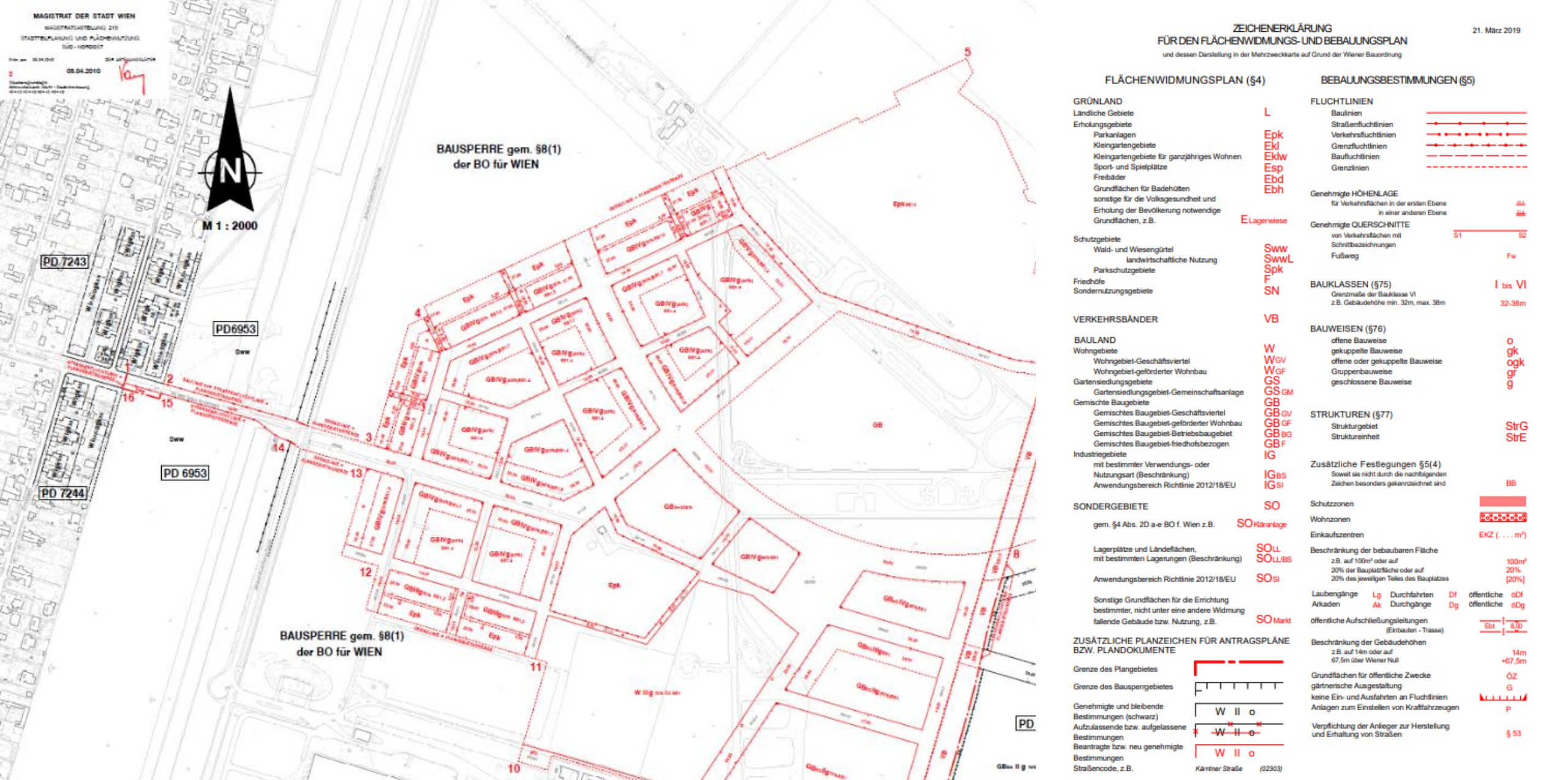
Wienissä asemakaavat ovat erittäin yleispiirteisiä ja sisältävät lähinnä seuraavat asiat:

- Korttelien rajat
- Käyttötarkoitus
- Rakennusalueen rajat
- Katujen ja teiden mitoitusohjeet
- Rakennusten korkeudet, esim. I krs. korkeusasema
- Toisinaan myös rakennuksen massan ominaisuuksista ohjeita, esim. arkadi, luhtikäytävä, porttikongi jne.

Wienin kaupungin nettisivuilla paikkatietoaineisto saatavilla:

<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>





WIENILÄINEN ASEMAKAAVA

NELJÄN PILARIN ARVIOINTIMALLI TONTINLUOVUTUKSESSA

Wien kilpailuttaa sosiaalisen asuntotuotannon tonttien saajat, jotka valitaan neljän pilarin arviointikriteeristön avulla tontinluovutuskilpailussa ”*Bauträgerwettbewerb*”, käytössä vuodesta 1995 alkaen

Wienin kaupunki omistaa suurimman osan tonttimaasta ja yli 80 % asumisesta on ns. sosiaalista asuntotuotantoa, joten valtaosa kaikesta rakentamisesta tapahtuu näiden kriteerien kautta

kriteeristön käyttäminen varmistaa laadukkaan toteutuksen, kilpailun tavoitteena on kohtuuhintainen, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä sekä laadukas ja innovatiivinen asuntorakentaminen

Arvioinnin tekee poikkitieteellinen asiantuntijoista koostuva tuomaristo ”*Grundstücksbeirat*”

Arvioinnissa on neljä aihealuetta: **Kohtuuhintaisuus, Sosiaalinen kestävyys, Arkkitehtuuri ja Ympäristösuorituskykyisyys**

- Mallilla on tuotettu yli 1000 asuntokohdetta ja yli 200 000 asukkaalle, tulossa 22 000 uuden asunnon kilpailutukset 2024 ->

Soziale Nachhaltigkeit	Architektur	Ökonomie	Ökologie
Alltagstauglichkeit	Stadtstruktur	Grundstückskosten	Klima und Ressourcenschonendes Bauen
Kostenreduktion durch Planung u. Finanzierung	Gebäudestruktur	Gesamtbaukosten	Gesundes und Umweltbewusstes Wohnen
Wohnen in Gemeinschaft	Wohnungsstruktur	NutzerInnenkosten und Vertragsbindung	Stadträumlich wirksame Qualitäten im Grün- und Freiraum
Wohnen für wechselnde Bedürfnisse	Gestaltung	Kostenrelevanz der Bauausstattung	Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum

neubau
sanierung

Verfahrensart

Alle ▼

Verfahren / Standort

Name / Adresse

Projektstatus:

Alle ▼

Bezirk:

Alle ▼

Abschluss Verfahren:

Alle ▼

ZURÜCKSETZEN SUCHEN

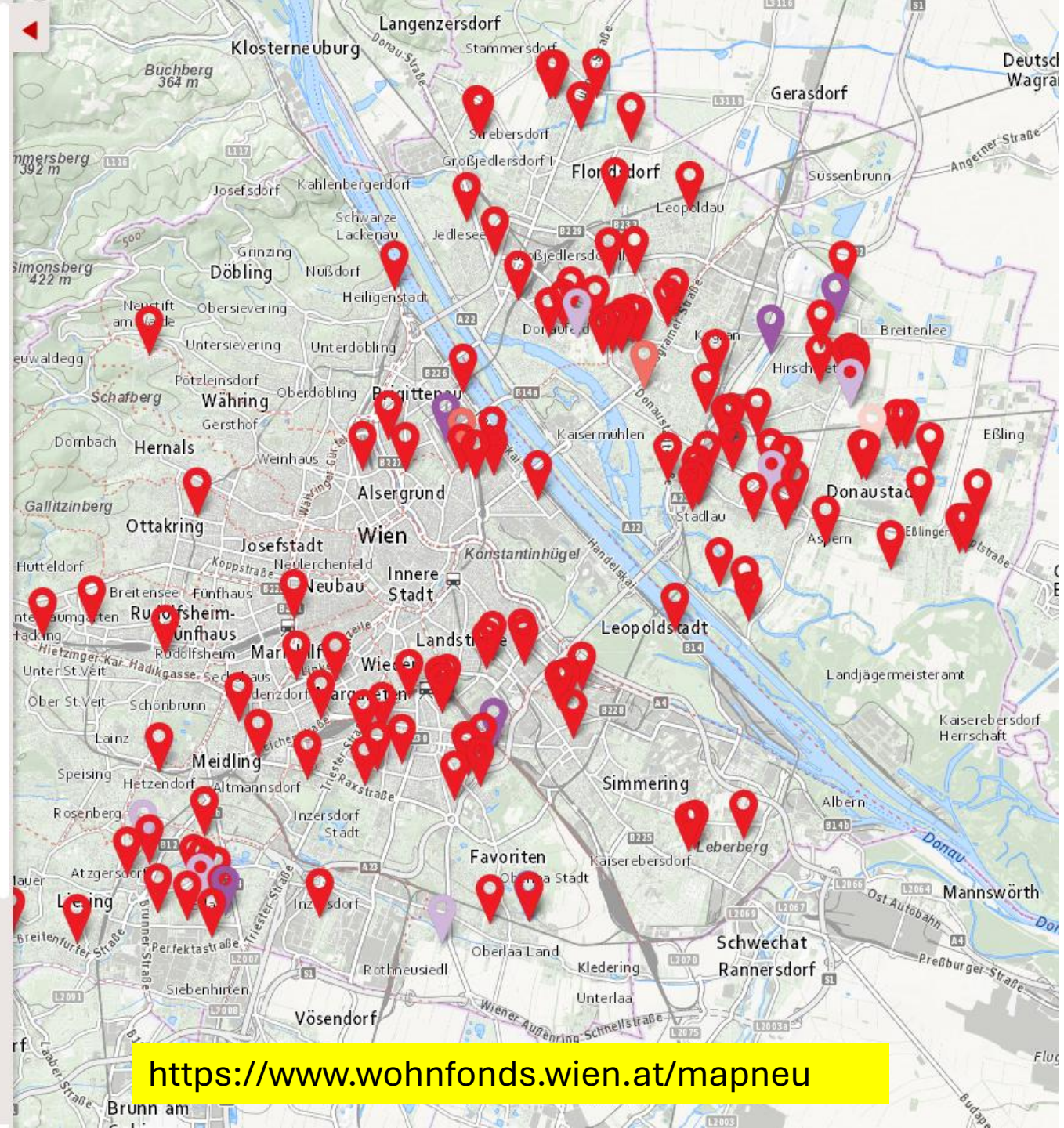
Legende:

BAUTRÄGERWETTBEWERB

- BTW abgeschlossen
- BTW aktuell
- BTW zukünftig

QUALITÄTSBEIRAT

- QSB abgeschlossen



ZURÜCK ZUR SUCHE



20., Nordwestbahnhof - Phase A - Plan



Bauträgerwettbewerb 2024

Verfahren: 20., Nordwestbahnhof – Phase A

Standort: 3 Bauplätze
520 Wohneinheiten

Status: aktuell

Mehr Informationen PDF

zur Info

Legende:

BAUTRÄGERWETTBEWERB

- BTW abgeschlossen
- BTW aktuell
- BTW zukünftig

<https://www.wohnfonds.wien.at/mapneu>

KOHTUUHINTAISUUS



- Asuin- ja käyttökulut
- Tonttikustannukset
- Hankinta-arvo
- Hinta-laatusuhde

SOSIAALINEN KESTÄVYYS



- Soveltuvuus arkikäyttöön
- Kustannusten hallinta suunnittelun avulla
- Yhteisöllisyys
- Muuntojoustavuus ja esteettömyys

ARKKITEHTUURI



- Kaupunkirakenne
- Asuntosuunnittelu
- Ulkonäkö
- Innovaatiot

YMPÄRISTÖSUORITUSKYKY



- Ilmastoystävällisyys ja resurssiviisaus
- Ympäristötietoinen asuminen
- Ulko- ja viherrakentaminen

NELJÄN PILARIN MALLI

PROSESSI:

Tuomaristo arvioi jokaisen ehdotuksen ja käyttävät neljän pilarin arviointimallia. Jokaisesta osa-alueesta voi saada enintään 11 pistettä, yhteensä 44. Eri osa-alueet voivat ”kompensoida” toisiaan.

Eniten pisteitä saanut voittaa kilpailutuksen.

Konsortio sitoutuu tekemään ehdotuksen mukaisen rakennuksen.

Kaupunki valvoo toteutusta.

Laatupoikkeamista erilaisia sanktioita.

HAVAINTOJA:

Prosessi on melko raskas ja monimutkainen, mikäli jokainen tontti kilpailutetaan ja osanottajia on paljon

Tähän sitoutuu paljon ns. turhaa työtä, kun vain yksi konsortio valitaan

Toisaalta malli mahdollistaa innovaatiot ja sen, että lopputulos hyödyntää maksimaalisesti esim. jonkin tuotantotekniikan reunaehdot.

Yhdistettynä joustavaan kaavaan malli toimii parhaiten, kun ehdotusta ei tarvitse sovittaa ennalta määritettyyn raamiin.

Malli mahdollistaa kohtuuhintaisuuden toteutumisen.

PISTEYTYSTAUUKKO

37–44	Luokka A	Projektin laatu on erinomainen.
28–36	Luokka B	Projektille myönnetään tukia.
23–27	Luokka C	Projektille myönnetään tukia, mikäli esitetyt ehdot toteutetaan.
12–22	Luokka D	Projektia pitää kehittää ja esittää uudelleen.
0–11	Luokka E	Projektin konsepti pitää uusia.

VOISIKO TÄTÄ SOVELTAA SUOMESSA?

MINÄ VÄITÄN:

- Mallia ei kannata kopioida, koska lähtötilanne on erilainen Suomessa / Helsingissä.
- Neljän pilarin –tyyppinen kriteeristö voisi korvata tiukan ja yksityiskohtaisen asemakaavan, mutta kriteerit kannattaisi sovittaa Suomeen ja miettiä prosessi järkeväksi.
- Hankkeita voisi ohjata tällä mallilla mahdollisesti myös ilman kilpailullista elementtiä, mutta kilpailua kannattaisi käyttää halutuimmilla paikoilla.
- Mielestäni tätä kannattaisi tutkia ja kokeilla rajatusti jollain uudella alueella.
- Mallilla saadaan selvästi toteuttamiskelpoisempia hankkeita verrattuna tavanomaiseen arkkitehtikilpailuun ja suomalaiseen tontinluovutuskilpailuun verrattuna malli on joustavampi, koska alla ei ole tiukkaa asemakaavaa.
- Tyypillisen yksityiskohtaisen asemakaavan kanssa malli olisi auttamatta liian raskas.

MITÄ MIELTÄ SINÄ OLET?