

# BEURTEILUNGSBLATT

## 4-Säulen Modell

Stand: August 2017

---

### PRÄAMBEL

Öffentlich geförderter Wohnbau ist der Entwicklung einer sozialen und gerechten Gesellschaft verpflichtet und verantwortlich für die Baukultur und Schönheit der Stadt. Er hat den zeitgenössischen Qualitäten in den Bereichen Ökonomie, Sozialer Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie zu entsprechen. Jeder Wohnbau hat deshalb die Anforderungen der 4-Säulen gleichwertig zu berücksichtigen.

Aufbauend auf diesen Anforderungen versteht sich die offene Kriterienliste in den vier Bewertungskategorien nicht als Gebrauchsanweisung sondern als Anregung zu einer vertiefenden Auseinandersetzung um die Qualitäten des geförderten Wohnungsbaus in Wien. Sie bleibt offen für neue Ideen und Konzepte, die entlang der gesellschaftlichen Entwicklung notwendig sind.

---

### ÖKONOMIE

Grundanforderung des geförderten Wohnbaus ist die Leistbarkeit von Wohnraum für die NutzerInnen sicherzustellen. Durch den Einsatz öffentlicher Förderungsmittel haben Einstiegskosten, laufende Kosten und die vertragliche Gestaltung der Miet- und Kaufverträge in der Beurteilung Priorität. Zielsetzung der ökonomischen Beurteilungskriterien ist ein effizienter und optimaler Mitteleinsatz entsprechend der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowohl hinsichtlich Investitions- als auch Folgekosten im Sinne einer umfassenden Nachhaltigkeit.

- **GRUNDSTÜCKSKOSTEN**
  - **GESAMTBAUKOSTEN**
  - **NUTZERKOSTEN UND VERTRAGSBEDINGUNGEN**
  - **KOSTENRELEVANZ DER BAUAUSSTATTUNG**
- 

### SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Geförderter Wohnraum soll unterschiedlichen Nutzungen, NutzerInnengruppen und Wohnformen durch vielfältig nutzbare Grundrisse, Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche entsprechen. Auf Alltagstauglichkeit und Reduktion der Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten durch geeignete Planung ist zu achten. Soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur sollen gestärkt werden.

- **ALLTAGSTAUGLICHKEIT**
  - **KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG**
  - **WOHNEN IN GEMEINSCHAFT**
  - **WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE**
-

---

## ARCHITEKTUR

Städtebau-, Architektur-, Wohn- und Freiraumqualität sind mit den Bedürfnissen der BewohnerInnen in Einklang zu bringen. Erwartet werden zeitgemäße und integrierte Konzepte, die sich schnelllebigen Moden entziehen und die den Wohnbau mit neuen Impulsen versehen.

Die Qualität des Wohnungsbaus ist auch immer eine Frage der Beziehung zwischen dem Gebäude und dem Stadtraum, zwischen der Wohnung und dem Wohnumfeld.

Neue Lebensmodelle können damit auch zur Herausforderung für eine „andere“, eine „besondere“ Wohnbauarchitektur werden.

- **STADTSTRUKTUR**
- **GEBÄUDESTRUKTUR**
- **WOHNUNGSSTRUKTUR**
- **GESTALTUNG**

---

## ÖKOLOGIE

Schwerpunkte sind die weitere Verbesserung energetischer Standards, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Minimierung von Stoffströmen und Emissionen in der Herstellung von Wohngebäuden. Zugleich sollen Behaglichkeit und „Wohngesundheit“ weiter gesteigert werden. Der Wohnbau soll dazu beitragen, umweltbewusste Lebensstile zu fördern („Freizeit zu Hause“, Nachbarschaftskontakte, Sanfte Mobilität).

Geförderter Wohnbau ist eingebettet in ein stadträumlich wirksames Netz von Grün- und Freiräumen. Die Gestaltung und Ausstattung von Grün- und Freiräumen hat zeitgemäßen, ästhetischen, technischen und ökologischen Kriterien zu entsprechen sowie auch stadtstrukturelle Bezüge herzustellen. Ein wesentliches Kriterium ist die Nutzungsqualität der Freiräume unter Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen.

- **KLIMA- UND RESSOURCENSCHONENDES BAUEN**
- **GESUNDES UND UMWELTBEWUSSTES WOHNEN**
- **STADTRÄUMLICH WIRKSAME QUALITÄT IM GRÜN- UND FREIRAUM**
- **DIFFERENZIERTE NUTZUNGSANGEBOTE IM GRÜN- UND FREIRAUM**

---

### KRITERIEN DER ÖKONOMIE

#### 1. GRUNDSTÜCKSKOSTEN:

- Grundankaufskosten
- Baurechtszins (Laufzeit, Entwicklung bzw. Indexierung)
- Grundstücksnebenkosten (von Vertragsabschluss bis Bezug)
  - GrEst., Eintragungsgebühr
  - Vertragserrichtung, Provision
  - Kosten der Baureifmachung
  - Kontaminierungskosten
  - Finanzierungskosten

#### 2. GESAMTBAUKOSTEN:

- Reine Baukosten (Bauherstellungskosten)
- Baunebenkosten in % der Gesamtbaukosten
- Angemessene Gesamtbaukosten gemäß §1 NeubauVO 2007, mit entsprechender Begründung der Inanspruchnahme (Erschwernisnachweis)
- Wirtschaftlichkeit der Planung
  - Bruttogeschoßfläche zu Nutzfläche \*
  - Fassadenfläche zu Nutzfläche\*
  - umbauter Raum zu Nutzfläche\*
  - Wirtschaftlichkeit der Haustechnikplanung
  - Wirtschaftlichkeit des Tragwerkes
  - Wirtschaftlichkeit der Garagenplanung bzw. alternative Stellplatzkonzepte

(\*förderbarer bzw. verwertbarer Nutzfläche)

#### 3. NUTZERKOSTEN UND VERTRAGSBEDINGUNGEN:

- Baukostenbeitrag (Höhe und Fälligkeit der Finanzierungsbeiträge)
- Grundkostenbeitrag (Höhe und Fälligkeit der Finanzierungsbeiträge)
- Miete:
  - Mietzinsbildung (Einhaltung § 63)
  - Annuitäten und Kapitaldienst
  - Finanzierungsangebote wie Eigenmittelverzinsung und Eigenmittelstundungsangebote
- Eigentum:
  - Kaufpreisbildung
  - Finanzierungs- und Stundungsangebote

## BEURTEILUNGSBLATT

### 4-Säulen Modell

Stand: August 2017

---

- Garagenentgelt
  - Finanzierungsbeitrag
  - Mietzinsbildung
  - Kaufpreis im Eigentum
- Baurechtszins (Höhe, Laufzeit und Entwicklung)
- Betriebskosten
- EVB-Entwicklung im ersten Jahr, geplante Entwicklung in den Folgejahren
- Nutzerbedingungen, wie Vertragsbedingungen der Miet- bzw. Eigentumsverträge
- Anwartschaftsverträge
- Regelung der Mitbestimmung in Errichtung, Betrieb und Verwaltung

#### 4. KOSTENRELEVANZ DER BAUAUSSTATTUNG:

- Relation der Kosten zur Ausstattungsqualität
- Bauausstattung in Bezug auf Wärme- und Schallschutz
- Investitionskosten versus Langzeitkosten in Hinblick auf Lebensdauer und Werthaltigkeit von Gebäudeteilen
- Maßnahmen zur Senkung von Instandhaltungs- und Betriebskosten (Facility Management)

---

### KRITERIEN DER SOZIALEN NACHHALTIGKEIT

#### 1. ALLTAGSTAUGLICHKEIT:

- Nutzungsneutrale, flexible Räume
- Ausreichende Stauräume
- Möblierbarkeit mit Normmöbeln
- Geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Angstfreie und barrierefreie (Außen-)Räume
- Qualität der wohnungseigenen Freiräume
- Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit

#### 2. KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG:

- Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen
- Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung
- Kompaktheit des Baukörpers
- Minimierung der Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche
- Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief-)Garagen

#### 3. WOHNEN IN GEMEINSCHAFT:

- Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten
- Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume
- Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und –flächen
- Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen, vor allem auch durch Jugendliche, Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen, Robustheit der Materialien
- Hausorganisation, „Hausbesorger neu“
- Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen)
- Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften
- Künstlerische Interventionen

#### 4. WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE:

- Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen
- Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber
- Vernetzung mit vorhandener sozialer Infrastruktur
- Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen
- Kombination Arbeiten und Wohnen, z.B. durch wohnungsnah zumietbare Räume
- Nutzungsflexible Räume im Erdgeschoß

### KRITERIEN DER ARCHITEKTUR

#### 1. STADTSTRUKTUR:

- Räumliche, funktionale, identitätsstiftende städtebauliche Struktur
- Städtebauliche Ein- und Anbindung an vorhandene Stadträume, Maßstäblichkeit
- Durchwegung und Bewegungsbeziehungen, Durchlässigkeit – Geschlossenheit
- Gebäudezugänge, Aufenthalts- und Bewegungsräume
- Blickbeziehungen
- Umgang mit Topographie
- Beziehung der Erdgeschosse zum städtischen Raum
- Sozialräumliche Differenzierung des Wohnumfeldes

#### 2. GEBÄUDESTRUKTUR:

- Konzeption und Orientierung der Gebäude
- Funktionale und räumliche Qualität der Eingangssituationen und der Gebäudeerschließung
- Qualität von Ecklösungen
- Angemessene Ausgestaltung und Funktionalität der Erdgeschosse
- Wahl der Tragstruktur und ihre Konsequenz auf die Wohnungsstruktur und Ökonomie
- Übergänge Innen-Außen

#### 3. WOHNUNGSSTRUKTUR:

- Differenziertes Angebot an Wohnungen und Grundrissen
- Funktionalität der Grundrisse
- Benutzbarkeit der Räume
- Interne Wohnungerschließung
- Orientierung der Räume, Ausblicke
- Der Wohnungsgröße entsprechende gut nutzbare private Freiräume

#### 4. GESTALTUNG:

- Erscheinungsbild der Gebäude, angemessen und adäquat der Bauaufgabe
- Fassadengestaltung und Materialwahl
- Korrespondenz mit dem Umfeld

---

### KRITERIEN DER ÖKOLOGIE

#### 1. KLIMA- UND RESSOURCENSCHONENDES BAUEN

- Planung, Konstruktion und Bauausstattung nach dem Prinzip niedriger ökologischer Lebenszykluskosten
- Hohe Gesamtenergieeffizienz – Erreichen höchster energetischer Gesamtstandards
- Energieeffiziente Wärmeerzeugung mit geringstmöglichen Emissionen; Einsatz erneuerbarer Energieträger; energieeffiziente Nutzung von Umgebungswärme (Erdreichwärmennutzung, Wärmepumpen mit hohen Jahresarbeitszahlen); dezentrale Stromerzeugung und -speicherung (Photovoltaik, Mikro-Kraft-Wärme-Kopplung)
- Ökologische Bauweise: Rückbaufreundliche Bauweisen und Konstruktionen mit möglichst geringem Gehalt an Grauer Energie und geringen Emissionen bei der Produktion; Einsatz ökologisch hochwertiger, zertifizierter Baumaterialien, Baustoffe und Werkstoffe; über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgehende Maßnahmen zur umweltschonenden Baustellenabwicklung
- Trinkwassersparmaßnahmen; Niederschlagswasserversickerung und Brauchwassernutzung zur Verbesserung von Mikroklima und Wasserhaushalt der Vegetation
- Maßnahmen zur Qualitätssicherung in Planung und Bauausführung (z.B. Gebäudezertifizierung)

#### 2. GESUNDES UND UMWELTBEWUSSTES WOHNEN

- Sehr gute Belichtung, Besonnung und Belüftbarkeit der Aufenthaltsräume; besondere Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung
- Hohe Behaglichkeit: Optimierung der Komfortparameter Temperatur, Luftgeschwindigkeiten und Feuchte (z.B. durch Einsatz von entsprechenden Materialien und Simulation)
- Hohe Wohngesundheit: Einsatz schadstoffarmer Innenausbaumaterialien; besondere Maßnahmen zur Verringerung von Immissionen (Lärmschutzfenster, kontrollierte Wohnraumlüftung, Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern)
- Unterstützung umweltfreundlicher und gesundheitsbewußter Lebensstile: Maßnahmen zur Steigerung des Naherholungswerts des Wohnumfelds, besondere Service- und Mobilitätsangebote (z.B. Bring- und Holdienste, Car Sharing, Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge), besondere Einrichtungen für die Fahrradnutzung

#### 3. STADTRÄUMLICH WIRKSAME QUALITÄT IM GRÜN- UND FREIRAUM:

- Funktionelle Raum- und Stadtbezüge, nachhaltige identitätsstiftende Konzepte
- Barrierefreie Erschließung unter besonderer Berücksichtigung von Rad- und Fußwegen, Verzahnung mit Erdgeschosszone
- Stadtökologische Qualitäten durch Maßnahmen für Kleinklima, Bodenqualität, Grundwasser und Naturschutz
- Lärm- und Sichtschutz
- Nachvollziehbare Materialverwendung unter besonderer Berücksichtigung der Gebrauchsqualität auf Dauer, angemessener Pflege- und Erhaltungsaufwand

## BEURTEILUNGSBLATT

### 4-Säulen Modell

Stand: August 2017

---

- Pflanzenauswahl/Pflanzenqualitäten, Wuchsbedingungen und Be- und Entwässerung
- Technische Qualitäten von Oberflächen, Materialien und Mobiliar
- Funktionalität und gestalterische Qualität von Fassadenbegrünungen

#### 4. DIFFERENZIERTE NUTZUNGSANGEBOTE IM GRÜN- UND FREIRAUM

- Nutzungsangebote für sämtliche NutzerInnengruppen
- Quartiersbezogene Angebote, Kommunikationsangebote, Mitbestimmungsangebote, Genderbezogene Angebote
- Spiel- und Sportangebote, Indoor-Spielangebote, geeignetes Freiraummobiliar inkl. Spielausstattung
- Nutzungsmix und Nutzungstrennung nach spezifischen Funktionen, Vermeidung überzogener Segmentierung und reduzierter Einsatz von Zäunen
- Funktionalität von Innenhöfen, Zugängen und Innenraumbegrünung, Beleuchtung, Winterdienst
- Anteil an privaten Freiräumen, Vielfalt und Ausstattung, Abgrenzung und Lage (Mietergärten, Balkonen, Loggien, Dachgärten)
- Anteil und Qualität der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen