

ANFORDERUNGEN AN DIE PLANUNG – TOTALSANIERUNG ABBRUCH UND NEUBAU

Stand: 09. August 2018

fonds für wohnbau
und stadterneuerung

lenaugasse 10
a-1082 wien

t: +43 (0)1 403 59 19-0
f: +43 (0)1 403 59 19-86659

e: office@wohnfonds.wien.at
i: www.wohnfonds.wien.at

A) Grundlagen:

1. Allgemein

Mit der Sanierungsverordnung 2008 ist in Sanierungszielgebieten und bei Blocksanierungen auch der Abbruch und Neubau eines Objekts (bis max. 4.500,00 m² Nutzfläche) als Totalsanierung förderbar, sofern das eine wesentliche städtebauliche Verbesserung im Vergleich zum Bestand mit sich bringt. Dies wird bereits im Vorfeld in der WWFSG–MA21–Kommission beurteilt.

Die Planungsqualität des im Zuge einer Totalsanierung projektierten Neubaus wird durch eine Kommission geprüft, die sich aus ExpertInnen der Bereiche Architektur und Städtebau, Wohnbauforschung, Ökologie sowie alltagsgerechtem Planen und Bauen zusammensetzt (Kommissionsszusammensetzung siehe Erstinformation „Totalsanierung mit Abbruch und Neubau“).

Durch die Definition von zusätzlichen Qualitätskriterien, welche über die Vorschriften der obligatorisch anzuwendenden Bauordnung hinausgehen, soll eine hochwertige Nutzungsqualität für die zukünftigen BewohnerInnen erreicht werden.

Die Qualitätskriterien sind projektbezogen zu beurteilen. Damit wird auf die Größe und Bebaubarkeit der Liegenschaft Bedacht genommen. So kann in begründeten Fällen von einzelnen geforderten Kriterien abgesehen werden. In diesem Zusammenhang sind Projekte für spezifische Zielgruppen entsprechend zu argumentieren. Grundsätzlich sollte jedoch der Wohnungsmix (Größe und Ausstattung der Wohnungen) die soziale Durchmischung unterstützen.

Die vorgelegten Planungen und Angaben sowie die von der Kommission erteilten Auflagen sind als verbindlich anzusehen. Wesentliche Abweichungen können nur in Abstimmung mit der Kommission vorgenommen werden.

2. Ökologie

Hinsichtlich Energieeffizienz und Behaglichkeit ist die Nutzungsqualität für die zukünftigen BewohnerInnen zu optimieren. Jedenfalls sind die energetischen und bauökologischen Mindestanforderungen gem. § 2 der Neubauverordnung 2007 LGBl. Nr. 27/2007 idF. LGBl. Nr. 32/2018 einzuhalten.

Die Planung der Haustechnik ist kaum sichtbar aber von größter Bedeutung für den spürbaren Wohnkomfort. An erster Stelle der ökologischen Zielvorgabe steht der sparsame Umgang mit

vorhandenen Ressourcen (CO₂-ärmere Energieträger für die Heizwärmeversorgung und die Warmwasseraufbereitung).

Beim Abbruch des Bestandsobjektes ist die Recycling Baustoff-Verordnung 2016 einzuhalten und folgende Auflagen sind zu erfüllen:

- Vor Abbruch der Bestandsbauwerke ist eine Schad- und Störstofferkundung gemäß Recycling Baustoff-Verordnung durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass Bauteile, die einer Vorbereitung zur Wiederverwendung zugeführt werden können und welche von Dritten nachgefragt werden, so ausgebaut und übergeben werden, dass die nachfolgende Wiederverwendung nicht erschwert oder unmöglich gemacht wird. Schadstoffe (Asbest, Teer, Ölverunreinigen) und Störstoffe wie Gipsbauteile, Holz, Glas, Verbundbaustoffe müssen vorweg ausgebaut werden, bevor die Freigabe zum Abbruch erfolgt.
- Der Abbruch ist als Rückbau gemäß ÖNORM B 3151 durchzuführen. Die Trennpflicht gemäß Recycling Baustoff-Verordnung ist zu beachten.
- Die Dokumentation des Rückbaus hat gemäß ÖNORM B 3151 zu erfolgen. Der Bauherr und der Bauunternehmer sind verantwortlich, dass vor Beginn und während des Abbruchs eines Bauwerks die Dokumentation des Rückbaus auf der Baustelle aufliegt und der Behörde auf Verlangen vorgelegt wird.

3. SMART-Wohnbauprogramm

SMART-Wohnungen bieten eine hohe Alltagstauglichkeit bei gleichzeitig niedrigen Mieten. Das bedeutet ein kompaktes und kostengünstiges Wohnen auf Grundlage einer optimalen Flächenausnutzung der jeweiligen Wohneinheit. Weiters ist eine Orientierung an den Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzergruppen (z.B. SeniorInnen, Alleinerziehende, Start-Wohnungs-BezieherIn, ...) und an modernen Lebensstilen nötig. Kompakte Wohnungen bedürfen oft Kompensationsflächen wie gemeinschaftliche Raumangebote (Gemeinschaftsräume, zusätzliche Abstellräume, erweiterter Erschließungsbereich, ...).

Die Richtlinien des SMART-Wohnbauprogramms im geförderten Neubau sollen in Anbetracht der Größenordnung der Projekte nicht als Auflage gelten, sondern als Empfehlung verstanden werden.

4. Wohnsicherheit

Generelle Überlegungen zum Thema Einbruchssicherheit und zur Steigerung des Sicherheitsgefühls der BewohnerInnen sind zu berücksichtigen. Vor allem das subjektive Sicherheitsgefühl kann durch geeignete räumliche und strukturelle Maßnahmen gestärkt werden. Dazu zählen:

- Zonierung in private und öffentlich zugängliche Bereiche
- einfache räumliche Überschaubarkeit der gemeinschaftlichen Innen- und Außenbereiche
- Vermeiden von Angsträumen
- klare Organisation und ausreichende Belichtung bzw. Beleuchtung der Erschließungswege, Stiegehäuser und Tiefgaragen

Die Qualitätskriterien werden bezogen auf die jeweilige Raumfunktion wie folgt dargestellt:

B) Beurteilungskriterien:

1. Allgemeine Teile des Hauses

➤ Fassadengestaltung:

- projektbezogene architektonische Formensprache
- Erarbeitung eines Farbkonzepts (in Abstimmung mit der MA 19)

➤ Eingangssituation:

- geschützt, jedoch übersichtlich mit Sichtkontakt zum umliegenden, öffentlichen Straßenraum
- barrierefrei
- natürlich belichtet und/oder mit Licht-Bewegungsmeldern ausgestattet
- nach Möglichkeit mit Durchblick zum Hof

➤ Erdgeschoßzonen:

- attraktive Gestaltung des/der Straßenraumes/Erdgeschoßzone (keinesfalls nur Nebenraumtüren).

➤ Erschließungszonen (vertikal und horizontal):

- natürlich belichtet
- übersichtlich
- barrierefreie Erschließung des Lifts, aller Wohnungen, Gemeinschaftsräume und Freiräume
- kommunikationsfördernde, attraktive Gestaltung der Begegnungszonen

➤ Allgemeinräume:

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum:
 - barrierefrei zugänglich
 - auf kurzem und direktem Weg erreichbar (Kinderwagenabstellraum direkt vom Stiegenhaus erreichbar)
 - ausreichend groß: mind. 2,00 m², besser 4,00 m² je Wohneinheit
 - nach Möglichkeit natürlich belichtet und belüftet
- Gemeinschaftsraum (sofern projektiert):
 - barrierefrei
 - direkt vom Stiegenhaus erreichbar
 - nutzungsadäquate Ausstattung (Wasserentnahmestelle, zugeordnete Nassgruppe)
 - natürlich belichtet und belüftet
 - Verbindung zum Hof/Garten/Terrasse
- Kinderspielraum (sofern projektiert):
 - alternativ zu Kinderspielplatz (siehe auch BO für Wien)
 - Kriterien wie Gemeinschaftsraum mit Ausstattungsvorschlag
- Müllraum:
 - barrierefrei
 - direkt vom Stiegenhaus erreichbar ev. mit Geruchsschleuse
 - mechanische Be- und Entlüftung
 - nach Möglichkeit mit Ausgang zur Straße

- Waschküche (sofern projektiert):
 - barrierefrei
 - direkt vom Stiegenhaus erreichbar
 - nach Möglichkeit natürlich belichtet und belüftet
 - Situierung im EG besser als im Keller
 - nach Möglichkeit Sichtbeziehung zum Spielplatz/Spielraum/Gemeinschaftsraum
- Keller – Einlagerungsräume:
 - gut nutzbar; 2,00 m² besser 4,00 m² je Wohneinheit
 - kurze, gut beleuchtete geradlinige Erschließungsgänge
 - von jedem Stiegenhaus erreichbar (Anzahl der Einlagerungsräume = Anzahl der Wohnungen je Stiege)

➤ **Freiräume (ausgewogenes Verhältnis von Wohnungsanzahl zu Gemeinschaftsfreiräumen):**

- Gemeinschaftsfreiräume (sofern projektiert):
 - barrierefrei
 - direkt oder auf kurzem Weg vom Stiegenhaus erreichbar
 - ausreichende Größe und Möblierung, ev. zugeordnete Nassgruppe mit Verbindung zum Gemeinschaftsraum
 - Gestaltungskonzept mit realistischem Bepflanzungsvorschlag
 - sofern keine Freiräume im Hofbereich möglich → Angebot an Freiflächen zum Beispiel auf Dachgeschoßebene
 - Flachdächer sind zumindest teilweise zu begrünen, die Nutzung von Regenwasser für Bewässerung (sofern verwirklicht) ist vorzusehen
 - Ausstattung mit Wasseranschluss und nach Möglichkeit mit WC und Abstellraum
- Kleinkinder- oder Kinderspielplatz:
 - lt. BO für Wien ab 15 WE → Kleinkinderspielplatz von mind. 30,00 m²,
ab 50 WE → Kinderspielplatz von mind. 500,00 m²
jeweils mit altersadäquater Spielausstattung (siehe auch Spielplatzverordnung)

➤ **Garage/Stellplätze:**

- übersichtlich
- direkte, kurze barrierefreie Zugangswege
- nach Möglichkeit natürlich belichtet oder „Tageslicht-Einspiegelung“
- Vermeidung von Angsträumen

2. Wohnungen:

➤ Allgemein:

- Orientierung:
 - möglichst keine rein nordorientierten Wohnungen
 - zumindest teilweise nach West bis Süd/Ost
 - effiziente Tageslichtführung
 - Querbelüftbarkeit von Vorteil
 - keine Aufenthaltsräume (ausgen. Küche) zu Laubengängen und im Erdgeschoß direkt zur Straße
- Relation Haupt- und Nebenräume
 - angemessene Größe der Nebenräume (Bad, Küche, WC und Abstellraum) im Verhältnis zur Gesamtfläche der Wohnung bzw. zur Anzahl der Zimmer
- Nutzungsflexibilität (SMART-Wohnungen)
 - grundsätzlich ist ein Wohnungsmix (Größe der Wohnungen) anzustreben
 - flexible Nutzung hinsichtlich Änderung der Zimmeraufteilung (Teilung von Zimmern – innovative Ansätze zu SMART-Wohnungen)
 - Zimmer möglichst separat erschließbar
 - günstig proportionierte Zuschnitte
 - möblierfähig mit Standardmöbeln
- Haus- und Wohnungseingangstüren müssen jedenfalls der Widerstandsklasse III der ÖNORM B 5338 entsprechen

➤ Aufenthaltsräume:

- Einhaltung von Mindestgrößen (vgl. Neubauförderung und BO für Wien)
- angemessene Schlafräume mit ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett und 1,5 lfm Schrank pro Person (empfohlen wird eine Zimmerbreite von mind. 2,60 m)
- Vermeidung von Durchgangszimmern

➤ Küchen:

- natürlich belichtet und belüftet
- Kochnischen möglichst in Fensternähe
- Vermeidung von Mauerstützen bei Kochnischen zugunsten besserer Belichtung und Möblierungsflexibilität
- Wohnküchen mit einer Mindestgröße von 20,00 m², abhängig von der Zimmeranzahl und der Wohnungsgröße (Richtwert 25,00m²)

➤ Bäder:

- natürlich belichtet und belüftet
- bei mehreren Schlafzimmern über Vorraum erschließbar
- möglichst bodengleiche Duschen

➤ WC:

- Türen nach außen aufgehend
- mit Handwaschbecken wenn nicht neben Bad gelegen

➤ **Abstellraum:**

- Türen nach außen aufgehend zwecks besserer Nutzbarkeit
- bei zu geringem Platzangebot besser als Abstellnische ausführen

➤ **Dachgeschoßwohnungen:**

- keine Wohnung mit ausschließlich Dachflächenfenstern
- Blickbezug nach außen vom Wohnraum (auch im Sitzen)
- wohnungsbezogener Freiraum besonders wichtig
- Zimmer mit Dachschrägen größer dimensionieren als Geschoßwohnungen (größer als 10,00 m²!)

➤ **Maisonettewohnungen:**

- nur in begrenzter Anzahl, überwiegender Anteil der Wohnungen sollen Geschoßwohnungen sein
- barrierefrei erreichbare Ebene mit allen Ausstattungsmerkmalen planen (WC, Bad, Küche, Zimmer,...)
- nachträglicher Einbau eines Treppenliftes soll möglich sein
- tunlichst beide Ebenen mit WC ausstatten
- obere Ebene muss nutzbare Flächen aufweisen (nicht nur Terrassenausgang)

➤ **Wohnungszugeordnete Freiräume:**

- Balkone
- Loggien und Terrassen mit einer Mindestdtiefe von 1,80 m besser 2,50 m
- Mietergärten möglichst mit Außenzugang und Lärm- und Sichtschutz zu den Gemeinschaftsräumen bzw. zu den anderen privaten Freiräumen
- Elektroanschluss vorsehen
- größere Freiräume mit Wasseranschluss ausstatten

3. Ökologie / Haustechnik:

➤ **Wärmedämmung/Energieeffizienz:**

- grundsätzliche Überlegungen hinsichtlich Energieeffizienz und Behaglichkeit
- Einhaltung der energetischen und bauökologischen Mindestanforderungen gem. § 2 der Neubauverordnung 2007 LGBl. Nr. 27/2007 idF. LGBl. Nr. 32/2018
- ökologische Prozessabwicklung beachten (sparsamer Umgang mit vorhandenen Ressourcen - CO₂-ärmere Energieträger für die Heizwärmeversorgung und die Warmwasseraufbereitung)
- ökologische Materialwahl anstreben

➤ **Heizung und Warmwasser:**

- Fernwärme oder Systeme auf Basis erneuerbarer Energie kombiniert mit thermischen Solaranlagen (innovative, klimarelevante Systeme)
- bei belegbaren technischen oder wirtschaftlichen Gründen auch Erdgas-Brennwert-Anlage oder ein anderes innovatives klimarelevantes System möglich, ebenfalls in Kombination mit einer Solaranlage
- Heizwärmeverteilung mit Nieder- oder Mitteltemperaturheizung
- optimierte Regeltechnik

➤ **Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser:**

- im Sanitärbereich: Einbau von 6-Liter-Spülkästen mit Spartaste, wassersparenden Armaturen mit Perlatoren und thermostatischen Einhandmischern
- Einbau von Wohnungswasserzählern zur Ablesbarkeit des individuellen Verbrauchs
- standortbezogene Machbarkeit einer Brauchwasserleitung überprüfen
- Speicherung von Regenwasser für Grünanlagenbewässerung
- Wasserrecht vorhandener Brunnen überprüfen und Brunnen revitalisieren

4. Soziale Nachhaltigkeit

Die Berücksichtigung sozialer Aspekte in der Planung erhöht die Qualität von Projekten maßgeblich. In der Folge werden einige Ansätze aufgelistet, die je nach vorhandenen Ressourcen miteinbezogen werden können.

- Wohnungsmix (Größe der Wohnungen)
- Anbot an gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen
- flexibles Grundrisskonzept – Wohnungen für betreutes Wohnen nachrüstbar ausstatten
- Ansiedlung sozialer Einrichtungen (betreutes Wohnen, Kinderbetreuung, ...)
- Gestaltung der Grundrisse entsprechend den Zielgruppen

Zur Beurteilung des Bauvorhabens vorzulegende Unterlagen:**PLANUNTERLAGEN** (eine Parie Pläne in Papierform A3):

- Lageplan mit Erschließung
Eintragung der Grundstücksgrenzen, Baufluchtlinien und entsprechende Kotierung, Projektumfeld, Darstellung der Freiräume, Nordpfeil, mind. Maßstab 1:250
- Grundrisse aller Geschoße
Grundrisse mit m²-Angaben in jedem Raum mit eingetragenen Höhenlinien – 1,50 m und 2,00 m – bei Dachschrägen. Darstellung in übersichtlichem Maßstab mit Kotierung und realisierbaren Möblierungsvorschlägen aller Räume (Standardmöbel)
- Schnitte
Darstellung des nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäudeumrisses und auch die Benutzbarkeit der Innenräume mit entsprechenden Höhenkoten.
- Ansichten
Ansichten mit Anschlüssen und Bebauungsstrukturen der angrenzenden Liegenschaften, Einbindung des Projekts in den umliegenden Stadtraum
- Freiraumplanung
planliche Darstellung des Freiraum- und Grünraumkonzepts mit Möblierungsvorschlägen und Textierung der Oberflächen
Textliche Erläuterung der Gestaltungsidee mit Begründung der Gestaltungsmittel und -typologien
- Darstellung der Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen (sofern erforderlich)
- Perspektiven, Isometrie, Renderings oder Skizzen
sämtliche Bilder und Grafiken im Dateiformat (jpg) oder in der Planmappe entsprechend eingebunden
- Planmappe digital
Inhalt wie vorher beschrieben in digitaler Form (pdf), Darstellung in übersichtlichem Maßstab

PROJEKTDATENBLATT (von der Website des wohnfonds_wien):

- vollständig ausgefüllt und unterfertigt

WIEDERVORLAGEN:

- Bei Wiedervorlagen sind die Abweichungen gegenüber den Auflagen lt. letztgültigem Protokoll der Beurteilungskommission tabellarisch, planlich oder textlich darzustellen.