

Das Beurteilungssystem im geförderten Wohnbau



Kapitel 1 – Das 4-Säulen-Modell

Stand: September 2025

Der öffentlich geförderte Wohnbau trägt eine besondere Verantwortung für die Entwicklung einer sozialen und gerechten Gesellschaft und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Baukultur 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

Zentrale Grundanforderung des geförderten Wohnungsbaus ist die Sicherstellung leistbaren Wohnraums für die Nutzer*innen. 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.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Geförderter Wohnraum soll unterschiedlichen Nutzungen, Nutzer*innengruppen und Wohnformen durch vielfältig nutzbare und alltagstaugliche Grundrisse, Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche entsprechen. Gleichzeitig ist durch eine geeignete Planung darauf zu achten, Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten nachhaltig zu reduzieren. Soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur sollen gestärkt werden.

ARCHITEKTUR

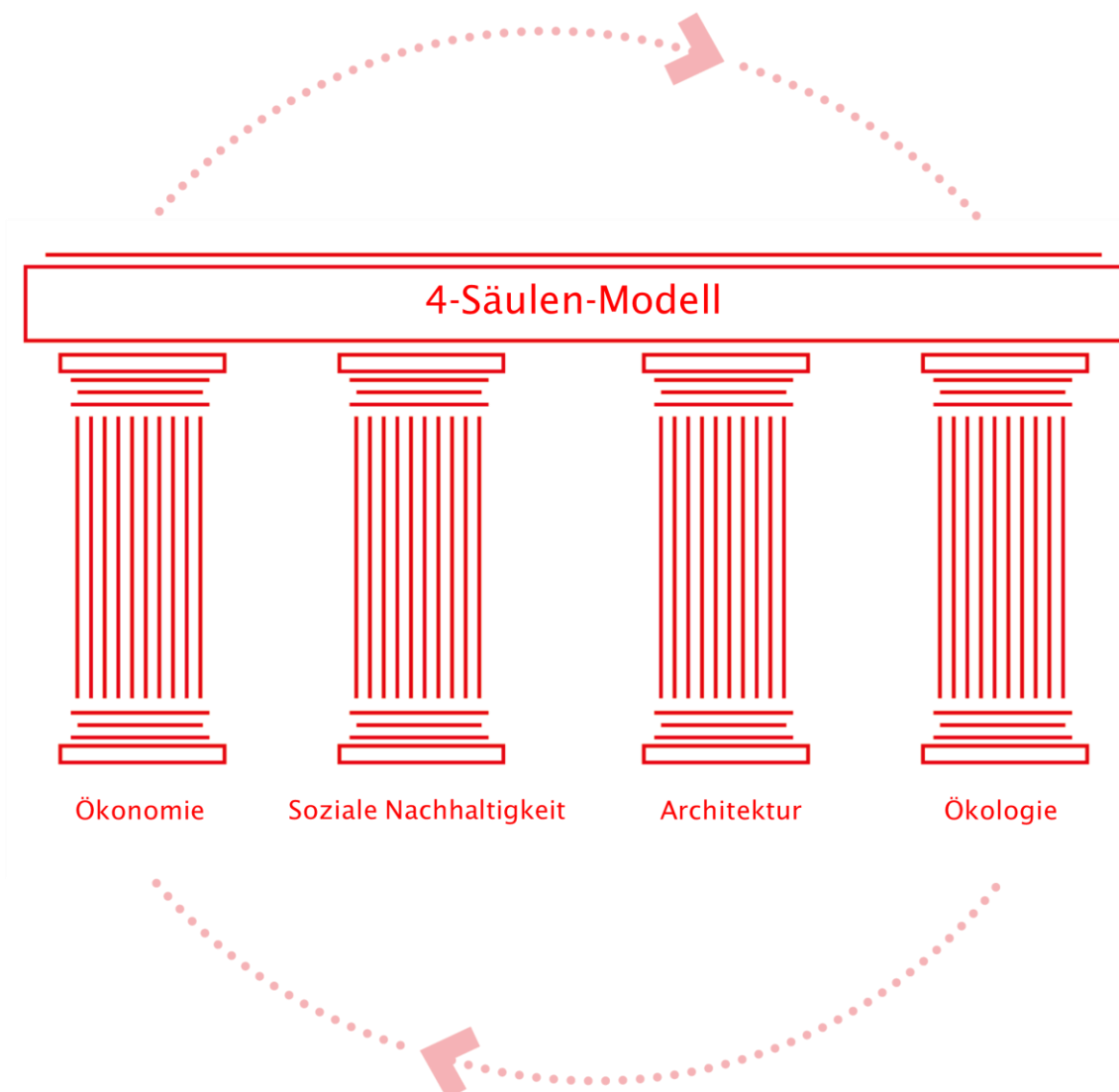
Städtebau-, Architektur-, Wohn- und Freiraumqualität sind im Sinne einer ganzheitlichen Baukultur mit den Bedürfnissen der Bewohner*innen zu verbinden. Erwartet werden zeitgemäße und integrierte Konzepte, die sich schnelllebigem Moden entziehen und dem Wohnbau nachhaltig wirkende und inspirierende Impulse verleihen.

Die Qualität des Wohnungsbaus entsteht im feinen Zusammenspiel zwischen Gebäude und Stadtraum, zwischen den Wohnungen und dem umgebenden Lebensraum. Neue Lebensmodelle stellen dabei nicht nur eine Herausforderung dar, sondern öffnen Türen zu ungewöhnlichen Perspektiven. Sie fordern eine „andere“, eine „besondere“ Wohnbauarchitektur heraus - eine Architektur, die über das Offensichtliche hinausgeht und dabei stets die hohen Anforderungen an Alltags-tauglichkeit und Leistungsfähigkeit im Blick behält.

ÖKOLOGIE

Die Schwerpunkte liegen auf der weiteren Verbesserung energetischer Standards, dem konsequenten 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).

Der geförderte 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.



Kapitel 2 – Der Werterahmen

Basierend auf dem 4-Säulen-Modell wurde ein gemeinsamer Werterahmen bzw. eine Wertebasis entwickelt. Die Wertebasis stellt den Sockel des 4-Säulen-Modells dar und fließt in die Beurteilung jedes Kriteriums ein.

Projekte sollen demnach:

resilient! anpassungsfähig, robust, flexibel

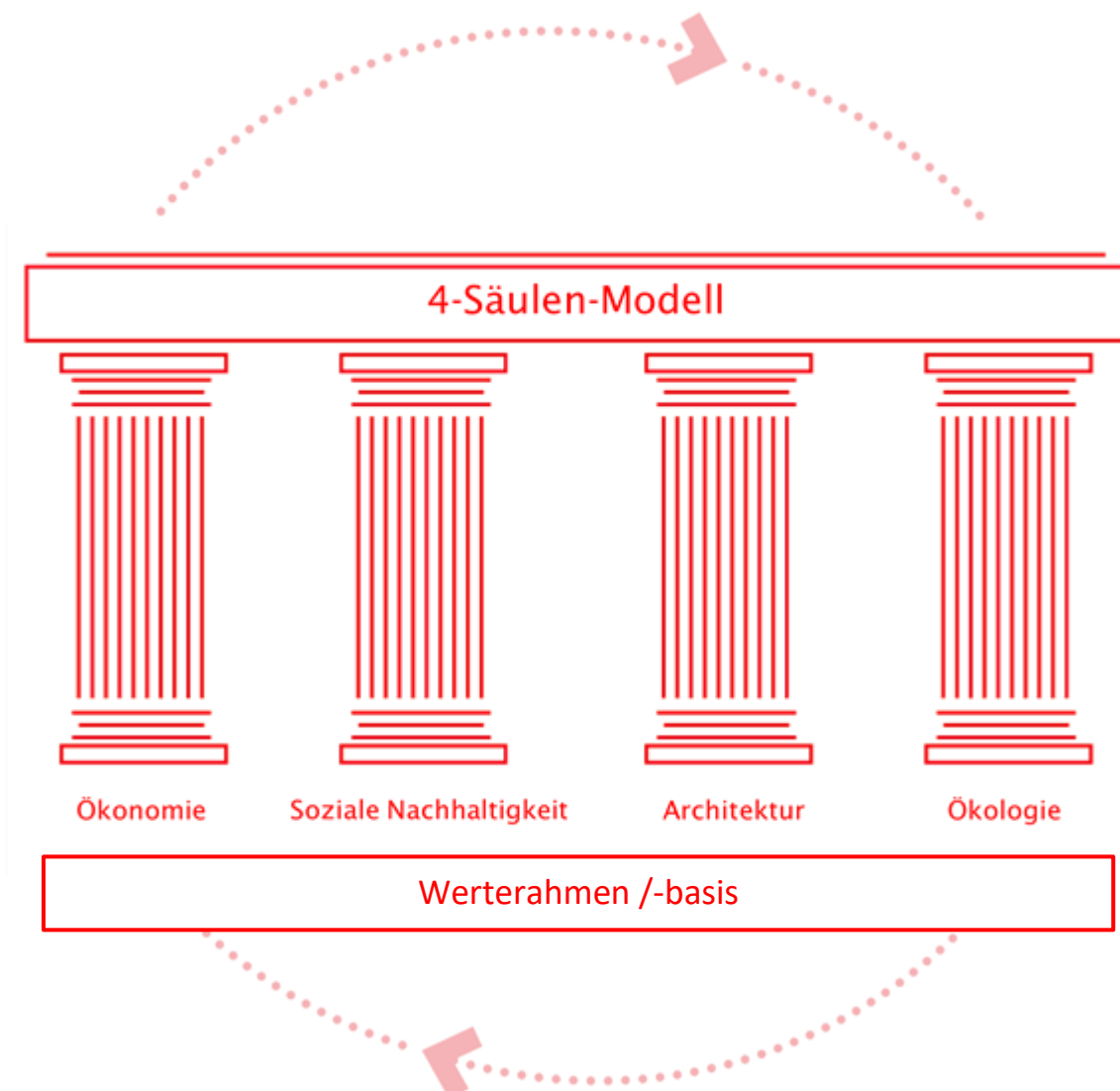
nachhaltig! CO₂-neutral, wiederverwertbar, recyclingfähig

inklusiv! leistbar, nachbarschaftlich, partizipativ, integrativ, divers,....

innovativ! Weiterentwicklung des geförderten Wohnbaus

umsetzungsfähig!

sein.



Kapitel 3 – Die Beurteilungskriterien

Unter dem 4-Säulen-Modell erfolgt die Beurteilung anhand von definierten Beurteilungskriterien. Um die spezifischen Herausforderungen noch deutlicher abzubilden gliedert sich die Säule Ökologie in zwei Bereiche – einerseits „Klima, Energie & Kreislaufwirtschaft“ und andererseits „Freiraum & öffentlicher Raum“.

Klima, Energie & Kreislaufwirtschaft: Im Kriterium „Klima, Energie und Kreislaufwirtschaft“ liegt der Schwerpunkt auf den Maßnahmen, die sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an die Herausforderungen des Klimawandels dienen. Dabei wird nicht nur die Umsetzung aktiver Maßnahmen berücksichtigt, sondern auch die Bewertung passiver Maßnahmen, die unter anderem auf Ressourcenschonung und Effizienz abzielen. Diese ganzheitliche Betrachtung trägt dazu bei, eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zu fördern.

Freiraum & öffentlicher Raum: Im Beurteilungskriterium „Freiraum und öffentlicher Raum“ liegt der Fokus auf einer bedarfsorientierten und zugleich zukunftsgerichteten Gestaltung des Grünraums eines Projekts. Dabei kommt der Wahrung und dem Erhalt des bestehenden Baumbestands eine ebenso bedeutende Rolle zu wie der Entwicklung von nachhaltigen Bewirtschaftungs- und Pflegekonzepten. Ziel ist es, einen qualitativ hochwertigen Freiraum zu schaffen, der sowohl ökologische als auch soziale Anforderungen erfüllt und langfristig zu einem lebenswerten und resilienten urbanen Umfeld beiträgt.

Städtebau & Architektur: Im Vordergrund steht neben der Betrachtung des architektonischen Kanons und des Erscheinungsbildes die Wechselwirkung zwischen dem öffentlichen Raum und dem Gebäude, insbesondere im Hinblick auf die Sockelzone, die den Übergang vom öffentlichen Raum zum privaten Bereich gestaltet. Die Wohnungsgrundrisse, die Erschließungssysteme sowie die Nutzer*innenqualitäten müssen dabei so miteinander in Einklang gebracht werden, dass sowohl funktionale und alltagstaugliche als auch gestalterische Aspekte berücksichtigt werden.

Kultur & Soziales: Bei dem Beurteilungskriterium Kultur und Soziales liegt der Schwerpunkt auf der Alltagstauglichkeit der Wohnungen und der Betrachtung von gemeinschaftlichen Angeboten (Gemeinschaftsräume, Besiedlungsbegleitung, etc.) sowie auf der Nutzer*innenfreundlichkeit und dem Angebot von Wohnformen für spezielle Bedürfnisse. Dies immer im Kontext mit der Stärkung der sozialen Durchmischung und der Bildung einer Hausgemeinschaft und unter Bezugnahme auf die anderen Beurteilungskriterien und spezifischen Schwerpunktsetzungen.

Ökonomie: Ein zentrales Augenmerk bei der Beurteilung liegt auf den ökonomischen Konditionen des Projekts. Im Fokus stehen neben der Leistbarkeit für die unterschiedlichen Nutzer*innengruppen insbesondere die kritische Analyse der Kostengestaltung, die von den spezifischen Nutzer*innenkonditionen bis hin zu den Bau- und Grundkosten reicht. Diese Betrachtung erfolgt stets unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität des Projekts, um ein ausgewogenes Verhältnis von Kosten und Qualität sicherzustellen.

Kapitel 4 – Unterkriterien und Aspekte zu den Beurteilungskriterien

KRITERIEN DER ÖKONOMIE

1. NUTZER*INNENKONDITIONEN / LFD. NEBENKOSTEN / REFINANZIERUNG INVESTITION

beispielhafte Teilaspekte

- *Finanzierungsbeiträge Grund- und Baukosten (Höhe, Fälligkeit Stundungsangebote)*
- *Miete (Mietzinsbildung (Einhaltung § 63), Annuitäten und Kapitaldienst,)*
- *Eigentum (Kaufpreisbildung, Beitrag zur Rücklage)*
- *Garagenentgelt (Finanzierungsbeitrag, Mietzinsbildung, Kaufpreis im Eigentum)*
- *Baurechtszins (Höhe, Laufzeit und Entwicklung)*
- *Betriebskosten*
- *EVB im ersten Jahr, geplante Entwicklung in den Folgejahren*
- *Vertragsbedingungen Miet- bzw. Eigentumsverträge)*
- *Finanzierungsstruktur:*
 - *Eigenmittel (Anteil, Zinssatz)*
 - *Fremdmittel (Anteil, Zinssatz)*

2. GRUNDKOSTEN

beispielhafte Teilaspekte

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

3. GESAMTBAUKOSTEN

beispielhafte Teilaspekte

- *reine Baukosten, Plausibilität im Zusammenhang mit der angebotenen Qualität*
- *Baunebenkosten in % der Gesamtbaukosten*
- *Wirtschaftlichkeit der Planung*

4. WOHNUNGSBEZOGENER AUSSTATTUNGSSTANDARD

beispielhafte Teilaspekte

- *Ausstattungsqualität (Fenster, Beläge) in Relation zur Nutzer*innenkondition*

KRITERIEN DER SOZIALEN NACHHALTIGKEIT

Kultur & Soziales

1. BAULICHE VORAUSSETZUNGEN

beispielhafte Teilaspekte

- Alltags- und Gendergerechtigkeit (u.a. Belichtung, Querbelüftung, sommerliche Überhitzung)
- Gemeinschaftsräume, Begegnungsflächen mit (partizipativ zu erarbeitenden) Nutzungskonzepten, Erschließungsflächen, Home-Office-Möglichkeiten
- Räume oder Flächen für bestimmte Bewohner*innengruppen (Kinder, Ältere)
- Stauräume in praktikabler Lage sowie Postboxen
- Erreichbarkeit/Lage von Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllräumen
- gemeinschaftliche Freiräume, gendergerechte Spielplatzgestaltung (inkl. Sichtbeziehungen zu/aus den Wohnungen)
- Sonderausstattungs Pakete für nachhaltige Ressourcennutzung z.B. PV am Balkon, automatische Bewässerung von privaten Freiräumen
- realistische Mietmodelle in Gewerbeflächen für Aktivitäten im Zusammenhang mit sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit.
- Räumlichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten z.B. Geräte-Sharing, Mobility-Sharing, lokale Märkte, Food-Coop, Gemeinschaftsküche, Werkstätten usw.

2. COMMUNITY-BUILDING

beispielhafte Teilaspekte

- Besiedlungsbegleitungskonzept (inklusive auf Nachhaltigkeit ausgelegte Übergabe an die Hausverwaltung/die Bewohnerschaft)
- soziale oder Freizeit-Organisationen mit Außenwirkung
- Außenwirkung fürs Quartier (kulturell, strukturell...)
- Konzepte für gemeinschaftliches Wohnen (Baugruppen, Cluster-WG etc.), soweit nicht ohnehin verpflichtend vorgesehen Angebot für gemeinschaftliche Aktivitäten (z.B. gemeinschaftliches Gärtnern)
- sozial und ökologisch geschulte Hausbetreuung vor Ort / Hausverwaltung
- partizipatives Kunstprojekt
- Gründung von Energiegemeinschaften

3. KOMMUNIKATIONSKONZEPTE

beispielhafte Teilaspekte

- Einbindung von Hausverwalter*innen in Projektentwicklung, Wohnungsübergabe und Besiedlungsbegleitung
- gemeinschaftlich entwickelte Konzepte zur Einsparung von Betriebskosten, wie z.B. Energieberatungen Organisation von Mobility- und anderen Sharing-Projekten
- Schulung von Hausverwalter*innen und Hausbetreuer*innen in sozialen und ökologischen Themen rund ums Wohnen
- Schulung von Bewohner*innen in sozialen und ökologischen Themen rund ums Wohnen

4. WOHNANGEBOTE FÜR VERSCHIEDENE ZIELGRUPPEN

beispielhafte Teilaspekte

- Wohnen für Ältere / Geflüchtete / Alleinerziehende
- Housing First
- gemeinschaftliches Gärtnern
- Spielbereiche, Ruhezonen

KRITERIEN DER ARCHITEKTUR

Städtebau & Architektur

1. STÄDTEBAU

beispielhafte Teilaspekte

- *städtebauliche Ein- und Anbindung in den natürlichen und gebauten Kontext*
- *Ausbildung einer räumlichen und funktionalen städtebaulichen Struktur*
- *Berücksichtigung übergeordneter Sichtbezüge*
- *Maßstäblichkeit, Proportionierung und Setzung der Volumina – Einfügung in das städtebauliche Umfeld*
- *Umgang mit der Topographie*
- *Anordnung von Gebäudezugängen unter Berücksichtigung von Wegerelationen und Orientierung*
- *Beitrag zur Atmosphäre des öffentlichen Raumes und zur Identität des Quartiers bzw. zur Nachbarschaft*
- *Nutzungsmischung*
- *Mobilität – bedarfsgerechte Angebote und Verortung der Räume, Hohe Erschließungsqualität für ÖPNV und direkte Einbindung ins Fuß- und Radwegenetz, 15 Minuten Stadt für umweltfreundliche/ aktive Mobilität, Qualitätsvolle Fahrradabstellanlagen, Sammelgaragen*

2. ARCHITEKTUR

beispielhafte Teilaspekte

- *baukünstlerische und ästhetische Qualität der Gesamtlösung*
- *Charakteristik der Gebäude*
- *Konzeption und Orientierung der Gebäude und deren Nutzungen*
- *Erscheinungsbild und Fassadengestaltung der Gebäude und dessen Wirkung in Bezug zur Nachbarschaft*
- *Qualität der Innenräume, Qualität der Erdgeschosse als Beitrag zum Standort*

3. FUNKTIONALITÄT

beispielhafte Teilaspekte

- *funktionale und räumliche Qualität der Eingangssituationen und der Gebäudeerschließung*
- *Funktionalität und Raumzuordnungen im Erdgeschoss*
- *Innovation und Nachhaltigkeit zur Tragstruktur und räumlicher Organisation*
- *Qualität der internen Erschließung – Orientierung, Belichtung, Dimensionierung, Belüftung, Schall*
- *Nutzungskonzepte für Dachflächen unter Berücksichtigung ihrer Außenwirksamkeit*

4. WOHNUNGEN

beispielhafte Teilaspekte

- *differenziertes Angebot an Wohnungstypologien und Grundrissen*
- *Qualität und Funktionalität der Grundrisslösungen*
- *Qualität, Benutzbarkeit und Proportion der Räume*
- *Belichtungsqualität der Wohnungen*
- *Beitrag zu veränderten Wohnbedürfnissen – Flexibilität und Anpassbarkeit*

KRITERIEN DER ÖKOLOGIE

Freiraum & Öffentlicher Raum

1. QUALITÄTEN IM GRÜN- UND FREIRAUM

beispielhafte Teilaspekte

- übergeordnete Einbettung in die Stadtlandschaft, Verzahnung mit den angrenzenden öffentlichen Räumen, Umgang mit Schnittstellen und angrenzenden Bauplätzen.
- qualitätsvolle Raumstruktur
- Landschaftsarchitektonische und ästhetische Qualität sowie identitätsstiftende Gestaltung
- Zonierung der Freiräume in unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade und differenzierte Gestaltung dieser

2. VIELFÄLTIGE NUTZUNGSANGEBOTE IM GRÜN- UND FREIRAUM

beispielhafte Teilaspekte

- Nutzungsangebote für sämtliche Nutzer*innengruppen
- Anteil an privaten Freiräumen in Abwägung zu halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen
- vielfältiges Spielangebot für alle Altersgruppen (Kleinkinder, Kinder und Jugendliche)
- ausreichender Anteil an gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen

3. QUALITÄTSVOLLE UND KLIMAGERECHTE MATERIALAUSWAHL UND PFLANZENVERWENDUNG SOWIE NACHHALTIGE PFLEGEKONZEPTE

beispielhafte Teilaspekte

- qualitätsvolle Materialverwendung unter besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und Alterungsfähigkeit
- standortgerechte Pflanzauswahl, räumlich wirksame Gehölzqualitäten, ausreichende Substrathöhen über Unterbauungen, Sicherstellung einer ausreichenden Bewässerung
- hochwertige Qualitäten von Oberflächen, Materialien und Ausstattungen
- gestalterische Qualität von Fassaden- und Dachbegrünungen nach Stand der Technik
- hoher Anteil an unversiegelte Flächen und an Wasserrückhalt am Bauplatz
- Maßnahmen zur Klimaanpassung, Abkühlung, Verdunstung und Beschattung, Schaffung eines angenehmen Kleinklimas, Windschutz
- Maßnahmen zur urbanen Biodiversität
- angemessener Pflege- und Erhaltungsaufwand, realistische und finanziell angemessene Pflegekonzepte in Übereinstimmung zwischen Bau- und Betriebskosten
- hochwertige Beleuchtung mit angemessener Zonierung zur Vermeidung von Angsträumen, Gewährleistung eines energieeffizienten Einsatzes und Reduktion der Lichtverschmutzung

4. SYNERGIEN ZWISCHEN INNENRÄUMEN UND GRÜN- UND FREIRÄUMEN

beispielhafte Teilaspekte

- Adressbildung und attraktive Entrees
- differenziertes Nutzungsangebot für unterschiedliche Nutzer*innengruppen.
- geringe Segmentierung und reduzierter Einsatz von Zäunen
- Funktionalität der Erdgeschoßzone im Zusammenwirken zwischen Innen und Außen
- Integration von Nebenbauten wie z.B. Müll, Fahrradanlagen oder Lüftungsbauwerken in den Freiraum
- gestalterische Integration von Feuerwehrezufahrten und Müllzufahrten

Klima, Energie & Kreislaufwirtschaft

1. PASSIVE MASSNAHMEN – REDUKTION DES ENERGIE- UND RESSOURCEN-BEDARFS, KREISLAUFGERECHTE MATERIALWAHL UND PLANUNG

beispielhafte Teilaspekte

- Errichtung einer hocheffizienten Gebäudehülle
- Minimierung des Heiz-, Kühl und Lüftungsenergiebedarfes
- Optimierung der natürlichen Belichtung und Belüftung mit dem Ziel in beiden Bereichen die Mindeststandards deutlich zu übertreffen
- Nutzung lokaler Ressourcen, Wiederverwendung von Materialien und Komponenten
- Einsatz von Konstruktionen mit geringem Primärenergieinhalt und minimaler CO₂-Belastung sowie Einsatz von im höchsten Maße kreislauffähigen Konstruktionen, Komponenten und Materialien
- Für das Bestandsende ist eine höchstmögliche Wiederverwendung von Gebäudeteilen und Komponenten anzustreben und durch eine geeignete Bestandsdatenbank darzustellen

2. AKTIVE MASSNAHMEN – INTEGRATION EFFIZIENTER UND ERNEUERBARER GEBÄUDETECHNIK

beispielhafte Teilaspekte

- Maximierung der Gesamtenergieeffizienz & der Nutzung lokaler erneuerbarer Energiequellen
- hoch-effiziente Betriebsführung durch Gebäude- und Regelungstechnik bzw. adaptive und prädiktive Systeme sowie laufendes Monitoring
- Für das Bestandsende ist eine höchstmögliche Wiederverwendung von gebäudetechnischen Komponenten anzustreben und durch eine geeignete Bestandsdatenbank darzustellen

3. GESUNDHEIT UND UMWELTBEWUSSTES BAUEN

beispielhafte Teilaspekte

- Einsatz von schadstofffreien Baustoffen in der Konstruktion und den Oberflächenmaterialien
- Thermische, visuelle und akustische Behaglichkeit in den Innen- und Außenräumen
- Berücksichtigung von architektur-psychologischen Faktoren
- Baustellenlogistik, die auf die Bedürfnisse der Anrainer*innen Rücksicht nimmt, sowie die lokale Flora und Fauna nicht beeinträchtigt

4. QUARTIERSBEZOGENE MASSNAHMEN – OPTIMIERTER EINSATZ VON ENERGIE UND RESSOURCEN IM QUARTIER

beispielhafte Teilaspekte

- umweltschonende Baustellenabwicklung, welche deutlich über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgeht
- Energieflexibilisierung und Nutzung von Lastverschiebungsmöglichkeiten im Quartier
- Nutzung einer netzgebundenen, quartiersübergreifenden erneuerbaren Energieversorgung (z.B. Anergienetz, Nahwärmenetz)
- Nutzung von grüner und blauer Infrastruktur zur Verminderung von Kühlenergie und Lärm

Kapitel 5 – Beurteilungsmethodik

Grundstücksbeirat

Die Beurteilung durch den Grundstücksbeirat erfolgt anhand des 4-Säulen-Modells und den zugeordneten Beurteilungskriterien, so wie dies im Abschnitt 3 dokumentiert und im Abschnitt 4 über Unterkriterien und exemplarische Teilaspekte vertiefend erläutert sind.

In der Projektbeschreibung sowie in der Präsentation hat das Projektteam die angebotenen Qualitäten strukturiert entlang der Beurteilungskriterien darzustellen und zu erklären, in welchen Bereichen Gewichtungen vorgenommen und Schwerpunkte gesetzt wurden.

Die Bewertung der eingereichten Projekte erfolgt durch den Grundstücksbeirat auf Grundlage schriftlicher Beurteilungen durch fachlich qualifizierte Expert*innen. Diese orientieren sich dabei an den festgelegten Kriterien. In der Zusammenfassung wird das Projekt für jedes Kriterium einer Qualitätsstufe zugeordnet (exzellent, sehr gut, gut, durchschnittlich oder unterdurchschnittlich). Die Einzelbewertungen werden abschließend zu einer Gesamtbewertung verdichtet, welche letztlich die maßgebliche Grundlage für die weitere Diskussion und Gesamtbewertung im Beirat bildet.

Bauträgerwettbewerb

Die Beurteilung im Rahmen einer Bauträgerwettbewerbsjury erfolgt auf Basis des 4-Säulen-Modells sowie der jeweils zugeordneten Beurteilungskriterien analog dem zuvor erläuterten Verfahren. Spezifisch für den Bauträgerwettbewerb ist, dass der Bewertungsschwerpunkt innerhalb jeder Säule auf den in der Ausschreibung definierten Schwerpunktthemen bzw. Aufgabenstellungen liegt. Diese werden mit Veröffentlichung des Wettbewerbs bekanntgegeben. Das Schwerpunktthema fließt dabei grundsätzlich in die Beurteilung aller vier Säulen ein.