

BEURTEILUNG

4-Säulen Modell

Stand: Oktober 2024

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.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Geförderter Wohnraum soll unterschiedlichen Nutzungen, Nutzer*innengruppen 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.

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.

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.

DIE BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Kriterien des 4-Säulen-Modells – Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie – erhielten eine zeitgemäße Erweiterung, um Wien auf den Weg in die Klimaneutralität noch nachhaltiger zu unterstützen. Umweltschonende und klimawirksame Maßnahmen werden noch genauer unter die Lupe genommen und das spiegelt sich auch in der differenzierten Bewertungsmethodik wider. Die Säule Ökologie gliedert sich nun in zwei Bereiche – einerseits „Klima, Energie & Kreislaufwirtschaft“ und andererseits „Freiraum & öffentlicher Raum“. Darüber hinaus haben Beteiligungsformate für ein gutes Miteinander noch einmal mehr an Bedeutung gewonnen. Als zusätzliches Ziel wird die optimale Integration von Neubauten in die Umgebung noch stärker forciert. Dieses Bewertungssystem findet sich bei allen qualitätssichernden Instrumenten des wohnfonds_wien: im Grundstücksbeirat, im Bauträgerwettbewerb und im Qualitätsbeirat.

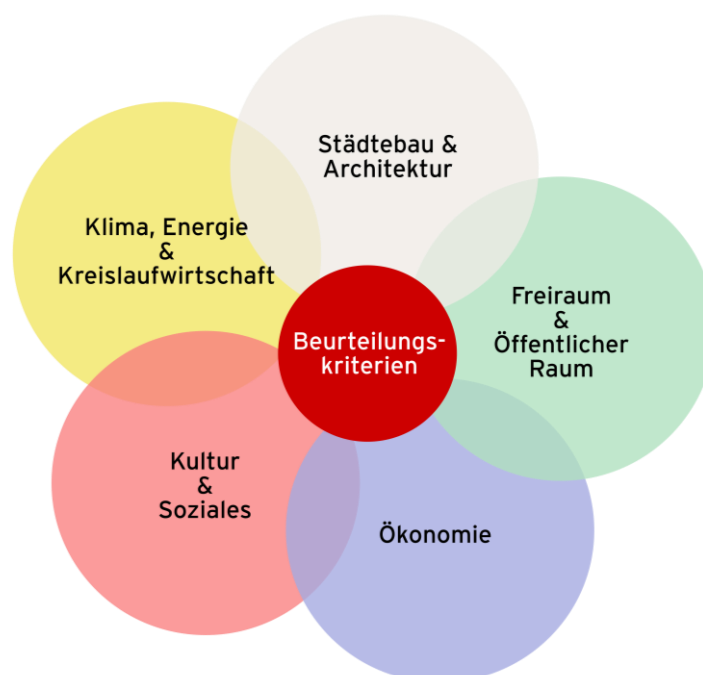
Klima, Energie & Kreislaufwirtschaft: Klimaschutz und Klimawandelanpassung, Mobilität und Energie, Materialität und Recyclingfähigkeit, Baustellenabwicklung bzw. -logistik

Städtebau & Architektur: Bezugnahme auf die übergeordnete Stadtteilentwicklung, architektonischer Kanon und Erscheinungsbild, Schnittstelle öffentlicher Raum – Objekt, Sockelzone, Grundriss und Nutzer*innenqualitäten

Freiraum & öffentlicher Raum: bedarfsorientierte Gestaltung, Schutz und Erhalt des Baumbestands, Neupflanzungen, Bewirtschaftungs- und Pflegekonzept

Ökonomie: Innen- und Außenverflechtungen der Ökonomie des Quartiers, Abstimmung und Integration in das Umfeld, Synergieeffekte

Kultur & Soziales: Besiedelungsprozesse, Beteiligungs- und Aktivierungsprozesse, Zusammenleben und Gemeinschaft



KRITERIEN DER ÖKONOMIE

1. NUTZER*INNENKONDITIONEN REFINANZIERUNG INVESTITION / LFD. NEBENKOSTEN

- Baukostenbeitrag (Höhe und Fälligkeit der Finanzierungsbeiträge)
- Grundkostenbeitrag (Höhe und Fälligkeit der Finanzierungsbeiträge)
- Miete (Mietzinsbildung (Einhaltung § 63), Annuitäten und Kapitaldienst, Finanzierungsangebote)
- Eigentum (Kaufpreisbildung, Finanzierungs- und Stundungsangebote)
- Garagenentgelt (Finanzierungsbeitrag, Mietzinsbildung, Kaufpreis im Eigentum)
- Baurechtszins (Höhe, Laufzeit und Entwicklung)
- Betriebskosten
- EVB-Entwicklung im ersten Jahr, geplante Entwicklung in den Folgejahren
- Nutzer*innenbedingungen, wie Vertragsbedingungen der Miet- bzw. Eigentumsverträge
- Regelung der Mitbestimmung in Errichtung, Betrieb und Verwaltung
- Energie

2. GRUNDKOSTEN

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

3. GESAMTBAUKOSTEN

- reine Baukosten (Bauherstellungskosten realistisch eingeschätzt)
- Baunebenkosten in % der Gesamtbaukosten
- angemessene Gesamtbaukosten im Sinne der Relation zur Qualität
- Wirtschaftlichkeit der Planung

4. BAU- UND AUSSTATTUNGSSTANDARD

- Relation der Kosten zur Ausstattungsqualität
- Investitionskosten versus Langzeitkosten in Hinblick auf Lebensdauer und Werthaltigkeit von Gebäudeteilen
- Maßnahmen zur Senkung von Instandhaltungs- und Betriebskosten

KRITERIEN DER SOZIALEN NACHHALTIGKEIT

Kultur & Soziales

1. BAULICHE VORAUSSETZUNGEN

- Gemeinschaftsräume, Begegnungsflächen mit (partizipativ zu erarbeitenden) Nutzungskonzepten
- Home-Office-Möglichkeiten
- Räume oder Flächen für bestimmte Bewohner*innengruppen (Kinder, Ältere)
- Räumlichkeiten für Tauschbörse, Geräte-Sharing, Mobility-Sharing, Repair-Café, lokale Märkte, eine Food-Coop, Gemeinschaftsküche, Werkstätten usw.
- Stauräume in praktikabler Lage sowie Postboxen
- gemeinschaftliche Freiräume
- Sonderausstattungs Pakete für nachhaltige Ressourcennutzung z.B. PV am Balkon, automatische Bewässerung von privaten Freiräumen
- Realistische Mietmodelle für Gewerbeflächen, in denen Aktivitäten der Kreislaufwirtschaft (Reparatur, Tausch, Wiederverwertung, usw.) stattfinden.

2. COMMUNITY-BUILDING

- Besiedlungsbegleitungskonzept (inklusive auf Nachhaltigkeit ausgelegte Übergabe an die Hausverwaltung/die Bewohnerschaft)
- sozial und ökologisch geschulte Hausbetreuung vor Ort / Hausverwaltung
- soziale oder Freizeit-Organisationen mit Außenwirkung
- Baugruppe mit Außenwirkung
- partizipatives Kunstprojekt
- gemeinschaftliches Gärtnern
- Angebot für sonstige gemeinschaftliche Aktivitäten
- Gründung von Energiegemeinschaften

3. KOMMUNIKATIONSKONZEPTE

- Einbindung von Hausverwalter*innen in Projektentwicklung, Wohnungsübergabe und Besiedlungsbegleitung
- 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
- gemeinschaftlich entwickelte Konzepte zur Einsparung von Betriebskosten, wie z.B. Energieberatungen
- Organisation von Mobility- und anderen Sharing-Projekten

4. WOHNANGEBOTE FÜR SPEZIELLE GRUPPEN

- Wohnen für Ältere / Geflüchtete / Alleinerziehende
- Housing First
- Spielbereiche, Ruheazonen
- gendergerechte Spielplatzgestaltung

KRITERIEN DER ARCHITEKTUR

Städtebau & Architektur

1. STÄDTEBAU

- 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 Wegere Relationen 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

- 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

- 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

- 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. STADTRÄUMLICH WIRKSAME QUALITÄTEN IM GRÜN- UND FREIRAUM

- Einbettung in das Wiener Freiraumnetz, Verzahnung mit dem angrenzenden Öffentlichem Raum, Durchdachte räumliche Struktur
- barrierefreie Erschließung unter besonderer Berücksichtigung von Rad- und Fußwegen
- Lärm- und Sichtschutz in den Grün- und Freiräumen
- Umgang mit Abstufungen der Öffentlichkeit

2. QUALITÄTSVOLLE UND KLIMAGERECHTE MATERIALAUSWAHL UND PFLANZENVERWENDUNG

- nachvollziehbare Materialverwendung unter besonderer Berücksichtigung der Gebrauchsqualität auf Dauer, angemessener Pflege- und Erhaltungsaufwand
- Pflanzenauswahl/Pflanzenqualitäten, ausreichende Substrathöhen über Unterbauungen und Be- und Entwässerung
- technische Qualitäten von Oberflächen, Materialien und Mobiliar
- Funktionalität und gestalterische Qualität von Fassaden- und Dachbegrünungen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen und an Wasserrückhalt am Bauplatz
- Maßnahmen zur Klimaanpassung, Abkühlung, Verdunstung und Beschattung, Schaffung eines angenehmen Kleinklimas, Windschutz
- Maßnahmen zur urbanen Biodiversität

3. VIELFÄLTIGE NUTZUNGSANGEBOTE IM GRÜN- UND FREIRAUM

- Nutzungsangebote für sämtliche Nutzer*innengruppen
- Anteil an privaten Freiräumen in Abwägung zu halböffentlichen und öffentlichen Bereichen
- reichhaltiges Spielangebot, Bereiche für Jugendliche
- ausreichender Anteil an gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen

4. SYNERGIEN ZWISCHEN INNENRÄUMEN UND GRÜN- UND FREIRÄUMEN SOWIE NACHHALTIGE PFLEGEKONZEPTE

- Nutzungsmix und Nutzungstrennung nach spezifischen Funktionen, Vermeidung überzogener Segmentierung und reduzierter Einsatz von Zäunen
- Funktionalität von Innenhöfen, Zugängen, Innenraumbegrünung, Fahrradabstellanlagen
- Funktionalität der Erdgeschoßzone im Zusammenwirken zwischen Innen und Außen
- realistische und finanziell angemessene Pflegekonzepte in Übereinstimmung zwischen Baukosten und Betriebskosten bei den Grün- und Freiräumen
- Gewährleistung eines wirtschaftlichen Winterdienstes, angemessene Feuerwehrezufahrten und Müllzufahrten
- angemessener Fremdwassereinsatz bei Bewässerungen
- hochwertige Beleuchtung mit angemessener Zonierung zur Vermeidung von Angsträumen, Gewährleistung eines energieeffizienten Einsatzes und Reduktion der Lichtverschmutzung

Klima, Energie & Kreislaufwirtschaft

5. PASSIVE MASSNAHMEN – REDUKTION DES ENERGIE- UND RESSOURCENBEDARFS, KREISLAUFGERECHTE MATERIALWAHL UND PLANUNG

- 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

6. AKTIVE MASSNAHMEN – INTEGRATION EFFIZIENTER UND ERNEUERBARER GEBÄUDETECHNIK

- 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

7. GESUNDHEIT UND UMWELTBEWUSSTES BAUEN

- 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

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

- 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