

WOHNBAUFORSCHUNG  
NIEDERÖSTERREICH;  
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG  
PROJEKTbeschreibung

2008

ERFASSUNGSNUMMER: 822163

SIGNATUR: WBF2008 822163

KATALOG: A, INDEX ST. PÖLTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG  
DOKUMENTATION 2008, WBF2008,  
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2008-03-18HF

BDZAHL: 1 Endbericht + CD-ROM

HAUPTETRAGUNG: Evaluierung der Arbeit des NÖ  
Gestaltungsbeirates

TYP: 1

VERFASSER – VORL: Univ.-Prof. Arch. DI Dr. Martin  
Treberspurg; Universität für Bodenkultur  
Wien, Department für Bautechnik und  
Naturgefahren, Institut für Konstruktiven  
Ingenieurbau, Ressourcenorientiertes  
Bauen

NEBEN – PERSONEN: Arch. DI Leopold Dungal

NEBEN – SACHTITEL: --

ZUSÄTZE: F 2163

VERLAGSORT, BEARBEITERADRESSE: Universität für Bodenkultur Wien,  
Departement für Bautechnik und

Naturgefahren, Peter Jordan-Strasse 82,  
1190 Wien, Tel: 01/47654-5260; Fax:  
01/47654-5299, e-mail:  
[martin.treberspurg@boku.ac.at](mailto:martin.treberspurg@boku.ac.at)

VERLAG, HERAUSGEBER: Eigenverlag

E-Jahr: 2008

UMFANG: 2 Seiten Abstract  
+ 2 Seiten Kurzbericht = Zusammenfassung  
+ 113 Seiten Endbericht

FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN  
ABGEKÜRZT: PLAGL

SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG  
BMWA: Info + Demo

ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG  
NACH F-971, BMWA): Planung

SW – SACHLICHE (ERGÄNZUNG) Ablauf, Entwicklung, Planungsprozess

PERMUTATIONEN: S1 / S2

**BEDEUTUNG FÜR NIEDERÖSTERREICH:** Aufgabe dieser Forschungsarbeit war die Evaluierung der bisherigen Arbeitsergebnisse des Gestaltungsbeirates auf Basis des „Leitfaden für die Gestaltungsbeiräte (GSB) bzw. Architektur- und Planungsauswahlverfahren in NÖ“. In diesem Zusammenhang wurden auch eventuell gegebene Optimierungspotenziale aufgezeigt. Einerseits wurde die Grobanalyse aller ca. 190 Fälle vorgenommen, andererseits wurde auch eine solche in vergleichbaren Situationen in den österreichischen Bundesländern außerhalb NÖ durchgeführt.

**BEDEUTUNG FÜR DEN WOHNBAUSEKTOR:** Ziel war die Entwicklung eines Werkzeugs für das Land NÖ, anhand dessen eine transparente, nachvollziehbare Beurteilung von eingereichten Wohnbauprojekten durch die NÖ Gestaltungsbeiräte in der Praxis möglich gemacht wird.

*Impulsprogramm*

*für mehr Wohnqualität*

***ENDBERICHT***

*Erstellungsdatum*

22.02.2008

*Projekttitle*

***EVALUIERUNG DER ARBEIT DES  
NÖ GESTALTUNGSBEIRATES***

*Projektwerber*

*Universität für Bodenkultur Wien  
Department für Bautechnik und Naturgefahren  
Institut für Konstruktiven Ingenieurbau  
Ressourcenorientiertes Bauen  
Univ. Prof. Arch. DI Dr. Martin Treberspurg*

---

*Arch. DI Leopold Dungl*

*Projektcode*

*F2 – B – F2163*

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Kurzfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Einleitung</b> .....	<b>5</b>
2.1. Vollständiger Titel des Projektes .....	5
2.2. Ausgangssituation .....	5
2.3. Zielsetzung .....	5
2.4. Projektteam.....	5
<b>3. Methodisches Vorgehen</b> .....	<b>6</b>
3.1. Übersicht Zeitplan/Projektstufen .....	7
3.2. Projektablauf .....	7
<b>4. Endergebnisse</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1. Modul 0 – DATENAUFBEREITUNG</b> .....	<b>8</b>
Arbeitspaket 0.1: Datenerhebung und -aufbereitung .....	8
<b>4.2. Modul 1 – ANALYSE ALLGEMEIN</b> .....	<b>8</b>
Arbeitspaket 1.1.: Grobanalyse einzelner Projekte .....	8
Arbeitspaket 1.2.: Statistische Aufbereitung der Daten .....	8
Arbeitspaket 1.3.: Benchmarking – Grobanalyse Bundesländer.....	30
<b>4.3. Modul 2 – KRITERIENKATALOG</b> .....	<b>31</b>
Arbeitspaket 2.1: Weiterentwicklung des vorhandenen Leitfadens des NÖ Gestaltungsbeirates.....	31
Arbeitspaket 2.2: Abstimmung mit NÖ Gestaltungsbeiräten.....	34
Arbeitspaket 2.3: Vereinfachung und Fixierung von Bewertungskriterien .....	34
Arbeitspaket 2.4: Anwendung des Kriterienkatalogs.....	34
<b>4.4. Modul 3 – ZWISCHENBERICHT</b> .....	<b>34</b>
Arbeitspaket 3.1: 1. Zwischenpräsentation und –diskussion mit AG + Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates.....	34
Arbeitspaket 3.2: Einarbeitung der Anforderungen der Zwischenpräsentation in den Zwischenbericht .....	35
<b>4.5. Modul 4 – VERTIEFTE ANALYSE NACH AUSGEWÄHLTEN KRITERIEN</b> .....	<b>35</b>
Arbeitspaket 4.1: Vertiefte Analyse nach ausgewählten Kriterien und Projekten.....	35
<b>4.6. Modul 5 – ENTWURF ENDBERICHT</b> .....	<b>35</b>
Arbeitspaket 5.1: 2. Zwischenpräsentation und –diskussion mit AG + Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates.....	35
Arbeitspaket 5.2: Einarbeitung der Anforderungen der Zwischenpräsentation in den Entwurf des Endberichts .....	36
<b>4.7. Modul 6 – ENDBERICHT</b> .....	<b>36</b>
Arbeitspaket 6.1: Fertigstellung und Abgabe des Endberichts .....	36
<b>4.8. ZUSATZMODUL 8 – DATENBLATT</b> .....	<b>37</b>
Arbeitspaket 8.1.: Weiterentwicklung des vorhandenen Datenblattes des NÖ Gestaltungsbeirates.....	37
<b>4.9. ZUSATZMODUL 9 – PROJEKTE MIT BENCHMARKPOTENZIAL</b> .....	<b>39</b>
Arbeitspaket 9.1.: Vorgangsweise und generelle Ergebnisse .....	39
Arbeitspaket 9.2.: Darstellung ausgewählter Projekte .....	42
<b>5. Anhang</b> .....	<b>58</b>

## 1. Zusammenfassung

Aufgabe der gegenständlichen Forschungsarbeit ist die Evaluierung der bisherigen Arbeitsergebnisse des Gestaltungsbeirates auf Basis des „Leitfaden für die Gestaltungsbeiräte (GSB) bzw. Architektur- und Planungsauswahlverfahren in NÖ“. In diesem Zusammenhang werden auch eventuell gegebene Optimierungspotenziale aufgezeigt.

Die Projektanalyse bezieht sich auf Wohnbauvorhaben, die im Jahr 2006 (Beginn: 20.02.2006) und bis Juli 2007 (Ende: 10.07.2007) bei den NÖ Gestaltungsbeiräten eingereicht wurden.

Es erfolgte eine Auswertung von objektiven Daten (Projektbeschreibung) der Projekte (wie beispielsweise Nutzfläche, Geschossanzahl oder Dachform der eingereichten Projekte). Weiters wurde eine Textanalyse der Protokolle des GSBs durchgeführt.

70 Prozent der eingereichten Projekte wurden bereits bei der ersten Begutachtung durch den GSB positiv beurteilt. Bei der Erstbegutachtung überwiegen Projekte mit Steildächern. Diese gelangten auch weniger oft zur Wiedervorlage als Projekte mit Flachdächern. Der Spänner-Bautypus (Anteil 37 Prozent) überwiegt knapp gefolgt vom Reihenhausbautypus (Anteil 33 Prozent) bei der Erstbegutachtung. Nur sehr wenige Projekte weisen reine Lauben- bzw. Mittelgangerschließung auf.

Energetische bzw. ökologische Aspekte werden im Zuge der Abwicklung der NÖ Wohnbauförderung durch das Amt der NÖ Landesregierung abgefragt. Um Doppelgleisigkeiten zu vermeiden, wird im Rahmen des gegenständlichen Forschungsprojektes eine Auswertung dieser Aspekte nicht näher dargestellt.

Anhand diesbezüglich verfügbarer Projektkennwerte ist eindeutig feststellbar, dass GSB-Begutachtungen – v.a. in Zusammenhang mit Wiedervorlagen – keine negativen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Bauvorhabens bewirken.

Da die Anzahl der evaluierten Projekte je Quartal des Untersuchungszeitraums variiert, ist eine Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Quartalen nur eingeschränkt möglich. Dennoch ermöglicht die durchgeführte zeitliche Analyse zumindest tendenzielle Aussagen. Der Anteil der positiven Projekte variierte nur geringfügig (zwischen 65 und knapp 80 Prozent), wobei keine Änderungen zu erkennen sind, die sich auf den Zeitverlauf zurückführen lassen könnten. Der Anteil der Projekte mit Steildächern belief sich am Anfang des Untersuchungszeitraums (1.Quartal 2006) auf 60 und an dessen Ende (2.Quartal 2007) auf 54 Prozent., sodass seit Einführung des GSB im geförderten Wohnbau keine Tendenz „weg vom Steildach“ feststellbar ist.

Aufbauend auf einer Darstellung der tatsächlich verwendeten Formulierungen zur Bestimmung der Begutachtungsergebnisse wird eine Vereinheitlichung der derzeit verwendeten Begriffe vorgeschlagen.

Zur Durchführung der statistischen Textanalyse der Protokolle des NÖ Gestaltungsbeirates wurde ein Kriterienkatalog auf Basis der tatsächlich verwendeten Formulierungen entwickelt. Zweck dieser Analyse war es festzustellen, welche Kriterien besonders häufig durch den Gestaltungsbeirat genannt werden.

Der Kriterienkatalog bezieht sich auf folgende übergeordnete Struktur:

- EBENE 1    Gemeinde-, Ortstruktur
- EBENE 2    Hausgemeinschaft, Wohnumfeld und Schnittstellen
- EBENE 3    Gebäude

Die Analyse und Bewertung der einzelnen Kriterien erfolgte strikt nach den Protokollen zum GSB anhand folgender Bewertungskategorien:

- Positiv / eher positiv
- Neutral
- Negativ / eher negativ
- Nicht ersichtlich / teilweise nicht ersichtlich

Mit Abstand am häufigsten sind Aussagen zur architektonischen Qualität enthalten. Die negativen Nennungen überwiegen bei diesem Kriterium deutlich. Sehr oft wird auch die Gebäudestruktur in GSB-Protokollen beschrieben, wobei hier negative und positive Nennungen in annähernd gleichem Umfang vorkommen.

Im Rahmen einer Grobanalyse von Gremien in anderen Bundesländern Österreichs die dem NÖ-GSB vergleichbar sind, werden die Zusammensetzung der jeweiligen Jury, Formalerfordernisse (einzureichende Unterlagen), Bewertungskriterien sowie die Dokumentation der Jury-Ergebnisse untersucht. In drei Bundesländern (Oberösterreich, Steiermark und Wien) sind GSB-ähnliche Gremien vorhanden. In Salzburg gab es bis vor einigen Jahren ebenfalls eine entsprechende Einrichtung. Über keine vergleichbare Einrichtung zur Qualitätskontrolle im geförderten Wohnbau verfügen die Bundesländer Burgenland, Kärnten, Tirol und Vorarlberg.

Auf Grund der statistischen Analyse der gesamten 190 Projekte wurde in Abstimmung mit Auftraggeber und GSB-Vorsitzenden das vorhandene Datenblatt weiterentwickelt. Ebenso mit Auftraggeber und GSB-Vorsitzenden wurde eine Checkliste entwickelt, auf deren Grundlage die GSB-Protokolle künftig erstellt werden sollten.

Bei der ersten Begutachtung weisen 25 von 190 analysierten Projekten (13 Prozent) sehr hohe Qualität auf. Von den Zweitbegutachtungen erfuhren 9 von 43 Projekten (21 Prozent) im Vergleich zur Erstbegutachtung eine starke Verbesserung. Beispielhaft wurden aus der Liste der Projekte mit Benchmarkpotenzial fünf Projekte ausgewählt, welche detaillierter beschrieben werden. Angeregt wird in diesem Zusammenhang Projekte mit ausgeprägtem Vorbild bzw. Benchmarkpotenzial im Rahmen des GSB-Protokolls künftig entsprechend zu kennzeichnen.

## 2. Einleitung

### 2.1. Vollständiger Titel des Projektes

„Evaluierung der Arbeit des NÖ Gestaltungsbeirates“ – Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Leitfadens des NÖ Gestaltungsbeirates, der für eine transparente Beurteilung von eingereichten Wohnbau-Projekten in der Praxis angewendet wird.

### 2.2. Ausgangssituation

In NÖ ist seit 1. Jänner 2006 bei Ansuchen um Zuerkennung einer Förderung für den Mehrfamilienwohnbau die Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat (GSB) verpflichtend. Dadurch werden Anreize geschaffen, die gestalterische, soziale und ökologische Qualität von Wohnbauvorhaben von Bauträgern in NÖ zu steigern, ohne die ökonomischen Aspekte zu vernachlässigen.

### 2.3. Zielsetzung

Ziel dieses Projektvorhabens ist, ein geeignetes Werkzeug für die NÖ Landesregierung zu entwickeln, anhand dessen eine transparente, nachvollziehbare Beurteilung von eingereichten Wohnbau-Projekten durch den NÖ GSB in der Praxis möglich ist. Dieses Werkzeug soll besonders bei schwierigen Entscheidungsfindungen als Hilfestellung dienen und festgelegte Beschlüsse bekräftigen. Als zusätzlicher Synergieeffekt sollte sich der Zeit- und Arbeitsaufwand des GSB verringern und somit effektiver gestalten.

### 2.4. Projektteam

<u>Name/Institution</u>	Univ. Prof. Arch. DI Dr. Martin Treberspurg Universität für Bodenkultur Wien, Department für Bautechnik und Naturgefahren, Institut für Konstruktiven Ingenieurbau, Ressourcenorientiertes Bauen
<u>Anschrift</u>	Peter Jordan Straße 82, 1190 Wien
<u>Telefon und Fax</u>	Tel: 01/47654-5250 (Sekretariat) oder -5260 (Prof. Treberspurg) Fax: 01/47654-5299
<u>E-Mail</u>	<a href="mailto:martin.treberspurg@boku.ac.at">martin.treberspurg@boku.ac.at</a>
<u>Projektmitarbeiter</u>	DI Ulla Ertl DDI Roman Grüner
<u>Name/Institution</u>	Arch. DI. Leopold Dungal
<u>Anschrift</u>	Zirkusgasse 44, 1020 Wien
<u>Telefon/Fax</u>	Tel.: 01/216 36 34, Fax: 01/216 36 34-14
<u>E-Mail</u>	<a href="mailto:office@archimedia.at">office@archimedia.at</a>
<u>Projektmitarbeiter</u>	DI Bernhard Silvestri

<u>Name/Institution</u>	Arch. DI Friedrich Mühling Arch. DI Christian Wolfert Treberspurg & Partner Architekten ZT GmbH
<u>Anschrift</u>	Penzingerstraße 58, 1140 Wien
<u>Telefon/Fax</u>	Tel.: 01/894 31 91-19, Fax: 01/894 31 91-15
<u>E-Mail</u>	<a href="mailto:office@treberspurg.at">office@treberspurg.at</a>
<u>Projektmitarbeiter</u>	DI Sabine Kodatsch

### 3. Methodisches Vorgehen

Die Projektanalyse bezieht sich auf Wohnbauvorhaben, die im Jahr 2006 (Beginn: 20.02.2006) und bis Juli 2007 (Ende: 10.07.2007) bei den NÖ Gestaltungsbeiräten eingereicht wurden. Dafür werden

- die eingereichten Projektunterlagen der Förderwerber sowie
- die Stellungnahmen (Protokolle) der Gestaltungsbeiräte

herangezogen. Als Grundlage dient der derzeit vorhandene „Leitfaden für die Gestaltungsbeiräte bzw. Architektur- und Planungsauswahlverfahren in NÖ“.

Die Projektanalyse erfolgt qualitativ und quantitativ unter besonderer Berücksichtigung von Projekteigenschaften und –besonderheiten, sowie den sich daraus ergebenden Frage- und Problemstellungen. Diese werden inhaltlich beschrieben, strukturiert dargestellt und statistisch aufbereitet.

### 3.1. Übersicht Zeitplan/Projektstufen

		ZEITPLAN											
		Jul 07	Aug 07	Sep 07	Oct 07	Nov 07	Dez 07	Jan 08					
Interne Arbeitsaufteilung*	<b>Evaluierung der Arbeit des NÖ Gestaltungsbeirates</b>												
	<b>MODUL 0: DATENAUFBEREITUNG</b>												
	Arbeitspaket 0.1: Datenerhebung - und aufbereitung	Mitte 07											
	<b>MODUL 1: ANALYSE ALLGEMEIN</b>												
	Arbeitspaket 1.1: Grobanalyse einzelner Fälle	Ende 08											
	Arbeitspaket 1.2: Statistische Aufbereitung der Daten	Ende 08											
	Arbeitspaket 1.3.: Benchmarking – Grobanalyse Bundesländer	Ende 08											
	<b>MODUL 2: KRITERIENKATALOG</b>												
	Arbeitspaket 2.1: Weiterentwicklung des vorhandenen Leitfadens des NÖ Gestaltungsbeirates	Mitte 10											
	Arbeitspaket 2.2: Abstimmung mit NÖ Gestaltungsbeiräten	Mitte 10											
	Arbeitspaket 2.3: Vereinfachung und Fixierung von Bewertungskriterien	Mitte 10											
	Arbeitspaket 2.4: Anwendung des Kriterienkatalogs	Mitte 10											
	<b>MODUL 3: ZWISCHENBERICHT</b>												
	Arbeitspaket 3.1: Zwischenpräsentation und -diskussion mit AG + ausgewählten Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates	Mitte 10											
	Arbeitspaket 3.2: Einarbeitung der Anforderungen der Zwischenpräsentation in den Zwischenbericht	Ende 10											
	<b>MODUL 4: VERTIEFTE ANALYSE NACH AUSGEWÄHLTEN KRITERIEN</b>												
	Arbeitspaket 4.1: Vertiefte Analyse nach ausgewählten Kriterien und Fällen	Mitte 11											
	<b>MODUL 5: ENTWURF ENDBERICHT</b>												
	Arbeitspaket 5.1: Zwischenpräsentation und -diskussion mit AG + Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates	Mitte 11											
	Arbeitspaket 5.2: Einarbeitung der Anforderungen der Zwischenpräsentation in den Entwurf des Endberichts	Ende 11											
<b>MODUL 6: ENDBERICHT</b>													
Arbeitspaket 6.1: Fertigstellung und Abgabe des Endberichts	Mitte 12												
<b>MODUL 7: SCHLUSSVERANSTALTUNGEN</b>													
Arbeitspaket 7.1: Aufbereitung der Unterlagen für öffentliche Schlussveranstaltungen	Ende 12												
Arbeitspaket 7.2: Präsentation der Ergebnisse für 1 öffentliche Schlussveranstaltungen für Bauträger und Architekten													
<b>Meilensteine</b>		1. Zwischenpräsentation Mitte 10/2007						2. Zwischenpräsentation Mitte 11/2007			Schlussveranstaltungen 01/2008		
		Endbericht 12/2007											

\* A = Duml., B = BOKU + T&P

Abbildung 1: Zeitplan im Überblick

### 3.2. Projektablauf

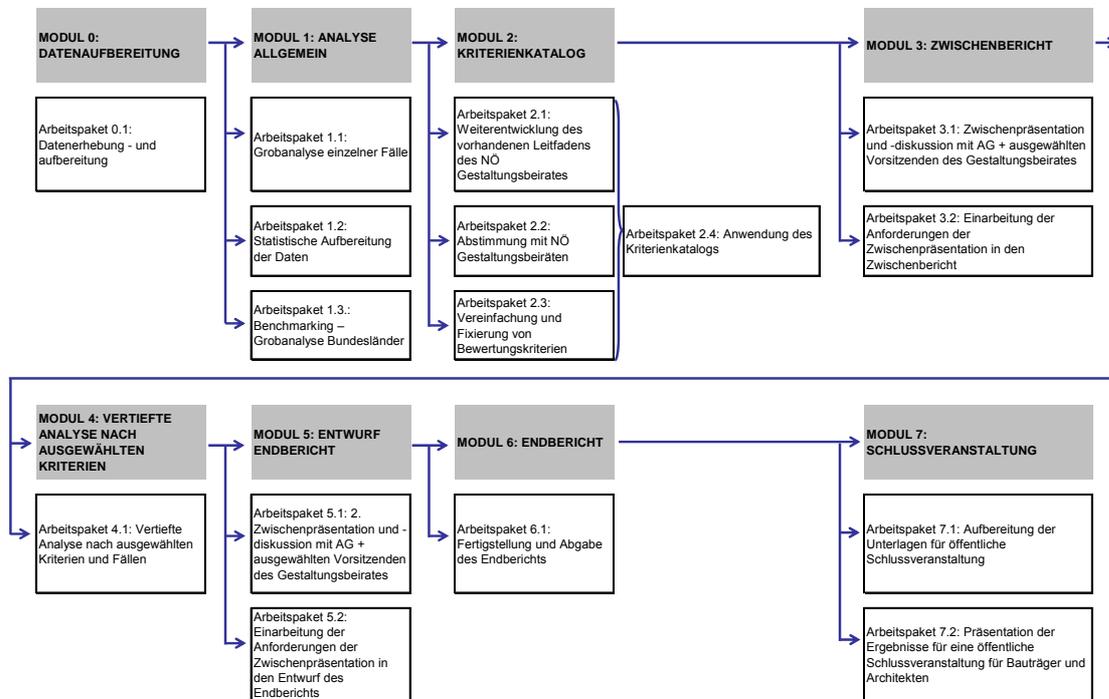


Abbildung 2: Projektablauf im Überblick

## **4. Endergebnisse**

### **4.1. Modul 0 – DATENAUFBEREITUNG**

#### **Arbeitspaket 0.1: Datenerhebung und -aufbereitung**

In diesem Arbeitsschritt wurden alle für das Projektvorhaben notwendigen Unterlagen aufbereitet, diese umfassen:

- alle eingereichten Projektunterlagen der Förderwerber und
- alle Stellungnahmen (Protokolle) der Gestaltungsbeiräte.

Von der NÖ Landesregierung wurden 167 Projekte bezogen, die mit weiteren 23 Projekten ergänzt wurden. Somit ergibt sich eine Gesamtsumme von 190 Projekten, die für das Projektvorhaben herangezogen wurden.

Alle zu begutachtenden Projekte wurden in strukturierter Form

- 1 x elektronisch (CD-ROM oder DVD) und
- 1 x in Papierform (A4-Ausdruck, schwarz-weiß)

für das Projektvorhaben aufbereitet und mit Beginn des Projektvorhabens dem Auftragnehmer (AN) zur Verfügung gestellt.

### **4.2. Modul 1 – ANALYSE ALLGEMEIN**

#### **Arbeitspaket 1.1.: Grobanalyse einzelner Projekte**

Eine statistische Analyse aller 190 Projekte wurde vorgenommen. Es erfolgte eine Auswertung von objektiven Daten (Projektbeschreibung) der Projekte (wie beispielsweise Nutzfläche, Geschossanzahl oder Dachform der eingereichten Projekte). Weiters wurde eine Textanalyse der Protokolle des GSBs durchgeführt, um feststellen zu können welche Kriterien besonders häufig vom GSB genannt (positiv/eher positiv, neutral, eher negativ/ negativ, teilweise nicht ersichtlich/nicht ersichtlich) und welche Kriterien kaum erwähnt wurden. Aufbauend auf den Ergebnissen zur Projektbeschreibung wurde ein Vorschlag für ein neues Datenblatt, welches vom Projektwerber auszufüllen ist, erstellt. Dieses müsste verpflichtend ausgefüllt werden, um eine Beurteilung der Projekte (z.B. auch im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Energieverbrauch) zu gewährleisten.

Die Unterteilung der Projekte nach Anzahl der Begutachtungen ergab folgendes Endergebnis:

- Projekte mit nur einer Begutachtung: 144 Projekte
- Projekte mit 2 Begutachtungen: 43 Projekte
- Projekte mit 3 Begutachtungen: 3 Projekte

#### **Arbeitspaket 1.2.: Statistische Aufbereitung der Daten**

##### ***Arbeitspaket 1.2.1.: Projektbeschreibung***

##### **ALLGEMEIN**

Die statistische Aufbereitung der Daten aller 190 Projekte wurde anhand der vom Förderwerber eingereichten Unterlagen vom AN durchgeführt. Die statistischen Daten wurden hinsichtlich der in Tabelle 1 dargestellten Kriterien untersucht. Ergänzend werden im vorletzten Unterkapitel der Projektbeschreibung die Ergebnisse einer zeitlichen Analyse präsentiert. Zuletzt erfolgt in diesem Arbeitspaket auf Basis der detaillierten Ergebnisse der Begutachtungen (Positiv, Positiv mit Empfehlungen, Wiedervorlage,...) der Entwurf einer Liste mit jenen Ergebniskategorien, welche bei zukünftigen Begutachtungen angewendet werden könnten.

Kriterien	Bereich bzw. Unterkapitel
Viertel, Ergebnisse der Begutachtung (aggregiert)	Allgemein
Fläche Grundstück, Bebaute Fläche, Wohnnutzfläche, Bruttogeschoßfläche, Umbauter Raum	Flächen- bzw. Volumskennwerte
Anzahl Wohneinheiten, Anzahl Baukörper, Geschossanzahl, Dachform, Bautypus	Projekttypisierung
Lage im Ort, Bebauungsweise, Gutachten gemäß §54 und §56 NÖ BO	Raumplanung
Energiestandard, Alternative Technologien	Energie/Ökologie
Änderung der Wohneinheiten, der bebauten Fläche und der Wohnnutzfläche von Erst- zu Zweitbegutachtung (bzw. von Zweit- zu Drittbegutachtung)	Auswirkung Begutachtung

Tabelle 1: Untersuchte Kriterien nach Bereichen

Im Folgenden werden die wesentlichsten Ergebnisse dargestellt. Weitere erstellte Grafiken befinden sich im Anhang.

Allgemeine Erklärung zu den unter „Arbeitspaket 1.2.1.: Projektbeschreibung“ angeführten Grafiken:

- Die Bezeichnung der Y-Achse mit „Anzahl“ bezieht sich auf die Anzahl der eingereichten Förderansuchen, die im gegenständlichen Forschungsprojekt untersucht wurden.
- Der erste Wert oberhalb der einzelnen Balken stellt die absolute Anzahl an Projekten dar. Der zweite Wert ist der prozentuale Anteil an allen analysierten Projekten.
- Erklärung der Abkürzungen: 1. BGA bedeutet Erstbegutachtung durch den NÖ GSB  
2. BGA bedeutet Zweitbegutachtung durch den NÖ GSB

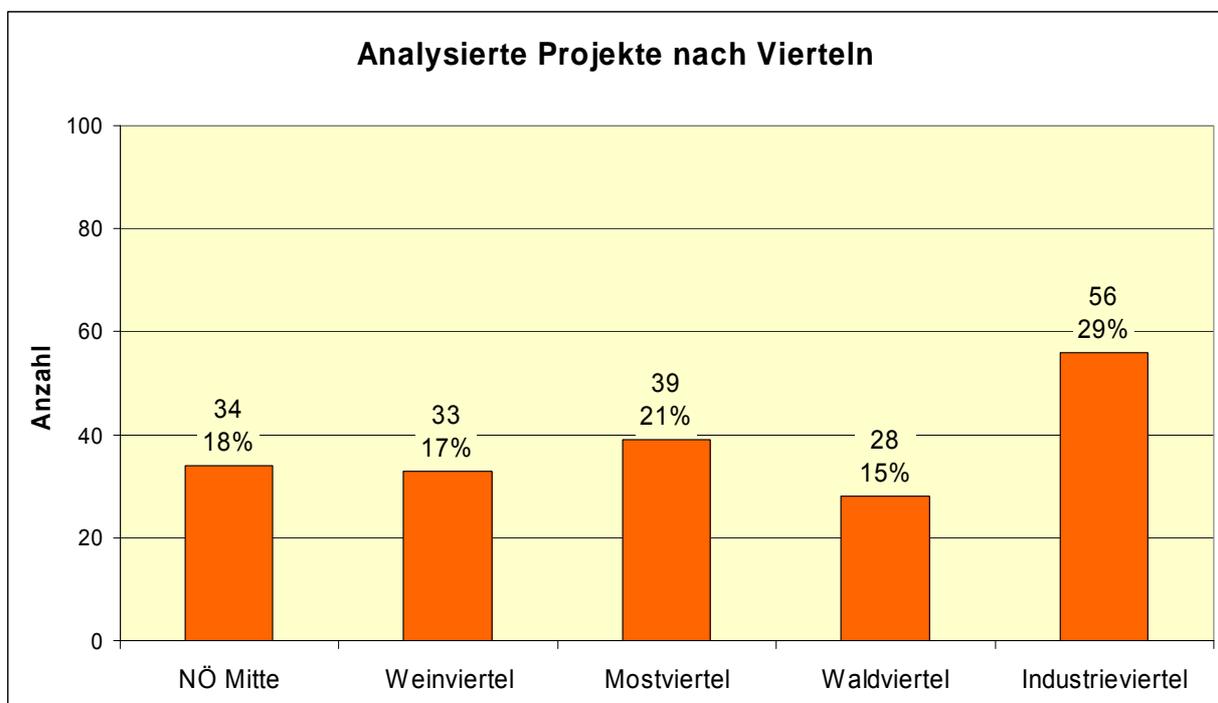


Abbildung 3: Analysierte Projekte gegliedert nach Vierteln

Ein Großteil der analysierten Projekte (29 Prozent; 190 Projekte = 100 Prozent) sieht Bauten im Industrieviertel vor (siehe Abbildung 3). Der Anteil der Projekte aus NÖ Mitte, dem Weinviertel und dem Mostviertel variiert nur leicht (zwischen 17 Prozent und 21 Prozent). Aus dem Waldviertel sind deutlich am wenigsten Projekte eingereicht worden (15 Prozent).

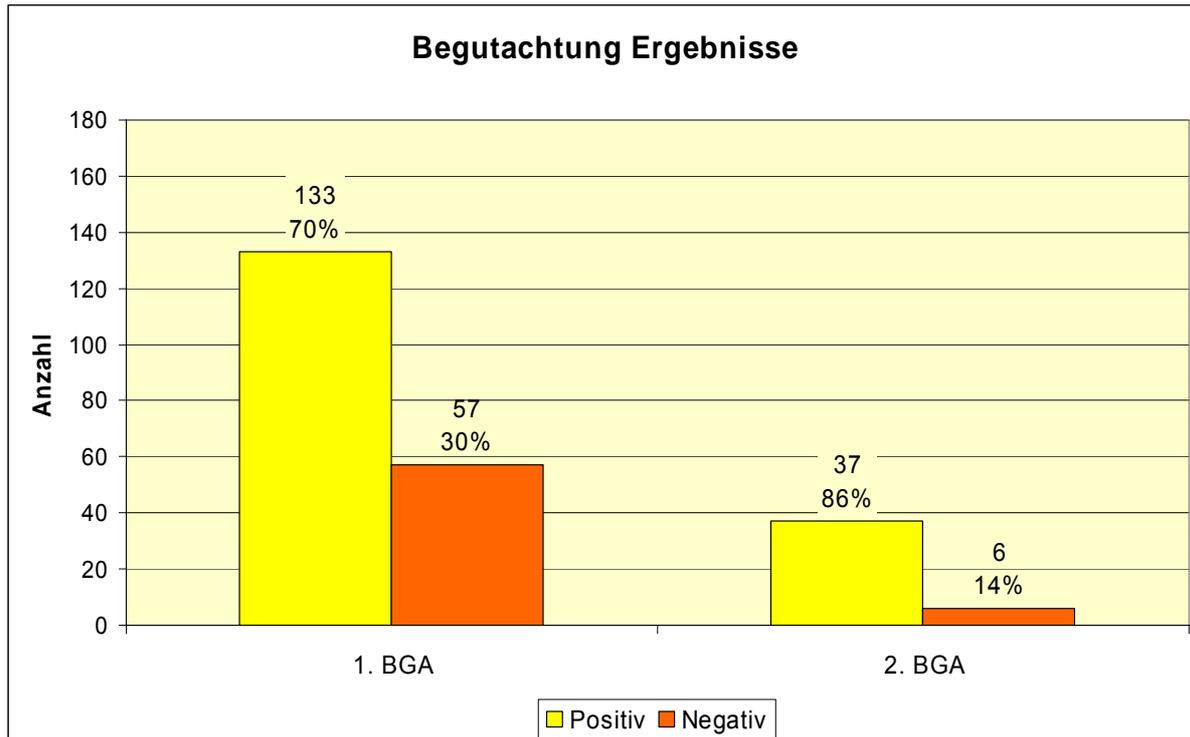


Abbildung 4: Ergebnis der Begutachtung durch den GSB

In Abbildung 4 ist ersichtlich, dass 70% der eingereichten Projekte bereits bei der ersten Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat (GSB) positiv beurteilt wurden. Im Zuge der zweiten Begutachtung wurden 86% der Projekte befürwortet. Lediglich sechs Projekte wurden weiterhin durch den GSB nicht zur Ausführung empfohlen.

#### FLÄCHEN- BZW. VOLUMSKENNWERTE

Bemerkenswert ist, dass derzeit grundlegende Flächen- bzw. Volumskennwerte der Projekte nicht ersichtlich sind (siehe Abbildungen 5 und 6). Bei etwa zwei Drittel der Projekte war die Grundstücksfläche, die bebaute Fläche und die Wohnnutzfläche bei den Erstbegutachtungen nicht in den Projektunterlagen in einer Ergebnismaßzahl auffindbar. Die Bruttogeschossfläche und der Bruttorauminhalt (Umbauter Raum) waren in über 90 Prozent der Projekte nicht dargestellt.

Bei der zweiten Begutachtung ist der Anteil der nicht vorhandenen Kennwerte (Ausnahme: Grundstücksfläche) noch etwas höher, da oftmals nur mehr jene Projektteile dem GSB vorgelegt wurden, aus welchen die durchgeführten Projektänderungen erkenntlich waren.

Festzuhalten ist, dass ohne grundlegende Kennwerte die Beurteilung einzelner Projekteigenschaften nur erschwert möglich ist. Deshalb erscheint der Entwurf eines neuen Datenblattes, in welches die Förderwerber verpflichtend die geforderten Kennwerte eintragen müssen, sinnvoll zu sein.

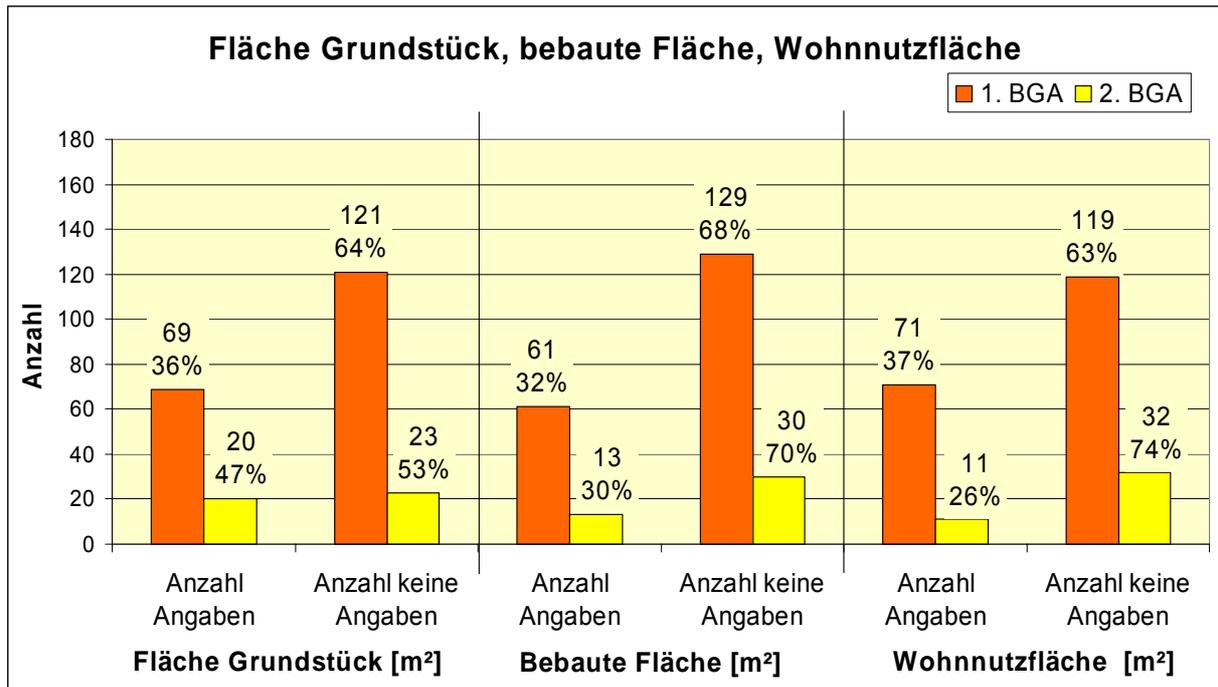


Abbildung 5: Vollständigkeit Kennwerte I

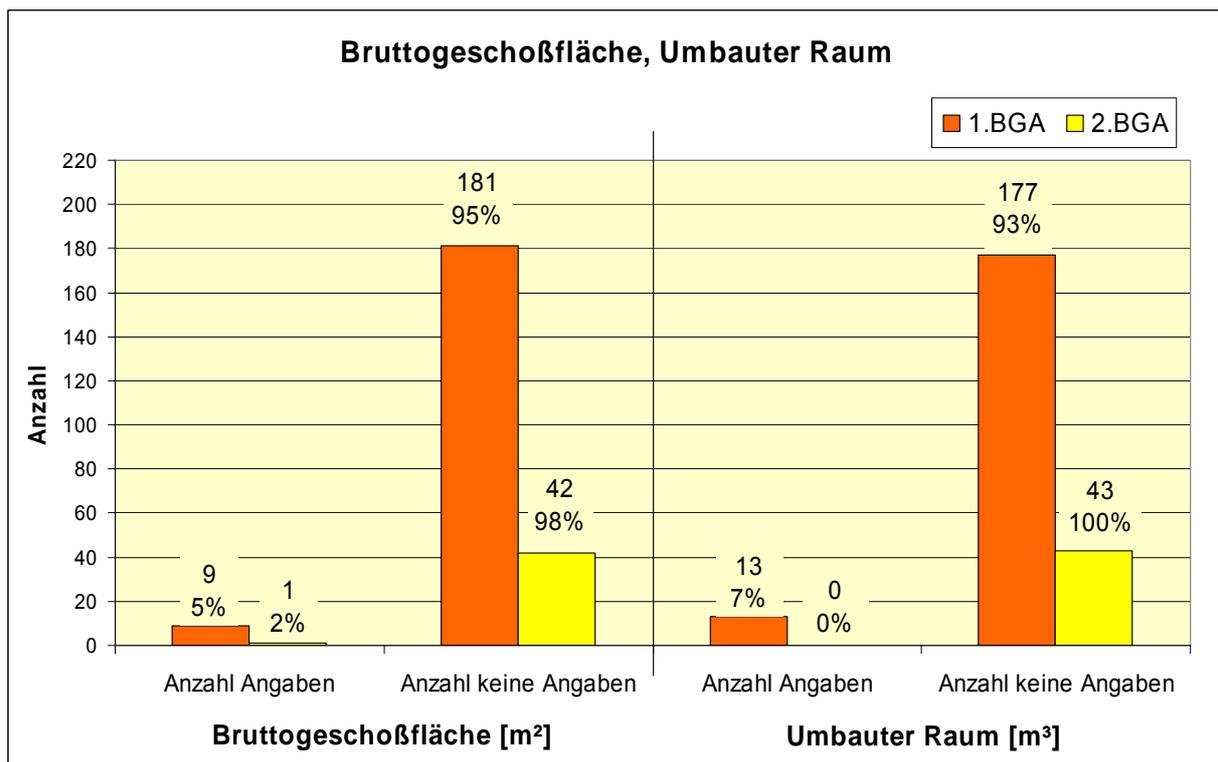


Abbildung 6: Vollständigkeit Kennwerte II

**PROJEKTTYPISIERUNG**

Der überwiegende Teil der analysierten Projekte (70 Prozent; 190 Projekte = 100 Prozent) weist bei der Erstbegutachtung eine geringere Anzahl an Wohneinheiten (WE) auf als 20 (siehe Abbildung 7). Die Wohnungsanzahl liegt bei 39 Prozent der Projekte zwischen 11 und 20 WE. 12 Prozent weisen eine Wohnungsanzahl von über 30 WE auf (diese Übergangsprojekte waren bis Ende 2007 möglich; prinzipiell werden ab 01.01.2007 Projekte ab 30 WE durch Architektur- und Planungsauswahlverfahren begutachtet). Bei der Zweitbegutachtung ist der Anteil der Projekte mit höherer Wohnungsanzahl größer als bei der Erstbegutachtung.

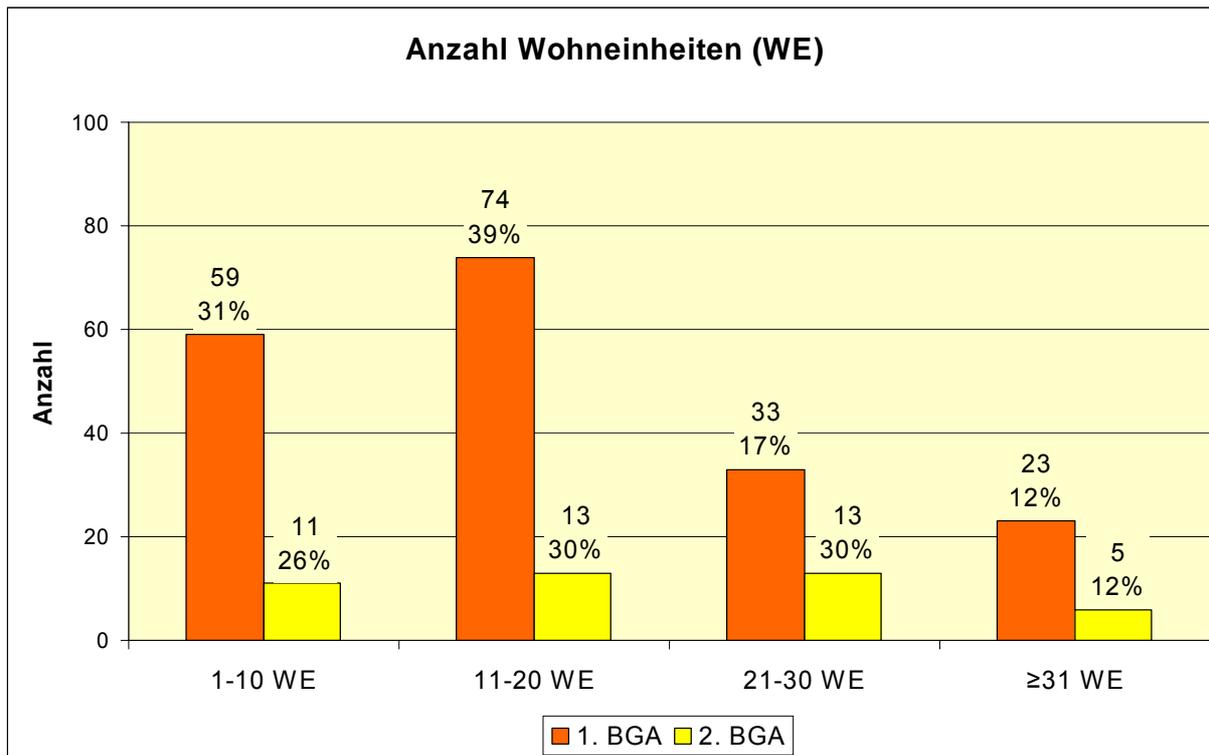


Abbildung 7: Anzahl Wohneinheiten der eingereichten Projekte

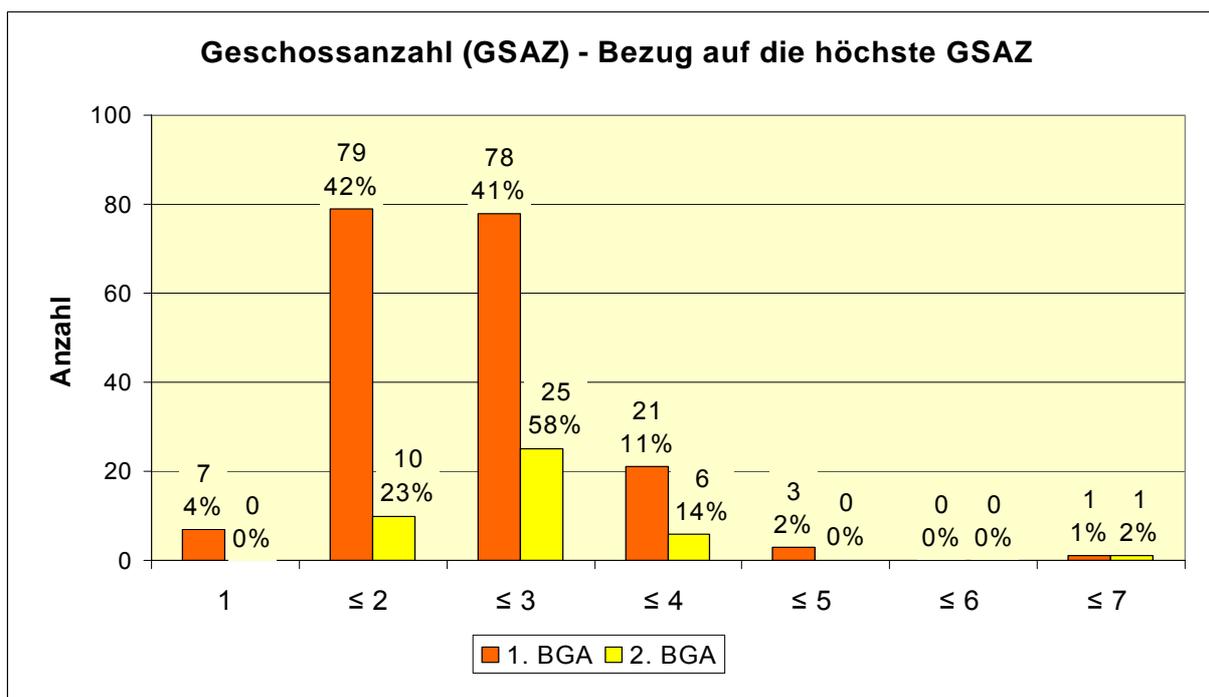


Abbildung 8: Geschossanzahl der Projekte (Bezug auf höchstes Gebäude)

Bei der Erst- als auch Zweitbegutachtung weisen über 80 Prozent der untersuchten Projekte maximal zwei oder drei Geschosse auf. Die Geschossanzahl der einzelnen Projekte wurde jeweils aufgrund der Geschossanzahl des höchsten Bauteils bestimmt.

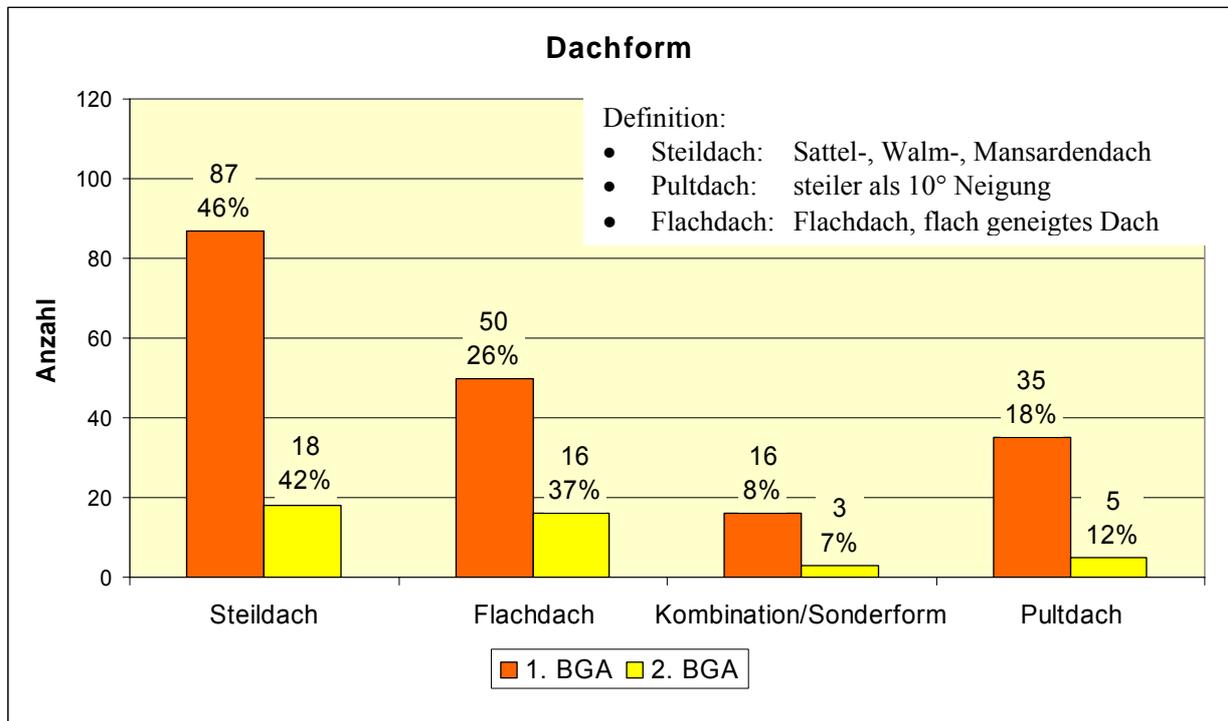


Abbildung 9: Dachform der Projekte

Bei der Erstbegutachtung überwiegen Projekte mit Steildächern (46 Prozent; 190 Projekte = 100 Prozent). Bei der Zweitbegutachtung ist die Anzahl an Flachdächern (37 Prozent; 43 Projekte = 100 Prozent) annähernd gleich hoch wie die Anzahl an Steildächern (42 Prozent). Daraus folgt, dass Projekte mit Steildächern wesentlich weniger oft zur Wiedervorlage gelangten als Projekte mit Flachdächern.

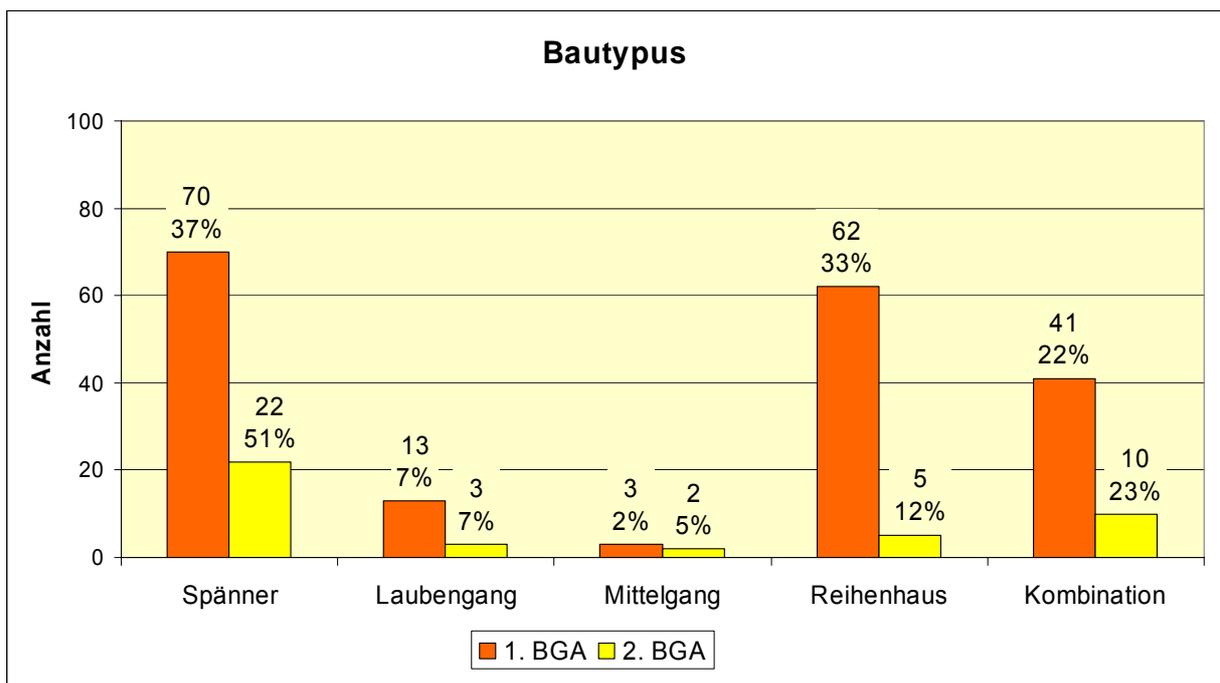


Abbildung 10: Bautypus bzw. Erschließungsform

Abbildung 10 zeigt, dass der Spänner-Bautypus knapp gefolgt vom Reihenhausbautypus bei der Erstbegutachtung überwiegt (Anteil Spänner 37 Prozent gegenüber Anteil Reihenhäuser 33 Prozent; 190 Projekte = 100 Prozent). Oft wurden sowohl bei der ersten als auch der zweiten Begutachtung Erschließungsformen bzw. Bautypen kombiniert. Nur sehr wenige Projekte weisen reine Lauben- bzw. Mittelgangerschließung auf.

Bemerkenswert ist, dass bei der Zweitbegutachtung über die Hälfte der Projekte reine Spänner-Bautypen sind (51 Prozent; 43 Projekte = 100 Prozent). Hingegen der Anteil der Reihenhäuser auf 12 Prozent gesunken ist. Dies zeigt, dass der GSB vor allem Geschosswohnbauprojekte zur Wiedervorlage bestellte.

### RAUMPLANUNG

Durch Analyse der Orthofotos und der einzelnen Lagepläne der Projekte wurde festgestellt, in welcher Ortslage sich das vorgesehene Bauprojekt befindet. Die Projekte wurden auch als in „zentraler Lage“ befindlich angesehen, wenn die benachbarten Liegenschaften auch nur relativ dicht verbaut waren. Die Projekte mussten daher nicht unbedingt im historisch gewachsenen Ortszentrum situiert sein, um als in „zentraler Lage“ befindlich beurteilt zu werden.

Generell ist festzustellen, dass die meisten der analysierten Projekte im weniger dicht verbauten Gebiet vorgesehen sind (siehe Abbildung 11). Von den zur Erstbegutachtung eingereichten Projekten befinden sich 65% der Projekte im weniger dicht verbauten Gebiet und 32% in zentraler Lage.

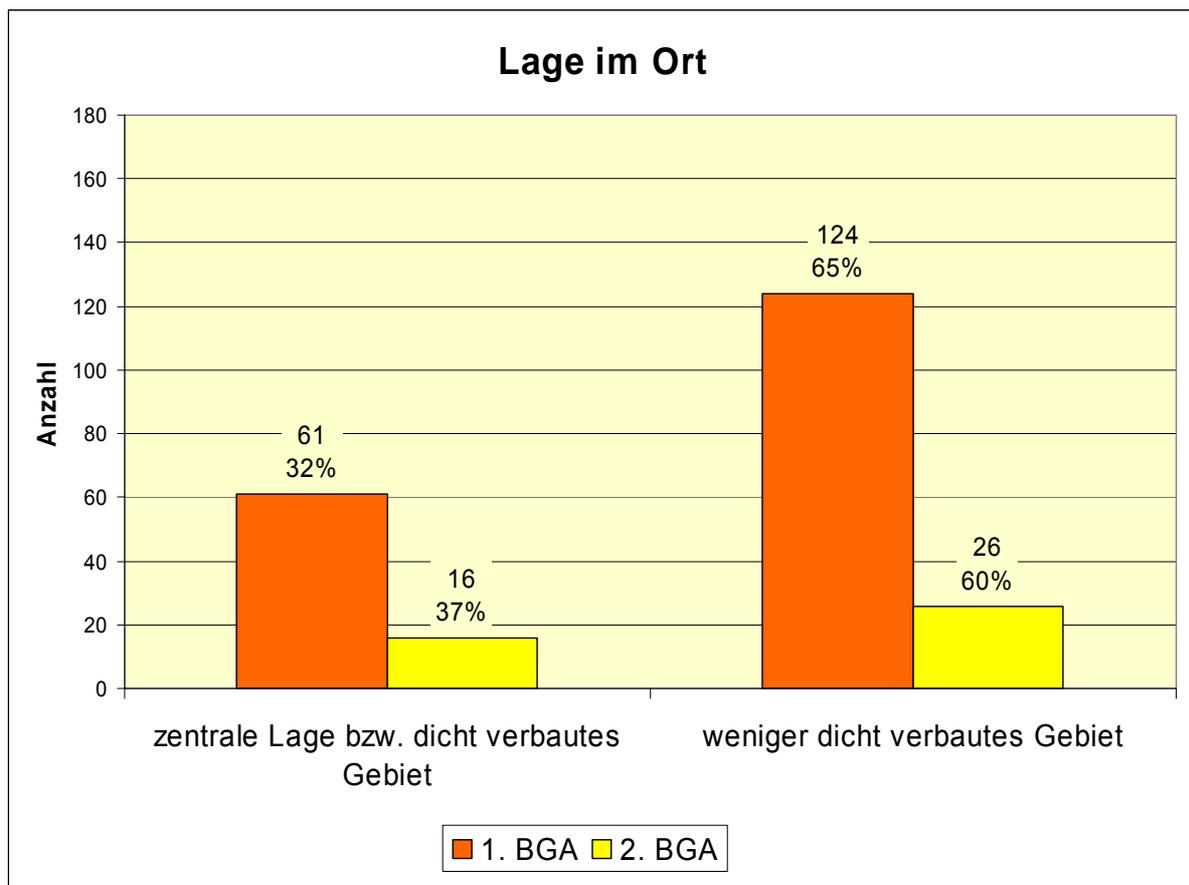


Abbildung 11: Lage im Ort

### ENERGIE/ÖKOLOGIE

Es erfolgte in dieser Untersuchung auch eine statistische Auswertung zweier objektiver Kriterien für den Bereich Energie/Ökologie. Diese Kriterien sind:

- Energiestandard (Passivhaus, Niedrigenergiehaus)
- Alternative Technologien (Energie-, Baustoff-, Abwasser-, Abfallkonzept, Kombination)

Da bei der ersten Zwischenpräsentation vom AG festgestellt wurde, dass energetische bzw. ökologische Aspekte im Zuge der Abwicklung der NÖ Wohnbauförderung abgefragt werden und um Doppelgleisigkeiten zu vermeiden, wurde im Rahmen des gegenständlichen Forschungsprojektes eine Auswertung dieser Aspekte nicht näher dargestellt.

Um trotzdem einen Überblick über die energetische und ökologische Ausrichtung der NÖ Wohnbauförderung zu erhalten, sei im nachfolgenden eine kurze Zusammenfassung dargestellt, die besonders auf die Projekte im Jahr 2007 eingeht.

#### Niederösterreichisches Wohnbaumodell - Geförderter Wohnungsbau 2007

Die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien sind am 1. Jänner 2006 in Kraft getreten. Umweltschutz und Energieeinsparung stellen eine wesentliche Ausrichtung dar. Daher stellt auch im Bereich des Wohnungsbaus die energetische Ausführung des Gebäudes ein wesentliches Kriterium zur Bemessung der Förderung dar.

Zusätzlich im Sinne einer Gesamtenergieeffizienz eines nachhaltigen Wohnbaus werden im Interesse der Schonung von Ressourcen verstärkt ökologische Aspekte durch die Systematik der „100-Punkte-Förderung“ berücksichtigt.

Ergänzend zu den derzeit allgegenwärtigen Maßstäben Energie und Ökologie soll nicht nur im Nebensatz auf die wirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus und dessen Förderung hingewiesen werden.

Jährlich bewirkt der geförderte Wohnungsbau Investitionen in Höhe von etwa € 500 Mio. im heimischen Baugewerbe und -industrie und setzt somit bedeutsame ökonomische Impulse. Er bedingt damit zusätzlich entsprechende Arbeitsplatzeffekte.

WOHNEN ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Zusätzlich muss daher auch die sozialpolitische Aufgabenkomponente der Wohnbauförderung hervorgehoben werden, indem Wohnen eben leistbar gehalten wird; im Jahr 2007 wurde für annähernd 30.000 Haushalte im Rahmen der Subjektförderung Wohnzuschuss/Wohnbeihilfe zur Verringerung des Aufwandes zum Wohnen zuerkannt. Die diesbezüglichen Ausgaben wurden 2007 gegenüber dem Vorjahr um 17 % gesteigert.

**100 Punkte - Förderung**

Neben anderen Förderungsausrichtungen lassen sich aus Sicht des Klimaschutzes anhand der Punktetabelle die Brennpunkte „Energie und Ökologie“ formulieren.

Das förderbare Nominale wird wie folgt ermittelt:

	<b>Kategorie I</b> ab 35 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche Wohnungen/Wohnheimplatz	<b>Kategorie II</b> ab 50 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche Wohnungen/Wohnheimplatz	<b>Kategorie III</b> ab 80 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche Wohnungen/Wohnheimplatz
Punkt = €	460,--	640,--	940,--

<b>Basis Energieausweis am Referenzstandort Tattendorf</b>	<b>Punkte</b>
EKZ ≤ 40 kWh/(m <sup>2</sup> a)	45
EKZ ≤ 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)	55
EKZ ≤ 20 kWh/(m <sup>2</sup> a)	70

<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>Punkte</b>
Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie bzw. biogene Fernwärme	25
alternativ dazu monovalente Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekoppelungsanlagen	(12)
alternativ dazu raumluftunabhängige biogene Feuerstätten	(5)
kontrollierte Wohnraumlüftung	5
Solaranlagen (oder Wärmepumpenanlagen)	5
ökologische Baustoffe bis zu	15
Sicherheitspaket bis zu	3
begrüntes Dach bis zu	4
Garten- Freiraumgestaltung	3
Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen oder in Parkdecks mit mindestens zwei Geschoßen	4
alternativ dazu Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge innerhalb oder in Garagen außerhalb des geförderten Gebäudes	(2)

Tabelle 2: Punktbewertung für die Bereiche „Energie und Ökologie“

Die maximale Punkteanzahl für Basis Energieausweis und Nachhaltigkeit ist bei 100 Punkten gegeben.

Darüber hinaus ist die Zuerkennung von Punkten für die Lagequalität möglich.

<b>Lagequalität, Infrastruktur und Bauungsweise</b>	<b>Punkte</b>
..... bis zu	10

Tabelle 3: Punktbewertung für Lagequalität, Infrastruktur und Bauungsweise

Die quantitative Nachfrage nach Wohnraum zwischen 1945 und 1980 wurde durch den Bedarf nach hochwertigeren Wohnungen sukzessive abgelöst. Die in den letzten Jahren stetig steigenden Energiepreise und die Klimaschutzdiskussion haben auch im Wohnungsbau eine zusätzliche Akzentuierung in Richtung Energierrelevanz bewirkt.

Die Förderung wird somit nicht nur als volkswirtschaftliches, sondern auch als klimarelevantes Steuerungsinstrument eingesetzt, wobei aber den subjektiven Bedürfnissen des einzelnen Wohnungsnutzers auch im Wohnungsbau zu entsprechen ist und auch entsprochen wird.

Die Punktetabelle zeigt, dass auch im Wohnungsbau einer immer komplexeren Anforderung Rechnung getragen wird, indem zusätzlich zur nahezu schon klassischen Bewertung der thermischen Gebäudequalität weitere Förderung nach verschiedenen anderen Gesichtspunkten zuerkannt wird.

Gesichtspunkte, die nach herkömmlichen Dafürhalten nicht unbedingt dem Aufgabengebiet einer Wohnbauförderung zugerechnet werden, wie

- Lagequalität, Infrastruktur und Bebauungsweise sowie auch
- Garten- und Freiraumgestaltung.

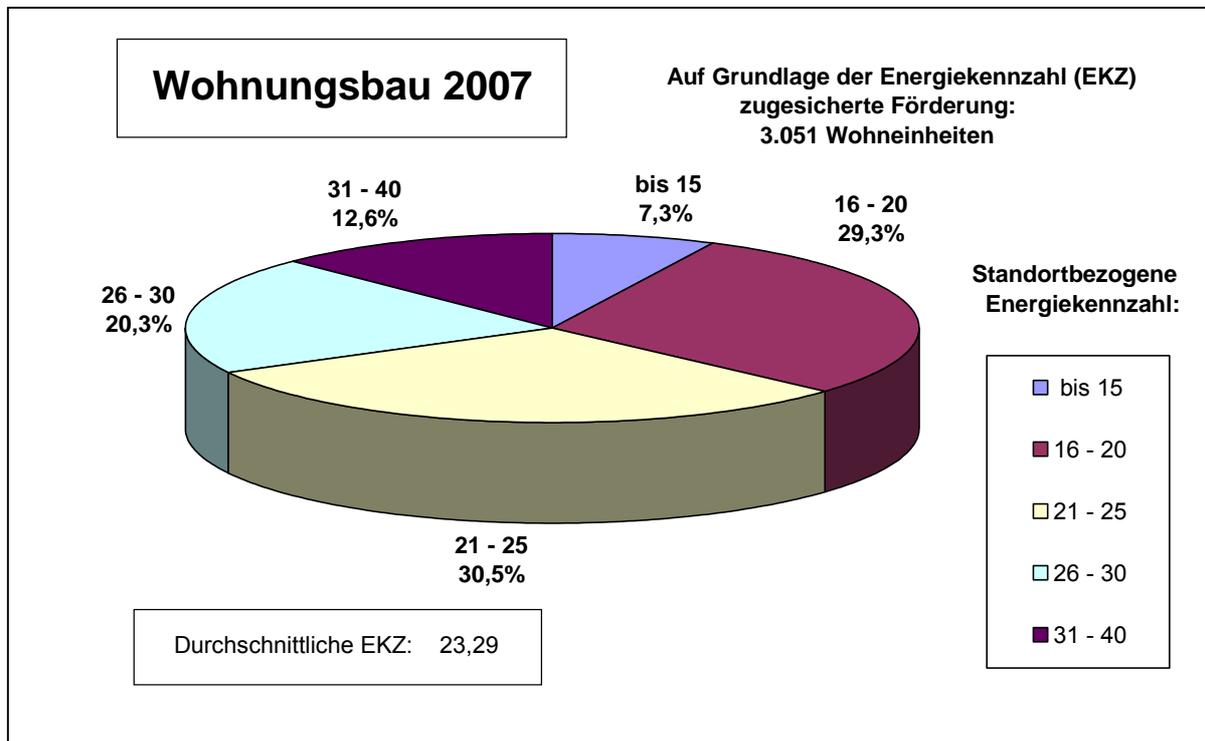


Abbildung 12: Durchschnittliche Energiekennzahl [kWh/(m<sup>2</sup>a)] im niederösterreichischen Wohnungsbau des Jahres 2007 für Raumwärme

Mit der durchschnittlichen Energiekennzahl von 23 kWh/(m<sup>2</sup>a) im Förderungsjahr 2007 ist der Energiebedarf für Raumwärme bereits unter den zur Warmwasserbereitung erforderlichen Energieeinsatz gesunken. Eine Empfehlung wäre hier, verstärkt die aktive Nutzung der Sonnenenergie für die Warmwasserbereitung durch thermische Solarkollektoren im Wohnungsbau anzuwenden.

#### Wahl des Heizsystems

Natürgemäß sind die Kosten für den Brennstoff ein entscheidender Faktor für die Wahl des Heizsystems. Die Preise für Rohöl und Gas sind am Weltmarkt vehement und zeitweilig fast

explosionsartig gestiegen. Weitere Preissteigerungen der fossilen Energie sind zu erwarten.<sup>1</sup> Diese Kostensteigerung für die fossilen Energieträger hat den Trend zur Nutzung erneuerbarer Energie und alternativer Energieformen beinahe zeitgleich verstärkt.

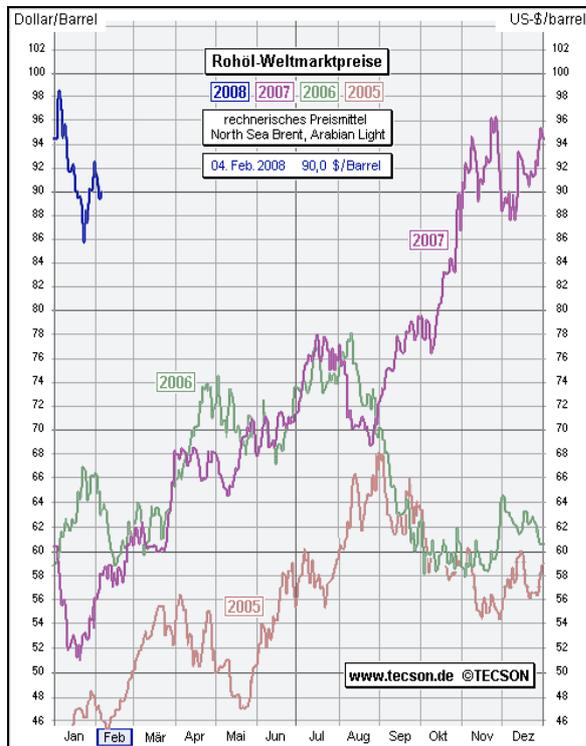


Abbildung 13: Entwicklung der Rohöl-Weltmarktpreise von 2005 bis 2008

Eine Verteuerung der fossilen Brennstoffe führt nach den Gesetzen des 'freien Marktes' fast zwangsläufig zu Preissteigerungen im Bereich der Biomasseprodukte; diese sind Ende des Jahres 2006 auch eingetreten und haben teils Verunsicherung ausgelöst. Eine Beruhigung der Situation ist allerdings rasch eingetreten.

Der in heimischen Wäldern nachwachsende Rohstoff Holz wird aber auch eine entscheidend zunehmende Nachfrage abdecken können und allem Ermessen nach längerfristig nicht den Preisschwankungen der fossilen Energieträger unterliegen und somit auch einigermaßen Kostenstabilität – unter dem Preisniveau von Öl und Gas – mit sich bringen.

Die Punktetabelle mit ihren Nachhaltigkeitskriterien zeigt, dass dem Einsatz von Umweltenergie und erneuerbarer Energie in Niederösterreich große Bedeutung eingeräumt wird. Die Förderungsausrichtung bewirkt einen gesteigerten Einsatz erneuerbarer Energieträger. Daher kommt der Versorgung mit nachwachsenden Rohstoffen zunehmende Bedeutung zu. So wird auch die Importabhängigkeit von fossilen Brennstoffen verringert.

<sup>1</sup> SCHINDLER, J., ZITTEL, W. (2007) Zukunft der weltweiten Erdölversorgung. Club Niederösterreich 9/10/2007.

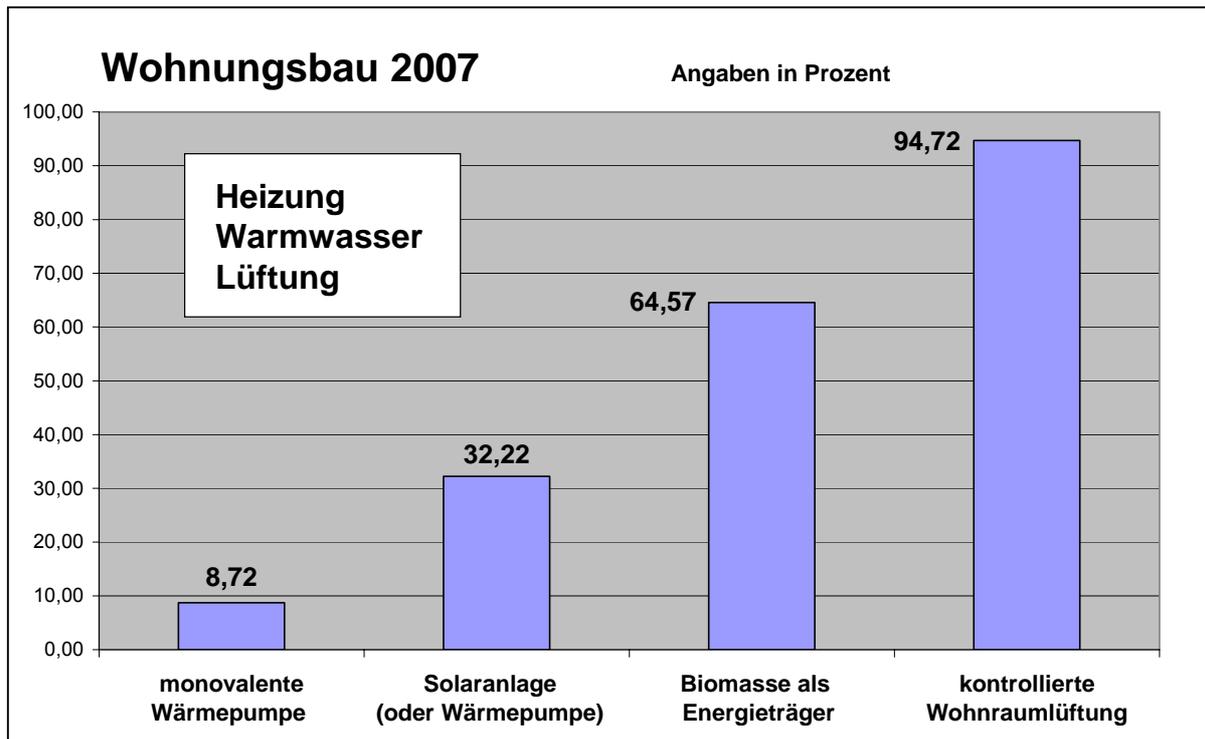


Abbildung 14: Steigender Anteil an erneuerbaren Energieträgern und alternativen Heizsystemen im Wohnungsbau im Jahr 2007.

Die Auswertung zeigt, dass bisher im großvolumigen Wohnbau gebräuchliche Energieträger und Heizsysteme zusehends verdrängt werden.

Festzuhalten ist, dass Reduktion und Verhinderung von Schadstoffemission im geförderten Wohnbau nicht durch Dirigismus, sondern nur durch Mut zur Initiative sowohl auf Angebots- als auch auf Nachfrageseite erreicht werden.

Die in ihrer zeitweiligen Schärfe wohl nicht ganz berechtigte Diskussion über die klimaschonende Effizienz von Wärmepumpen verfehlt vermutlich insofern nicht ihre positive Wirkung, indem die Qualitätsverbesserung dieser Anlagen beschleunigt wird.

Der Einsatz der Solarenergie ist von seinem Prinzip her eigentlich unumstritten; die passive Nutzung der solaren Kraft durch Gebäudeausrichtung und Anordnung der Wohnräume war schon in der Antike bekannt und stellt eine gute Ergänzung für Niedrigenergiehäuser dar. Auch für die aktive Nutzung von Sonnenenergie zur Warmwasserbereitung gibt es bereits gut erprobte Beispiele im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Die starke Verbreitung von kontrollierten Wohnraumlüftungen, die üblicherweise mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung ausgeführt werden, sichern bei Niedrigenergiehäusern den hygienischen Luftwechsel und zeigen überdies den hohen Standard der in Niederösterreich geförderten Wohnungsbauten.

#### Sanierung und Neubau

Im Bereich der Wohnungssanierung wird infolge der geförderten Maßnahmen die durchschnittliche Energiekennzahl von etwa 120 auf einen Wert zwischen 40 und 50 kWh/(m<sup>2</sup>a) gesenkt. Dies bewirkt immense Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung.

Allerdings ist es aber rechnerische Tatsache, dass ein saniertes Objekt mit dieser Energiekennzahl den doppelten Energieeinsatz des aktuellen Neubaus mit seinen durchschnittlichen 23 kWh/(m<sup>2</sup>a) erfordert. Die polarisierende Rechnung, dass die Aufgabe eines möglichst gro-

Ben Anteils an älterer Bausubstanz die Schadstoffemission mindern soll, kann und soll allerdings nicht Basis einer Gesamtstrategie sein; die Vorrangigkeit der Sanierung ist unbestritten. Das Rezept liegt in der richtigen Balance von Sanierung und Neubau.

Prinzipiell ist eine Sanierung bzw. Altbaumodernisierung einem Abbruch und kompletten Neubau eines Gebäudes aus ökonomischen und ökologischen Gründen vorzuziehen. Aus ökologischer Sichtweise ist die Stoffbilanz und graue Energie der Baustoffe und Bauwerkserrichtung besonders zu berücksichtigen.

Daher wird in Niederösterreich neben der Sanierung, der Nutzung umweltschonender Energie über Direktförderungen zum Tausch von Heizkesseln, der Einrichtung von Solaranlagen usw. auch der Neubauförderung und deren finanziellen Attraktivität zur Beibehaltung und auch Erhöhung ihrer Akzeptanz im Rahmen eines Gesamtkonzeptes entsprechende zukunftsweisende Bedeutung zugemessen.

#### Objektsbezogene Wohnbauförderung für den Stadt- und Ortskern

Ziel dieser Sonderaktion ist die Belebung von Ortszentren durch neue moderne Wohnungen. Auf diesem Weg wird die Wohnqualität durch ansprechendes Wohnambiente gehoben. Sowohl die Sanierung von Wohnhäusern als auch die Neuschaffung von Wohnraum werden im Rahmen eines Gesamtkonzeptes gefördert.

Die Abstimmung von Kriterien wie beispielsweise Einfügung in ein gewachsenes Ortsbild, Vorgaben nach dem Denkmalschutz, umweltschonende Energieversorgung stellen eine Herausforderung dar. Diese konnte bei einigen hier untersuchten Neubau-Projekten in optimaler Weise und vor allem im Sinne einer gewünschten Vorbildwirkung bereits realisiert werden.

#### AUSWIRKUNG BEGUTACHTUNG:

Die Auswirkungen der Begutachtungen auf ausgewählte Projektkennwerte (Anzahl WE, Bebaute Fläche, Wohnnutzfläche) ist als sehr gering einzustufen. Bei den meisten Projekten (80 Prozent und mehr) ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen von erster zu zweiter Begutachtung. Am ehesten ändert sich die Wohnungsanzahl. Die Änderungen von erster zu zweiter Begutachtung sind in nachstehender Aufstellung ersichtlich:

- Zu- oder Abnahme an Wohneinheiten:
  - Betrifft 43 Projekte (100 Prozent)
  - Davon 34 Projekte (79 Prozent) keine Angaben oder keine Änderungen
  - Davon 9 Projekte (21 Prozent) durchschnittliche Abnahme um 3 WE
  - **Von 1. auf 2. Begutachtung insgesamt Abnahme von 27 WE → 7% von insgesamt 3.507 WE**
- Zu- oder Abnahme an Bebauter Fläche:
  - Betrifft 43 Projekte (100 Prozent)
  - Davon 38 Projekte (88 Prozent) keine Angaben oder keine Änderungen
  - Davon 5 Projekte (12 Prozent) durchschnittliche Zunahme um 28,87m<sup>2</sup>
- Zu- oder Abnahme an Wohnnutzfläche (WNFL):
  - Betrifft 43 Projekte (100 Prozent)
  - Davon 37 Projekte (86 Prozent) keine Angaben oder keine Änderungen
  - Davon 6 Projekte (14 Prozent) durchschnittliche Zunahme um 0,46m<sup>2</sup>

ZEITLICHE ANALYSE

In diesem Unterkapitel wurde untersucht, wie sich der Anteil der positiven Projekte und der Anteil der Projekte mit Steildächern (Erstbegutachtung) an allen evaluierten Projekten im Zeitverlauf entwickelte.

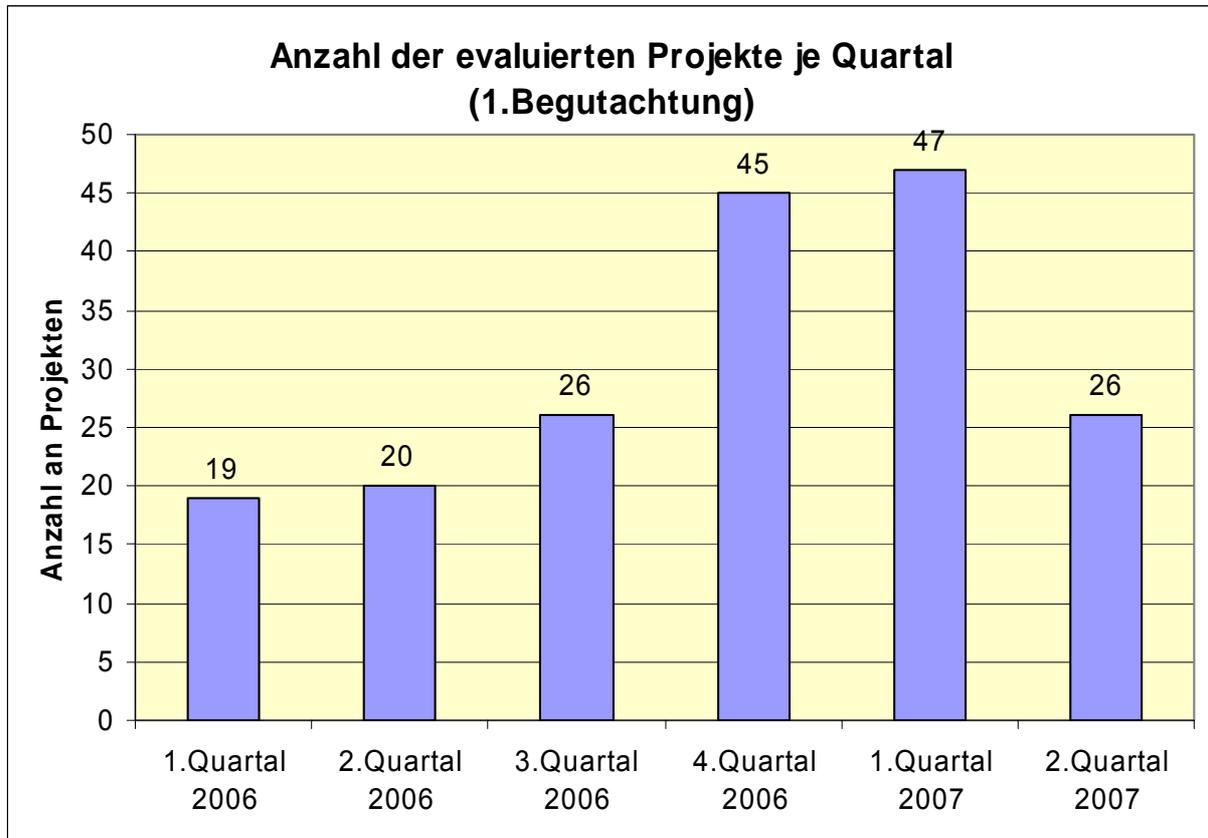


Abbildung 15: Anzahl der evaluierten Projekte je Quartal (1.Begutachtung)

Die Anzahl an evaluierten Projekten ist im vierten Quartal 2006 und im ersten Quartal 2007 im Vergleich zu den anderen Quartalen wesentlich höher (siehe Abbildung 15). Zum Teil lässt sich dieser Umstand dadurch erklären, dass die 167 Projekte, welche von der NÖ Landesregierung bezogen wurden, vorrangig mit möglichst aktuellen eigenen Projekten<sup>2</sup> ergänzt wurden. Außerdem wurden bereits von der NÖ Landesregierung mehr aktuelle als ältere Projekte übermittelt. Dies bedeutet, dass der Grad der Unsicherheit bei den anderen Quartalen (1.-3. Quartal 2006 und 2. Quartal 2007) hinsichtlich der folgenden Auswertung höher ist.

Im 3. Quartal 2007 wurden vier und im 4. Quartal 2007 ein Projekt evaluiert. Dies ist in der Grafik nicht dargestellt, da für diese Quartale, aufgrund nicht mehr gewährleisteter Repräsentativität, keine weiteren zeitlichen Analysen erfolgten.

<sup>2</sup> Unter „eigenen Projekten“ sind jene Projekte zu verstehen, bei welchen entweder Arch. Univ.Prof. Treberspurg, Arch. Dungl oder Arch. Mühlhng in der Jury vertreten war.

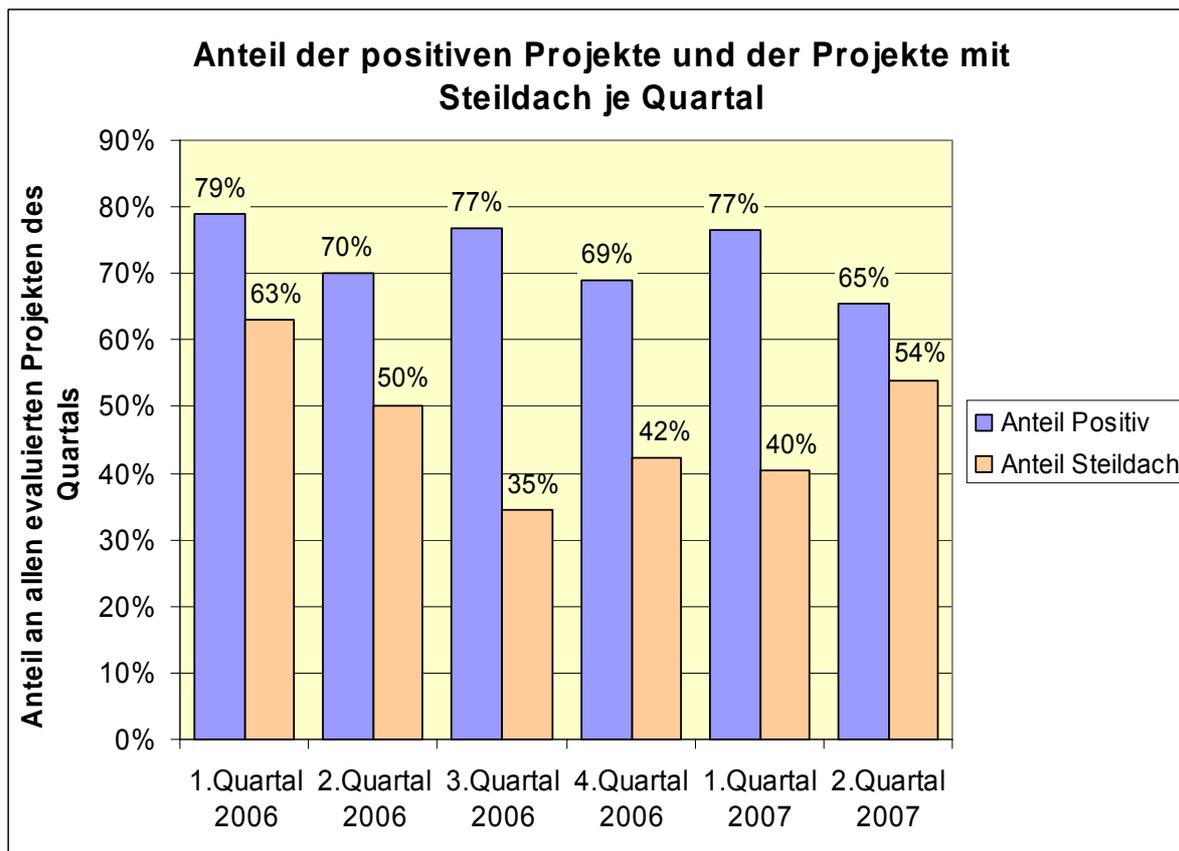


Abbildung 16: Anteil der positiven Projekte und der Projekte mit Steildach je Quartal an allen evaluierten Projekten

Trotz der erwähnten Einschränkung der Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Quartalen ermöglicht Abbildung 16 zumindest tendenzielle Aussagen. Man erkennt, dass der Anteil der positiven Projekte nur geringfügig variierte (zwischen 65 und knapp 80 Prozent), wobei keine Änderungen zu erkennen sind, die sich auf den Zeitverlauf zurückführen lassen könnten.

Der Anteil der Projekte mit Steildächern nahm hingegen vom 1. Quartal 2006 bis zum 3. Quartal 2006 von knapp über 60 Prozent auf etwa 35 Prozent annähernd linear ab. Danach stieg der Anteil wieder deutlich auf 54 Prozent an.

#### KATEGORISIERUNG DER BEGUTACHTUNGSERGEBNISSE

Es gibt keine exakt festgelegten Kategorien des Gesamtergebnisses einer Begutachtung von eingereichten Projekten. Bei der genauen Formulierung des Ergebnisses der Begutachtung bleibt jedem Vorsitzenden (bzw. stellvertretenden Vorsitzenden) ein gewisser Ermessensspielraum. Als Grundlage für die Vereinheitlichung der bei den untersuchten 190 Projekten verwendeten Formulierungen werden die möglichen Ergebniskategorien aufgelistet und begrifflich mit dem Ziel zusammengeführt, dass die in bisher vielfältigen Formulierungen immanenten Anforderungen einheitlich benannt werden.

Kl.Nr.	Ergebnis Begutachtung	Anzahl Nennungen	in Prozent
1	Positiv	79	34,3%
1	Positiv-einstimmig	2	0,9%
1	Einstimmig positiv	1	0,4%
2	Positiv mit Empfehlungen	11	4,8%
2	Positiv mit Empfehlung	9	3,9%
2	Einstimmig positiv mit Empfehlungen	1	0,4%
3	Positiv mit Kenntnisnahme des Vorsitzenden	2	0,9%
3	Positiv mit Wiedervorlage beim Vorsitzenden	36	15,7%
3	Positiv mit Wiedervorlage an den Vorsitzenden	2	0,9%
3	Positiv, Wiedervorlage beim Vorsitzenden	2	0,9%
3	Positiv mit Vorlage bei Überarbeitung mit Vorsitzendem	1	0,4%
3	Positiv mit Vorlage an den Vorsitzenden (Grünraumkonzept)	1	0,4%
3	Positiv mit Vorlage beim Vorsitzenden	13	5,7%
3	Positiv mit Wiedervorlage an den Vorsitzenden	1	0,4%
3	Positiv, Vorlage beim Vorsitzenden	1	0,4%
3	Positiv, mit Wiedervorlage beim Vorsitzenden	1	0,4%
3	Positiv mit Wiedervorlage des Lageplans beim Vorsitzenden	1	0,4%
3	Wiedervorlage beim Vorsitzenden	2	0,9%
4	Positiv mit Wiedervorlage bei den Fachgutachtern	3	1,3%
4	Positiv mit Wiedervorlage an Arch. DI Mühlhng	1	0,4%
6	Abstimmung 3:2 Stimmen zur Überarbeitung	1	0,4%
5	Wiedervorlage im Gutachtergremium	1	0,4%
6	Zur Wiedervorlage	3	1,3%
5	Wiedervorlage	44	19,1%
6	Wiedervorlage zur endgültigen Begutachtung	1	0,4%
6	Negativ	3	1,3%
5	Positiv Wiedervorlage im Gutachtergremium	1	0,4%
6	Zurückstellung zur Wiedervorlage	1	0,4%
6	Negativ (Stimmverhältnis: 2 pro, 3 dagegen)	1	0,4%
7	Keine Beurteilung, da nach Diskussion zurückgezogen	1	0,4%
7	Zurückziehung des Projektes	1	0,4%
8	Positiv zur weiteren Bearbeitung	1	0,4%
9	Neuer Termin	1	0,4%

Tabelle 4: Tatsächlich verwendete Formulierungen zur Bestimmung des Ergebnisses der Begutachtungen der evaluierten Projekte

In Tabelle 12 sind die tatsächlich verwendeten Formulierungen zur Bestimmung des Ergebnisses der Begutachtungen enthalten. In der ersten Spalte wurde eine Kategorisierung der verwendeten Formulierungen vorgenommen. Die dritte Klasse kennzeichnet beispielsweise alle Wiedervorlagen an den Vorsitzenden. Zwölf verschiedene Formulierungen wurden verwendet, um eine Wiedervorlage an den Vorsitzenden auszudrücken.

Gelb hervorgehoben sind in der Liste jene Formulierungen, welche besonders häufig in den Protokollen zu finden waren.

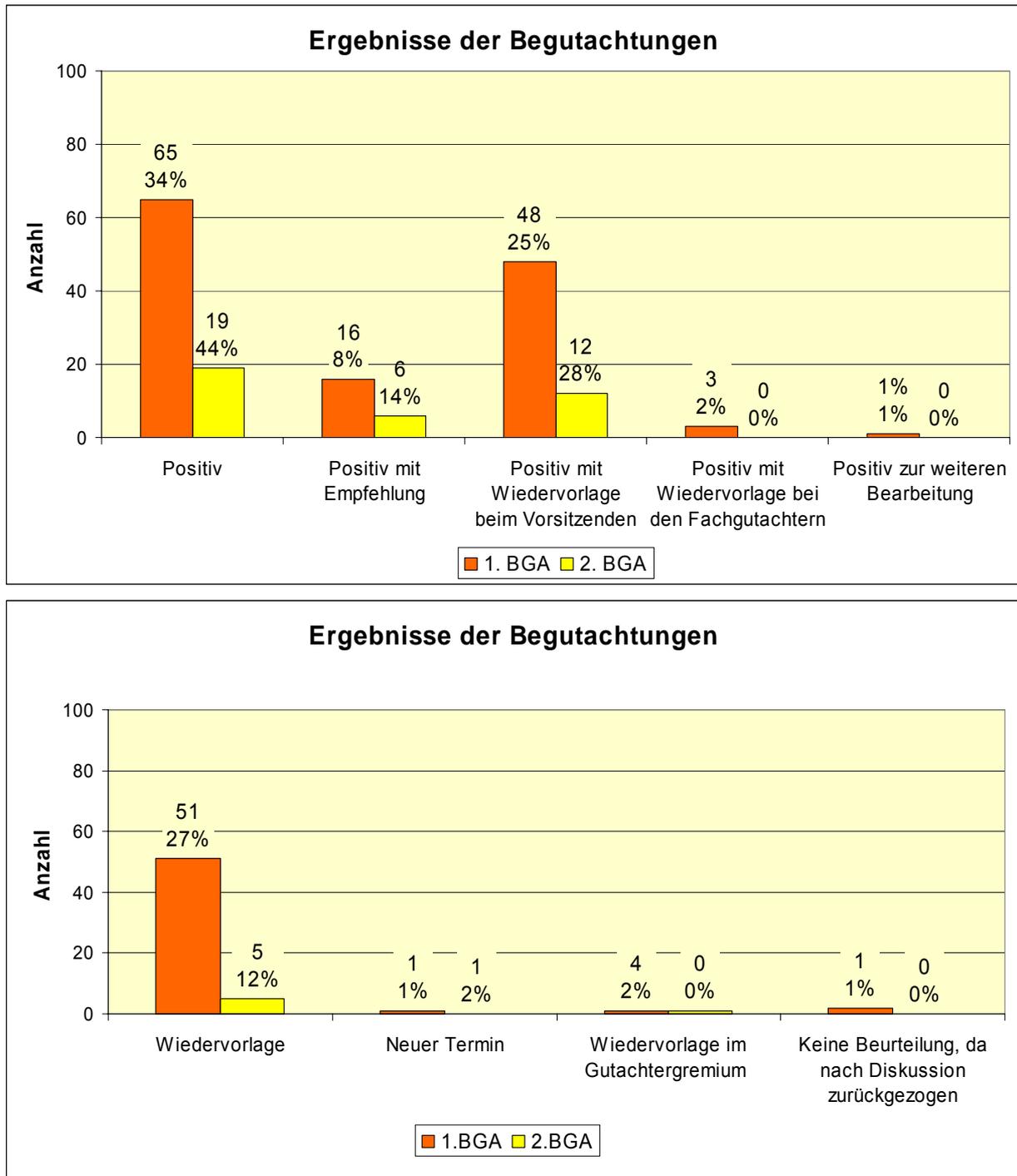


Abbildung 17: Aggregation der tatsächlich verwendeten Formulierungen zur Beurteilung der eingereichten Projekte

In Abbildung 17 wurden die tatsächlich verwendeten Formulierungen leicht (auf Basis der gebildeten Klassen in Tabelle 12) aggregiert.

Die derzeit verwendeten Formulierungen könnten eventuell dahingehend geändert werden, dass die Unterscheidung zwischen Projekten die nur kleineren Änderungen und einer Kenntnisnahme durch den Vorsitzenden bzw. die Fachgutachter bedürfen und Projekten die erneut im Gremium begutachtet werden müssen klarer wird.

Der Begriff „Positiv“ sollte in den Formulierungen enthalten sein, wenn das Projekt nicht einer weiteren formellen Begutachtung im Gremium bedarf. Der Begriff „Wiedervorlage“ sollte nur bei Projekten verwendet werden, die tatsächlich noch einmal im Gremium begutachtet werden müssen.

Derzeit nicht ganz klar sind die Anforderungen an den Förderungswerber, wenn das Projekt als „Positiv mit Empfehlungen“ beurteilt wurde. Handelt es sich bei den Empfehlungen um verbindliche Auflagen, die es umzusetzen gilt, falls Fördermittel in Anspruch genommen werden - oder sind die Empfehlungen auf freiwilliger Basis umzusetzen - um die Qualität des Projekts noch weiter zu verbessern? Hier wäre ev. zu überlegen, ob eine Präzisierung der verwendeten Begriffe erfolgen sollte. In diesem Zusammenhang wäre aus juristischer Sicht der Verbindlichkeitsgrad der verwendeten Formulierungen zu erörtern. Eventuell könnte für verbindliche Änderungen der Begriff „Auflage“ Anwendung finden. Die Verwendung dieses neuen Begriffs würde auch eine Kombination mit unverbindlichen Empfehlungen ermöglichen.

Auf Basis der Analyse bisher verwendeter Formulierungen und obiger Überlegungen werden in Tabelle 5 Ergebniskategorien für künftige Begutachtungen von Projekten durch den GSB vorgeschlagen.

<b>Bewertungskategorie</b>	<b>Definition</b>
Positiv	Das Projekt wird vorbehaltlos gefördert
Positiv mit Empfehlungen	siehe „positiv“; die Empfehlungen können auf freiwilliger Basis umgesetzt werden, um die Qualität weiter zu steigern.
Positiv mit Auflagen (und Empfehlungen) mit Kenntnisnahme des Vorsitzenden (der Fachjuroren)	Das Projekt ist grundsätzlich positiv, wobei alle seitens des GSB formulierten Auflagen verbindlich einzuhalten und dem Vorsitzenden (bzw. allen Fachjuroren) zur Kenntnis zu bringen sind.
Wiedervorlage	Das Projekt ist abzuändern und dem GSB erneut vorzulegen.
Zurückziehung des Projektes	Der Förderungswerber zieht während der Begutachtung das Projekt zurück. Es erfolgt keine Bewertung des Projekts.

Tabelle 5:Vorschlag Ergebniskategorien für Begutachtungen von Projekten durch den GSB

Vorgeschlagen wird die Einführung einer zusätzlichen Kategorie für vorbildliche Projekte mit äußerst hoher Qualität (z.B. „Benchmark-Potenzial“).

**Arbeitspaket 1.2.2.: Textanalyse der Protokolle des Gestaltungsbeirates****KRITERIENKATALOG**

Die Analyse der Protokolle erfolgte anhand eines Kriterienkataloges, der aus dem bestehenden Leitfaden für die Gestaltungsbeiräte bzw. Architektur- und Planungsauswahlverfahren in NÖ entwickelt wurde. Als Grundlage dazu dienten ausschließlich die Protokolle zum Gestaltungsbeirat. Durch mehrere, interne Entwurfskonzepte konnte ein 1. Konzept des Kriterienkatalogs inkl. einfachem Bewertungsschema erstellt werden. Das Ergebnis ist ein „schlanker“ Kriterienkatalog, der für die 1. Zwischenpräsentation aufbereitet und in dieser diskutiert wurde. Dieser Kriterienkatalog wurde bei allen 190 Projekten angewendet. Der Kriterienkatalog (siehe Tabelle 6) bezieht sich auf folgende übergeordnete Struktur:

- EBENE 1 Gemeinde-, Ortstruktur
- EBENE 2 Hausgemeinschaft, Wohnumfeld und Schnittstellen
- EBENE 3 Gebäude

<b>EBENE 1 Gemeinde-, Ortstruktur</b>
<b>1-1 Rechtliche Grundlagen</b>
1-1-1 Flächenwidmung
1-1-2 Bebauungsplan
1-1-3 Sonstige
<b>1-2 Städtebau</b>
1-2-1 Städtebau-allgemein, großräumig in Bezug auf die Nachbarschaft
1-2-2 Städtebau-in Bezug auf das Grundstück
<b>1-3 Umfeldbezüge</b>
1-3-1 Landschaftsbild
1-3-2 Strukturelle Einbindung
1-3-3 Ortsbild
1-3-4 Gefahrenpotenzial-Naturgefahren
1-3-5 Gefahrenpotenzial-technische Einrichtungen
<b>1-4 Verkehrsanbindung</b>
1-4-1 Verkehrsanbindung-öffentlich
1-4-2 Verkehrsanbindung-individuell
1-4-3 Verkehrslärm und Schadstoffemissionen
<b>EBENE 2 Hausgemeinschaft, Wohnumfeld und Schnittstellen</b>
<b>2-1 Erschließung Grundstück</b>
2-1-1 Erschließung Fußgänger
2-1-2 Erschließung Radfahrer
2-1-3 Erschließung MIV
2-1-4 Öffentlicher Verkehr
2-1-5 Erschließung ruhender Verkehr
2-1-6 Barrierefreiheit der o.a. Erschließungsarten
2-1-7 Zufahrt Einsatzfahrzeuge
<b>2-2 Freiräume und Ausnutzung</b>
2-2-1 Gestaltung, Vielfalt Freiräume
2-2-2 Versiegelungsgrad
2-2-3 öffentliche, halb-öffentliche und private Freiflächen
2-2-4 Störung Privatheit (Lärm, Einsehbarkeit)
2-2-5 Dichte
2-2-6 Kinderspielplatz
<b>2-3 Gemeinschaftl. nutzbare Innen- und Außenräume</b>
2-3-1 Müllraum/-platz

2-3-2 Fahrradabstellraum
2-3-3 Kinderwagenraum
2-3-4 Gemeinschaftsraum (innen und außen)
2-3-5 Sockelzone (Flexibilität, Nutzung)
2-3-6 Barrierefreiheit
<b>EBENE 3 Gebäude</b>
<b>3-1 Architektonische Qualität</b>
3-1-1 Baukörpergestaltung und-gliederung; Höhenentwicklung
3-1-2 Gestaltung der Außenhülle, Proportionen
3-1-3 Raumgefüge
3-1-4 Materialkomposition
3-1-5 Dachform
3-1-6 Belichtung und Besonnung, Sichtbeziehung
3-1-7 Sonnenschutz
3-1-8 Hauptwindrichtung
3-1-9 Baukörperanordnung- bzw. positionierung
3-1-10 Zeitgemäße Architektur
<b>3-2 Gebäudestruktur</b>
3-2-1 Gebäudeeingang bzw. -zugang
3-2-2 Konstruktion
3-2-3 Barrierefreiheit der internen Erschließung
3-2-4 Grundrissgestaltung und Raumqualität
3-2-5 Funktionalität
3-2-6 Typologische Vielfalt
3-2-7 Wohnungszubehör (Lager, Keller)
3-2-8 Wirtschaftlichkeit
<b>3-3 Energiekonzept</b>
3-3-1 Heizung / Lüftung / Warmwasser
3-3-2 Energietechnologien Strom
3-3-3 Vermeidung sommerlicher Überwärmung
<b>3-4 Regeneratives Ressourcenkonzept</b>
3-4-1 Baustoffkonzept - ökologische Baustoffe
3-4-2 Baustoffkonzept - Dachbegrünung
3-4-3 Baustoffkonzept - Rückbau, Recycling
3-4-4 Wasserkonzept - Versorgung
3-4-5 Wasserkonzept - Entsorgung
<b>3-5 Wohnungsqualitäten</b>
3-5-1 Innere Erschließung
3-5-2 Möblierbarkeit
3-5-3 Nutzbarkeit/Alltagstauglichkeit
3-5-4 Flexibilität/Zukunftstauglichkeit
3-5-5 Außenorientierung (Besonnung, Windschutz, etc.)
3-5-6 Störung Privatheit (Lärm, Einsehbarkeit)
3-5-7 Typologische Vielfalt
3-5-8 Behindertengerechtigkeit

Tabelle 6: Kriterienkatalog der statistischen Textanalyse

**ANALYSE:**

Die wichtigsten Erkenntnisse der Textanalyse werden im Folgenden präsentiert. Die restlichen Auswertungen (Grafiken) auf der Ebene der Unterkriterien sind wiederum im Anhang zu finden. Die Analyse und Bewertung der einzelnen Kriterien erfolgte strikt nach den Protokollen zum GSB anhand folgender Bewertungskategorien:

- Positiv / eher positiv
- Neutral
- Negativ / eher negativ
- Nicht ersichtlich / teilweise nicht ersichtlich

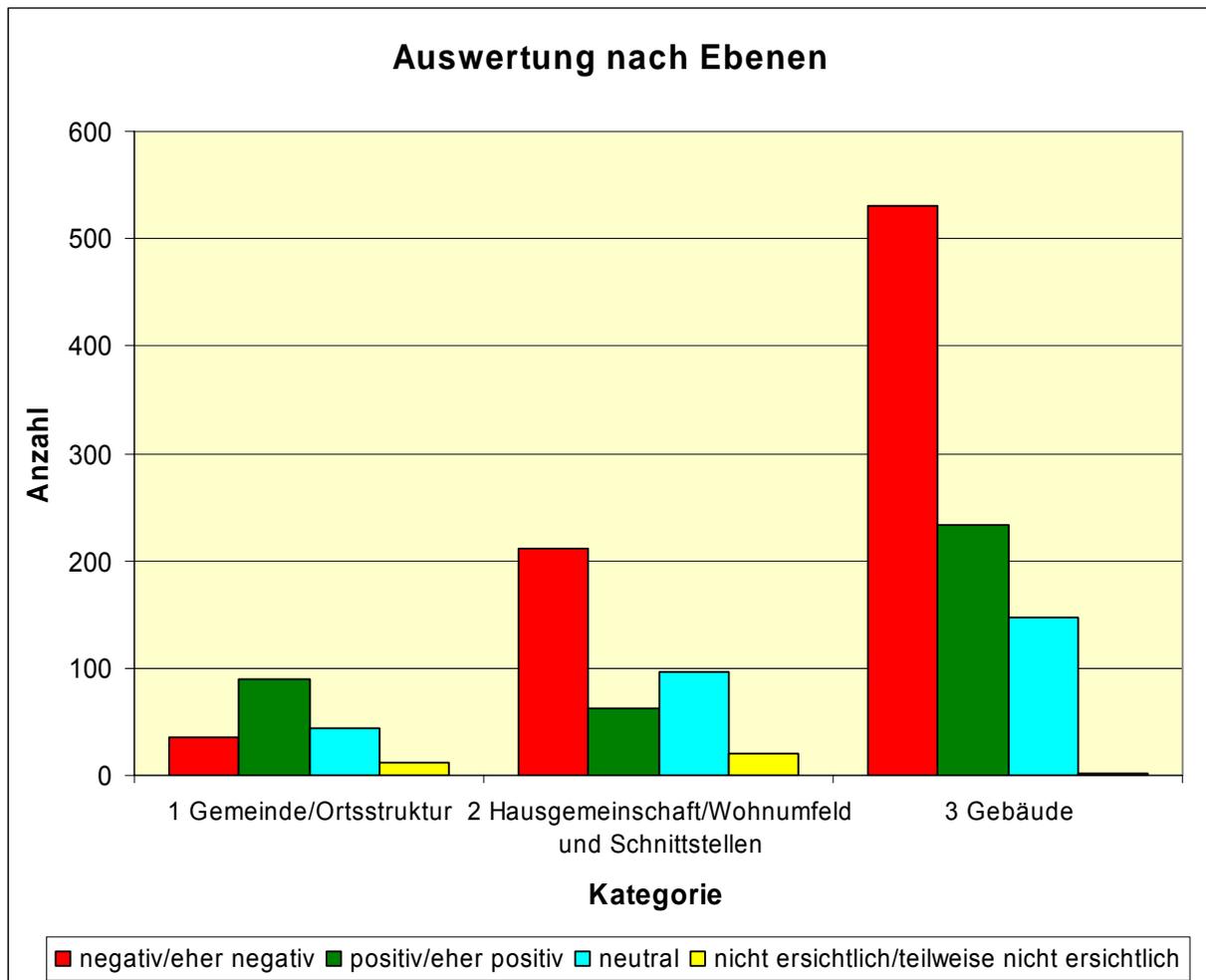


Abbildung 18: Auswertung nach Ebenen

Je kleinräumiger die Betrachtungsebene ist, desto mehr Aussagen des GSBs sind in den Protokollen enthalten (siehe Abbildung 18). Bei Ebene 1 überwiegen im Gegensatz zu den beiden anderen Ebenen die positiven Aussagen des GSB. Relativ häufig wird in den GSB-Protokollen festgehalten, dass ein entsprechendes Freiraumkonzept in Zusammenhang mit den jeweiligen Projekten nicht oder teilweise nicht ersichtlich ist.

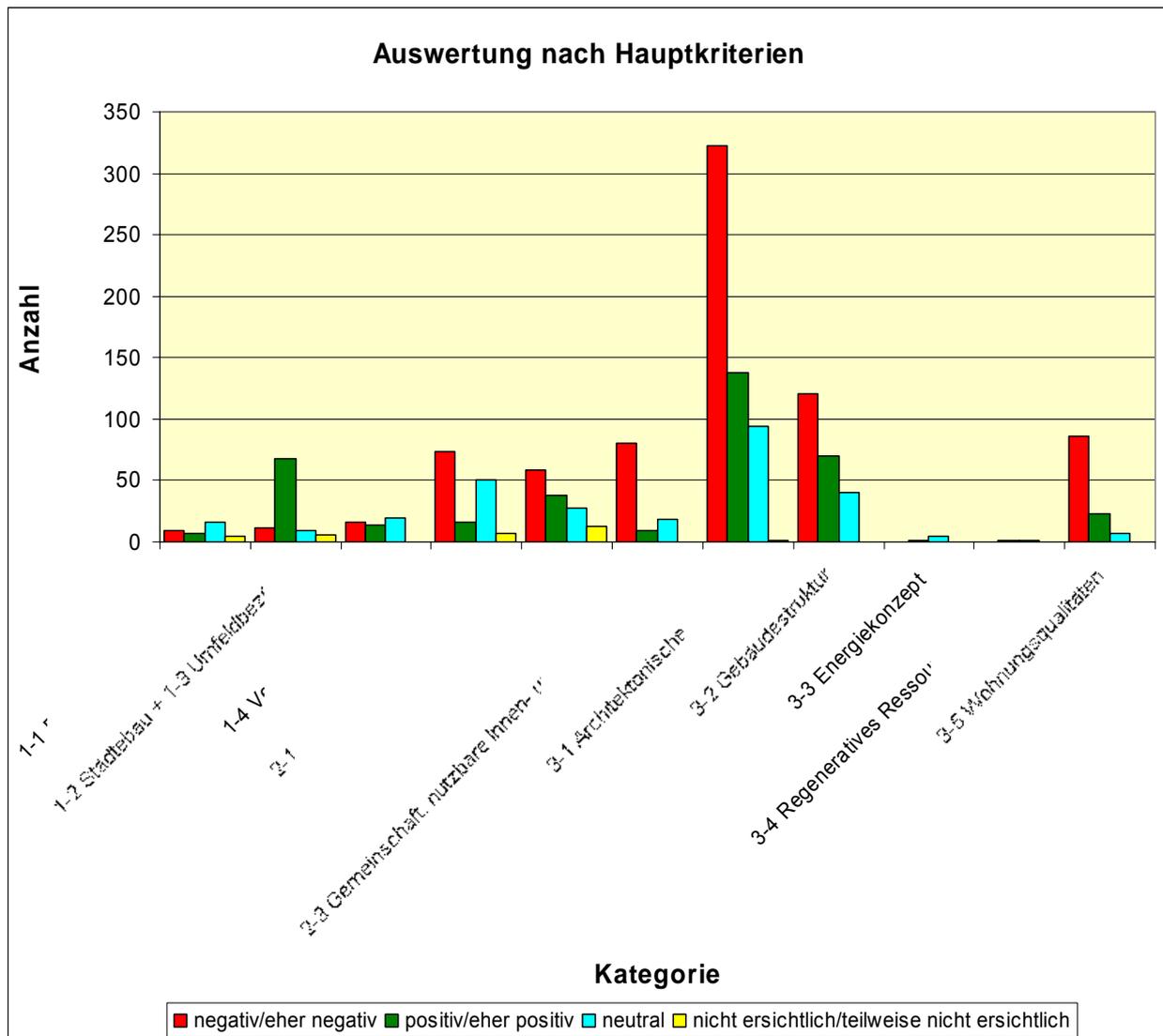


Abbildung 19: Auswertung nach Hauptkriterien

Bei Betrachtung der Hauptkriterien (Abbildung 19) fällt auf, dass mit Abstand am häufigsten Aussagen zu Kriterium 3-1 Architektonische Qualität gemacht wurden. Die negativen Nennungen überwiegen bei diesem Kriterium deutlich. Sehr oft wurde auch die Gebäudestruktur (3-2) im GSB erörtert und protokolliert, wobei hier die Differenz zwischen negativen und positiven Nennungen nicht so ausgeprägt wie bei Kriterium 3-1 ist. Die Kriterien 1-2 Städtebau und 1-3 Umfeldbezüge sind in der Grafik zusammengefasst, da sie ähnliche Aspekte widerspiegeln. Bei beiden Kriterien überwiegen die positiven Nennungen deutlich.

Dass kaum Aussagen zum Bereich Ökologie (Kriterien 3-3 Energiekonzept und 3-4 Regeneratives Ressourcenkonzept) in den GSB-Protokollen enthalten sind, ist in Zusammenhang damit zu sehen, dass energetische bzw. ökologische Aspekte im Zuge der Abwicklung der NÖ Wohnbauförderung abgefragt werden. Um Doppelgleisigkeiten zu vermeiden, wurde im Rahmen des gegenständlichen Forschungsprojektes keine Auswertung dieser Aspekte vorgenommen.

### Arbeitspaket 1.3.: Benchmarking – Grobanalyse Bundesländer

Nach Maßgabe der Möglichkeiten wurde eine Grobanalyse von dem NÖ-GSB vergleichbaren Gremien in anderen Bundesländern durchgeführt. Untersucht wurden die Zusammensetzung der jeweiligen Jury, Formalerfordernisse (einzureichende Unterlagen), Bewertungskriterien sowie die Dokumentation der Jury-Ergebnisse.

In drei Bundesländern (Oberösterreich, Steiermark und Wien) existiert ein dem GSB ähnliches Gremium (siehe Tabelle 7). In Salzburg gab es bis vor einigen Jahren ebenfalls eine entsprechende Einrichtung.

Bundesland	Gremium
Burgenland	--kein Gestaltungsbeirat--
Kärnten	--kein Gestaltungsbeirat--
<b>Niederösterreich</b>	<b>Gestaltungsbeirat</b>
<b>Oberösterreich</b>	<b>Qualitätsbeirat für den geförderten Wohnbau</b>
Salzburg	--kein Gestaltungsbeirat--
<b>Steiermark</b>	<b>Wohnbautisch</b>
Tirol	--kein Gestaltungsbeirat--
Vorarlberg	--kein Gestaltungsbeirat--
<b>Wien</b>	<b>Grundstücksbeirat</b>

Tabelle 7: Gremien zur Beurteilung von Projekten im Zuge der Wohnbauförderung

In Tabelle 8 ist die erfolgte Auswertung für die einzelnen definierten Vergleichskriterien ersichtlich. Der NÖ GSB ist das jüngste Gremium im Bundesländervergleich (seit 01.01.2006 tätig). Der steiermärkische Wohnbautisch ist am längsten tätig (seit 1993).

In Oberösterreich und Wien beträgt die Funktionsperiode der Fachplaner 3 Jahre. In Niederösterreich und der Steiermark sind keine Funktionsperioden vorgesehen. In Oberösterreich sind vier von acht Jurymitgliedern stimmberechtigt (drei Architekten und der Leiter der Wohnbauförderungs-Abteilung). Die meisten Jurymitglieder gibt es in Wien. Hier ist auch der Anteil der Fachplaner (geringerer Anteil an Architekten, höherer Anteil an Fachkonsulenten) am höchsten.

Der notwendige Detaillierungsgrad der einzureichenden Unterlagen ist im Wiener Grundstücksbeirat außerordentlich hoch. Das vom Projektwerber auszufüllende Datenblatt umfasst etwa 20 Seiten.

In der Steiermark ist der Detaillierungsgrad der einzureichenden Unterlagen mittel-hoch. Ein Ziel des steiermärkischen Wohnbautisches ist es, zusätzlich zur Qualität der Wohnbauprojekte eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Die Standorteignung des jeweiligen Grundstücks für Wohnbauprojekte wird beurteilt. Wohnbauten sollen vorrangig in bestehenden Zentren errichtet werden, wo meist auf eine bereits vorhandene technische und soziale Infrastruktur zurückgegriffen werden kann.

Der Detaillierungsgrad der Bewertungskriterien ist in den Bundesländern in etwa gleich ausgeprägt. In Wien und der Steiermark ist dieser etwas detaillierter als in Niederösterreich und Oberösterreich. Aktuell werden in keinem Bundesland Punktbewertungen angewendet.

Die Datenanforderungskataloge, Bewertungskriterien und - soweit vorhanden - auch die Protokolle der Bundesländer sind im Anhang dargestellt.

Kriterium	NÖ	OÖ	Steiermark	Wien
<b>1 Jury</b>				
1.1 Einführungs-/Gründungsjahr	2006	2004	1993	1995
1.2 Funktionsperioden (Dauer)	keine	3 Jahre <sup>1</sup>	k.A.	3 Jahre
1.3 Anzahl Jurymitglieder	5	8/4	6	10
1.3.1 Anteil Fachplaner	60%	75%	67%	80%
1.4 Zuständigkeitsbereich (min. bzw. max. Anzahl WE je Projekt)	bis 29 WE	ab 25 WE	ab 3 WE	bis 300 WE
<b>2 Einreichungen</b>				
2.1 Formalerfordernisse – Detaillierungsgrad (einzureichende Unterlagen)	mittel	mittel	mittel-hoch	sehr hoch
2.2 Bewertungskriterien – Detaillierungsgrad	mittel	mittel	hoch	hoch
2.3 Bewertungsform (Punktebewertung ja/nein)	nein	nein	nein	nein
<b>3 Dokumentation Jury-Ergebnisse</b>				
3.1 Protokoll	ja	ja	ja	ja
3.2 Statistische Auswertung	Eval. aktuell	nein	nein	nein

<sup>1</sup> betrifft Architekten

Tabelle 8: Bundesländervergleich

#### 4.3. Modul 2 – KRITERIENKATALOG

##### Arbeitspaket 2.1: Weiterentwicklung des vorhandenen Leitfadens des NÖ Gestaltungsbeirates

Ziel dieses Arbeitspaketes war, eine Weiterentwicklung des vorhandenen „Leitfadens für die Gestaltungsbeiräte bzw. Architektur- und Planungsauswahlverfahren in NÖ“ durch Zusammenstellung und –fassung von Bewertungskriterien, anhand derer eine transparente, nachvollziehbare Beurteilung von eingereichten Wohnbau-Projekten durch die NÖ Gestaltungsbeiräte in der Praxis möglich ist.

Aufbauend auf den im nachfolgenden angeführten Arbeitsschritten, wurde eine „CHECKLISTE“ bzw. Protokollmaske konzipiert, die künftig für die Bewertung (Protokoll) von eingereichten Projekten durch den GSB herangezogen werden kann:

1. Statistische Textanalyse der Stellungnahmen (Protokolle) der Gestaltungsbeiräte:  
Als Grundlage dazu dienen ausschließlich die Protokolle zum GSB.
2. 1. Konzept eines „schlanken“ Kriterienkatalogs:  
Auf Grundlage mehrerer interner Entwurfskonzepte wurde ein 1. Konzept des Kriterienkatalogs inkl. einfachem Bewertungsschema erstellt. Das Ergebnis ist ein „schlanker“ Kriterienkatalog, der für die 1. Zwischenpräsentation aufbereitet und in dieser diskutiert wurde. Dieser Kriterienkatalog wurde auf alle 190 Projekten angewendet (siehe Arbeitspaket 1.2.2.: Textanalyse der Protokolle des Gestaltungsbeirates)

3. Ergebnis der 1. Zwischenpräsentation, 18.10.2007:  
Präsentation der aktuellen Zwischenergebnisse durch AN. Änderungswünsche wurden vom AN eingearbeitet. Zusätzlich wurden für den AN die weiteren Arbeitsschritte festgelegt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Erstellung einer „CHECKLISTE“, die zukünftig für die GSB-Protokollerstellung herangezogen werden kann, beschlossen (siehe Anhang „Konzept Checkliste“).
4. Versenden des Konzeptes „CHECKLISTE“ an AG und GSB-Vorsitzende am 31.10.2007 (Rückmeldungsfrist bis 16.11.2007)
5. Einarbeitung der Rückmeldungen von AG und GSB-Vorsitzenden in „CHECKLISTE“
6. Ergebnis der 2. Zwischenpräsentation, 03.12.2007:  
Präsentation der aktuellen Zwischenergebnisse und Diskussion mit AG und GSB-Vorsitzenden. Zustimmung AG und GSB-Vorsitzende zu Aufbau und Inhalt der „CHECKLISTE“.
7. Versendung „CHECKLISTE“ an den AG und GSB-Vorsitzende am 12.12.2007

Abbildung 2 zeigt die „CHECKLISTE“, die sich auf die Struktur des Kriterienkatalogs bezieht.

## Checkliste NÖ Gestaltungsbeirat

<b><u>1 ORTSSTRUKTUR</u></b>
<b>1.1 Städtebau und Umfeldbezüge:</b> -strukturelle Einbindung -Ortsbild -Landschaftsbild -Naturgefahren - Maßstäblichkeit der Bebauung -zeigt vorliegendes Orthofoto aktuelles Projektumfeld?
<b><u>2 WOHNUMFELD</u></b>
<b>2.1 Erschließung Grundstück:</b> -Fußgänger -Radfahrer -MIV -ruhender Verkehr -Einsatzfahrzeuge -Barrierefreiheit
<b>2.2 Freiräume/Ausnutzung:</b> -Gestaltung, Vielfalt (gärtnerische Gestaltung, Ausstattung-Bepflanzung) -Versiegelungsgrad -öffentliche, halböffentliche und private Freiflächen -Kinderspielplatz -Störfaktoren (Lärm, Einsehbarkeit, etc.) -Dichte
<b>2.3 Gemeinschaftlich nutzbare Innen- und Außenräume:</b> -Müllraum/-platz -Fahrradabstellraum -Kinderwagenraum -Sockelzone (Flexibilität, Nutzung, etc.)
<b><u>3 GEBÄUDE</u></b>
<b>3.1 Architektur:</b> -Baukörperkomposition und -proportionen -Fassaden -Materialgefüge -Außenorientierung (Belichtung, Besonnung, Sonnenschutz, etc.) -zeitgemäße Architektur
<b>3.2 Gebäudestruktur:</b> -Erschließung -Barrierefreiheit -Grundriss- und Raumqualität -Funktionalität -typologische Vielfalt -Wirtschaftlichkeit -Zukunftstauglichkeit (nachträglicher Lufteinbau, etc.)
<b><u>4 WOHNUNGEN</u></b>
<b>4.1 Wohnungsqualitäten:</b> -Innere Erschließung -Alltagstauglichkeit und Nutzbarkeit -Zukunftstauglichkeit (Flexibilität) -Besonnung und Ausblick -Privatheit

Abbildung 20: „CHECKLISTE“ für den NÖ GSB

### **Arbeitspaket 2.2: Abstimmung mit NÖ Gestaltungsbeiräten**

Anhand von Rückmeldungen und persönlichen Interviews mit den GSB-Vorsitzenden konnten alle Zwischenergebnisse des Kriterienkatalogs und das daraus resultierende Konzept der „CHECKLISTE“ diskutiert und abgestimmt werden. Ziel war es Feedback von den GSB-Vorsitzenden zu erhalten, um die Plausibilität und Durchführbarkeit des Kriterienkatalogs und des Konzepts der „CHECKLISTE“ in der Praxis zu überprüfen.

### **Arbeitspaket 2.3: Vereinfachung und Fixierung von Bewertungskriterien**

Sowohl das 1. Konzept des Kriterienkatalogs für die 1. Zwischenpräsentation und das daraus resultierende Konzept der „CHECKLISTE“ wurden mit dem AG und den GSB-Vorsitzenden abgestimmt, dabei wurde besonders Augenmerk auf eine Vereinfachung der Kriterien gelegt, um eine einfache und rasche Handhabung in der Praxis zu ermöglichen.

### **Arbeitspaket 2.4: Anwendung des Kriterienkatalogs**

Die Anwendung des Kriterienkatalogs wurde flächendeckend bei allen 190 Projekten durchgeführt, diese fand zeitgleich mit den Arbeitspaketen des gesamten Moduls 2 statt. Die Entwicklung der einzelnen Bewertungskriterien wurde direkt anhand von praxisnahen Fallbeispielen überprüft, angewendet und adaptiert. Somit wurde ein enger Bezug zur Praxis hergestellt. Die Ergebnisse der Anwendung des Kriterienkatalogs und deren statistische Auswertung sind unter „Arbeitspaket 1.2.2.: Textanalyse der Protokolle des Gestaltungsbeirates“ dargestellt.

## **4.4. Modul 3 – ZWISCHENBERICHT**

### **Arbeitspaket 3.1: 1. Zwischenpräsentation und –diskussion mit AG + Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates**

Ziel war, das Zwischenergebnis der gegenständlichen Forschungsarbeit im Rahmen einer 1. Zwischenpräsentation dem AG und den GSB-Vorsitzenden zu präsentieren und im Anschluss zu diskutieren. Wesentlich dabei war, inhaltlichen Input und Feedback von Seiten des AG und der GSB-Vorsitzenden zu erhalten.

Die 1. Zwischenpräsentation fand am 18.10.2007 im Beisein des AG und der Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates statt. Dabei wurden anhand einer Präsentation die aktuellen Zwischenergebnisse präsentiert, darunter fielen:

- Kriterienkatalog zur Auswertung der Protokolle des GSBs
- Statistische Auswertung der in den Unterlagen der einzelnen Projekte enthaltenen objektiv erfassbaren Kennwerte
- Ergebnisse der statistischen Textanalyse der Protokolle des GSBs anhand des Kriterienkataloges

Im Anschluss wurden die Zwischenergebnisse diskutiert, Änderungswünsche wurden vom AN zur Kenntnis genommen und in die Unterlagen für die weitere Bearbeitung des Forschungsprojektes eingearbeitet. Zusätzlich wurden für den AN die weiteren Arbeitsschritte festgelegt:

- Erstellung eines Konzepts eines „DATENBLATTS“ für den Förderwerber
- Erstellung eines Konzepts einer „CHECKLISTE“ für die Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates
- Erstellung des Protokolls der 1. Zwischenpräsentation
- Grobanalyse Bundesländervergleich
- Überblicksliste der Projekte mit Benchmarkpotenzial

Die Unterlagen „Konzept Datenblatt“, „Konzept Checkliste“ und Protokoll wurden am 31.10.2007 dem AG übermittelt. Ebenso die „Überblicksliste Benchmarkpotenzial“, die an die Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates versendet wurde.

### **Arbeitspaket 3.2: Einarbeitung der Anforderungen der Zwischenpräsentation in den Zwischenbericht**

Das im Rahmen der 1. Zwischenpräsentation erhaltene Feedback wurde in der weiteren Bearbeitung des Forschungsprojektes berücksichtigt und in den Zwischenbericht vom 08.11.2007 eingearbeitet. Der Zwischenbericht wurde am 13.11.2007 an den AG versendet.

## **4.5. Modul 4 – VERTIEFTE ANALYSE NACH AUSGEWÄHLTEN KRITERIEN**

### **Arbeitspaket 4.1: Vertiefte Analyse nach ausgewählten Kriterien und Projekten**

Eine vertiefte Analyse wurde durch Anwendung des Kriterienkatalogs bei allen 190 Projekten durchgeführt. Die Entwicklung der einzelnen Bewertungskriterien wurde direkt anhand von praxisnahen Fallbeispielen überprüft, angewendet und adaptiert. Somit wurde ein enger Bezug zur Praxis hergestellt. Die Ergebnisse der Anwendung des Kriterienkatalogs und deren statistische Auswertung sind unter „Arbeitspaket 1.2.2.: Textanalyse der Protokolle des Gestaltungsbeirates“ zu finden.

## **4.6. Modul 5 – ENTWURF ENDBERICHT**

### **Arbeitspaket 5.1: 2. Zwischenpräsentation und –diskussion mit AG + Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates**

Die 2. Zwischenpräsentation fand am 03.12.2007 im Beisein des AG und der GSB-Vorsitzenden statt. Dabei wurden anhand einer Präsentation die aktuellen Zwischenergebnisse präsentiert, darunter fielen:

- Konzept eines „DATENBLATTS -Variante 1“ für den Förderwerber (ausführliche Variante)
- Konzept eines „DATENBLATTS -Variante 2“ für den Förderwerber (reduzierte Variante)
- Übersicht von aussagekräftigen Kennziffern für Wirtschaftlichkeit
- Konzept einer „CHECKLISTE“ für die Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates
- Übersicht von Projekten mit Benchmarkpotenzial und Auswahl von 5 Projekten mit Benchmarkpotenzial
- Grobanalyse Bundesländervergleich

Im Anschluss wurden die Zwischenergebnisse diskutiert, Änderungswünsche wurden vom AN zur Kenntnis genommen und in die Unterlagen für die weitere Bearbeitung des Forschungsprojektes eingearbeitet. Zusätzlich wurden für den AN die weiteren Arbeitsschritte festgelegt:

- Überarbeitung des Konzepts eines „DATENBLATTS“
- Konzept einer „CHECKLISTE“ wurde von allen Teilnehmern als sinnvoll erachtet und akzeptiert
- Erstellung des Protokolls der 2. Zwischenpräsentation
- Erstellung eines Vorabzugs des Endberichts

Die Unterlagen des überarbeiteten Konzepts eines „DATENBLATTS“ und des akzeptierten Konzepts einer „CHECKLISTE“ wurden am 12.12.2007 dem AG übermittelt.

### **Arbeitspaket 5.2: Einarbeitung der Anforderungen der Zwischenpräsentation in den Entwurf des Endberichts**

#### **Ergebnisse**

Das im Rahmen der 2. Zwischenpräsentation erhaltene Feedback wurde in der weiteren Bearbeitung des Forschungsprojektes berücksichtigt und in den Entwurf des Endberichts vom 10.01.2008 eingearbeitet. Der Entwurf des Endberichts wurde am 15.01.2008 dem AG vorgelegt.

## **4.7. Modul 6 – ENDBERICHT**

### **Arbeitspaket 6.1: Fertigstellung und Abgabe des Endberichts**

Alle vorangegangenen Arbeitsschritte (Module) und Ergebnisse wurden für den Endbericht aufbereitet und erst nach Absprache und Freigabe von Seiten des AG im Endbericht formuliert und präsentiert.



**RECHTLICHE DATEN**

WIDMUNG LT. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN .....

gibt es für das Grundstück einen

BEBAUUNGSPLAN

ja  nein 

Angaben lt. Bebauungsplan:

BEBAUUNGSHÖHE .....

BEBAUUNGSWEISE .....

BEBAUUNGSDICHTE .....

bei der Lage des Grundstücks im unregulierten Bauland

liegt bereits eine GUTACHTEN nach

§54 und §56 der NÖ-BO vor?

ja  nein 

liegt das Grundstück in einer

GEFAHRENZONE \*

ja  nein 

wenn JA in welcher ? .....

**DATEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT**

circa GRUNDKOSTENANTEIL .....

EURO / m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

angestrebte BAUKOSTEN .....

EURO / m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

\* Anmerkung: die Gefahrenzonenpläne liegen bei der Landesregierung, der Bezirksverwaltungsbehörde, in der Gemeinde und bei der Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung auf.

Tabelle 10: Konzept des „DATENBLATTS“ für den NÖ GSB, Seite 2

#### 4.9. ZUSATZMODUL 9 – PROJEKTE MIT BENCHMARKPOTENZIAL

##### Arbeitspaket 9.1.: Vorgangsweise und generelle Ergebnisse

In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde im Zuge des Bearbeitungsprozesses ein zusätzlicher Arbeitsschwerpunkt definiert. In diesem Zusatzmodul sollten Projekte mit besonders hoher Qualität (→ Projekte mit Benchmarkpotenzial) identifiziert und exemplarisch dargestellt werden.

Die Einstufung, ob ein Projekt besonders hohe Qualitäten aufweist oder nicht, erfolgte wiederum strikt nach den Formulierungen in den Protokollen. Ein Projekt wurde demnach als Projekt mit Benchmarkpotenzial eingestuft, wenn der GSB beispielsweise feststellte, dass das Projekt „hervorragende Qualität“ aufweist. Weiters wurde ermittelt bei welchen Projekten der GSB bei der Zweitbegutachtung „eine gravierende Verbesserung“ gegenüber dem bei der ersten Begutachtung eingereichten Projekt feststellte.

Nach dieser Einschätzung durch den AN wurde eine Liste mit den potenziellen Benchmarkprojekten an die Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden des GSB (soweit durch diese eine Beurteilung eines der potenziellen Benchmarkprojekte erfolgte) versandt. Die Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden wurden gebeten zu überprüfen, ob die potenziellen Benchmarkprojekte ihres Viertels tatsächlich zu den besonders positiven Projekten zu zählen sind und ob ihnen andere Projekte bekannt sind, die ebenfalls sehr hohe Qualität aufweisen. Aufgrund der eingelangten Stellungnahmen wurde die Liste der Benchmarkprojekte überarbeitet.

In Tabelle 11 sind sämtliche Projekte mit Benchmarkpotenzial ersichtlich (alle erreichten gleich bei der ersten Begutachtung Benchmarkqualität).

GSB-Nr.	Projektbezeichnung	Viertel	Förderwerber	Planer
17	Langenlois <sup>1</sup>	Waldviertel	SG GEDESAG	Stelzhammer Arch. DI Walter
71	Roseggerstraße	Mostviertel	AG AUSTRIA	Fa. Hertl Arch. ZT KEG
103	Stockerau 2	Weinviertel	SG HEIM	Bickel Arch. DI Wolfgang
107	WH Nußdorf ob der Traisen	NÖ Mitte	SG BWS	Göbel Arch. Friedrich ZT GmbH
140	Marienheim	Industrieviertel	Caritas Erzdiözöse Wien	Lindner Arch. DI Gerhard
141	Wohnbebauung Neu Guntramsdorf	Industrieviertel	NEUE HEIMAT	Hasler Arch. DI Ottmar
159	WHA Klosterneuburg, Hofkirchnergasse 3	NÖ Mitte	SG GEBAU-NIOBAU	Fehringer Arch. DI Franz
164	Hauptstraße 42	NÖ Mitte	SG SCHÖNERE ZUKUNFT	Weber BM Ing. Rupert
168	RH Straß im Straßertale	Waldviertel	SG WALDVIERTEL	Wiesbauer DI Rudolf
182	Hausmening	Mostviertel	SG WET	Plan-Bau Design GmbH
185	Kapelln VII A	NÖ Mitte	SG GEDESAG	Kislinger Arch. DI Johannes
189	Wohnbebauung Neu Guntramsdorf	Industrieviertel	SG NEUE HEIMAT	Wurnig Arch. DI Martin
194	Siedlung Römerstraße	Industrieviertel	SG GPA	Arch. DI Schwalm-Theiss, DI Gressenbauer, DI Ablinger, DI Vedral
248	Tattendorfstraße 8	Industrieviertel	SG GEBÖS	Schmidt Arch. DI Hermann
272	Grünbach 1 SAG, 2733 Grünbach am Schneeberg	Industrieviertel	SG SCHWARZATAL	Kulscar Arch. DI Odo+Partner
279	Kreuzensteinerstr. 32+ 34, A. Lorenz Str. 15, 2100 Korneuburg	Weinviertel	SG NEUNKIRCHEN	Hagmüller Arch. DI Roland
296	Bergwerk, Augasse, 2492 Zillingdorf	Industrieviertel	SG AUSTRIA	Scheibenreif Arch. DI Karl

344	Fliegersgasse, 2700 Wiener Neustadt	Industrieviertel	SG NÖ FRIEDENSWERK	Scheibenreif Arch. DI Karl
347	Flecknertorgasse "Stadtwohnungen", 3270 Scheibbs	Mostviertel	SG WET	Haselmeyer Arch. Mag. G. Pieber Markus
368	Hammerbachgasse, 2620 Neunkirchen	Industrieviertel	SG NEUNKIRCHEN	Architects Tenor/Schmidt
372	Dinglberg, 3150 Wilhelmsburg	NÖ Mitte	SG NEUNKIRCHEN	Hagmüller Arch. DI Roland
381	Emmerich Kalman-Gasse, 2542 Kottlingbrunn	Industrieviertel	SG GEBÖS	Mayr-Keber Arch. DI, ZT GmbH
382	Gemeinlebarn, Gemeinlebarn	NÖ Mitte	SG NÖ FRIEDENSWERK	Zieser Arch. DI Johannes
412	Poysdorf VIII, Poysdorf	Weinviertel	SG ALPENLAND	Architekten DI M. Podivin und DI B. Marginter
417	RH Allhartsberg, Allhartsberg	Mostviertel	SG KIRCHBERG AM WAGRAM	Wafler Arch. DI Franz
421	Hohenruppersdorf I, Hohenruppersdorf	Weinviertel	SG ALPENLAND	Deubner Arch. Mag. Ing. Prof. Helmut

<sup>1</sup> Das Projekt ist nicht in der Auswahl der untersuchten Projekte enthalten, da es aber ein Beispiel für besonders hohe Wohnbauqualität im Waldviertel ist, wird es in Arbeitspaket 9.2 dargestellt. Aus den statistischen Auswertungen ist dieses Projekt ausgenommen.

Tabelle 11: Liste der Projekte mit Benchmarkpotenzial

Projekte, die von erster zu zweiter Begutachtung eine wesentliche Verbesserung erfahren haben sind in Tabelle 12 dargestellt.

GSB-Nr.	Projektbezeichnung	Viertel	Förderwerber	Planer
98	Sportplatzg., Stg. 3, BT III	Industrieviertel	SG WET	Treczek BM Ing. Wolfgang (1.BGA)/Lindner Architektur ZT GmbH (2.BGA)
156	Betreubares Wohnen Hameringstraße, 2232 Deutsch-Wagram	Weinviertel	SG HEIMAT ÖSTERREICH	Charamza Arch. DI Alfred
170	Breitenau	Industrieviertel	SG ATLAS	Marosevic Arch. DI Peter
179	Grafenwörth Haus 1	NÖ Mitte	Mktgde. Grafenwörth	Fuchsberger Arch. DI J.-ZT GmbH
193	Feldgasse, 2230 Gänserndorf	Weinviertel	SG ST. PÖLTEN	Ing. Riethard Klaus (1.BGA)/Wieländer Arch. DI Johannes (2.BGA)
308	Spitalgasse, 2700 Wr. Neustadt	Industrieviertel	SG ERSTE BURGENLÄNDISCHE	Stiermayer BM Klaus (DI Weidenmiller & Partner) (1.BGA)/Marosevic Arch. DI Peter (2.BGA)
346	WHA Mailberg 2 SAG, 2024 Mailberg, Malteser-Siedlung	Weinviertel	SG SCHWARZATAL	Kulscar Arch. DI Odo+Partner
419	Kirchenplatz 21, Raasdorferstraße, Groß-Enzersdorf	Weinviertel	SG SCHÖNERE ZUKUNFT	Rausch Arch. Mag. Gernot
420	Zubau zum Gemeindeamt, Hauptstrasse 34, 3652 Leiben	Mostviertel	Mktgde. Leiben vertr. d. SG AMSTETTEN	Albler Arch. DI Ingrid

Tabelle 12: Liste der von erster zu zweiter Begutachtung stark verbesserten Projekte

Bei der ersten Begutachtung weisen 25 von 190 analysierten Projekten (13 Prozent) sehr hohe Qualität auf. Von den Zweitbegutachtungen erfuhren 9 von 43 Projekten (21 Prozent) im Vergleich zur Erstbegutachtung eine starke Verbesserung.

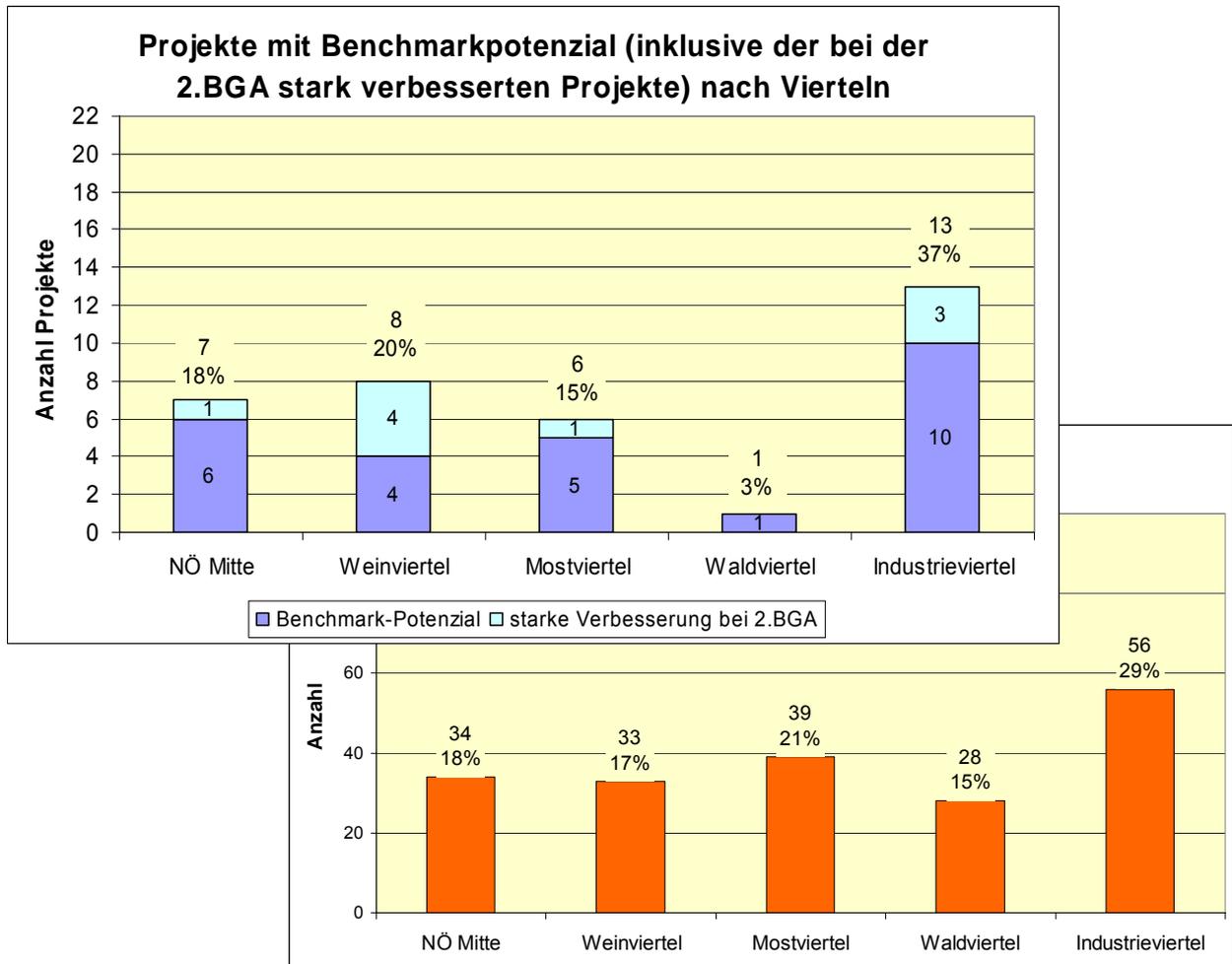


Abbildung 21: Vergleich Projekte mit Benchmarkpotenzial (inklusive der bei der 2.BGA stark verbesserten Projekte) nach Vierteln (links oben) und analysierte Projekte nach Vierteln (rechts unten)

Einen Vergleich zwischen den Projekten mit Benchmarkpotenzial nach Vierteln und den analysierten Projekten nach Vierteln bietet Abbildung 21. In NÖ-Mitte entspricht der Anteil der Projekte mit Benchmarkpotenzial des Viertels an allen Projekte mit Benchmarkpotenzial dem Anteil der analysierten Projekte des Viertels an allen analysierten Projekten (18 Prozent). Im Weinviertel ist der Anteil der Projekte mit Benchmarkpotenzial um 3 Prozentpunkte höher als der Anteil an den analysierten Projekten. Im Mostviertel hingegen ist der Anteil der Projekte mit Benchmarkpotenzial um sechs Prozentpunkte niedriger als der Anteil an den analysierten Projekten. Die angesprochenen Differenzen sind jedoch nur als geringfügig zu bezeichnen.

Gravierender ist der angesprochene Unterschied im Waldviertel und im Industrieviertel. Im Waldviertel wurde nur ein Projekt mit Benchmarkpotenzial identifiziert (entspricht einem Anteil von 3 Prozent). Der Anteil an den analysierten Projekten ist mit 15 Prozent aber wesentlich höher. Im Industrieviertel stellt sich der Sachverhalt genau umgekehrt dar. Der Anteil an den Benchmarkprojekten ist mit 37 Prozent um 8 Prozent höher als der Anteil an den analysierten Projekten (29 Prozent).

### **Arbeitspaket 9.2.: Darstellung ausgewählter Projekte**

Beispielhaft wurden aus der Liste der Projekte mit Benchmarkpotenzial fünf Projekte ausgewählt, welche detaillierter beschrieben werden. Folgende Projekte werden dargestellt:

- Geschosswohnbau: GSB 296 (Industrieviertel, Zillingdorf)
- Maisonettwohnungen: GSB 347 (Mostviertel, Scheibbs)
- Reihenhäuser: GSB 368 (Industrieviertel, Neunkirchen)
- Geschosswohnbau: GSB 372 (NÖ Mitte, Wilhelmsburg)
- Geschosswohnbau: GSB 017 (Waldviertel, Langenlois)

Das letzte Projekt ist jenes Projekt, welches nicht in der Auswahl der untersuchten Projekte enthalten war, welches aber aufgrund seiner hohen Qualität an dieser Stelle beschrieben wird.

Die gegenständlichen Projekte werden (soweit vorhanden) in folgender Form beschrieben:

- Begründung im Protokoll
- Perspektive
- Lageplan
- Grundriss(e)

#### ***GSB 296 (Industrieviertel, Zillingdorf)***

##### PROJEKTDATEN

Projektbezeichnung: Bergwerk, Augasse, 2492 Zillingdorf

Viertel: Industrieviertel

Förderwerber: SG AUSTRIA

Planer/in: Scheibenreif Arch. DI Karl

Datum der Begutachtung: 28.09.2006

Ergebnis der Begutachtung: Positiv

##### BEGRÜNDUNG IM PROTOKOLL

###### Begründung:

Das im Ortsgefüge besonders attraktiv liegende Grundstück wird in einer städtebaulich und gestalterisch überzeugenden Weise bebaut. Ein eingeschossiger lang gestreckter Baukörper an der Augasse wird mit 3 je 2-geschossigen Baukörpern Richtung Auwald Kammartig verschränkt. Durch den inneren Erschließungsweg entstehen in der Erdgeschoßzone gut durchgebildete und erlebnisreiche Raumzonen. Die in den vorgelegten Unterlagen dargestellte Außenraumgestaltung lässt zusammen mit der Wohnhausanlage ein äußerst attraktives Projekt erwarten. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt daher einstimmig, das Projekt zur Ausführung zu bringen.

Sollte sich bei den weiteren Planungsarbeiten die beabsichtigte Holzbauweise als zu teuer herausstellen, ist aufgrund der unveränderten Gestaltqualität des Projektes auch eine Massivbauweise mit VWS-Fassade möglich.

PERSPEKTIVE



LAGEPLAN





**GSB 347 (Mostviertel, Scheibbs)**PROJEKTDATEN

Projektbezeichnung: Flecknertorgasse "Stadtwohnungen", 3270 Scheibbs

Viertel: Mostviertel

Förderwerber: SG WET

Planer/in: Haselmeyer Arch. Mag. G. Pieber Markus

Datum der Begutachtung: 16.01.2007

Ergebnis der Begutachtung: Positiv

BEGRÜNDUNG IM PROTOKOLLBegründung:

Im Zentrum von Scheibbs wird ein bestehendes in der Flecknertorgasse abgebrochen, ein Teil des Grundstückes zu Gunsten einer späteren Straßenführung als öffentliches Gut abgetrennt und ein neues Wohnhaus mit 3 WE errichtet.

Der Neubau ist als zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, welches First- und Traufenhöhe vom anschließenden Altbestand übernimmt geplant. Dieses Anpassen an die Umgebung und an die historische Baustruktur mündet im geplanten Projekt aber nicht in historisierenden Bauzitate. Dies wird sehr positiv gesehen. Es ist zu erwarten, dass diese sehr positive Haltung zu ebenso modernen Baudetails, besonders im Bereich der Dachzonen führen wird.

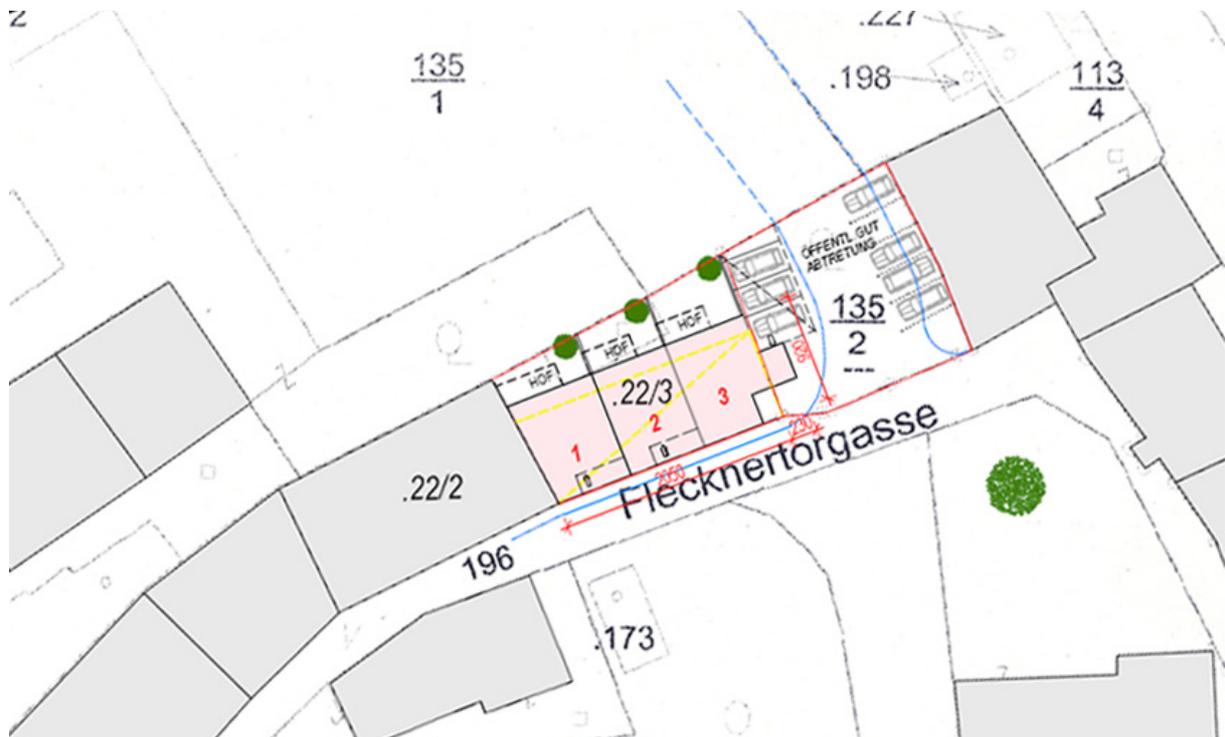
Die Grundrisse der 3 Maisonettwohnungen, die wie Reihenhäuser vom öffentlichen Raum zu begehen sind, reagieren auf die Richtung der Besonnung und auf die Problematik, die sich aus ebenerdigen Räumen am öffentlichen Gut angrenzend ergeben. Räumlich sind die Wohnungen offen und überzeugend.

Bei der ostseitigen Wohnungen ist derzeit der Eingang in Richtung Stellplatz orientiert. Da dies aus sicherheitstechnischen Gründen problematisch erscheint, ist dies im Detail mit der Baubehörde abzuklären. Es wird empfohlen den Eingang an die Südfassade zu verlegen. Bei allen 3 Wohneinheiten ist im Eingangsbereich eine Gardarobenische und eine Unterbringungsmöglichkeit für Fahrräder und Kinderwagen nachzuweisen.

PERSPEKTIVE

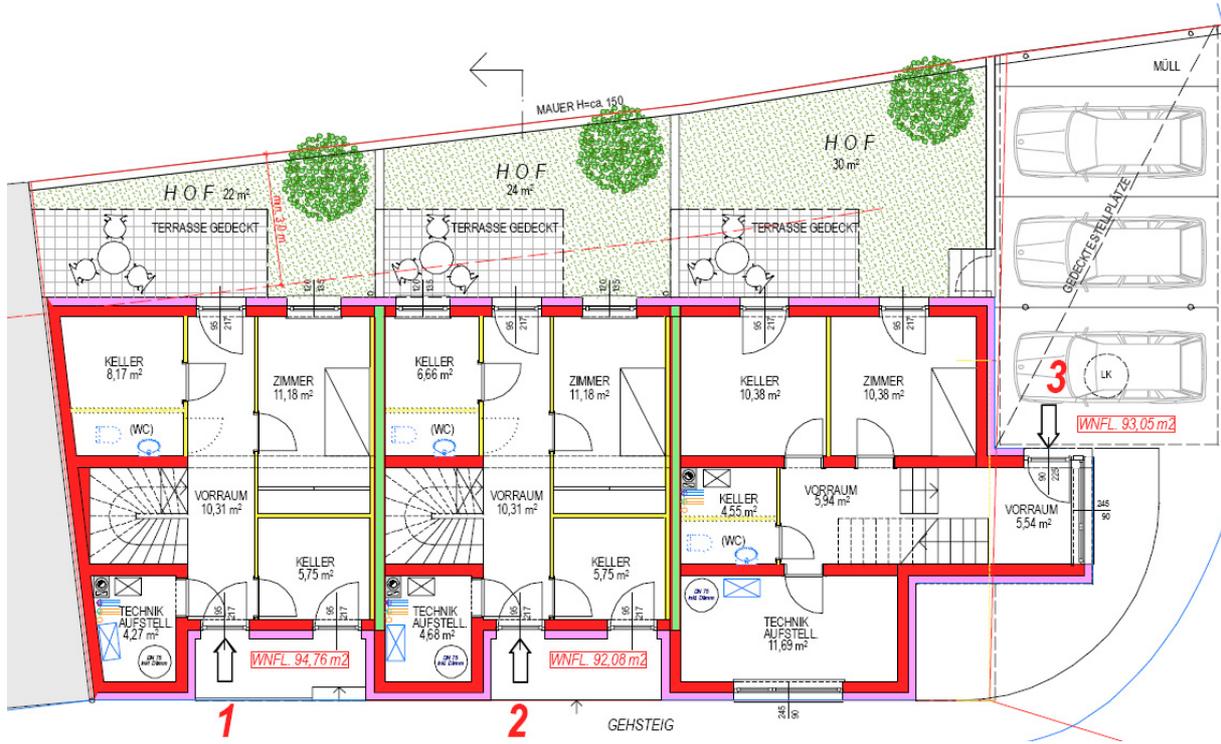


LAGEPLAN

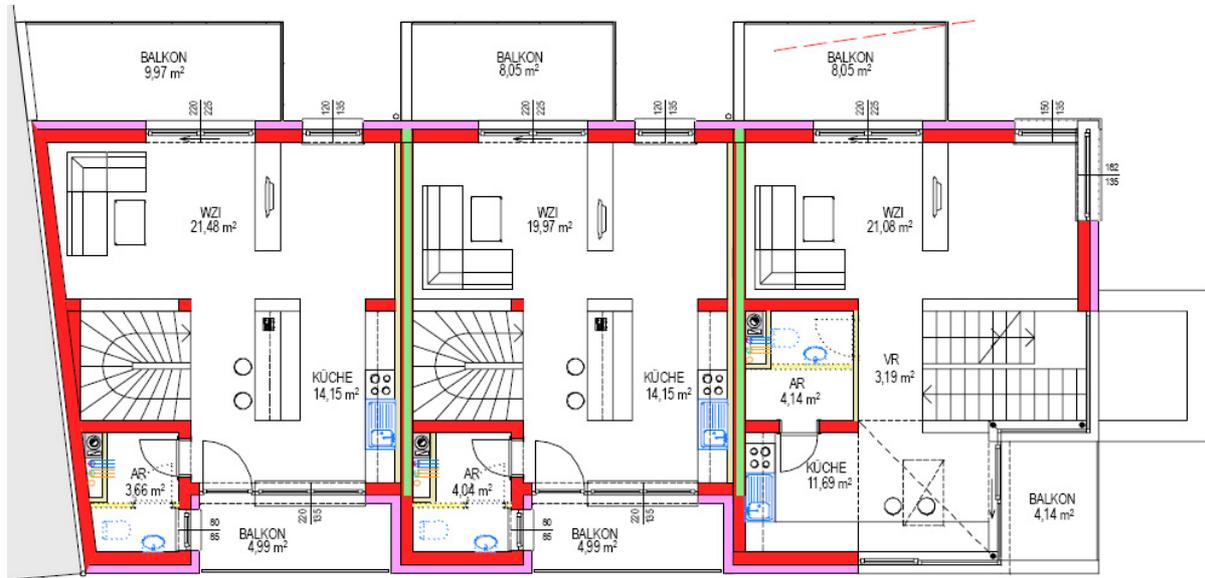


**GRUNDRISSE**

**Grundriss EG:**



**Grundriss 1.OG:**



**GSB 368 (Industrieviertel, Neunkirchen)**PROJEKTDATEN

Projektbezeichnung: Hammerbachgasse, 2620 Neunkirchen

Viertel: Industrieviertel

Förderwerber: SG NEUNKIRCHEN

Planer/in: Architects Tenor/Schmidt

Datum der Begutachtung: 07.03.2007

Ergebnis der Begutachtung: Positiv mit Empfehlung

BEGRÜNDUNG IM PROTOKOLLBegründung:

Nach Abhaltung eines Ideenwettbewerbs im Jahr 2004 wird das städtebauliche Leitprojekt für die südliche Liegenschaft mit 2946 m<sup>2</sup> in baugenehmigter Form vorgelegt (siehe Bescheid vom 29.09.2005).

Zur Erhaltung eines Baumbestandes im Süden werden über eine nördliche Stichstraße 4 zweigeschossige Doppelhäuser mit dazwischen geschalteten, eingeschossigen PKW-Unterstellplätzen mit Gartengeräteraum linear und südorientiert angeordnet.

Die teilweise unterkellerten Reihenhäuser weisen ausgezeichnete Grundrissqualität auf.

Insbesondere weist der gedeckte Eingang in räumlicher Verbindung mit dem gedeckten Stellplatz und dem Kontrollfenster in der Küche hohe Nutzungsqualitäten auf.

Die architektonische Durchformung der Baukörper sowie Anordnung und Proportion der Öffnungen erfolgt auf hohem planerischem Niveau.

Für das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen ist im reichhaltigen Programm der gedeckten Außenräume, von der großzügigen Eingangszone über den gedeckten PKW-Stellplatz zum Außenabstellraum ausreichend gesorgt.

Ein zweiter PKW-Abstellplatz ist jeweils an der Nordseite des Erschließungsweges den Häusern zugeordnet.

Zur Ergänzung der vorhandenen Wohnqualitäten wird folgendes empfohlen:  
Über die gesamte Südfront muss primär aus Gründen des Sonnenschutzes (sommerliche Überhitzung) das mit 5m Länge großzügig bemessene Südportal mit einem festen Vordach von mindestens 1,5m Tiefe ausgestattet werden (Sommersonnen-Wintersonnenwende).

Im Übergang des großzügigen Wohnbereiches zu Terrasse und Eigengarten entsteht damit ein regen- und windgeschützter Binnenraum, der sowohl die vorliegenden Qualitätsansprüche der Wohnungen fortsetzt als auch der großteils noblen Größe der Eigengärten entspricht.

Das vorgelegte Projekt kann insgesamt als Musterbeispiel für qualitätsvolle Kleinhäuser beurteilt werden.

PERSPEKTIVEN

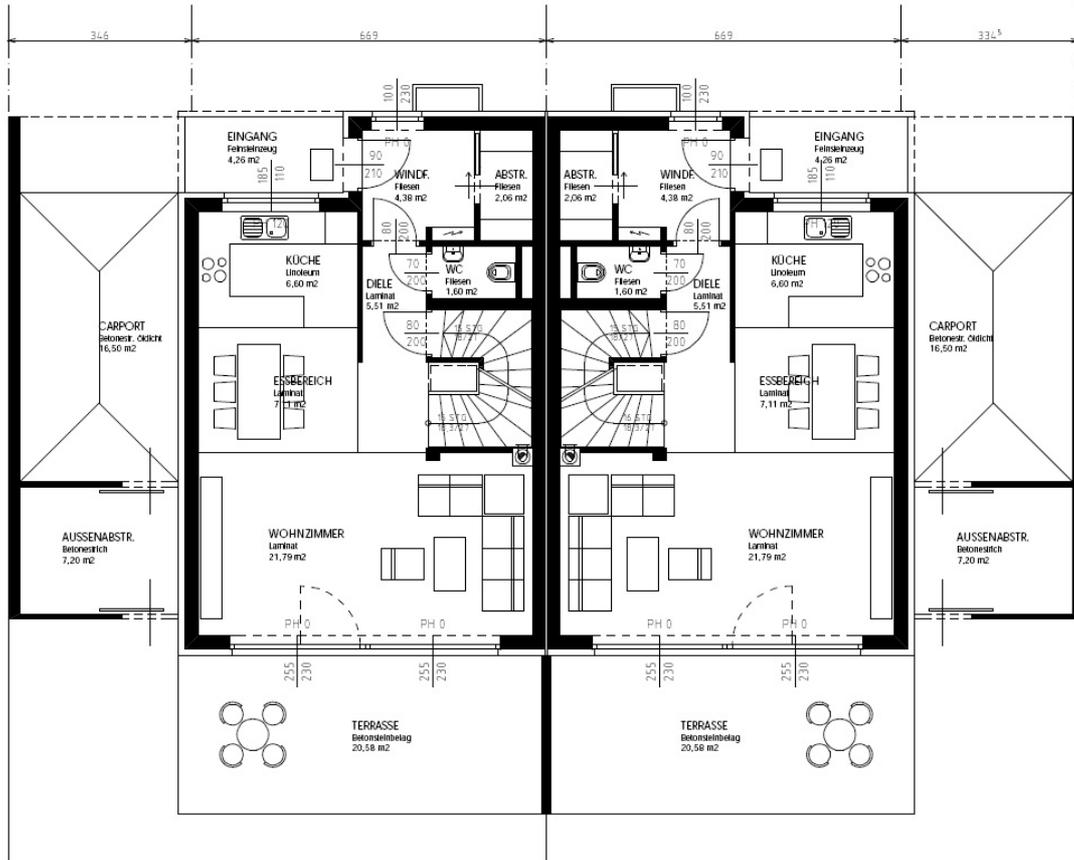


LAGEPLAN

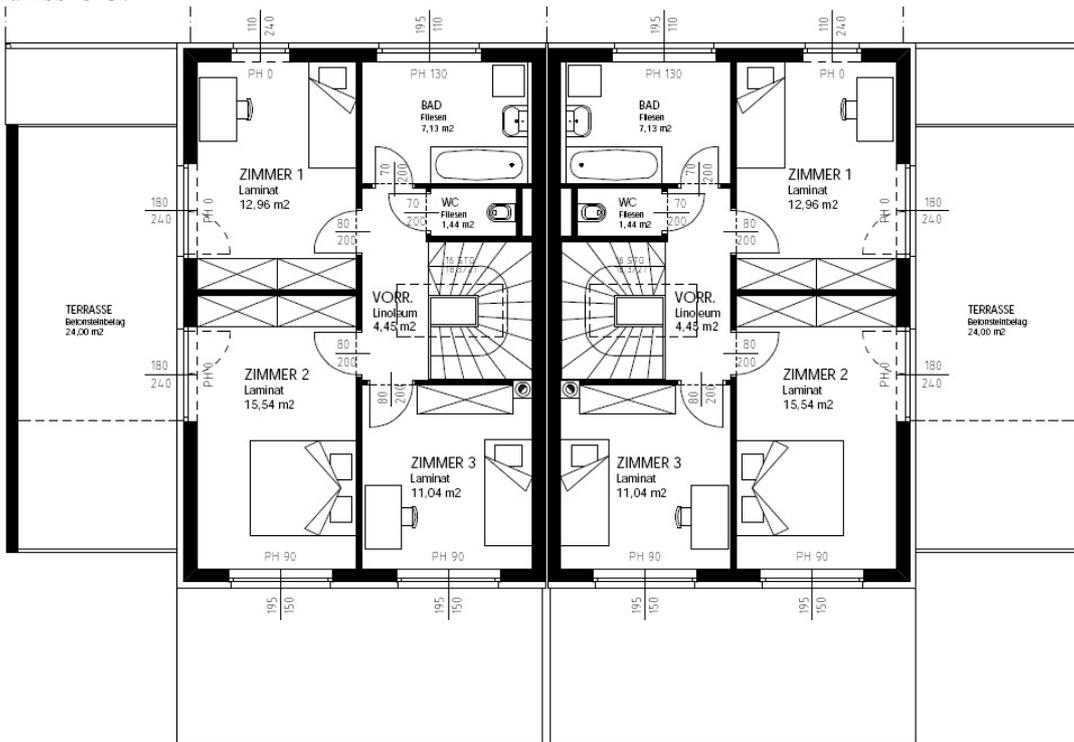


**GRUNDRISSE**

**Grundriss EG:**



**Grundriss OG:**



**GSB 372 (NÖ-Mitte, Wilhelmsburg)****PROJEKTDATEN**

Projektbezeichnung: Dinglberg, 3150 Wilhelmsburg

Viertel: NÖ-Mitte

Förderwerber: SG NEUNKIRCHEN

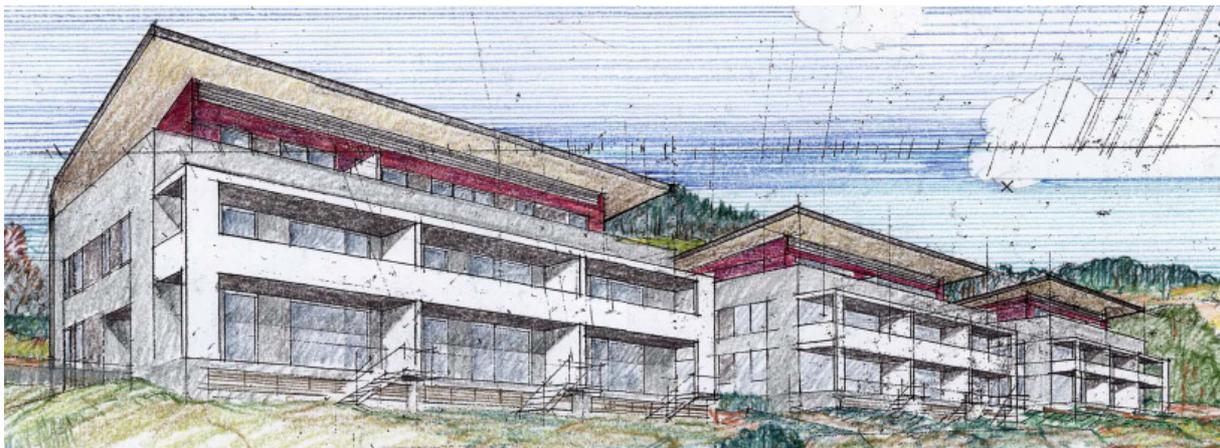
Planer/in: Hagmüller Arch. Roland

Datum der Begutachtung: 01.03.2007

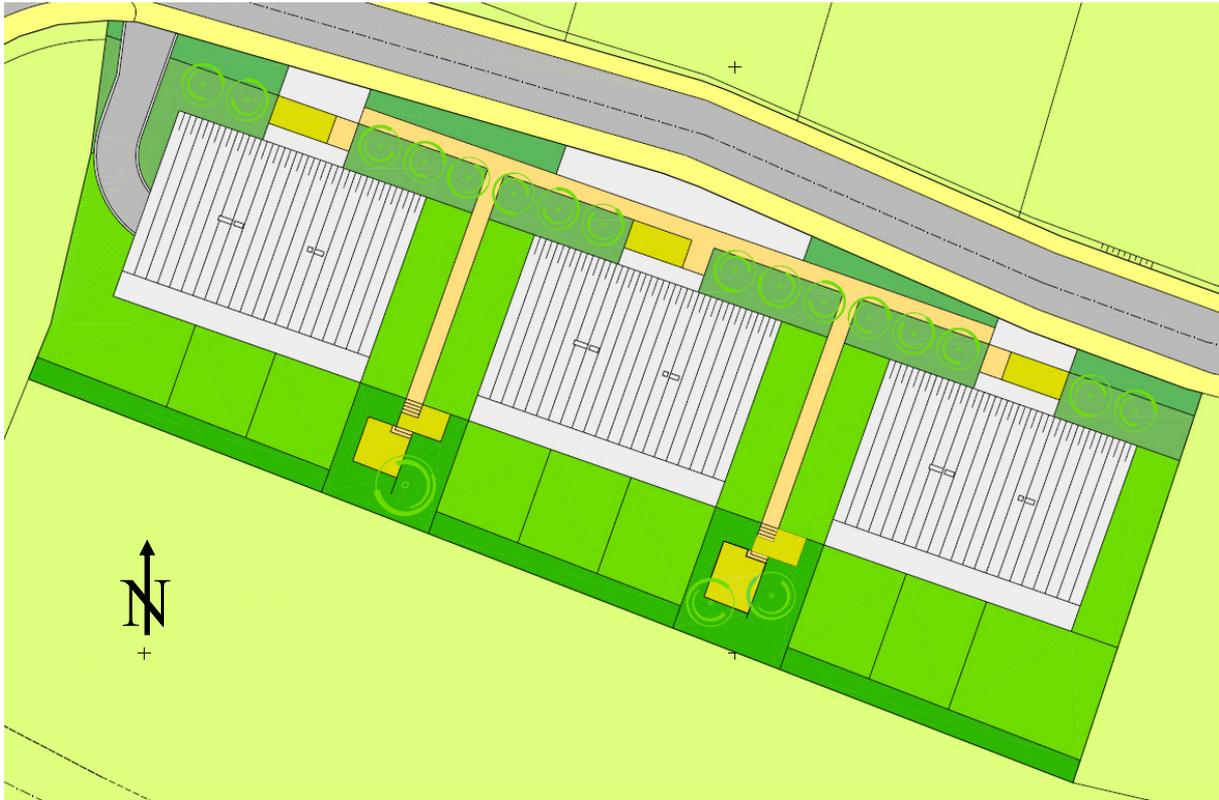
Ergebnis der Begutachtung: Positiv

**BEGRÜNDUNG IM PROTOKOLL****Begründung:**

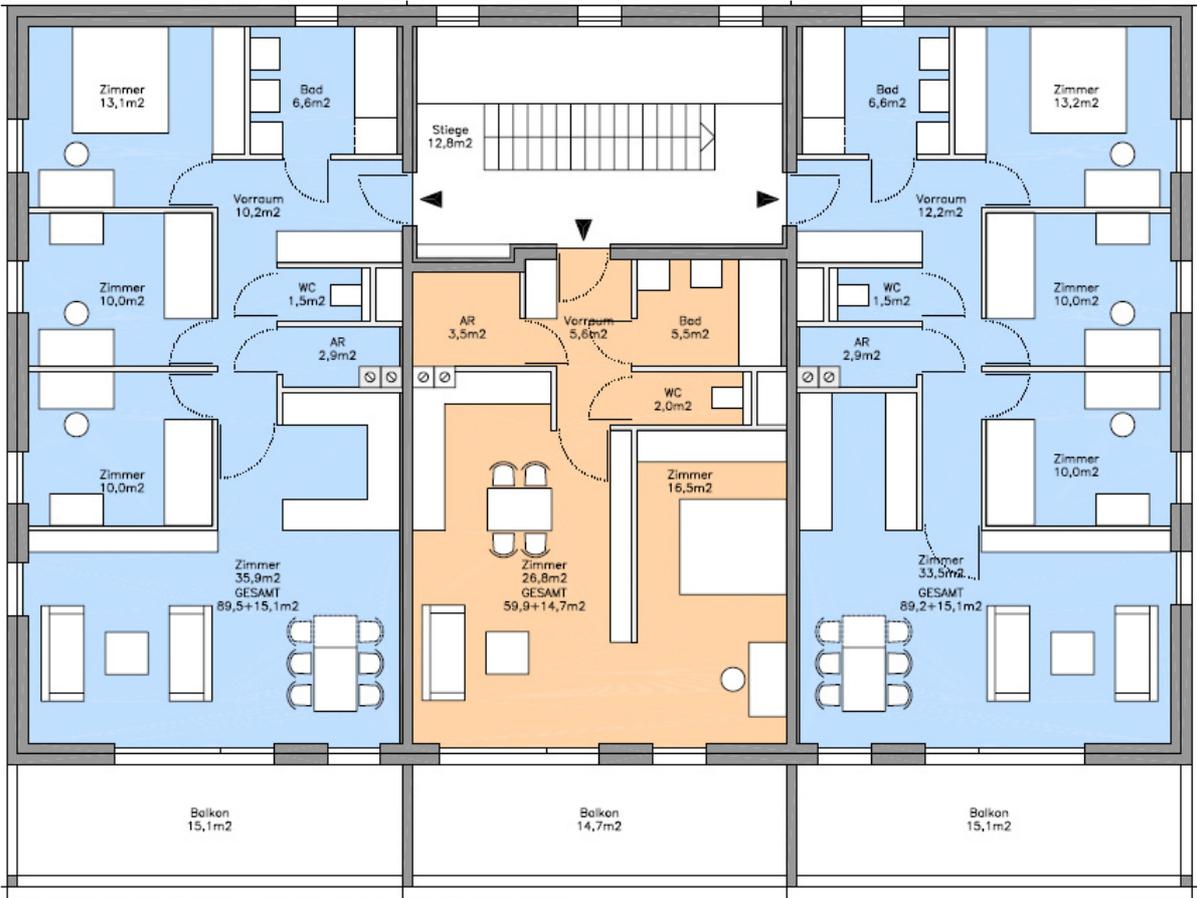
Das Projekt sieht vor 24 WE in drei gleichartigen Baukörpern zu errichten. Die Einbindung in die Topographie und Landschaft wie auch die formale Durcharbeitung sind von hervorragender Qualität.

**PERSPEKTIVEN**

**LAGEPLAN**



**GRUNDRISS**



WOHNUNGSTYPEN REGELGESCHOSS

1/100

**GSB 017 (Waldviertel, Langenlois)**PROJEKTDATEN

Viertel: Waldviertel

Förderwerber: SG GEDESAG

Planer/in: Stelzhammer Arch. DI Walter

Datum der Begutachtung: 23.01.2006

Ergebnis der Begutachtung: Positiv

BEGRÜNDUNG IM PROTOKOLLBegründung:

Auf dem am Rande eines Gewerbegebietes befindlichen Grundstück nahe der Hauptverkehrsverbindung Langenlois - Krems an der Lewischgasse in Langenlois soll als zeitgemäße Entsprechung zum Langenloiser Barockhaus eine moderne Form einer atriumartigen Bebauung errichtet werden. Der experimentelle Aspekt der Wohnform wurde aus der speziellen städtebaulichen Situation heraus entwickelt.

Lage, Größe und Geometrie des Grundstückes ermöglichen die Errichtung von drei Wohnhäusern mit je vier Wohneinheiten, die zu einem Siedlungskörper zusammengefasst sind.

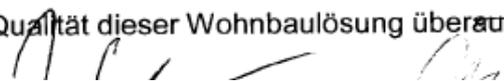
Die Hauptebenen der Wohneinheiten sind ausgehend vom Eingangsbereich halbgewölbt versetzt angeordnet und mit einer zweiläufigen Treppe im mehrgeschossigen Wintergarten erschlossen.

Im Halbkeller ist eine Kleingarage situiert, die über eine interne Treppenanlage mit der Wohnung direkt verbunden ist.

Über einen vorgelagerten Privatgarten gelangt man gedeckt zu dem Haupteingang der Wohnung. Küche, Essplatz und Wohnbereich befinden sich auf Wintergartenebene, halbgewölbt darüber die beiden Kinderzimmer. Einen Stiegenlauf höher liegen Bad und Elternschlafzimmer samt Nebenräumen. Halbgewölbt höher, über den Kinderzimmern befindet sich die Dachterrasse.

Die Hauszufahrt von der Lewischgasse erfolgt über eine Rampe mit Ampelregelung zu einer im Keller liegenden überbauten Zufahrt, von der die privaten Kleingaragen erschlossen werden.

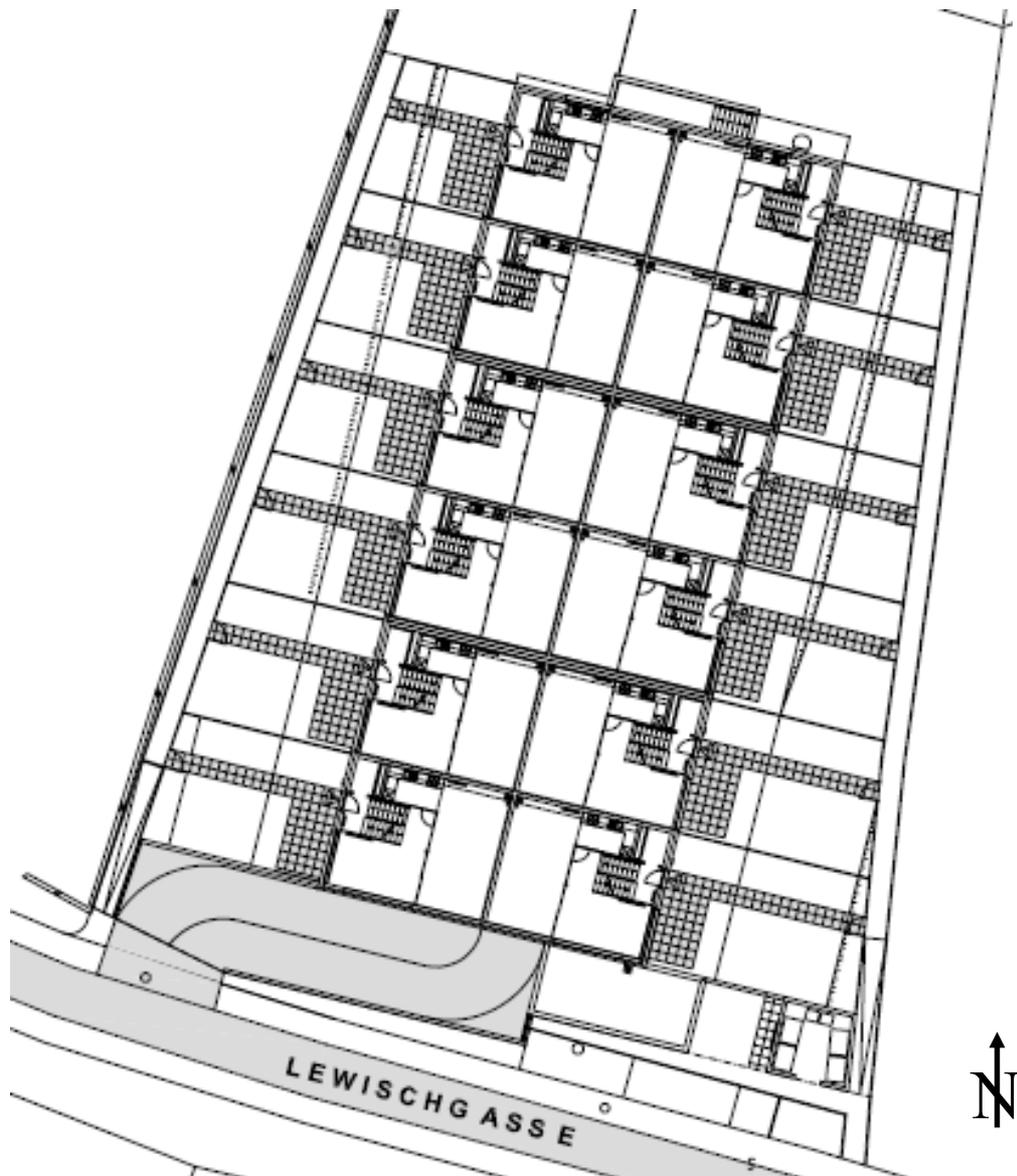
Der Gestaltungsbeirat hebt die architektonische Qualität dieser Wohnbaulösung ~~überaus~~ positiv hervor.



PERSPEKTIVE



LAGEPLAN

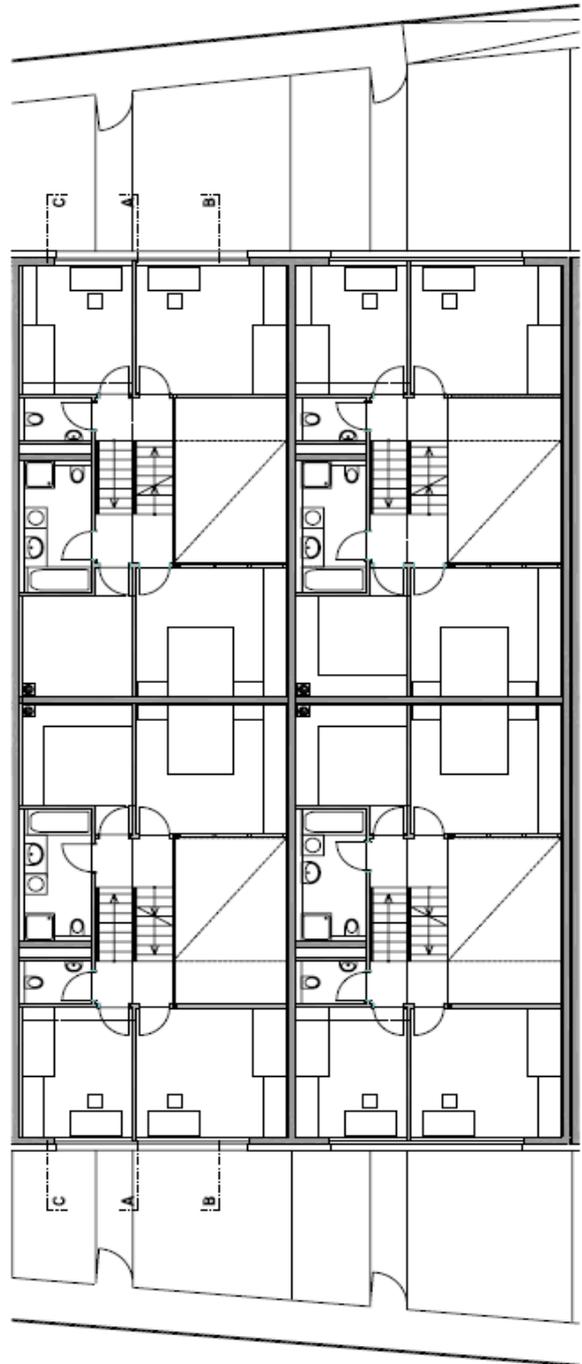


GRUNDRISS

Grundriss EG:



Grundriss OG:

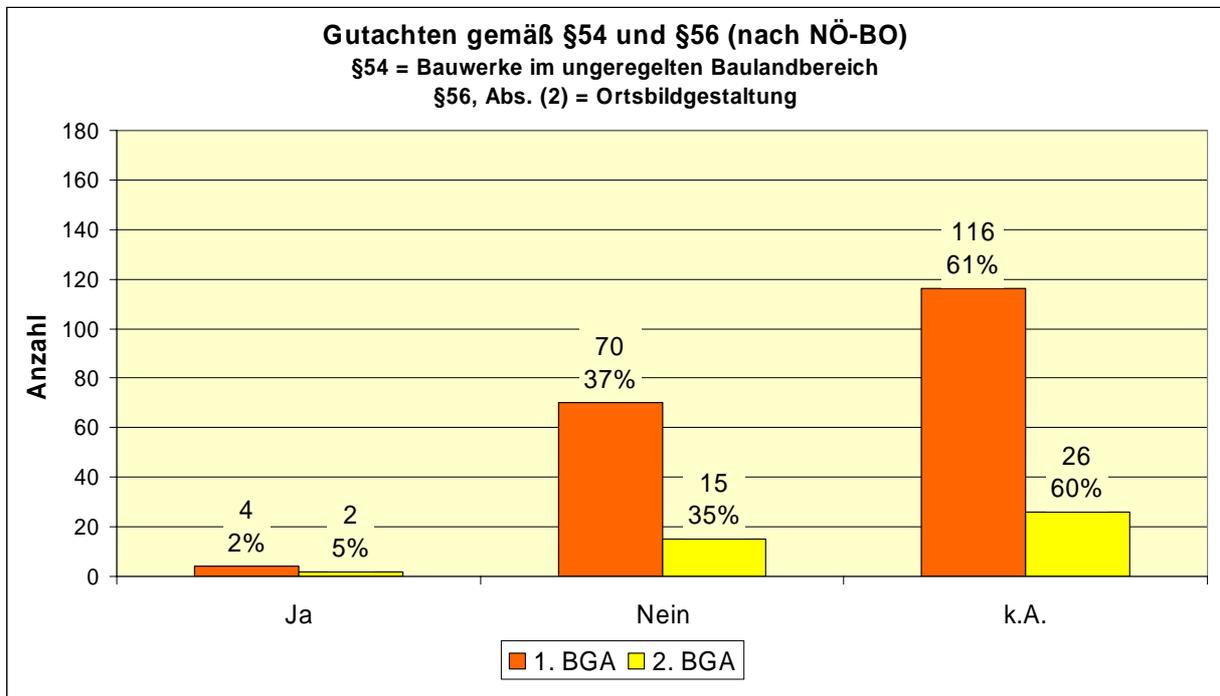
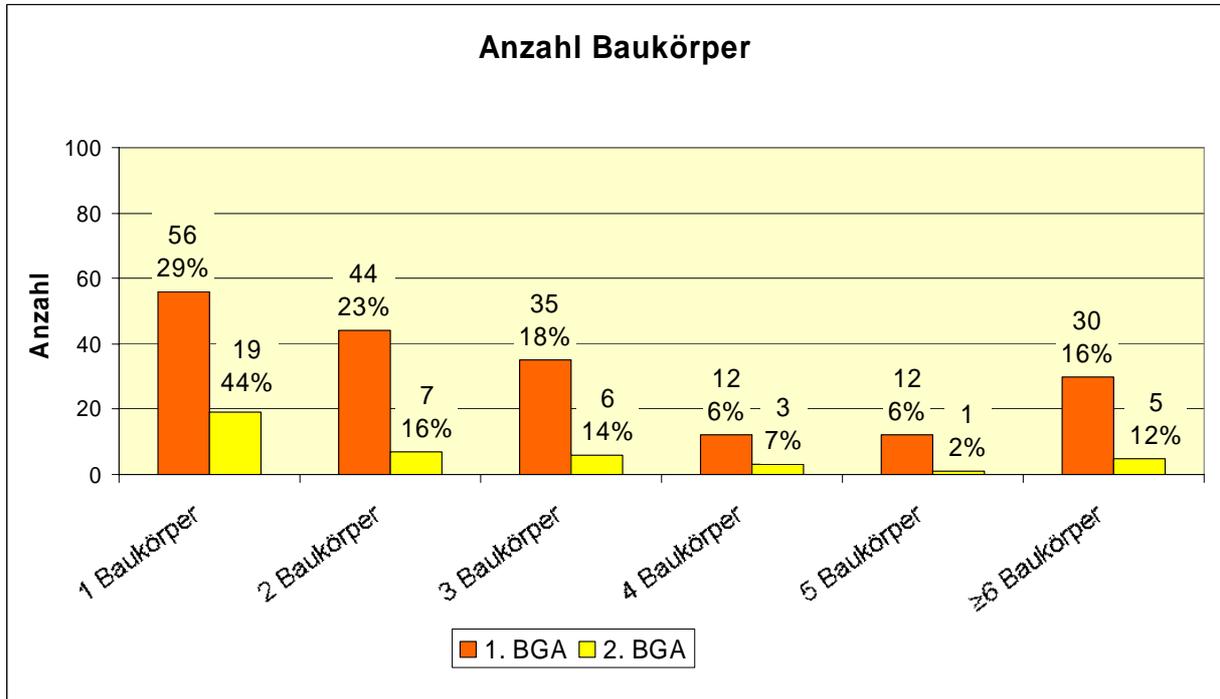




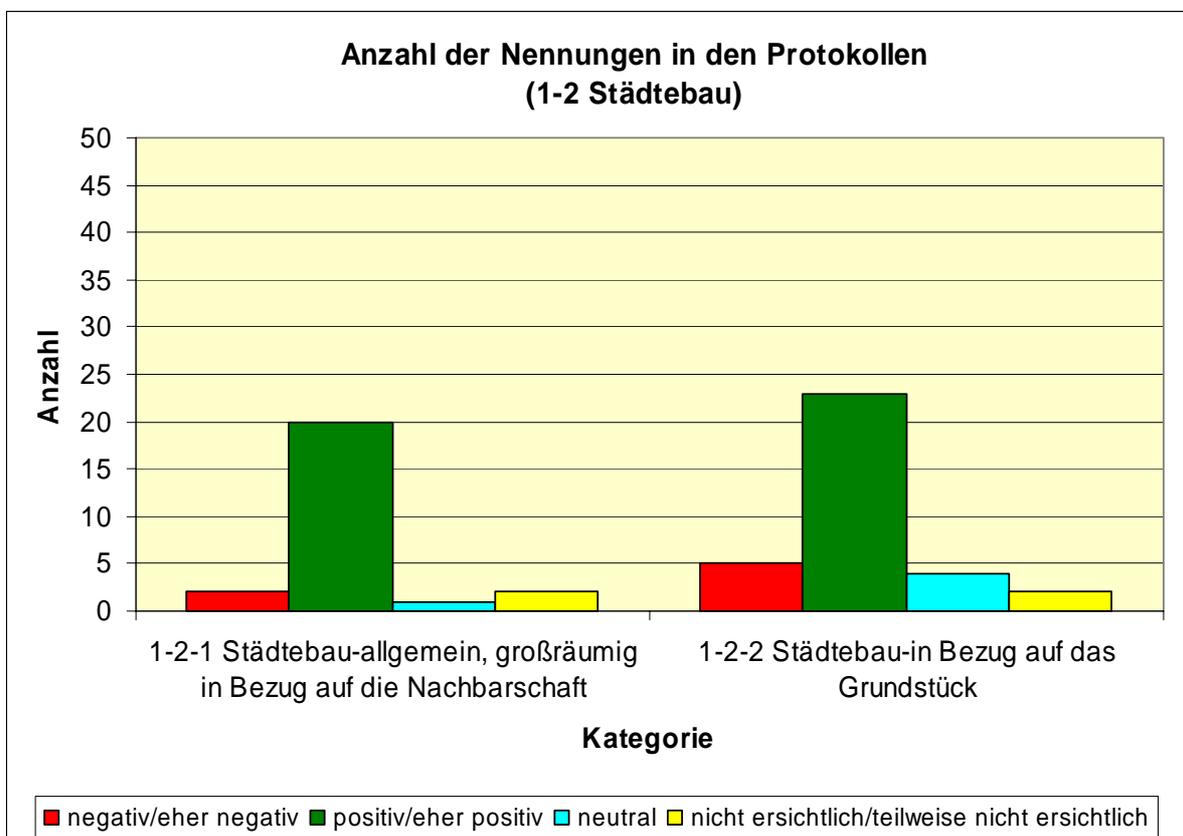
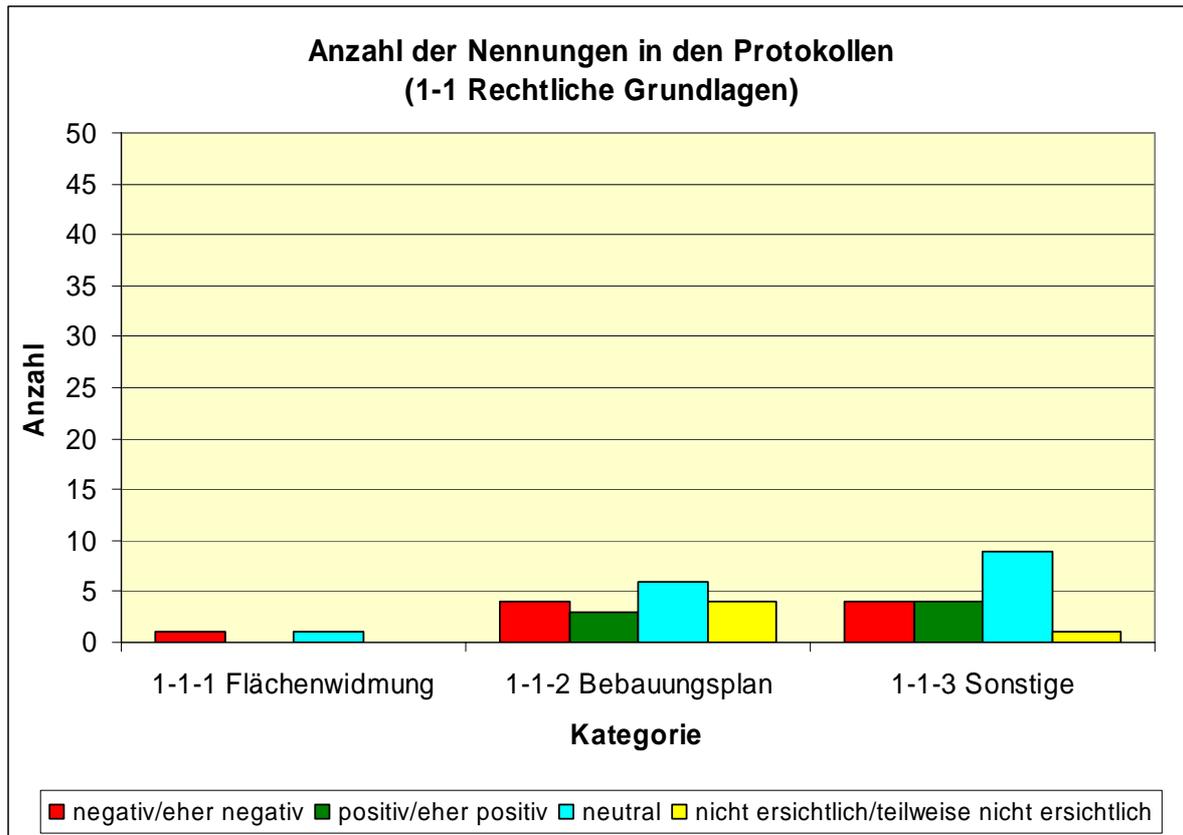
**5. Anhang**

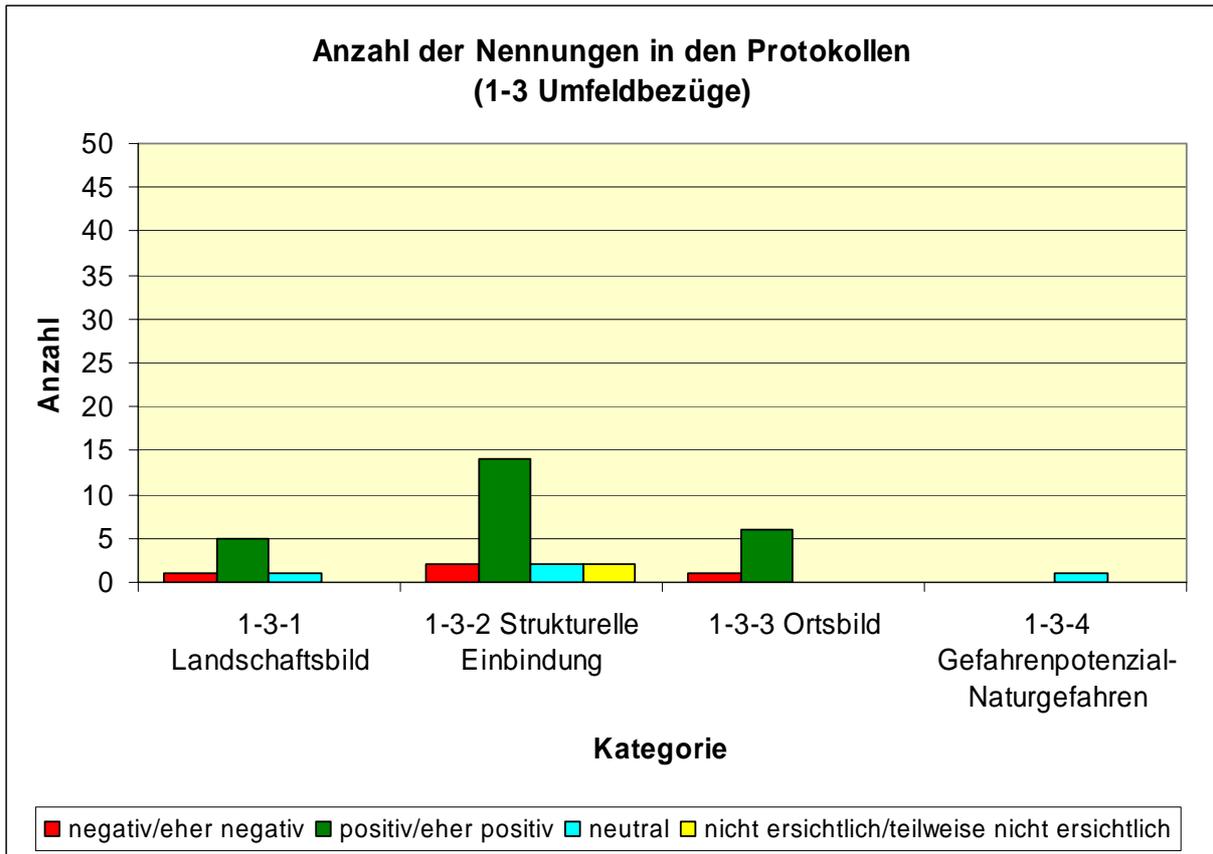
- Ergänzende Grafiken Projektbeschreibung
- Ergänzende Grafiken Textanalyse
- Exemplarisch ausgefüllte Checklisten
- Formalerfordernisse (einzureichende Unterlagen) der Bundesländer
- Bewertungskriterien der Bundesländer
- Protokolle der Bundesländer

**Ergänzende Grafiken Projektbeschreibung**

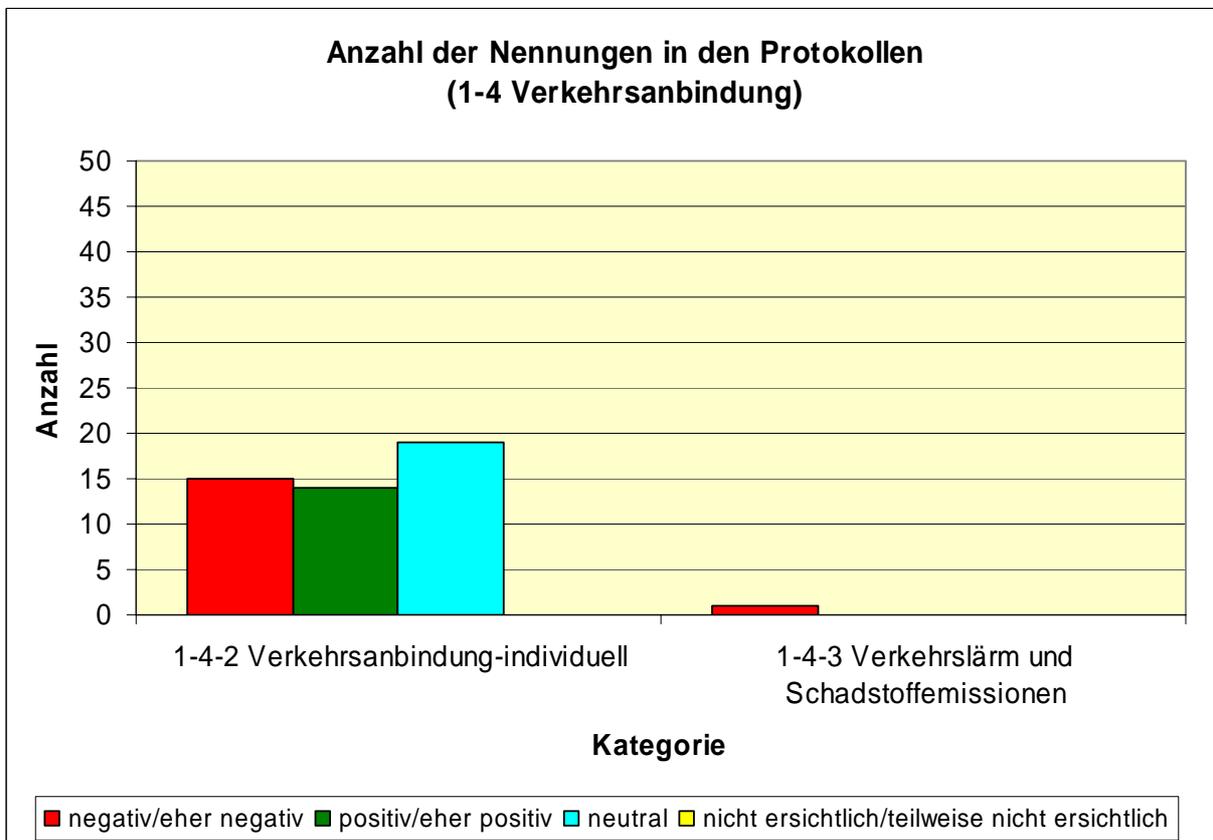


## Ergänzende Grafiken Textanalyse

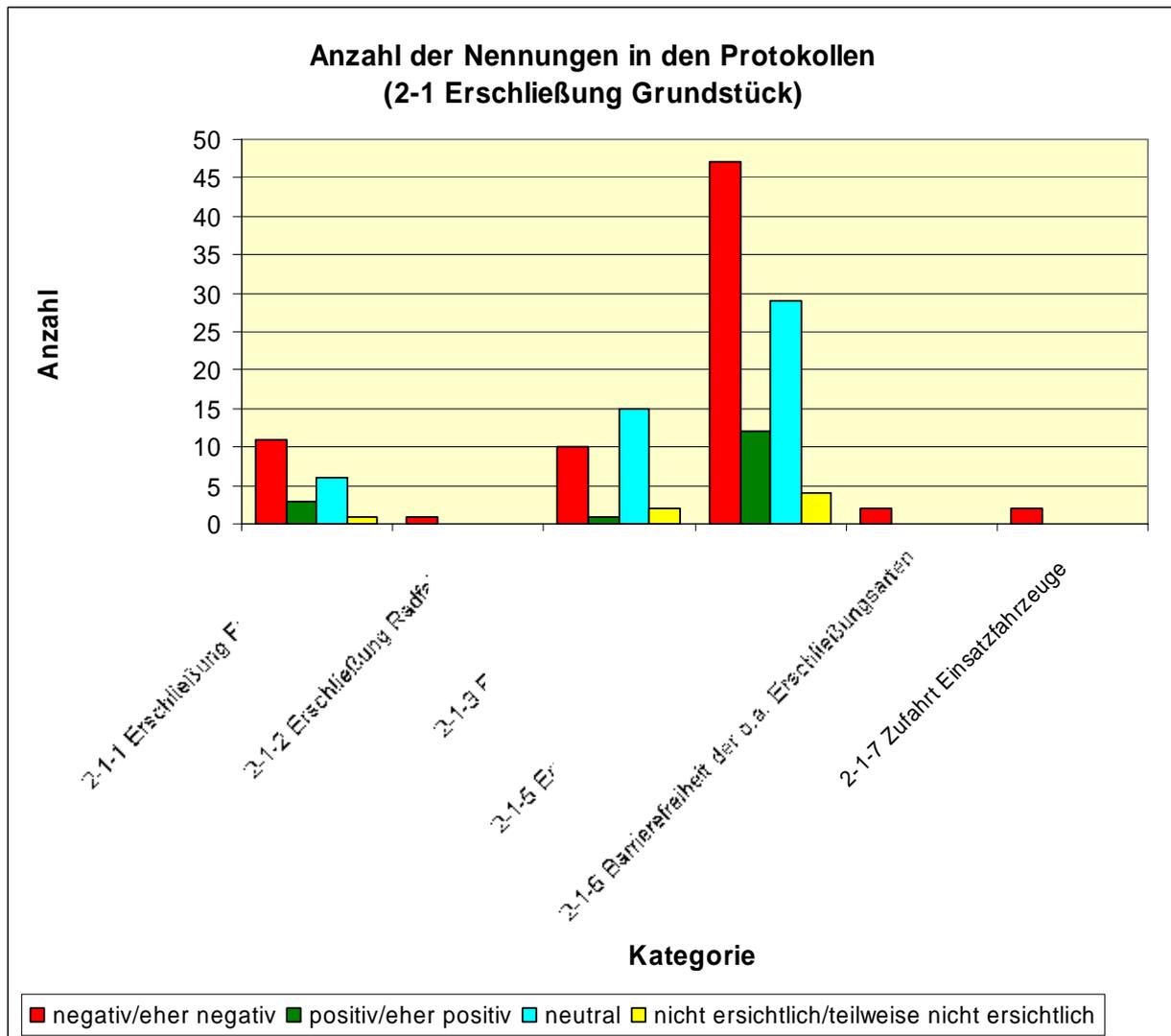




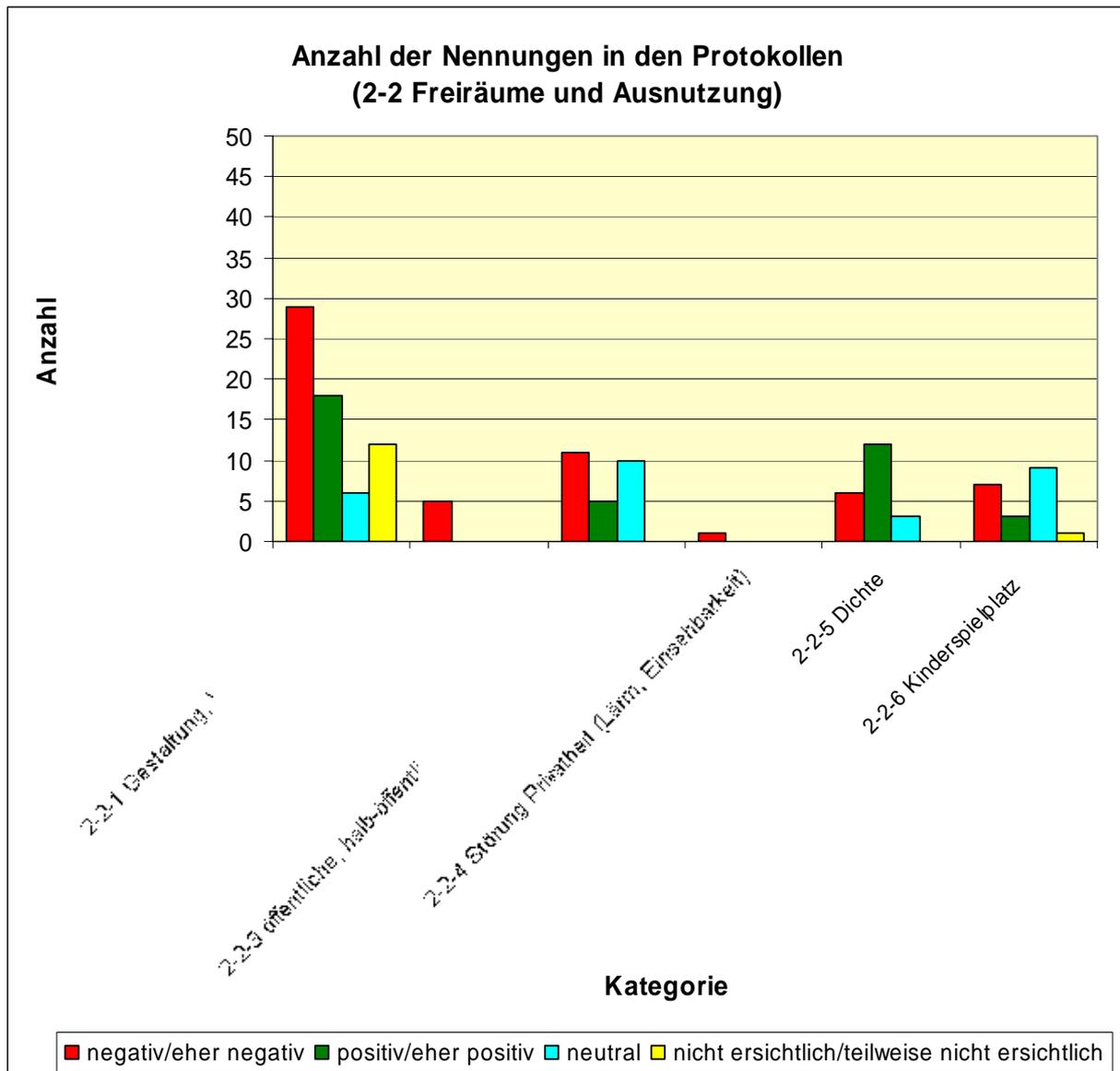
- Kriterium 1-3-5 Gefahrenpotenzial-technische Einrichtungen wurde nicht genannt

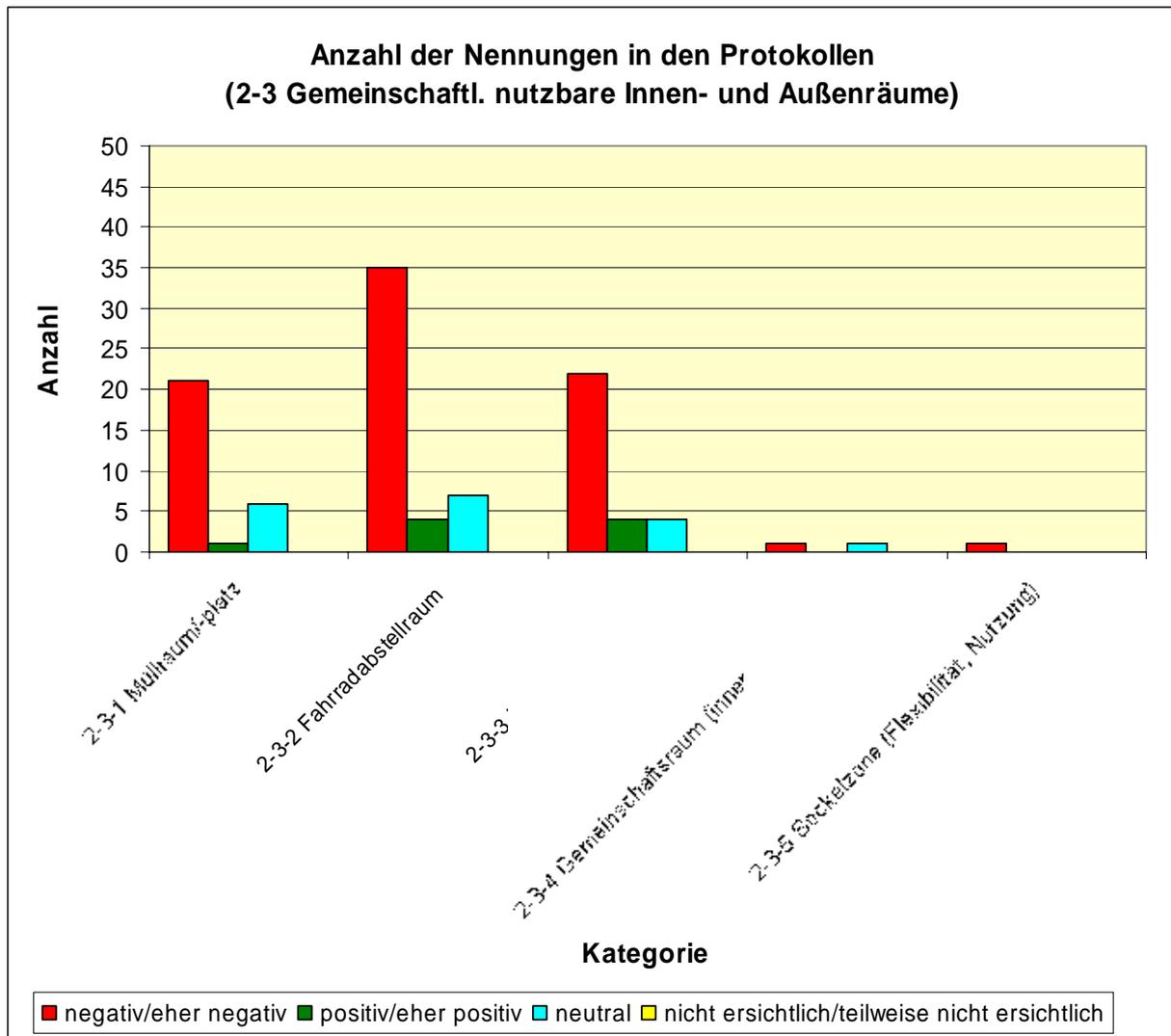


- Kriterium 1-4-1 Verkehrsanbindung-öffentlich wurde nicht genannt

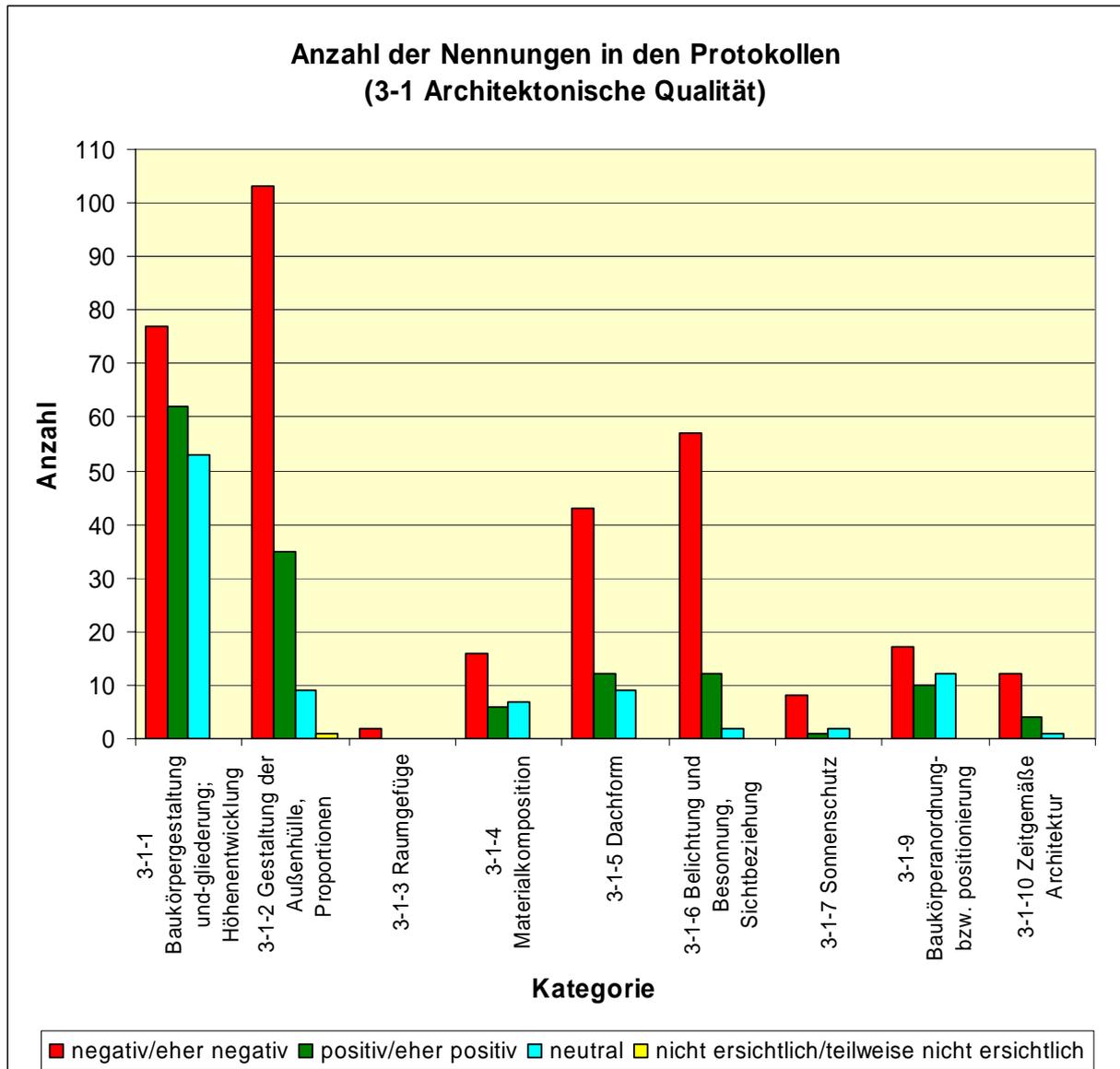


- Kriterium 2-1-4 Öffentlicher Verkehr wurde nicht genannt

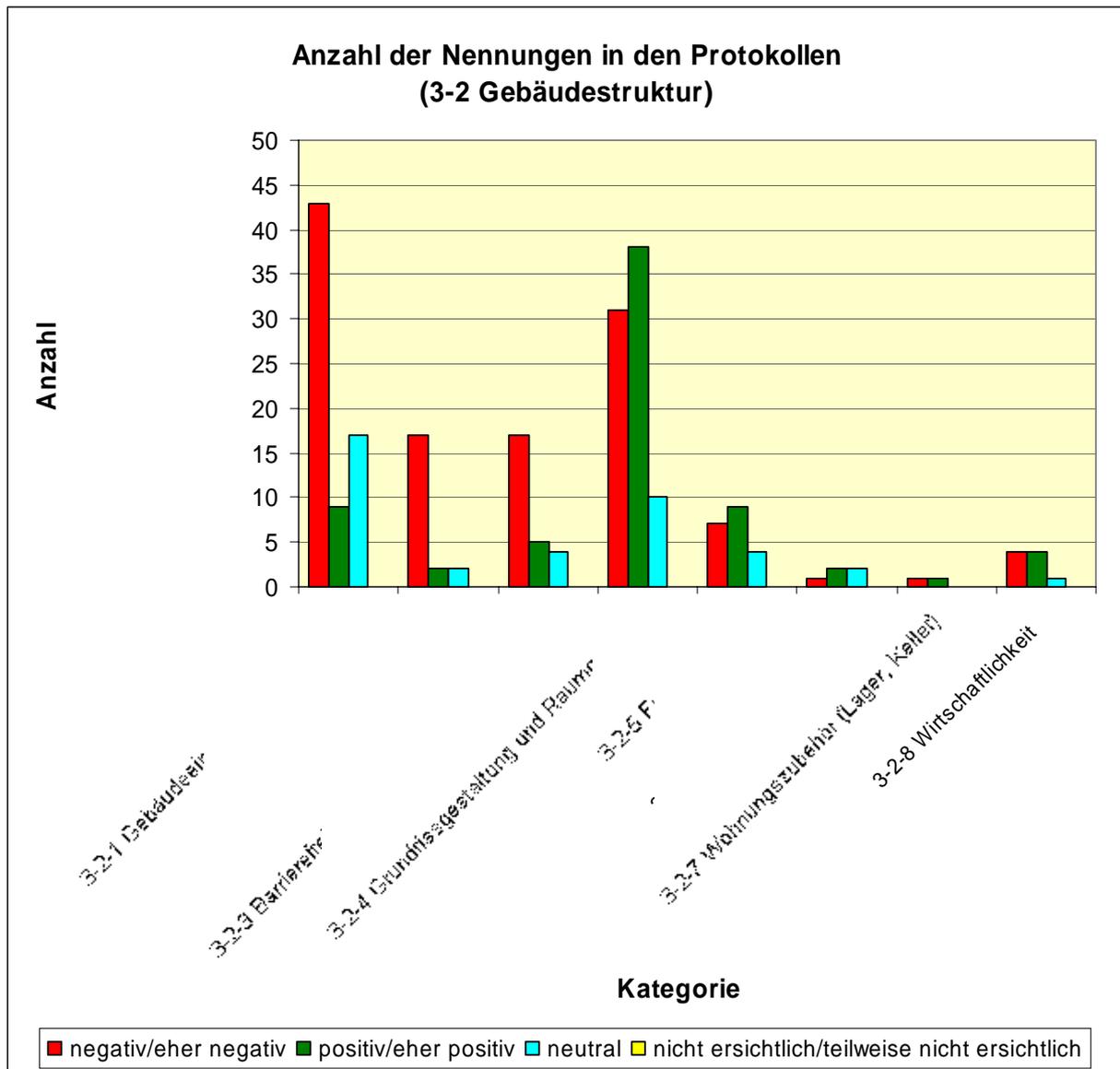




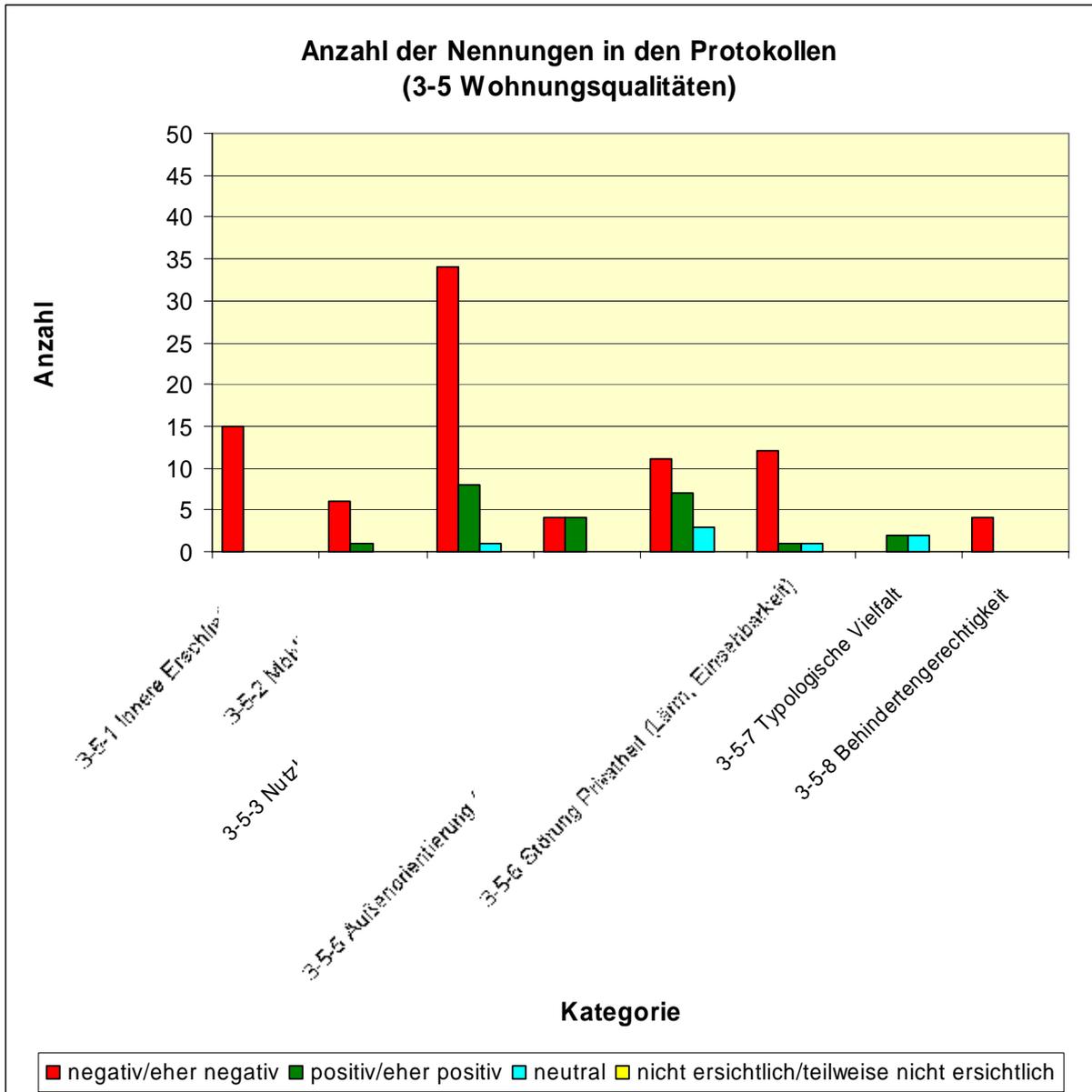
- Kriterium 2-3-6 Barrierefreiheit wurde nicht genannt



- Kriterium 3-1-8 Hauptwindrichtung wurde nicht genannt



Grafiken zu Hauptkriterien 3-3 Energiekonzept und 3-4 Regeneratives Ressourcenkonzept nicht dargestellt, da diese ökologische/energetische Kennwerte erst im Zuge der Wohnbauförderung vorgelegt werden müssen.



## Exemplarisch ausgefüllte Checklisten

## Checkliste NÖ Gestaltungsbeirat

Projekt 103

<b><u>1 ORTSSTRUKTUR</u></b>
<b>1.1 Städtebau und Umfeldbezüge:</b> -strukturelle Einbindung -Ortsbild -Landschaftsbild -Naturgefahren - Maßstäblichkeit der Bebauung -zeigt vorliegendes Orthofoto aktuelles Projektumfeld? Die beiden dreigeschossigen Baukörper fügen sich gut in die Umgebung ein.
<b><u>2 WOHNUMFELD</u></b>
<b>2.1 Erschließung Grundstück:</b> -Fußgänger -Radfahrer -MIV -ruhender Verkehr -Einsatzfahrzeuge -Barrierefreiheit
<b>2.2 Freiräume/Ausnutzung:</b> -Gestaltung, Vielfalt (gärtnerische Gestaltung, Ausstattung-Bepflanzung) -Versiegelungsgrad -öffentliche, halböffentliche und private Freiflächen -Kinderspielplatz -Störfaktoren (Lärm, Einsehbarkeit, etc.) -Dichte
<b>2.3 Gemeinschaftlich nutzbare Innen- und Außenräume:</b> -Müllraum/-platz -Fahrradabstellraum -Kinderwagenraum -Sockelzone (Flexibilität, Nutzung, etc.)
<b><u>3 GEBÄUDE</u></b>
<b>3.1 Architektur:</b> -Baukörperkomposition und -proportionen -Fassaden -Materialgefüge -Außenorientierung (Belichtung, Besonnung, Sonnenschutz, etc.) -zeitgemäße Architektur Der straßenseitige Baukörper soll sich gegenüber dem Bauteil 1 (Bestand) klar absetzen (Farb- und Materialwahl).
<b>3.2 Gebäudestruktur:</b> -Erschließung -Barrierefreiheit -Grundriss- und Raumqualität -Funktionalität -typologische Vielfalt -Wirtschaftlichkeit -Zukunftstauglichkeit (nachträglicher Lifteinbau, etc.) Die Dämmung der Terrassen im 2.OG soll so ausgebildet werden, dass in den Wohnräumen darunter die zulässige Raumhöhe erreicht werden kann.
<b><u>4 WOHNUNGEN</u></b>
<b>4.1 Wohnungsqualitäten:</b> -Innere Erschließung -Alltagstauglichkeit und Nutzbarkeit -Zukunftstauglichkeit (Flexibilität) -Besonnung und Ausblick -Privatheit

## Checkliste NÖ Gestaltungsbeirat

Projekt 269

<b><u>1 ORTSSTRUKTUR</u></b>
<b>1.1 Städtebau und Umfeldbezüge:</b> -strukturelle Einbindung -Ortsbild -Landschaftsbild -Naturgefahren
<b><u>2 WOHNUMFELD</u></b>
<b>2.1 Erschließung Grundstück:</b> -Fußgänger -Radfahrer -MIV -ruhender Verkehr -Einsatzfahrzeuge -Barrierefreiheit
Aufgrund der schwierigen örtlichen Lage insbesondere aufgrund des im Süden des Grundstücks befindlichen dreigeschossigen Wohnblocks erfolgt die Erschließung vollständig von Süden. Die Erschließung ist nach Norden zu verlegen. Die derzeit im Süden vorgesehene Servitutstraße kann nach Aussagen der Gemeinde ebenfalls nach Norden verlegt werden. Die derzeitigen im Eingangsbereich situierten Stellplätze sollen tunlichst in den westlichen Erschließungsbereich angeordnet werden.
<b>2.2 Freiräume/Ausnutzung:</b> -Gestaltung, Vielfalt -Versiegelungsgrad -öffentliche, halböffentliche und private Freiflächen -Kinderspielplatz -Störung Privatheit (Lärm, Einsehbarkeit) -Dichte
<b>2.3 Gemeinschaftlich nutzbare Innen- und Außenräume:</b> -Müllraum-/platz -Fahrradabstellraum -Kinderwagenraum -Sockelzone (Flexibilität, Nutzung)
Fahrrad- und Müllraum befinden sich im vorliegenden Entwurf im südlichen Teil des Baukörpers. Diese sind nordseitig anzuordnen.
<b><u>3 GEBÄUDE</u></b>
<b>3.1 Architektur:</b> -Baukörperkomposition und Proportionen -Fassaden -Materialgefüge -Außenorientierung (Belichtung und Besonnung, Sonnenschutz, sommerliche Überwärmung) -zeitgemäße Architektur
Das Projekt sieht die Anordnung reiner Nordwohnungen vor. Es besteht daher die Notwendigkeit, die Wohnungssituation so auszurichten, dass es keine einzige reine Nordwohnung gibt. Um die Besonnung auch für westliche Bereiche des Gebäudes zu gewährleisten, wird empfohlen, den gesamten Baublock so weit wie möglich nach Norden zu schieben. Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird angeregt, durch eine horizontale Gliederung (z.B. Betonung des Sockelgeschosses) eine optische Verringerung der Bauhöhe zu erreichen.
<b>3.2 Gebäudestruktur:</b> -Erschließung -Barrierefreiheit -Grundriss- und Raumqualität -Funktionalität -typologische Vielfalt -Wirtschaftlichkeit
Wünschenswert ist die Verlegung des Stiegenhauses nach Westen (näher zur Erschließungsstraße), um allzu lange Stichgänge zu vermeiden.
<b><u>4 WOHNUNGEN</u></b>
<b>4.1 Wohnungsqualitäten:</b> -Innere Erschließung -Alltagstauglichkeit und Nutzbarkeit -Zukunftstauglichkeit (Flexibilität)
Die Wohnungsgrundrisse zeigen im Wesentlichen eine einfache und klare Gliederung. Angeregt wird eine Verbesserung der Zugangssituation in den Wohnraum.

## Checkliste NÖ Gestaltungsbeirat

Projekt 344

<b><u>1 ORTSSTRUKTUR</u></b>
<p><b>1.1 Städtebau und Umfeldbezüge:</b> -strukturelle Einbindung -Ortsbild -Landschaftsbild -Naturgefahren - Maßstäblichkeit der Bebauung -zeigt vorliegendes Orthofoto aktuelles Projektumfeld?</p> <p>Das Projekt sieht auf dem gegenständlichen Grundstück mit vorgeschriebener geschlossener Bauungsweise einen straßenseitigen Bauteil mit 7 Wohnungen sowie einen weiteren Gebäudeteil mit 5 Wohnungen vor. <b>Die dreigeschossigen Baukörper fügen sich harmonisch in die umgebende Bebauung ein.</b></p>
<b><u>2 WOHNUMFELD</u></b>
<p><b>2.1 Erschließung Grundstück:</b> -Fußgänger -Radfahrer -MIV -ruhender Verkehr -Einsatzfahrzeuge -Barrierefreiheit</p> <p>Die Erschließung des Grundstücks ist als sehr effizient zu bezeichnen. Die Stellplätze sind gut situiert im Innenhof des Grundstücks untergebracht. Das Verhältnis Stellplätze zu Wohnungsanzahl beträgt 1,5. Die Hauszugänge sind gut von den Parkplätzen zu erreichen.</p>
<p><b>2.2 Freiräume/Ausnutzung:</b> -Gestaltung, Vielfalt (gärtnerische Gestaltung, Ausstattung-Bepflanzung) -Versiegelungsgrad -öffentliche, halböffentliche und private Freiflächen -Kinderspielplatz -Störfaktoren (Lärm, Einsehbarkeit, etc.) -Dichte</p> <p>Bedingt durch die 30% Bebauungsdichte zeigt das Projekt hohe außenräumliche und bauplastische Qualitäten mit optimaler Nutzung der Grundstücksgegebenheiten. <b>Ein Kinderspielplatz ist vorhanden und die Gestaltung der Freiräume ist sehr positiv. Es ergeben sich keine Störungen der Privatheit.</b></p>
<p><b>2.3 Gemeinschaftlich nutzbare Innen- und Außenräume:</b> -Müllraum/-platz -Fahrradabstellraum -Kinderwagenraum -Sockelzone (Flexibilität, Nutzung, etc.)</p> <p><b>Die gemeinschaftlich nutzbaren Räume (Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllraum) sind im westlichen Bauteil integriert und ausreichend dimensioniert.</b></p>
<b><u>3 GEBÄUDE</u></b>
<p><b>3.1 Architektur:</b> -Baukörperkomposition und -proportionen -Fassaden -Materialgefüge -Außenorientierung (Belichtung, Besonnung, Sonnenschutz, etc.) -zeitgemäße Architektur</p> <p><b>Die Baukörper sind nach Osten zu den Freiflächen orientiert und großzügig belichtet. Die Fassaden sind klar und ansprechend gegliedert. Das Projekt zeichnet sich durch seine moderne Architektur aus.</b></p>
<p><b>3.2 Gebäudestruktur:</b> -Erschließung -Barrierefreiheit -Grundriss- und Raumqualität -Funktionalität -typologische Vielfalt -Wirtschaftlichkeit -Zukunftstauglichkeit (nachträglicher Lifteinbau, etc.)</p> <p><b>Die innere Erschließung der Baukörper und die Raumaufteilung der Wohnungen ist zweckmäßig und wirtschaftlich.</b> Das Projekt stellt im Lichte der Kriterien des Leitfadens ein sowohl in ökonomischer als auch funktionaler Hinsicht gelungenes Beispiel geförderten Wohnbaus dar</p>
<b><u>4 WOHNUNGEN</u></b>
<p><b>4.1 Wohnungsqualitäten:</b> -Innere Erschließung -Alltagstauglichkeit und Nutzbarkeit -Zukunftstauglichkeit (Flexibilität) -Besonnung und Ausblick -Privatheit</p> <p><b>Die Wohnungen sind gut organisiert.</b></p>

schwarz= Ausführungen lt. Protokoll; rot= mögliche Ergänzungen

**Formalerfordernisse (einzureichende Unterlagen) der Bundesländer*****Niederösterreich (Gestaltungsbeirat)*****ERFORDERLICHE UNTERLAGEN (HOMEPAGE LAND NÖ)**

- Maximal 8 Umgebungsphotos
- Photomontage mit maximal 3 bis 4 Photos
- Lageplan, aus dem der Verkehrsfluss ersichtlich ist (M 1:500)
- Freiflächenkonzept
- Grundrisse mit möglichst wenig Maßen und spärlicher Möblierung (M 1:200)
- Schnitte und Ansichten (M 1:200)
- Wohneinheit mit Einrichtungsvorschlag (M 1:50)
- Materialbeschreibung
- Modell nur bei besonderen Bauplatzsituationen

**AUSZUG AUS LEITFADEN DES NÖ GESTALTUNGSBEIRATES****3.6.Vorzulegende Unterlagen**

Die nachstehend angeführten Unterlagen gelten sowohl für die Vorlage beim Gestaltungsbeirat als auch für das Architektur- und Planungsauswahlverfahren.

Die Planungsunterlagen haben eindeutige topographische und umgebungsspezifische Darstellungen zu enthalten. Grundsätzlich sind einfache Plandarstellungen wie Lageplan 1:500, Grundrisse 1:200, Schnitte 1:200 und Ansichten 1:200 auszuarbeiten. Die Wohneinheit selbst ist im Grundriss im Maßstab 1:50 mit einem Einrichtungsvorschlag darzustellen.

Eine räumliche Darstellung in möglichst einfacher Erarbeitungsform kann zum besseren Verständnis des Projektes bzw. der Entwurfsidee beitragen.

Die Ausarbeitung eines Modells ist nur bei besonderen Bauplatzsituationen in Verbindung mit einem Umgebungsmodell in Erwägung zu ziehen.

Diese beschriebenen Qualitäten der Ausarbeitung gelten für das Architektur- und Planungsauswahlverfahren und auch für die Vorlage zum Gestaltungsbeirat. In der Übergangsphase sind bereits baugenehmigte und entsprechend ausgefertigte Projekte mit umgebungsorientierten Darstellungen zu ergänzen.

## DATENBLATT FÜR GESTALTUNGSBEIRAT sowie Ansuchen auf Zuerkennung einer Förderung

Förderungswerber

Bauort (Politische Gemeinde)

Kurzname

Gesamtanzahl Wohneinheiten

davon entfallen auf:

	Bauteilsbezeichnung	Kat. I	Kat. II	Kat. III
BT I				
BT II				
BT III				
BT IV				
BT V				
BT VI				
<b>Summe</b>				

davon Wohnform "betreutes Wohnen"  
(Erklärung WB 98 ist angeschlossen)

Katastralgemeinde

Grundstücksnummer

Einlagezahl

Vertreter Förderungswerber

Nominierter Fachgutachter

Planer des Projektes

Geschäftszahl Gestaltungsbeirat

Wir erklären, dass wir mit der automationsunterstützten Erfassung, Verarbeitung und Übermittlung der aus dem Ansuchen und allfälligen Beilagen ersichtlichen Daten einverstanden sind  
Wir nehmen zur Kenntnis, dass mit der Errichtung dieses Gebäudes erst nach Annahme der Zusicherung begonnen werden darf. Es ist uns bekannt, dass Fundamentierungsarbeiten bereits als Baubeginn gewertet werden.  
Wir nehmen zur Kenntnis, dass durch eine positive Begutachtung im Gestaltungsbeirat eine Behandlung durch den Wohnbauförderungsbeirat nicht abgeleitet werden kann. Wir nehmen zur Kenntnis, dass auf die Zuerkennung einer Förderung KEIN RECHTSANSPRUCH besteht und dass im Falle, dass der Wohnbauförderungsbeirat 3 Jahre hindurch keine positive Begutachtung abgeben sollte, das gegenständliche Ansuchen als zurückgezogen gilt.

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Name und Unterschrift (satzungsmäßig - firmenmäßig - persönlich)  
des Förderungswerbers

**Oberösterreich (Qualitätsbeirat für den geförderten Wohnbau)****QUALITÄTSBEIRAT FÜR DEN GEFÖRDERTEN WOHNBAU IN OÖ.****Anforderungsprofil der für dessen Sitzungen  
vorzulegenden Projektunterlagen**

Der **Abteilung Wohnbauförderung** sind seitens des Projektverfassers die Projektunterlagen **spätestens 4 Wochen** vor der jeweiligen Beiratssitzung in **6-facher Ausfertigung** (max. DIN A3) wie folgt vorzulegen:

1. **Deckblatt:** Datum der Planerstellung, Name und Adresse des Planverfassers sowie des Bauherrn (mit Telefonnummer), Grundeigentümergebilligung.
2. Orientierungsskizze des Bauvorhabens
3. Auszug aus dem rechtskräftigen farbigen Flächenwidmungsplan, Festlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept im Planungsgebiet
4. **Gültiger Bebauungsplan, Bebauungsvorschriften** (soweit vorhanden).
5. **Lageplan als Strukturplan** (Wohnumgebungsgestaltungsplan) **1:2000** mit infrastrukturellen Gegebenheiten (z.B. Nahversorger, Schulen, Erholungsflächen, öffentl. Verkehrsmittel (vorhanden/geplant), Darstellung von Hauptverkehrsträgern und benachbarter Betriebe, Auflistung der benachbarten Betriebe mit Angabe der Entfernung (Luftlinie) und Angabe der Betriebstypen.
6. Ein für die Beurteilung **geeignetes Arbeitsmodell** (einfärbiges Baumassenmodell 1:500) mit einfacher Darstellung der Umgebungssituation, Außenraumgestaltung und Bepflanzung.
7. Außenanlageplan mit Fußwegen, Spielplätzen, Besucherparkplätzen und Freiraumgestaltung
8. **Grundrisse, Schnitte und Ansichten** 1:200 in einer zur Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten geeigneten Darstellungsweise mit Beschreibung der wichtigsten vorgeschlagenen Konstruktionen, Materialien und Techniken.  
Einrichtungspläne von den jeweiligen Wohnungstypen 1:100 (Vorentwurfsqualität)  
Vorschläge zur nachträglichen behindertengerechten Adaptierung der Sanitärbereiche
9. Bauteildokumentation für Außenwände und Wohnungstrennwände, Außendecken und Außenböden
10. Energiekonzept für Heizung und Warmwasser (z.B. Niedertemperaturheizung – Wand/Fußbodenheizung, Sonnenkollektoren, Photovoltaik, usw.), Energieträger
11. **Projektsbeschreibung** (max. 1 DIN A4-Seite): kurze Beschreibung der Situation und des Umraumes, Anzahl der Geschoße, Anzahl der Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach Nutzflächen), Gesamtnutzflächen der Wohnungen, Büros, Geschäfte usw., Geschoßflächenzahl, Bruttogeschoßfläche, Grundstücksfläche, Anschlussbauten (geplant ?).  
Beschreibung der verkehrstechnischen Erschließung des Objektes mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Falls die Unterlagen **nicht** in der oben angeführten Form vorgelegt werden, muss der Projektverfasser damit rechnen, dass dessen Projekt in einer weiteren Sitzung des Qualitätsbeirats neuerlich beurteilt werden muss.

**Steiermark (Wohnbautisch)****ABLAUF DER BEURTEILUNG**

## Stufen der Beurteilung bzw. Beratung

VORANFRAGE: fakultatives Service zur Vorbeurteilung von Grundstücken

KATEGORISIERUNG: 1. Beurteilung der raumplanerischen Eignung eines Grundstückes

positiv positiv mit Auflagen negativ

2. Einstufung des Planungsauftrages (nur für den Geschosswohnbau)

Eigenplanung Direktauftrag Vereinfachte städtebauliche Testentwürfe (3 Teilnehmer) geladenes Gutachterverfahren (5 bzw. 8 Teilnehmer)

PROJEKTBEURTEILUNG: Beurteilung der städtebaulichen und baukünstlerischen Qualität

positiv positiv mit Auflagen negativ

**UNTERLAGEN FÜR KATEGORISIERUNG**

FÜR DIE KATEGORISIERUNG SIND FOLGENDE BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN BEIM WOHNBAUTISCH VORZULEGEN:

Ausgefülltes und original gefertigtes Formblatt „WBF 9“

Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan M 1:5000/2500

Städtebaulicher Strukturplan der Umgebung M 1:2000/1000

Übersichtsplan betreffend die Zentralitäten und Erreichbarkeiten der Versorgungseinrichtungen M 1:5000/2500

Gestaltungsplan der Gesamtanlage bei Anträgen für Einfamilienhäuser in Gruppe M 1:500/1000 (incl. notwendiger zentral zugänglicher Allgemeinfläche von mind. 5m<sup>2</sup> pro Wohneinheit bzw. mind. 50m<sup>2</sup> Gesamtgröße)

Fotodokumentation des Grundstücks und der umgebenden Bebauung

**UNTERLAGEN FÜR PROJEKTBEURTEILUNG**

- Projektunterlagen zumindest in Vorentwurfsqualität (Lageplan incl. Außenanlagen, Grundrisse, Schnitte, Ansichten), bei denen das Entwurfskonzept hinreichend genau konkretisiert ist und damit eine Erörterung am Wohnbautisch und insbesondere auch eine Beurteilung der Adaptierbarkeit in Bezug auf den barrierefreien Umbau aufgezeigt wird (Wohnungsgrundrisse M 1:100 bzw. Wohnungstypen im M 1:50 incl. Einrichtungsvorschlag und eingetragener möglicher Adaptierbarkeit). Bei Hanglagen sind die Höhenschichtenlinien darzustellen.
- Bei Fortsetzungsbauabschnitten Fotos von den bereits realisierten Bauabschnitten.
- Bei besonderen Bauplatzsituationen kann der Wohnbautisch die Vorlage eines vereinfachten Modells verlangen.

AUSSCHNITT DES FORMULARS „ANSUCHEN WOHNBAUTISCH“:

Antragsteller/Bauträger:

Adresse:

Tel/Fax/Mail:

**ANSUCHEN WOHNBAUTISCH**

- Voranfrage:** Erforderliche Unterlagen: Ausschnitt aus dem gültigen Flächenwidmungsplan
- Kategorisierung:** Erforderliche Unterlagen: WBF9,  
Ausschnitt Fläwi-Plan M 1:5000/2500, Städtebaulicher Strukturplan M 1:2000/1000 und  
Übersichtsplan Zentralität/Erreichbarkeit M 1:5000/2500  
Bei EHG zusätzlich Gestaltungsplan der Gesamtanlage M 1:500/1000
- Projektbeurteilung:** Erforderliche Unterlagen: Vorentwurf im M 1:100 mit Grundrissen, GZ der Kategorisierung  
Ansichten und Lageplan

Förderart: Geschossbau Wohnbauschek Eigenheime in Gruppen:**Angaben zum Bauvorhaben**

Gemeinde, pol. Bezirk:

KG:

Grundstücks-Nr.:

Angaben über die Gesamtbebauung:

Häuser:

Wohnungen:

Sonstige Nutzungen:

Angaben über diesen Bauabschnitt:

Häuser:

Wohnungen:

Sonstige Nutzungen:

Anmerkungen:

Planverfasser:

Telefon:

WBF9-NEU FORMULAR:

Abteilung 15  
Fachabteilung 13B

## GRUNDSTÜCKSBEURTEILUNG

## WBF9

gem. Stmk. WFG 1993 & Durchführungsverordnung zum WFG 1993 i.d.g.F.

Das WBF9-Gutachten ist die Grundlage für die Kategorisierung bzw. für die Beurteilung der Standorteignung durch den Wohnbautisch. Es ist anhand der Erläuterungen zum Formular auszufüllen.

Antragsteller, Bauträger

Postleitzahl, Ort

Strasse

Tel/Fax

email

### Beilagen

#### Zwingend:

Ausschnitt FWP M 1:5000/2500

Städtebaulicher Strukturplan M 1:2000/1000

Übersichtsplan Zentralität/Erreichbarkeit M 1:5000/2500

Gestaltungsplan Gesamtanlage bei EHG M 1:500/1000

#### Optional:

Lärmtechnische Beurteilung

Bodenmechanische Beurteilung

Fotos des Grundstückes

Aktuelles Luftbild

## 1. Erfassung der Projektdaten

### 1.1. Vorgesehene Bebauung:

Geschossbau  (volle Förderung gemäß II.Hauptstück des Wohnbauförderungsgesetzes1993)

Wohnbauschek  (Zustimmung gemäß III.Hauptstück des Wohnbauförderungsgesetzes 1993)

Eigenheime in Gruppen  (Förderung gemäß II.Hauptstück des Wohnbauförderungsgesetzes 1993)

### 1.2. Angaben über das/die Grundstück(e) und die Bebauung:

Plz, Gemeinde  pol.Bezirk

Strasse, Hausnr.  Gesamtfläche,m<sup>2</sup>

KG

Grundstücksnummer(n)

Bauabschnitt  Bauabschnitte insgesamt

bisher ausgeführt:

**2. Raumplanerische Kriterien**

**2.1. Lage in Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung:**

- Regionaler Siedlungsschwerpunkt  laut Regionalplan (RePro)
- Bereich mit überdurchschnittlich guter ÖV-Erschliessung  laut Regionalplan (RePro)
- Örtlicher Siedlungsschwerpunkt  laut ÖEK-Neu
- Sonstiger Siedlungsschwerpunkt  bei ÖEK vor LGBl. 13/2005

**2.2. Bauland- und Bebauungserfordernisse:**

Baulandkategorie(n) und Bebauungsdichte(n)

Rechtsbezug - FWP VF. Nummer

Bebauungsplan erforderlich  in Rechtskraft  Änderung erforderlich   
 Bebauungsrichtlinie erforderlich  in Rechtskraft  Änderung erforderlich

Aufschließungserfordernisse bei Aufschließungsgebieten :

**2.3. Angaben über die angrenzenden Grundstücke:**

*FWP-Ausweisung, Dachform, Geschossanzahl, Nutzung, etc.:*

**3. Einschränkungen der Bebaubarkeit**

**3.1. Lärm- und sonstige Immissionsbelastung:**

Maximalwerte: WA / WR:  >55 bei Tag  >45 bei Nacht   
 KG:  >60 bei Tag  >50 bei Nacht   
 L<sub>A,eq</sub> in dB

Lärmemittelen:

Bahnlärm: Entfernung zur nächstgelegenen Gleisachse: <120m  <40m   
 Lärmschutz bereits errichtet  vorgesehen   
 Art d. Lärmschutzes:

Fluglärm: Lage innerhalb der: 60dB-Dauerschallpegel-Zone (ziv. und/oder mil.)   
 95dB-Spitzenschallpegel-Zone (mil.)

vorhandenes Lärmgutachten - Verfasser/Datum:

Nahelage zu Geruchsimmissionen aus tierhaltenden Betrieben

Ja

Nein

sonstige Luftschadstoffe bzw. Immissionsbelastungen

### 3.2. Schutzzonen und Gefahrenbereiche:

Hochwassergefährdung:

Gefahrenzonen der  
Wildbach- & Lawinenverbauung:

sonst. Vorbehaltsbereiche und  
Hinweisbereiche:

Lage in Schutzzonen:

Ortsbildschutzzone

Zone lt. Grazer Altstadterhaltungsgesetz

Landschaftsschutzgebiet

sonstige Schutzzonen

Hochspannungsleitungen

 110kV(<22m)

 220 kV(<25m)

 380 kV(<30m)

(Achsabstände)

sonstige Ersichtlichmachungen

## 4. Zentralität und Erreichbarkeit

### 4.1. Entfernung zu Haltestellen - ÖPNV:

Bus (m)

Straßenbahn (m)

Bahn (m)

werktäg. Buspaare zw. 6 und 21 Uhr

Bahn-Takt

### 4.2. Fussläufige Entfernung zu Versorgungseinrichtungen:

innerhalb von 1000m mit Angabe der Entfernung in m

Lebensmittelhandel (Vollsortiment) (m)

Postpartner / Post (m)

Kindergarten (m)

prakt. Arzt (m)

Volksschule (m)

Geldinstitut (m)

Weiterführende Pflichtschule (m)

Seelsorgeeinrichtung (m)

Gemeinde- bzw. Standesamt (m)

Sportplatz (m)

Polizei (m)

Kinderspielplatz (m)

Sonstiges(m)

 z.B. Bäcker

**5. Zusammenfassende Stellungnahme**

---

Das Grundstück ist nach Beurteilung des Verfassers für die vorgesehene Bebauung:

- sehr gut geeignet
- geeignet
- unter folgenden Auflagen geeignet: (unten anführen !)
- nicht geeignet

**Auflagen:**

---

Datum , Stampiglie und Unterschrift

Gemeinde

Raumplaner

**Wien (Grundstücksbeirat)****ERFORDERLICHE UNTERLAGEN****EINREICHUNTERLAGEN  
GRUNDSTÜCKSBEIRAT****PLANUNTERLAGEN**

Mappe: Format A3,8-fache Ausfertigung

Pläne: kaschiert auf Tafeln - Format AO

- ⇒ **Gültiges Plandokument**  
inkl. Bebauungsvorschriften (Ausschnitt, Plandokument-Nummer, Kopie) mit eingezeichnetem Projektstandort
- ⇒ **Lageplan mit Erschließung**  
(Eintragung der Grundstücksgrenzen, Baufluchtlinien und entsprechender Kotierung, Projektumfeld, Darstellung der Freiräume, Nordpfeil, mind. Maßstab 1:250)
- ⇒ **Konzept der Gestaltung und Erschließung**  
diagrammatische Darstellung der Entwicklung des architektonischen Konzepts, bezüglich der im Beurteilungsblatt angeführten Architekturkriterien (alternativ kann dies auch verbal in der Projektdarstellung erläutert werden)
- ⇒ **Grundrisse** mit m<sup>2</sup>-Angaben in jedem Raum - mind. Maßstab 1:250
- ⇒ **Schnitt** - Maßstab 1:200  
der nach dem Bebauungsplan zulässige Gebäudeumriss ist festzuhalten (zul. Gebäudehöhe, zul. Dachumriss, Firsthöhe, Trakttiefe, Geschosshöhe) - Maßstab 1:200
- ⇒ **Ansichten**  
mit Anschlüssen und Bebauungsstrukturen der angrenzenden Liegenschaften, Einbindung des Projektes in den umliegenden Stadtraum
- ⇒ **Perspektiven, Isometrie, Renderings** - freie Darstellung
- ⇒ **Freiraumgestaltungsplan/Grünraumkonzept**
  1. Planliche Darstellung des Freiraum- u. Grünraumkonzepts mind. M 1:250  
Die Planinhalte sind an den Vorgaben des § 63 (5) WBO als Mindestinhalte zu orientieren. (vorhandener Baumbestand, künftiger Vegetationsbestand, unterirdische Einbauten und Überdeckungshöhe, wesentliche Merkmale)
  2. Plandarstellung stadt- und landschaftsräumliche Einbindung:  
(Übersichtsplan M 1:2000) Einbindung d. Projektes in den umliegenden Stadtraum
  3. Textliche Erläuterung:  
Präzise Erläuterung der Gestaltungsideen zur Begründung der Gestaltungsmittel und -typologien

**DATENBLATT**

vollständig ausgefüllt und unterfertigt

[LINK ZUM DATENBLATT](#)[Hinweise zu den ökologischen Anforderungen \(pdf\)](#)

**SONSTIGE UNTERLAGEN**

- ⇒ **Schriftliche Projektdarstellung** (max. zwei A4-Seiten)  
kurze Beschreibung bzw. Erläuterung der wesentlichen Inhalte, Schwerpunkte und Zielsetzungen des Projektes gegliedert nach dem 3-Säulen-Modell Architektur-Ökonomie-Ökologie in Anlehnung an die der Beurteilung zugrunde gelegten Bewertungskriterien, sowie mit Anführung jener Punkte, die das Projekt als überdurchschnittlich und dadurch besonders förderungswürdig auszeichnen
- ⇒ **Grundbuchsauszug und Nachweis des derzeitigen Rechtsstatus**  
(z.B. Kaufverträge, Optionsverträge, andere Vereinbarungen)
- ⇒ **Stellungnahme der Geschäftsstelle der Infrastrukturkommission**  
bei Projekten mit mehr als 50 Wohneinheiten betreffend die soziale und technische Infrastruktur  
(SR DI Chlup Tel. 4000/82722)
- ⇒ **Nutzerverträge**  
einmalige Abgabe je Bauträger; allfällige Abweichungen davon sind in einem neuen Vertrag erkenntlich darzustellen
- ⇒ **Energieausweis nach Richtlinien der MA 25**  
Programm für die Berechnung von Energiekennzahlen unter <http://www.wien.gv.at/ma25>
- ⇒ **Bauteilkatalog**
- ⇒ **Bekanntgabe der Bebauungsvorschriften**, falls vorhanden
- ⇒ **Baubewilligung**, falls vorhanden

DATENBLATT

**wohnfonds\_wien**  
fonds für wohnbau und stadterneuerung

## DATENBLATT GRUNDSTÜCKSBEIRAT

Projektadresse			
EZ/KG			
Wohneinheiten			
Förderungsschiene WWFSG 1989 <b style="color: red;">NeubauVO 2007</b>	Miete	Eigentum	Heim
Bitte alle Förderungsschienen, die beansprucht werden, ankreuzen!	<input type="checkbox"/> § 12 iVm § 3 VO 2007 <input type="checkbox"/> § 12 iVm § 5 VO 2007 <input type="checkbox"/> § 12 iVm § 6 VO 2007 <input type="checkbox"/> § 12 iVm § 7 VO 2007	<input type="checkbox"/> § 12 iVm § 8 VO 2007 <input type="checkbox"/> § 12 iVm § 10 VO 2007	<input type="checkbox"/> § 12 iVm § 3 VO 2007 <input type="checkbox"/> § 12 iVm § 7 VO 2007
Bauträger			
Anschrift			
Telefon/Fax			
E-Mail			
Architekt/Planung			
Anschrift			
Telefon/Fax			
E-Mail			

Das Datenblatt ist vollständig ausgefüllt inkl. aller notwendiger Beilagen bei der Geschäftsstelle des Grundstücksbeirates einzureichen, um eine Beurteilung des Projektes zu ermöglichen. Das Datenblatt in der vorliegenden Fassung ist Basis für die Projektangaben, und darf nicht abgeändert werden. Allfällige Ergänzungen und Zusatzinformationen können in Beiblättern dargestellt werden.

Die Angaben im Datenblatt haben als Mindeststandards der Ausführung verbindlichen Charakter. Die Überprüfung der Einhaltung der angebotenen Standards und Ausführungsmerkmale erfolgt im Rahmen der Förderungsabwicklung. Alle Definitionen sind gemäß den gesetzlichen Regelungen anzuwenden.

Die Förderungsempfehlung des Grundstücksbeirates ist auf 2 Jahre befristet. Wenn in diesem Zeitraum keine Zusicherung erfolgt, ist der Beirat neuerlich mit dem Projekt zu befassen.

## 1 GRUNDSTÜCK

### 1.1 Flächen

Grundstücksfläche (zum Zeitpunkt der Baufertigstellung)	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Baulich genutzte Fläche inkl. unterirdische Einbauten	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Bruttogeschoßfläche (außer Kellergeschoß)	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>

## 2 GEBÄUDE

Anzahl der Geschoße

Anzahl der Wohnungen pro Stiegenhaus

### 2.1 Wohnungen

geförderte Wohnnutzfläche netto  m<sup>2</sup>

freifinanzierte Wohnnutzfläche netto  m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche gesamt netto  m<sup>2</sup>

Wohnungen gefördert  Anzahl

Wohnungen freifinanziert  Anzahl

Durchschnittliche Wohnnutzfläche  m<sup>2</sup>

#### 2.1.1 Heim

Art des Heimes

Heimeinheiten  Anzahl

Heimplätze  Anzahl

### 2.2 Geschäftsräume / Arbeitsräume

geförderte Geschäftsnutzfläche netto  m<sup>2</sup>

freifinanzierte Geschäftsnutzfläche netto  m<sup>2</sup>

Geschäftsnutzfläche gesamt netto  m<sup>2</sup>

geförderte Geschäfte / Betriebe  Anzahl

freifinanzierte Geschäfte / Betriebe  Anzahl

**2.3.1 soziale Infrastruktur** (höchstens 25 % der geförderten Gesamtnutzfläche)

m<sup>2</sup>

**2.3.2 soziale Infrastruktur** (keine Nutzflächenbeschränkung)

m<sup>2</sup>

**2.4 Gemeinschaftsräume / Hausnebenräume**

Nutzfläche gesamt netto  m<sup>2</sup>

Bezeichnung und Größe der einzelnen Räume:

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

### 3 FREIRÄUME

#### 3.1 Private Freiräume

Anteil Wohnungen mit Nutzergärten	<input type="text"/>	%
Durchschnittsgröße der Nutzergärten	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Anteil Wohnungen mit Loggien, Terrassen, Balkone, etc.	<input type="text"/>	%
Durchschnittsgröße der Loggien, Terrassen, Balkone, etc.	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
tatsächlich errichtete Terrassen-/Balkonflächen	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
laut NeubauVO 07 anrechenbare Terr./Balkonflächen	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>

#### 3.2 Halböffentliche Freiräume

Gemeinschafts(Dach)Gärten	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Gemeinschafts(Dach)Terrassen	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Kleinkinderspielplätze	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Kinder- und Jugendspielplätze (Ballspiele, Skaterbahn ,o.Ä.)	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
sonstiges	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>

#### 3.3 Öffentliche Freiräume

Plätze und Durchgänge	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Spielanlagen und Spielplätze	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
öffentliche Grünanlagen	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
sonstiges	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>

#### 3.5 Begrünte Dachflächen

extensiv	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Höhe des Substrataufbaues	<input type="text"/>	cm
intensiv	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Höhe des Substrataufbaues	<input type="text"/>	cm

### 3.6 Soziales Funktionskonzept

Funktionale Zuordnung der Räume nach Alter (Kleinkinder, Kinder) und Nutzergruppen  
 Wegekonzept: schlüssige Verbindungen der Funktionsräume intern und Anbindung an externe Wegeangebote und Funktionsräume

### 3.7 Spielwert des Wohnumfeldes und Schlechtwetterereignung des Spielangebotes

zB überdachte Spielplätze, Wintergärten, Spielräume usw.

### 3.8. Beschreibung der Oberflächengestaltung

Anteil der versiegelten Flächen von

Privaten Außenanlagen	<input type="text"/>	%
Halböffentliche Außenanlagen	<input type="text"/>	%
Öffentlichen Außenanlagen	<input type="text"/>	%
gesamt	<input type="text"/>	%

Maßnahmen zur Regenwasserversickerung

### 3.9. Pflegekonzept

durchschnittl. Pflegekosten der gesamten  
 halböffentlichen Bereiche pro Jahr/m<sup>2</sup>  €

durchschnittl. Pflegekosten der gesamten  
 öffentlichen Bereiche pro Jahr/m<sup>2</sup>  €

#### 3.9.1 Beschreibung des Pflegeaufwandes

## 4 STELLPLÄTZE

geförderte KFZ-Stellplätze  Anzahl

freifinanzierte KFZ-Stellplätze  Anzahl

KFZ-Stellplätze gesamt  Anzahl

Beschreibung

Alternative Stellplatzverpflichtung  JA

NEIN

Kosten

Beschreibung

vorgesehene überdachte Radabstellplätze am Bauplatz  Anzahl

## 5 NUTZFLÄCHEN UND FÖRDERUNG

### 5.1. Nutzfläche

förderbare Nutzfläche gem.§ 2 Zi.9 WWFSG 1989	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
zu fördernde wohnungsbez. Balkon-/Terrassenfl.	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Spachtelzuschlag/Fertigteilzuschlag	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Heimzuschlag	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
förderungstragende Nutzfläche inkl. aller Zuschläge	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>
Frei finanzierte Nutzflächen netto	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>

### 5.2. Förderung

#### 5.2.1 Miete/Heim

Basisförderung gemäß § 3 Abs. 1 Zi. 1 (€ 700/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Basisförderung gemäß § 3 Abs. 1 Zi. 2 (€ 650/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Basisförderung gemäß § 3 Abs. 1 Zi. 3 (€ 600/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Basisförderung gemäß § 3 Abs. 1 Zi. 4 (€ 550/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Basisförderung gemäß § 3 Abs. 1 Zi. 5 (€ 510/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Basisförderung gemäß § 5 Abs. 1 Zi. 1 (€ 550/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Basisförderung gemäß § 5 Abs. 1 Zi. 2 (€ 440/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Ergänzungsf. § 6 - "Superförderung" (€ 150/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Ergänzungsf. § 7 Abs. 1 - Kleinbaustelle (€ 140 - 1.000/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Ergänzungsf. § 7 Abs. 2 - Passivhaus (€ 60/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Ergänzungsförderung § 7 Abs. 2 - erneuerbare Energien/Wärmerückgewinnung (€ 20/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Förderungssumme gesamt	<input type="text"/>

#### 5.2.2 Eigentum

Basisförderung gemäß § 8 Abs. 1 Zi. 1(€ 550/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Basisförderung gemäß § 8 Abs. 1 Zi. 2(€ 440/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Ergänzungsförderung § 10 Abs. 1 - Kleinbaustelle (€ 140 - 1.000/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Ergänzungsf. § 10 Abs. 2 - Passivhaus (€ 60/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Ergänzungsförderung § 10 Abs. 2 - erneuerbare Energien/Wärmerückgewinnung (€ 20/m <sup>2</sup> )	<input type="text"/>
Förderungssumme gesamt	<input type="text"/>

Alle Angaben in Abs., sofern nicht anders angegeben, beziehen sich auf die förderbare Nutzfläche sowie den Zeitpunkt des geplanten Bezuges

## 6 KOSTEN

voraussichtlicher Baubeginn

geplanter Bezugszeitpunkt

### 6.1 Reine Baukosten gesamt *exkl. USt*

Baunebenkosten gesamt

Baunebenkosten gesamt in % der Gesamtbaukosten

### 6.2 Gesamtbaukosten *exkl. Ust*

Gesamtbaukosten pro m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche

davon Garagenkosten

davon Kosten der Geschäftsfl. bei Nicht-Vollausbau ("Edelrohbau")

davon sonstige Kosten

allfällige Errichtungskosten Außenanlagen, soz. Infrastruktur (KTH)

**angemessene Gesamtbaukosten** gemäß §1 NeubauVO2007  
(Berechnung der angemessenen Gesamtbaukosten gemäß Punkt 7)

### 6.3 Grundstückskosten

**Grundstücksnebenkosten gesamt**

Grundstücknebenkosten bestehen aus:

Grunderwerbssteuer

Eintragungsgebühr

Vertragserrichtung

Provision

Sonstige



Datum des Kostenanfalls für Grundstück

**Kosten der Baureifgestaltung**

Erläuterung

**zu erwartende Kontaminierungskosten**

**Finanzierungskosten bis Bezugszeitpunkt**

**Grundstückskosten gesamt**

## 7 ANGEMESSENE GESAMTBAUKOSTEN

gemäß § 1 NeubauVO 2007

Kostenbestandteile gemäß § 1 NeubauVO max. pro m<sup>2</sup>NFl. angem.Kosten

**Basisbetrag** gemäß Abs.1 € 1.180,00

**Kleinbaustelle** gemäß Abs. 2 € 300,00

**Erschwernisse** gemäß Abs.3 maximal € 550,00

**A. technische Maßnahmen** bis € 300,00

Standort bzw. baugrundabhängige Maßnahmen

Techn. Infrastruktur und Maßnahmen aufgrund besonderer Widmungs- bzw Bebauungsbestimmungen

**B. Ökologie** bis € 250,00

Passivhausstandard € 100,00

Niedrigenergiehaus verbessert *alternativ bis* € 40,00

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung *alternativ* € 20,00

Fernwärmeanschluss € 15,00

Einsatz erneuerbarer bzw. alternativer Energieträger € 30,00

Maßnahmen zur Reduzierung von Ressourcen im Betrieb € 20,00

Umweltfreundliche Baustellenabwicklung € 30,00

Einsatz von ökologischen Bauweisen und Baustoffen mit hohem Langzeitwert € 25,00

Maßnahmen zur Reduzierung von Betriebs- und Instandhaltungskosten € 20,00

Maßnahmen zur Vermeidung der sommerlichen Überwärmung mit geringstem Energieaufwand € 10,00

**C. Architektur und Wohnqualität** bis € 150,00

Schaffung von Allgemeinflächen, die über die Mindeststandards gem. Bauordnung hinausgehen € 40,00

Maßnahmen zur Erhöhung der Grundrißflexibilität € 40,00

Maßnahmen für bestimmte Zielgruppen € 40,00

Maßnahmen zur Hebung der Wohnqualität an besonders emissionsreichen Standorten sowie zur Verbesserung des Mikroklimas im dichtverbautem Gebiet € 20,00

Künstlerische Gestaltung zur Verstärkung identitätsstiftender Merkmale € 10,00

**D. Kosten für Energieausweise, Marketing und Mietermitbestimmung** bis € 10,00

**Heimzuschlag** gemäß Abs. 4 bis € 90,00

**Summe angemessener Gesamtbaukosten**  
(Summe angem. Gesamtbaukosten des Heimes)

**Alle Angaben in Abschnitt 8 beziehen sich auf den Zeitpunkt des geplanten Bezuges**

## 8 NUTZERKOSTEN - Miete

*Errichtung in Miete/Heim (§ 12 WWFSG §3 VO 2007)*

**Baukostenbeitrag/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

Angabe des Prozentsatzes gem. § 3 Abs. 2 VO 2007

**Grundkostenbeitrag/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

Art und Zeitpunkt der Verrechnung des Grundkostenbeitrages



---



**pro Monat:**

Annuität Kapitalmarktdarlehen/m<sup>2</sup>

Zinsendienst Landesdarlehen gem.§ 4 der NeubauVO/m<sup>2</sup>

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag/m<sup>2</sup>

Baurechtszins/m<sup>2</sup>

Betriebskosten/m<sup>2</sup>

sonstige Engeltbestandteile/m<sup>2</sup>:


---

USt-Anteile

**Nutzungsentgelt/m<sup>2</sup>**

Entwicklung der monatlichen Belastung durch Kapitalrückzahlung  
(inkl. Verzinsung Landesdarlehen gemäß § 4 NeubauVO)

im 1. Jahr  m<sup>2</sup>

im 11. Jahr  m<sup>2</sup>

im 3. Jahr  m<sup>2</sup>

im 13. Jahr  m<sup>2</sup>

im 5. Jahr  m<sup>2</sup>

im 15. Jahr  m<sup>2</sup>

im 7. Jahr  m<sup>2</sup>

im 9. Jahr  m<sup>2</sup>

Kurze Beschreibung der weiteren Entwicklung des Nutzungsentgelts



---



**Kosten Stellplatz inkl. USt.**

Miete pro Monat

Eigenmittel Stellplatz

**Alle Angaben in Abschnitt 9 beziehen sich auf den Zeitpunkt des geplanten Bezuges**

## 9 NUTZERKOSTEN - Eigentum

*Errichtung in Eigentum (§12 WWFSG § 8 VO 2007)*

Kaufpreis inkl. aller Förderungen/m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
Schuldendienst Landesdarlehen gem. § 9 der NeubauVO/m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
pro Monat:	
Zinsendienst Landesdarlehen gem. § 9 d. NeubauVO/m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag/m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
Baurechtszins/m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
Betriebskosten/m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
USt-Anteile	<input type="text"/>
Nutzungsentgelt pro Monat/m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
Kosten Stellplatz inkl USt.	
Miete pro Monat	<input type="text"/>
Eigenmittel	<input type="text"/>
Kaufpreis	<input type="text"/>

Entwicklung der monatlichen Belastung durch Kapitalrückzahlungen  
(EVB wird nicht berücksichtigt)

	Kapitalmarktdarlehen	Landesdarlehen	Summe
im 1. Jahr	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
im 3. Jahr	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
im 5. Jahr	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
im 7. Jahr	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
im 9. Jahr	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
im 11. Jahr	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
im 13. Jahr	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
im 15. Jahr	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>

Alle Angaben in Abschnitt 10 beziehen sich auf den Zeitpunkt des

## 10 NUTZERKOSTEN - Geschäfts- und Betriebsnutzung

*Errichtung in Miete/Heim (§ 12 WWFSG § 3 VO 2007):*

Baukostenbeitrag/m<sup>2</sup> Geschäftsnutzfläche

Grundkostenbeitrag/m<sup>2</sup> Geschäftsnutzfläche

Art und Zeitpunkt der Verrechnung des Grundkostenbeitrages

Nutzungsentgelt pro Monat/m<sup>2</sup>

Kosten Stellplatz inkl. USt

Miete Stellplatz pro Monat

Eigenmittel Stellplatz

*Errichtung in Eigentum (§12 WWFSG § 8 VO 2007):*

Kaufpreis inkl. aller Förderungen/m<sup>2</sup>

Schuldendienst Landesdarlehen gem §9 d. NeubauVO

Nutzungsentgelt pro Monat/m<sup>2</sup>

Kosten Stellplatz inkl. USt

Miete pro Monat

Eigenmittel

Kaufpreis

## 11 SONSTIGE ANGABEN

### 11.1 Planungsstand

Baubewilligung vorhanden  Ja  Nein  
Abweichung vom Flächenwidmungs- und  
Bebauungsplan  Ja  Nein  
(Erläuterung in Projektbeschreibung)

### 11.2 Rechtsstatus des Grundstücks

Liegenschaftseigentümer (Name, Adresse)

Außerbüchlerliches Grundeigentum

Baurecht

Option auf die Liegenschaft

Ablauf der Option

## 12 BAUTECHNIK / HAUSTECHNIK

Beschreibung des haustechnischen Konzepts

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### 12.1 Heizwärmebedarf (HWB) nach den Richtlinien der MA25 (Nachweis in Beilage)

HWB <sub>BGF</sub> Standort	_____ kWh/m <sup>2</sup> a	<input type="checkbox"/> Niedrigenergiehaus
HWB <sub>BGF</sub> WBF	_____ kWh/m <sup>2</sup> a	<input type="checkbox"/> Niedrigenergiehaus verbessert
Haustechnik-Energiebedarf (HTEB)	_____ kWh/m <sup>2</sup> a	<input type="checkbox"/> Passivhaus
Warmwasser-Wärmebedarf (WWWB)	_____ kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf (EEB)	_____ kWh/m <sup>2</sup> a	

### 12.2 Energieversorgung

<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input type="checkbox"/> Anschluss an den Rücklauf	_____
<input type="checkbox"/> spezielle Maßnahmen zur Energieeffizienz		_____
<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Brennwerttechnik	
<input type="checkbox"/> Wärmerückgewinnung aus		_____
<input type="checkbox"/> Biomasse		_____
<input type="checkbox"/> Photovoltaik	_____ m <sup>2</sup>	_____ kWpeak
<input type="checkbox"/> Zentralheizung		
<input type="checkbox"/> Einzelthermen		
<input type="checkbox"/> Niedertemperaturheizung		
<input type="checkbox"/> Sonnenenergie thermisch	_____ m <sup>2</sup>	für _____
<input type="checkbox"/> Warmwasser	Deckungsbeitrag:	_____ %
<input type="checkbox"/> Heizungseinbindung	Deckungsbeitrag:	_____ %
<input type="checkbox"/> Kühlung	Deckungsbeitrag:	_____ %
<input type="checkbox"/> Sonstiges	Deckungsbeitrag:	_____ %
<input type="checkbox"/> Sonderregelung mit besonderer Berücksichtigung der Energieeffizienz		
<input type="checkbox"/> Spezielle Maßnahmen zur Energieeffizienz		
<input type="checkbox"/> Sonstige:		_____

## Bemerkungen

---



---



---



---

**12.3 Wärmeabgabe**

- Konvektionsheizung (Radiatoren)
- Wandheizung
- Fußbodenheizung
- Sonstige: \_\_\_\_\_

**12.4 Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Wärmeverlusten**

- dezentrale Warmwasserspeicher
- Auslegung Vorlauf-Rücklauftemperatur \_\_\_\_\_
- Rücklauf max. ? 40°
- Vermeidung von Verlusten in Zirkulationsleitungen: \_\_\_\_\_
- optimierte Pumpenauslegung: \_\_\_\_\_
- max. 1,5 W Hilfsantrieb/kW installierter Heizleistung
- erhöhte Dämmung der Warmwasserleitung mit \_\_\_\_\_ cm
- mind 1,5 x Nenndurchmesser
- erhöhte Dämmung der Warmwasserspeicher: \_\_\_\_\_ cm
- Gebäude wärmebrückenarm entsprechend klima:aktiv Kriterium A1.4. a, mittlerer U-Wert erhöht sich durch Wärmebrücken max. 0,05 W/m<sup>2</sup>a oder alle Anschlussdetails  $\gamma < 0,05$  W/mK
- Gebäude wärmebrückenfrei entsprechend klima:aktiv Kriterium A1.4. b, mittlerer U-Wert erhöht sich durch Wärmebrücken nicht (0,00 W/m<sup>2</sup>a) oder alle Anschlussdetails  $\gamma < 0,01$  W/mK
- Sonstige: \_\_\_\_\_

**12.5 Lüftung / Klimatisierung**

- schalldämmte Nachstromöffnung in Aufenthaltsräumen
- kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Abluftventilatoren (zB feuchtgesteuert)
- Schallemissionen: \_\_\_\_\_ dB
- kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Nennwirkungsgrad der Wärmerückgewinnung:  $\eta =$  \_\_\_\_\_

**Nachweis der Sommertauglichkeit**

- nach ON B 8110-3
- nach PHPP (Überschreiten der Behaglichkeitsgrenztemperatur von 25 Grad C nicht mehr als 10% der Stunden)
- Einsatz von aktiven Kühlsystemen für folgende Räume bzw. Zonen:
-

- Beschreibung des geplanten Kühlsystems und der Kälteversorgung

Kühlleistung: \_\_\_\_\_

Kühlbedarf: \_\_\_\_\_

Endenergiebedarf: \_\_\_\_\_

- optimierte Ventilatorantriebe:

Zielwert max.  $0,4/Wm^3$  Luftaustausch bei Einzelgeräten;  $0,6/Wm^3$  Luftaustausch bei zentralen Anlagen

Nachweis erfolgt: \_\_\_\_\_

- Sonstige: \_\_\_\_\_

Bemerkungen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 12.6 Wasser- und Energiesparmaßnahmen

Wassersparamaturen, WC-Spartaste, energiesparende Beleuchtung (Steuerung etc.) sind zwingend vorzusehen.

- Einzelwasserzähler
- Warmwasserzähler
- individuelle Verbrauchsabrechnung für Wärme und Warmwasser getrennt
- Sonstige: \_\_\_\_\_

Bemerkungen

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 12.7 Ökologische Qualitätsnachweise

- Luftdichtigkeitstest (Blower-Door)
- Thermografiemessung
- Energiebuchhaltung  Fernablesung
- Monitoring über Ertrag der Solaranlage
- Klima:aktiv Standard
- Fremdüberwachung der ökologischen Qualität durch

---

---

- Selbstüberwachung
- weitere (Musterraumuntersuchung auf Innenraumschadstoffe etc.)

---

---

---

---

---

---

## 13 KONSTRUKTION/BAUSTOFFE/BAUTEILKATALOG

Beschreibung des bautechnisch/bauökologischen Konzepts

---

---

---

---

---

---

---

---

### 13.1 Bauweise

Massivbauweise     Leichtbauweise     Mischbauweise

### 13.2 Konstruktion/Bauteilkatalog mit Wärmeschutznachweis

Genauere Aufzählung aller Schichten mit detaillierter Materialbezeichnung/ Schichtdicke/U-Wert (Fundierung, Außenwände, Fassaden, Decken, Dächer)

Auch als Beilage möglich

---

---

---

---

---

---

---

---

### 13.3 Fenster

Material:

Ausführung:

U-Wert gesamt:

U-Wert Glas

### 13.4 Vermeidung problematischer Inhaltsstoffe

Anmerkungen zur Materialauswahl:

---

---

---

---

---

### 13.5 Weitere bauökologische Maßnahmen

(z.B.: umweltgerechte Baustellenlogistik - Abfallvermeidung bzw. -trennung, Sortierinsel, Bahntransporte; Auswahl von Baustoffen/Konstruktionen auf Basis von Bewertungssystemen - Umweltzeichen, Ökobilanzen (z.B. OI3); Einsatz von Recyclingmaterialien; Einsatz von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen; Rückbaufreundliche Bauweise - Vermeidung von Verbundmaterialien trennbare Verbindungen)

---

---

---

---



Sonstige Anmerkungen:

---

---

---

#### 14.4 Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffen in der Raumluft

---

---

---

---

#### 14.5 Erklärungen zu sonstigen wohnökologischen Maßnahmen

(zB zur thermischen Behaglichkeit im Winter; zur Vermeidung von sommerlicher Überhitzung, Lärmbelästigung, elektromagnetischer Felder etc.)

---

---

---

### 15 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

#### Brauchwassernutzung

- Regenwassernutzung  für Gartenbewässerung  für WC  
oder  
Brunnenwassernutzung  für Gartenbewässerung  für WC
- Regenwasserversickerung  
 Einsatz von speziellen Filteranlagen bei Versickerung von problematischen Regenwasserablauf  
z.B. von Zink- oder Kupferblechen

---

---

## 16 ERKLÄRUNG/UNTERSCHRIFT

Der Baubeginn ist der Magistratsabteilung 25 unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Vor Baubeginn und nach Baufertigstellung ist der Geschäftsstelle des Grundstücksbeirates eine Erklärung bzw. ein Bericht des Projektteams (Bauträger u. Architekt) über die Umsetzung der vom Grundstücksbeirat beurteilten Projektqualitäten in schriftlicher Form vorzulegen.

Erklärung gemäß § 8 Abs. 1 Z 2 Datenschutzgesetz 2000:

*Wir stimmen zu (§ 4 Z 14 DSG 2000), dass die im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Projekt ermittelten Daten für statistische Zwecke verwendet werden (§ 8 Abs. 1 Z 2 DSG 2000). Insbesondere stimmen wir der Übermittlung der Daten an das Land Wien bzw. die Stadt Wien, Wohnservice Wien GesmbH und der Verarbeitung der Daten durch die genannten Gebietskörperschaften und Einrichtungen zu.*

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_  
(Bauträger)

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_  
(Architekt/Planverfasser)

## Bewertungskriterien der Bundesländer

### Niederösterreich (Gestaltungsbeirat)

## 2. ZIELE

Der vorliegende Leitfaden soll die Umsetzung der o.a. Grundsätze bei ganzheitlicher und ausgewogener Betrachtung der nachstehenden Punkte ermöglichen. Allgemeine architektonische Qualitätsziele werden durch die Aspekte sozialer Qualität verfeinert, wobei die gegenwärtig angewendeten ökologischen und ökonomischen Aspekte allgemein angestrebte Qualitätsziele sind.

### 2.1. Soziale Qualität

Das räumliche architektonische Umfeld soll für spätere Bewohner ein sozial nachbarschaftliches Zusammenleben ermöglichen. Die Wohnungsqualität für die kleine soziale Einheit (z.B.: Familie) sollte sehr feinfühlig gestaltet sein.

#### 2.1.1 Wohnung Innen

- Flexibilität, zeitliche Adaptierbarkeit
- gute Nutzbarkeit  
z.B.: Möglichkeit einer standardisierten Einrichtung, angemessene Raumproportionen, innere und äußere Lichtführung
- gute Außenorientierung

#### 2.1.2 Wohnumfeld

- Erschließung
- Freiraumbereiche
- Anbindung an benachbarte Strukturen
- gemeinschaftlich nutzbare Innen- und Außenräume

### 2.2. Allgemeine architektonische Grundsätze

- Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und den umgebenden Landschaftsraum
- Baukörpergestaltung und -gliederung
- Funktionalität der Gesamtanlage
- Innenräumliche Qualität des Zuganges und der Wohneinheiten

### 2.3. Ökologie

Durch bewusste Anreize in der WBF können grundsätzliche ökologische Aspekte vorausgesetzt werden. Den Entwürfen sollen im Hinblick auf eine gestalterische Qualität der Charakter ökologischer Aspekte ablesbar sein.

### 2.4. Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit wird durch die Verantwortung der Wohnbauträger im Sinne einer späteren Nutzerzufriedenheit bei der Vermarktung vorausgesetzt.

### ***Oberösterreich (Qualitätsbeirat für den geförderten Wohnbau)***

- Eignung des Grundstückes, Erschließung, Wohnumfeld, Infrastruktur sowie Emissionen
- Architektonische Qualität, städtebauliche Kompatibilität, Denkmal- und Naturschutz
- Technische Funktionsaspekte wie Grundrisslösung und architektonische Barrierefreiheit
- Soziale Funktionsaspekte wie Eignung für Familien, Frauen und Kinder
- Ökologische Gesichtspunkte wie Schall- und Wärmeschutz, Beheizung, Energieverbrauch und Verwendung von Baustoffen
- Ökonomie: Baukosten, Folgekosten.

### ***Steiermark (Wohnbautisch)***

*Beim Vorliegen konkreter Projekte für den Geschosswohnbau und den Wohnbauschek beurteilt der Wohnbautisch die Planungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualität sowie hinsichtlich ihrer sonstigen Förderungsvooraussetzungen nach § 5 Abs. 1 Z. 1 bis 5 und 8 WFG 1993 i. d. g. F.*

BEURTEILUNGSKRITERIEN SIND DABEI INSBESONDERE:

- Städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens
- Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild
- Baukörpergestaltung und Baukörpergliederung
- Architektonische Formensprache
- Technische Funktionsaspekte der Grundrisslösungen
- Nutzbarkeit, Möblierbarkeit, Adaptierbarkeit, Funktionalität der Grundrisse
- Soziale Funktionsaspekte wie Eignung für Familien, Frauen/Männer, Kinder, ältere Generationen (Vorhandensein von Kinderwagenabstellplätzen, Fahrradräumen, witterungsgeschützten Zugängen und Außentreppen, etc.)
- Grundrissliche und städtebauliche Berücksichtigung von vorhandenen Immissionen
- Raumproportionen, Besonnung, Belichtung und Lichtführung
- Berücksichtigung der Anliegen des barrierefreien Bauens (Nachweis der behinderten- und altengerechten Adaptierbarkeit insbesondere der Sanitärräume)
- Wohnumfeld, Freiräume, Anbindung an die Umgebung
- Fahrverkehr und Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Wegeverbindungen
- Außenorientierung und Außenbezug der Anlage und Wohnungen
- Ökologische Gesichtspunkte (Schall-, Wärmeschutz, Beheizung, Energieverbrauch, Baustoffwahl, Ausrichtung der Gebäude im Hinblick auf Solarnutzung, etc.)
- Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens

**Wien (Grundstücksbeirat)****ALTER KRITERIENKATALOG (BIS MÄRZ 2004 GÜLTIG)**

	Kriterien	Erläuterungen
Planung	Erschließung	Interne Erschließung (Wohnung), externe Erschließung (Stiegenhäuser, Gänge), Ausgewogenheit Nutzfläche / Erschließungsfläche
	Grundrissqualität	Benutzbarkeit der Räume (z.B. Lage von Türen und Fenstern), Besonnung, Durchlüftung, funktionale Zusammenhänge
	Wohnqualität	Wohnungsbezogene Freiräume, Schwellenbereiche Wohnung / Haus, Haus / Freiraum, Nutzung und Gestaltung der Frei- und Grünräume
	Architektur und Städtebau	Entsprechend dem Stand von Wissenschaft, Technik und Diskussion bezüglich formaler und technischer Aspekte, Bebauungskonzept
Ökonomie	Herstellungskosten	Gesamtbaukosten, reine Baukosten, Baunebenkosten, Grundstückskosten, Grundstücksnebenkosten (jeweils Vertragsabschluss bis Bezug), Finanzierungskosten, Obergrenze bei geförderten Objekten zum Zeitpunkt des Bezugs
	Kosten für die Nutzer	Getrennt nach geförderten und nicht geförderten Flächen: Mieterbelastung, Eigenmittelbelastung, Kapitaldienst, Entwicklung der Kosten, Höhe und Fälligkeit des Grundkosten- und des Baukostenanteils, Garagenentgelt
	Kostenrelevanz der Bauausstattung	bewirtschaftungs-, Instandhaltungskostenmindernde bzw. -erhöhende Bauausstattung, Schall- und Wärmeschutz, Ausstattungsqualität, Instandhaltungs- und Betriebskosten, Hausbesorger
	Nutzerbedingungen	Bauträgerart, Vertragsbedingungen der Überlassung, Nutzerverträge, Sonderbedingungen, Mitbestimmung
Ökologie	Bautechnik / Haustechnik	(Umwelt-)Technik: Energieverbrauch, Energieversorgung, Wasser, Einzelwasserzähler, sonstige bau- und haus-technische Infrastruktur
	Bauökologie / ressourcenschonendes Bauen	Umweltgerechtes Bauen (externe Wirkungen/ Kosten): Baustoffe und Baumaterialien, Konstruktion, bau-physikalisch-klimatische Qualität der Konstruktionselemente und Bauteile
	Wohnökologie / Baubiologie	Wohnökologie (Wirkungen auf den/die Bewohner): Materialien und Ausführungsqualität im Innenausbau, schalltechnische Qualitäten, Besonnung und Belichtung, Netzfreeschalter, Strahlungsheizung, private und wohnungsbezogene Frei- und Grünräume
	Stadtökologie / Freiraum / Grünraum	"Raumökologie" (Stellung Bauwerk - Umwelt): Flächenverbrauch, Versiegelungsgrad, Versickerung, Dach- und Fassadenbegrünung, ökologische Qualität der Grünflächen, Nutzbarkeit, Gemeinschaftseinrichtungen, städtebauliche Konfiguration, Entsorgung

NEUER KRITERIENKATALOG (SEIT MÄRZ 2004 GÜLTIG)**BEURTEILUNGSBLATT****GRUNDSTÜCKSBERAT**

**wohnfonds\_wien**  
fonds für wohnbau und stadterneuerung

	<i>Bewertungskriterien</i>	<i>Erläuterungen</i>
<b>ARCHITEKTUR</b>	<b>Stadtstruktur</b>	Mehrwert für das Stadtgefüge in funktioneller und struktureller Hinsicht, Erdgeschoßzonen, Dachgeschoßzonen, Ecklösungen, städtebauliche Einbindung
	<b>Wohnstruktur</b>	Wohntypologie (Flexibilität), Grundriß (Benützbarkeit der Räume - z.B. Lage von Fenstern und Türen, Besonnung, Durchlüftung, funktionaler Zusammenhang), Erschließung (interne Erschließung - Wohnung; externe Erschließung - Stiegenhäuser, Gänge); Ausgewogenheit - Nutzfläche/Erschließungsfläche, Gemeinschaftsräume und Treffpunkte, Übergangsräume und Freiräume
	<b>Erscheinungsbild</b>	Gestalt/Identität, Oberflächengestaltung (Material, Farbe)
	<b>Innovationspotential</b>	innovative und kreative Planungsinhalte und -ansätze
<b>ÖKONOMIE</b>	<b>Grundstückskosten</b>	Kaufpreis, Baurechtszins, Finanzierungskosten, Grundstücksnebenkosten (jeweils Vertragsabschluß bis Bezug), Kontaminierungskosten, Kosten der Baureifgestaltung
	<b>Herstellungskosten</b>	Gesamtbaukosten, reine Baukosten, Baunebenkosten, Obergrenze bei geförderten Objekten zum Zeitpunkt des Bezugs
	<b>Kosten &amp; Vertragsbedingungen für die Nutzer</b>	Getrennt nach geförderten und nicht geförderten Flächen: Mieterbelastung, Eigenmittelbelastung, Kapitaldienst, Entwicklung der Kosten, Höhe und Fälligkeit des Grundkosten- und des Baukostenanteils, Garagenentgelt, Instandhaltungs- und Betriebskosten, Nutzerbedingungen (Vertragsbedingungen der Überlassung, Nutzerverträge, Zusatzvereinbarungen), Mitbestimmung
	<b>Kostenrelevanz der Bauausstattung</b>	bewirtschaftungs-, instandhaltungskostenmindernde bzw. -erhöhende Bauausstattung, Schall- und Wärmeschutz, Ausstattungsqualität
<b>ÖKOLOGIE</b>	<b>Bautechnik / Haustechnik</b>	Energieverbrauch, Energieversorgung, Heizsystem, Wasser- und Energiesparmaßnahmen, Lüftung/Klimatisierung, Qualitätssicherung
	<b>Bauökologie / ressourcenschonendes Bauen</b>	Baumaterialien, Konstruktionen und Bauweise, bauphysikalisch-klimatische Qualität, umweltschonende Baustellenlogistik, Rückbaufreundlichkeit
	<b>Wohnökologie / Baubiologie</b>	Materialien und Ausführungsqualität, thermische Behaglichkeit, Schadstofffreiheit, Schallschutz, elektromagnetische Felder
	<b>Freiraum / Grünraum / Stadtökologie</b>	stadt-u.landschaftsräumliche Einordnung / Ortsbezug, rahmengebendes Freiraumprogramm/Nutzungskonzept, Wahl der Gestaltungsmittel, Angaben zu Erhaltungs- u.Pflegeaufwand, Berücksichtigung stadtökologischer Kriterien, identitätsstiftende Merkmale

### **Protokolle der Bundesländer**

#### ***Niederösterreich (Gestaltungsbeirat)***

Siehe detailliert beschriebene Projekte in Kapitel 3.6 Zusatzmodul 5 – Projekte mit Benchmarkpotenzial.

**Oberösterreich (Qualitätsbeirat für den geförderten Wohnbau)**

ABTEILUNG WOHNBAUFÖRDERUNG

4021 Linz  
Bahnhofplatz 1



Aktenzeichen: **Wo-303.878-5 u. Wo-303.877-7-2005-Mo/Sta**

Mag. Wolfgang Modera  
Telefon: 0732 / 7720-14152  
Fax: 0732 / 7720-214395  
E-mail: wo.post@ooe.gv.at

14. November 2005

## PROTOKOLL

Aufgenommen in Linz, Landesdienstleistungszentrum  
3. OG. Besprechungszimmer Abt. Wohnbauförderung, Zi. Nr. 3B637

### Anwesende:

Herr Mag. Wolfgang Modera (Vorsitz)

Frau Arch. Mag. Margarethe Heubacher-Sentobe

Herr Arch. Dipl.-Ing. Josef Hohensinn

Herr Univ. Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Martin Treberspurg

Herr Mag. Johann Wagner

Herr Mag. Christian Brauner

Herr Mag. Dipl.-Ing. Robert Kernöcker

Herr TOAR. Ing. Johann Haubner

} Beiratsmitglieder

Herr Dir. Dr. Hannes Serafin

Herr Prok. Reinhold Eglauer

Herr Arch. Wolfgang Steinlechner

Herr DI. Stefan Schmalzer

} Bauträger/Projektant

Herr Anton Scheuwimmer (Bgm.) Gemeinde

### Gegenstand:

Begutachtung des Bauvorhabens in Pregarten, KG: Pregarten, GST. 934/6, von der **Neuen Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Oberösterreich, Ges.m.b.H., Gärtnerstraße 9, 4020 Linz**, durch den Qualitätsbeirat für den geförderten Wohnbau in Oberösterreich.

Festgestellt wird, dass am 13.6.2005 eine örtliche Besichtigung durchgeführt und die Örtlichkeit von den Qualitätsbeiratsmitgliedern einer eingehenden Überprüfung unterzogen wurde.

In der Zeit von 16.00 bis 17.30 Uhr fand eine Sitzung des Qualitätsbeirats statt, an der die oben angeführten Personen teilnahmen und bei der das eingereichte Bauvorhaben besprochen wurde.

Im Anschluss an die Projektbesprechung zogen sich die Beiratsmitglieder zur Beratung zurück, daraufhin wurde folgendes Gutachten erstellt:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um ein Bauvorhaben mit 44 Mietkaufwohnungen und 21 Betreubaren Wohnungen.

#### **Eignung des Grundstückes:**

Das Grundstück ist für den mehrgeschossigen Wohnbau grundsätzlich geeignet. Es befindet sich in einer von den Ziegeleigründen abgegrabenen Geländemulde. Nachteilig ist das östlich angrenzende Betriebsbaugelände mit Widmung B, das aus lärmtechnischer Sicht Maßnahmen am Grundstück bzw. am Gebäude zur Folge hat (Widmung Bm; "bauliche Maßnahmen").

#### **Architektonische Qualität:**

Das Haus 4 ist mit seiner Ostseite zum Gewerbegebiet orientiert und seiner Westseite zum offenen Parkplatz. Durch den Geländesprung beim Vorgarten wird dieser Nachteil abgeschwächt. Die große Parkplatzfläche sollte nicht versiegelt und stärker begrünt werden. Ein entsprechender Gartenplan ist vorzulegen. Die Wohnungen im Haus 4 im 1. OG., Top 9 und Top 10 im 2. OG. Top 11 und Top 12 und im 3. OG. Top 13 bis 20 sind im Bezug auf die Orientierung der Schlafzimmer und der Kinderzimmer zu den Erschließungsflächen des Laubenganges grundsätzlich zu überarbeiten. Auch andere Grundrisstypen wären denkbar.

#### **Technische Funktionsaspekte:**

Die Grundrisse der Sanitärbereiche sowohl im Betreubaren Wohnen als auch bei den Mietkaufwohnungen sind im Hinblick auf die Barrierefreiheit zu überarbeiten und durch planerische Vorschläge zu dokumentieren. Die Abstellräume (Kellerabteile) im Betreubaren Wohnen sind mit im Schnitt 1,3 m<sup>2</sup> Grundfläche zu klein. Die Zugänglichkeit zum Sanitärbereich im Betreubaren Wohnen zum einen über den Vorraum oder über den Schrankraum ist bezüglich der Art der Tür zu überdenken. Die Schleusentüren in der Tiefgarage sind betreffend Aufgebrichtung und Anfahrbereiche barrierefrei zu planen.

#### **Soziale Funktionsaspekte:**

Wesentliche Infrastruktur für Familien bzw. Jugendliche ist im Umfeld des Projektes gut erreichbar. In den Kellergeschossen sind Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen ausreichend vorhanden. Der zusätzlich vorgelegte Vorentwurf für die Außenflächen lässt auf eine gute Freiflächenplanung schließen. Um die Qualität der Freiflächen abschließend beurteilen zu können, muss noch ein detaillierter Freiflächenplan vorgelegt werden.

#### **Ökologische Qualität und Ökonomie:**

Die baulichen Maßnahmen als Vorgabe im Flächenwidmungsplan sind zu präzisieren. Die fehlenden Unterlagen hinsichtlich Energiekonzept und Ökonomie sind vorzulegen.

**Gesamtqualität unter Bedachtnahme der Ausgewogenheit der Qualitätskriterien:**

Das Projekt ist grundsätzlich zu überarbeiten und im Rahmen des Qualitätsbeirates neuerlich vorzulegen. Fehlende Unterlagen sind zu erarbeiten.

Mag. Wolfgang Modera

Arch. Mag. Margarethe Heubacher-Sentobe

Univ. Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Martin Treberspurg

Arch. Dipl.-Ing. Josef Hohensinn

Mag. Christian Brauner

Mag. Johann Wagner

Mag. Dipl.-Ing. Robert Kernöcker

TOAR. Ing. Johann Haubner

**Hinweise:**

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz und führen Sie das Aktenzeichen dieses Schreibens an.

Kundendienststunden: Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr

**Wien (Grundstücksbeirat)**

In Wien sieht der Grundstücksbeirat drei verschiedene Qualitätsstufen der Bewertung vor:

- Projekte mit durchschnittlichen Qualitäten (Empfehlung zur Förderung)
- Projekte mit unterdurchschnittlichen bzw. nicht ausreichenden Qualitäten (Wiedervorlage oder Neuvorlage)
- Innovative Projekte mit hohem Qualitätsanspruch in einem oder mehreren Kriterien (Empfehlung zur Förderung)

**wohnfonds\_wien**

Österreichisches Volkswohnungswerk  
Gemeinn. Ges.m.b.H.  
Huttengasse 20 – 24  
1160 Wien

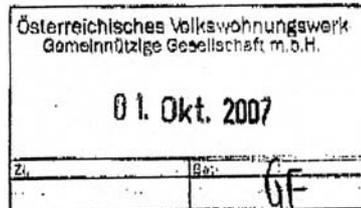
fonds für wohnbau  
und stadterneuerung

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

dvr: 0454842



Wien, 26. September 2007  
Projektleiterin: Claudia Gatterer-Glrg, DW 86655

**GRUNDSTÜCKSBEIRAT - SITZUNG AM 18. SEPTEMBER 2007**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erlauben uns Ihnen mitzuteilen, dass der Grundstücksbeirat in seiner Sitzung vom 18. September 2007 Ihr Projekt

behandelt hat und bringen Ihnen beiliegendes Protokoll zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

**wohnfonds\_wien**  
fonds für wohnbau und stadterneuerung

Beilage: Protokoll

**GRUNDSTÜCKSBEIRAT**  
**PROTOKOLL VOM 18. SEPTEMBER 2007**

Projekt:

Bauträger:

Architekt:

Wohneinheiten:

Förderung gemäß:

**Projektbeurteilung:**

Auf Grund der insgesamt erreichten Qualitäten kann der Grundstücksbeirat das Projekt zur Förderung empfehlen.

Unter der Voraussetzung, dass die in der Präsentation zugesagte Höhe des Grundkostenanteils von € 295,-/m<sup>2</sup>, und nicht wie im Datenblatt ausgewiesen € 365,-, zur Verrechnung gelangt, wird das Projekt im Beurteilungskriterium Ökonomie durchschnittlich beurteilt.

Aus ökologischer Sicht handelt es sich um ein durchschnittliches Projekt, positiv hervorzuheben sind das Chemikalienmanagement, Verringerung der Aushubtransporte durch Geländemodellierung sowie die Holzelementfassade.

Die Außenanlagen sind interessant, es wird jedoch empfohlen, die Mietergärten mit Laubhecken einzufassen und die Wegoberflächen wasserdurchlässig zu gestalten. Das Bepflanzungskonzept ist auf den Präsentationstafeln nicht dargestellt, empfohlen werden Gehölze mit Blühaspekten.

Die Förderungsempfehlung des Grundstücksbeirates für das vorliegende Projekt erfolgt vorbehaltlich der baubehördlichen Bewilligungsfähigkeit.



Die stellvertretende Vorsitzende  
Univ. Prof. Mag. arch. Elsa PROCHAZKA

**GRUNDSTÜCKSBEIRAT  
DIENSTSTELLENGESPRÄCH VOM 17. SEPTEMBER 2007**

**PROTOKOLL**

---

Projekt:

Bauträger:

Architekt:

Wohneinheiten:

Förderung gemäß:

---

**Infrastrukturkommission nachstehende Stellungnahme vom 25. Juni 2007 bleibt unverändert aufrecht**

Das Projekt wurde auf Grund der Größe nicht behandelt.

**MA 19**

Nach Überarbeitung der Fassaden und der Lage des Müllplatzes besteht gegen die Gestaltung kein Einwand. Die Laubengangerschließung ist so zu gestalten, dass keine Ausnahmegenehmigung gemäß § 69 der BO für Wien notwendig ist (z.B. lamellenartige Überdachung).

**MA 21**

PD 7233, kein Einwand

**MA 37**

Das Bauvorhaben ist nunmehr als grundsätzlich bewilligungsfähig anzusehen, bedarf jedoch einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 69 der BO für Wien durch den zuständigen Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 21. Bezirk.

**MA 25**

Von Arch. \_\_\_\_\_ wurde eine, entsprechend der Neubauverordnung 2007 adaptierte Flächenaufstellung bekannt gegeben. Diese weist gegenüber dem Datenblatt eine um 67 m<sup>2</sup> verringerte Fläche auf, ist aber für die Förderungswürdigkeit nicht relevant. Es besteht kein Einwand gegen das Projekt.

**MA 50**  
kein Einwand

**MD BD - Leitstelle für alltags- und frauengerechtes Planen und Bauen**

Der Gemeinschaftsraum im Bauteil 2 ist nunmehr eben – ohne Rampe – ausgeführt und im Gemeinschaftsfreiraum sind nun Sitzgelegenheiten eingeplant.

Die Stellungnahme bezüglich erschwerter Erreichbarkeit der Gemeinschaftseinrichtungen im Kellergeschoß sowie des Müllplatzes bleibt allerdings aufrecht, auch sind die Küchen von top 7 bis 12 nach wie vor nicht direkt natürlich belichtet und belüftet.

**MA 69 – nachstehende Stellungnahme vom 25. Juni 2007 bleibt unverändert aufrecht**

Die dem geförderten Teil zugeordneten Grundstückskosten liegen innerhalb des örtlichen Preisrahmens.