

„Was bedeutet Qualität im Wohnbau?“

ABLAUF

Analyse und Vergleich von 3 Beispielen von Definitionen von Qualitäten in Wohnbau:

1. Alexander Klein, Reichforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen(1928): Auswertungsmethode für Kleinwohnungen, Berlin.
2. Bayernlabo, Organ staatlicher Wohnungsbaupolitik (2005): Umfrage Kaufinteressenten/ Primärerhebung München
3. Wohnfonds Wien (2015) 4 Säulen Modell Wohnbauförderung

Gruppenarbeit

Wozu / Für wen? In welchem Kontext wurden diese Qualitäten definiert?

Wie wurden die Qualitäten definiert?

Wo liegen die Schwerpunkte? Welche Qualitäten sind in diesem Beispiel wichtig?

Gemeinsame Diskussion

- Wie gehen die Definitionen auseinander bzw. überlappen sie sich?
- Welche kriterienbezogenen Schlussfolgerungen gibt es für uns als Architekten /Planer?
- Welche allgemeinen Schlussfolgerungen gibt es für uns als Architekten /Planer?

Abschlussreflektion und Feedback

Sammeln weiterführender Fragen

Weiterführende Literatur und Links:

Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.)(2005): *Wohnungsmarkt Bayern. Beobachtung und Ausblick*. München: Mediengruppe UNIVERSAL. Online: https://bayernlabo.de/fileadmin/dwn/Wohnungsmarkt_Bayern_2005_Beobachtung_Ausblick.pdf. Online: 29.10.2017

Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.)(2007): *Wohnungsmarkt Bayern. Beobachtung und Ausblick*. Online: https://bayernlabo.de/fileadmin/dwn/Wohnungsmarkt_Bayern_2007_Beobachtung_Ausblick.pdf. Online: 29.10.2017

Klein, A. (1928): ‚Grundrissbildung und Raumgestaltung von Kleinwohnungen und neue Auswertungsmethoden‘ in *Zentralblatt der Bauverwaltung* nr 34. Preußisches Finanzministerium. S. 541-549. Online: https://digital.zlb.de/viewer/file?pi=14688302_1928_035&file=ZBBauverw_1928_34.pdf. Online: 29.10.2017

Förster, A. (2006): *Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in München*. Detail 3 Serie 46. Geschosswohnungsbau. pp 156-157

Wohnfonds Wien (2015): *Beurteilungsblatt 4 Säulen Modell*. Online: <http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/4-Saulen-Modell.pdf>. Online: 29.10.2017

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2015): *Wohnungs-Bewertungs-System WBS*. <https://www.wbs.admin.ch/de/anwendung/kriterienkatalog>. Online: 07.10.2017

gruppe 1

Alexander Klein (1928):

„Grundrissbildung und Raumgestaltung von Kleinwohnungen und neue Auswertungsmethoden“

Wozu / Für wen? In welchem Kontext wurden diese Qualitäten definiert?

Wie wurden die Qualitäten definiert?

Wo liegen die Schwerpunkte? Welche Qualitäten sind in diesem Beispiel wichtig?

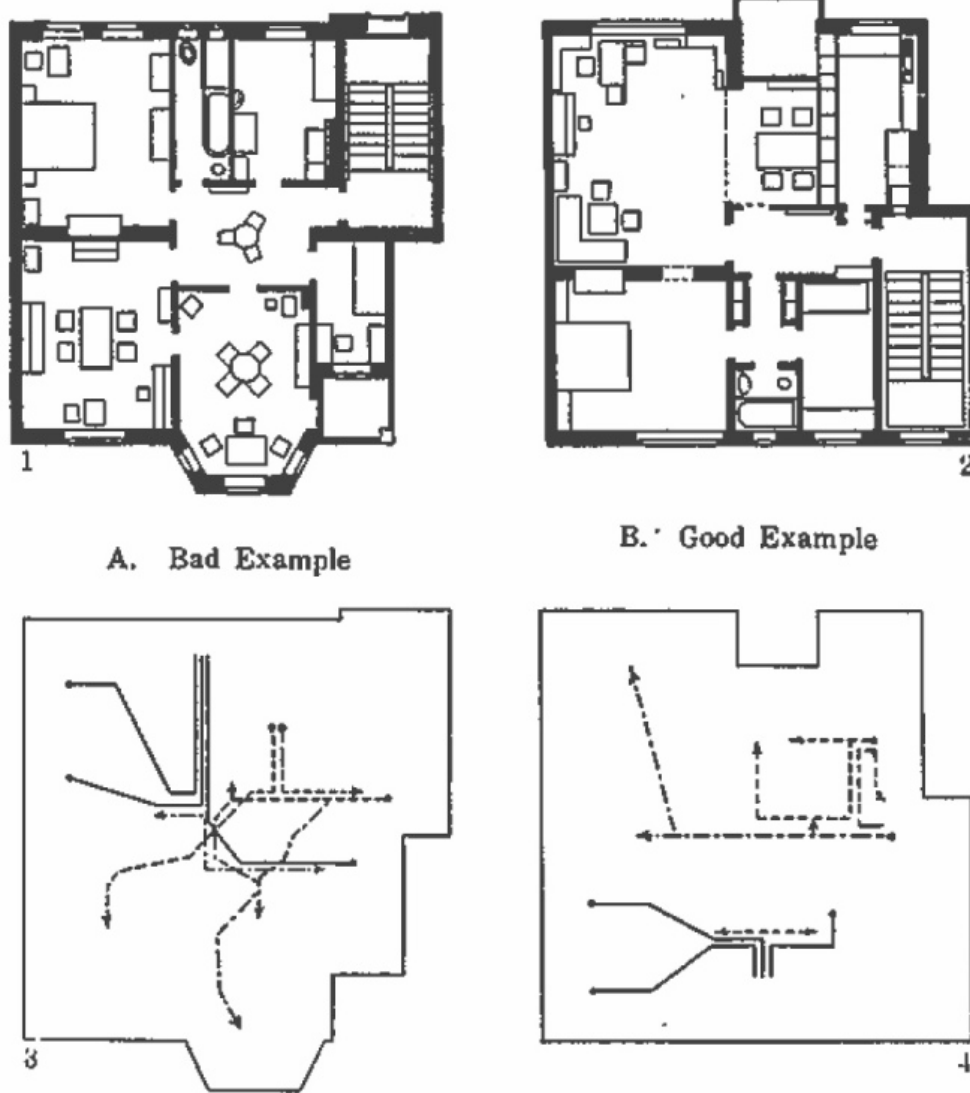


Figure 1: Alexander Klein, the functional house for frictionless living, 1928, originally in Bauer, Catherine, *Modern Housing*, 1934.

BILLIG D.H. WIRTSCHAFTLICH	PRIMÄRE CHARAKTERISTIK DER WOHNUNG	Bebaute Fläche in einem Geschoss Umbauter Raum Nutzfläche Anzahl der Zimmer Umbauter Raum pro Schlafstelle Fläche der Wohnräume Fläche der Schlafräume Gesamtfläche der Wohn- u. Schlafräume Fläche der Küche Fläche des Baderaumes u. WC Fläche sonstige Nebenräume Fläche aller Nebenräume
	HAUPTWOHNRÄUME	
	NEBENRÄUME	
GESUND D.H. HYGENISCH		Ob gemütliche Orientierung von Wohn- und Schlafzimmer möglich ist Ob Verschattung v. Wohn- und Schlafzimmer von Lauben und Vorsprüngen vermieden wird Ob die Belichtung ausreichend ist Ob Durchgangsräume vermieden sind Ob minderj. nach Geschlecht getrennt werden können Ob Raumtrennung v. wohntechnischen Standpunkt günstig ist Ob WC von Bad getrennt ist Ob Zugang zu Laube nicht d. einen Schlafraum ... (<i>nicht lesbar</i>) Ob Fenster- u. Türlaube für Möbelstellung günstig ist Ob Bad u. WC in d. Schlafzimmer liegen und ohne Diele zu betreten zugänglich sind Ob Bewegungsflächen konzentriert sind
BEHAGLICH D.H. HARMONISCHE RAUMGESTALTUNG		Ob Räume n. Größe und Zweck differenziert sind Ob ungünstige Raumverhältnisse vermieden sind Ob Räume gut untereinander verbunden sind Ob Belichtung raumgestalterisch günstig ist Ob eine zweckmäßige Unterbringung von Schränken gewährleistet wird (<i>tlw. nicht lesbar</i>)

Quelle: Alexander Klein (1928):

‘Grundrissbildung und Raumgestaltung von Kleinwohnungen und neue Auswertungsmethoden‘

gruppe 2

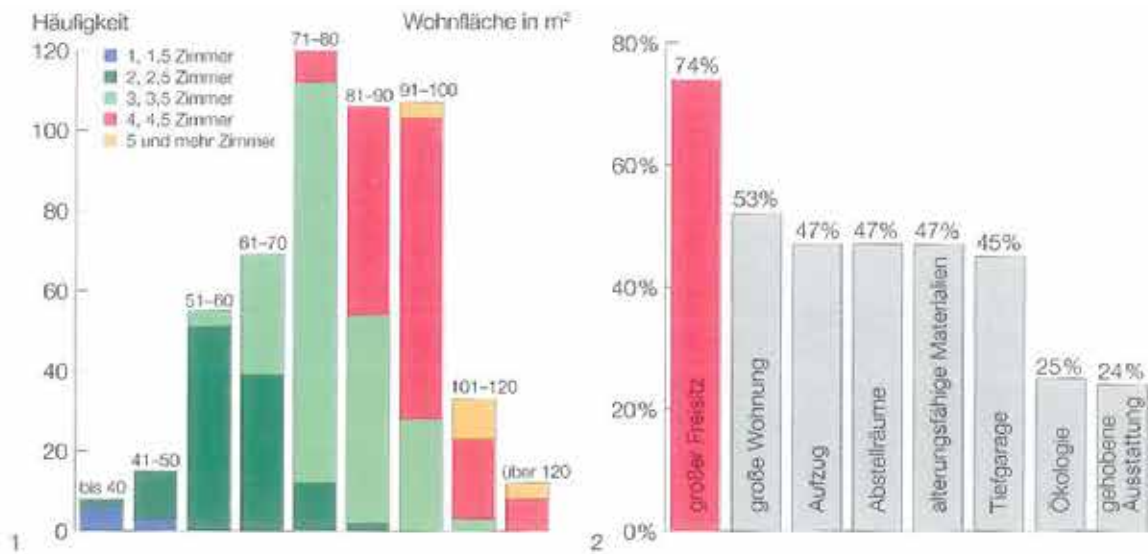
Bayernlabo, Organ staatlicher Wohnungsbaupolitik (2005): Umfrage Kaufinteressenten/
Primärerhebung München

Quelle: Förster, A. (2006) ‚Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in München‘, Detail 3 Serie 46.
Geschosswohnungsbau. S.156-157.

Wozu / Für wen? In welchem Kontext wurden diese Qualitäten definiert?

Wie wurden die Qualitäten definiert?

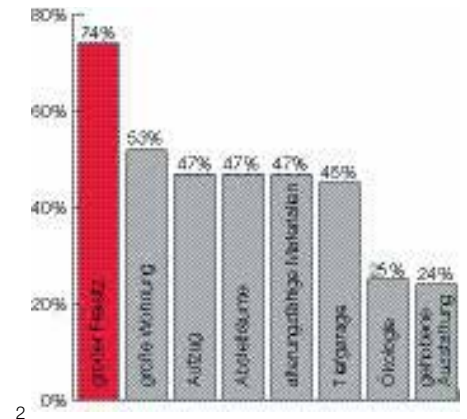
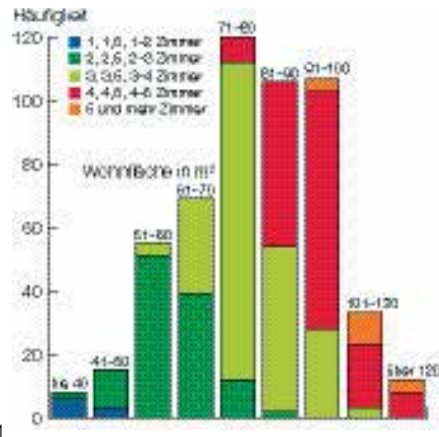
Wo liegen die Schwerpunkte? Welche Qualitäten sind in diesem Beispiel wichtig?



- 1 Nachgefragte Wohnungsgrößen nach Wohnfläche und Anzahl der Zimmer
- 2 Wertigkeiten von Ausstattungsqualitäten
- 3 Wohnbeispiel A
BKK-3, Wien, 2000
Beschreibung der Wohnatmosphäre
positiv: 76 % interessant, 39 % anziehend, 23 % lebendig
negativ: 56 % befremdlich, 37 % anonym
- 4 Wohnbeispiel B
Baywobau, München, 2004
Beschreibung der Wohnatmosphäre
positiv: 57 % gewöhnlich, 26 % interessant, 23 % anziehend
negativ: 84 % gewöhnlich, 17 % anonym
- 5 Wohnbeispiel C
Lederer Ragnarsdottir Oei, Stuttgart, 2001
Beschreibung der Wohnatmosphäre
positiv: 74 % interessant, 35 % lebendig, 34 % anziehend
negativ: 60 % befremdlich, 23 % anonym
- 6 Wohnbeispiel D
Kazuhiro Kojima, Tokio, 2003
Beschreibung der Wohnatmosphäre
positiv: 77 % interessant, 52 % anziehend, 35 % anmutig
negativ: 40 % befremdlich, 39 % anonym, 28 % interessant

Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in München – Vielfältige Wohnvorstellungen erfordern ein differenziertes Wohnungsangebot

Agnes Förster



Käuferbefragung in München und Umland
Das Ermitteln der Kundenwünsche ist in der Konsumgüter- oder Automobilindustrie weit vorangeschritten. Im Geschosswohnungs-bau hingegen stammen die Kenntnisse über die Bedürfnisse der Kunden vor allem aus der Summe subjektiver Erfahrungen der Bauträger mit dem Vertrieb. In einem Verkaufsgespräch zu einem konkreten Objekt ist aber der Blick auf die eigentlichen Wünsche der Wohnungssuchenden meist ver-stellt. Ziel der Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in München war die Ermittlung der Bedürfnisse auf Nachfrageseite und damit von Potenzialen für den Wohnungsbau. Die Erhebung basiert auf einer Befragung von 534 Kaufinteressenten für Eigentums-wohnungen im Geschosswohnungs-bau in einem Zeitraum von drei Monaten an verschiedenen Neubaustandorten im Großraum München. Nach Besichtigung einer Muster-wohnung oder eines Informationsbüros wur-den Wohnungssuchende anhand eines Fra-gebogens zu ihren Wohnvorstellungen be-fragt. Diese Kaufinteressenten waren bereits seit durchschnittlich neun Monaten auf der Wohnungssuche und hatten im Mittel bereits zehn Wohnungen besichtigt. Die Primärer-hebung, hier in Kurzfassung dargestellt, deckt im Großraum München verschiedene Standorte ab, hinsichtlich der Lage – von der Innenstadt bis zum Umland – und hin-sichtlich des Verkaufspreises pro Quadrat-meter Wohnfläche – von ca. 2800 bis ca. 4200 Euro.

Vielfalt und Maßstäblichkeit im Städtebau
Die Befragten bringen übereinstimmend den Wunsch nach einem überschaubaren Maßstab der Wohnanlage zum Ausdruck, für dessen Umsetzung Vielfalt im Städtebau Voraussetzung wäre. Im Hinblick auf die Qualitäten der Wohnanlage spielt Ruhe mit 74 Prozent eine entscheidende Rolle gefolgt von den gemeinschaftlichen Freibereichen wie Hof oder Garten mit 56 Prozent. Diese haben als Orte des informellen nachbar-schaftlichen Austauschs für diejenigen Befragten, welche eine aktive Hausgemein-schaft wünschen, eine noch größere Bedeu-

tung. Das Image und Erscheinungsbild der Wohnanlage werden von nur 32 Prozent der Befragten als wichtig erachtet – diese 32 Prozent aber weisen gleichzeitig Ruhe und Nachbarschaft weniger Bedeutung zu. Hier deutet sich eine mögliche Strategie für schwierige Grundstücke zum Beispiel an viel befahrenen Strassen an, deren Nachtei-le durch erhöhte architektonische Ansprüche zum Teil kompensiert werden könnten.

Lage der Wohnung im Gebäude
Wohnungen im Regelgeschoss suchen 49 Prozent der Befragten Kaufinteressenten, Dachgeschosswohnungen mit 46 Prozent fast ebenso viele. Für Erdgeschosswohnun-gen interessieren sich 36 Prozent der Befragten. Hinter dem großen Interesse an Dachgeschosswohnungen und hinter der Nachfrage nach Erdgeschosswohnungen verbirgt sich der deutliche Wunsch nach einem besonderen und großen Freibereich wie Garten, Terrasse oder Dachterrasse. Bei Dachgeschosswohnungen kommen darüber hinaus die folgenden Qualitäten zum Tra-gen: Ausblick, Intimität, Ruhe und besonde-re Raumstimmung. Die ausgeprägte Nach-frage nach Dachgeschosswohnungen kann auch verstanden werden als Nachfrage nach besonderen räumlichen und atmos-phärischen Qualitäten der Wohnung. Sie ist signifikant positiv korreliert mit dem Wunsch nach großen Fassadenöffnungen, einem of-fenen Grundriss, Zweigeschossigkeit und besonderer Wohnatmosphäre. Für Erd-geschosswohnungen sprechen die besondere Eignung als Familienwohnung – Familien interessieren sich mit 50 Prozent überdurch-schnittlich häufig für Erdgeschosswohnun-gen – aber auch die mögliche Barrierefrei-heit und damit die Eignung als Alterswohn-sitz.

Nachfrage nach Wohnungsgrößen
Am häufigsten werden Wohnungsgrößen von 71 bis 80 Quadratmetern Wohnfläche nachgefragt, gefolgt von den größeren Woh-nungen mit 91 bis 100 und 81 bis 90 Qua-dratmetern und den kleineren Wohnungen mit 61 bis 70 und 51 bis 60 Quadratmetern.

Der Zusammenhang zwischen nachgefragter Wohnfläche und gesuchter Anzahl der Zimmer zeigt eine sehr differenzierte Nach-frage nach verschiedenen Wohnungsgrö-ßen: Zwei-Zimmer-Wohnungen werden in Größen von 40 bis 80 Quadratmetern, Drei-Zimmer-Wohnungen von 60 bis 100 Qua-dratmetern, Vier-Zimmer-Wohnungen von 80 bis 120 Quadratmetern Wohnfläche ge-sucht. Auffallend ist hier insbesondere die Nachfrage nach großen Wohnflächen mit wenigen Zimmern. (Abb. 1)

Dabei lassen sich die verschiedenen Woh-nungsgrößen nur zu einem geringen Teil be-stimmten Haushaltsformen und damit ver-bunden auch Wohn- und Grundrissformen zuordnen. Größere Haushalte suchen zwar tendenziell größere Wohnungen – Singles suchen aber auch bereits durchschnittlich 73 Quadratmeter Wohnfläche und die An-sprüche von Paaren und Familien unter-scheiden sich mit 87 bzw. 92 Quadratme-tern Wohnfläche nur geringfügig. Zu den Fa-milien zählen hier auch die Alleinerziehen-den. Drei- und Dreieinhalb-Zimmer-Wohnun-gen suchen sowohl 42 Prozent der Single- als auch 52 Prozent der Paar- und 28 Pro-zent der Familienhaushalte. Die unter-schiedlichen Wohnungsgrößen bei gleicher Anzahl der Zimmer – die ja zu ganz un-terschiedlichen Wohnungslayouts führen – las-sen sich auch nicht verschiedenen Haus-haltstypen zuordnen: Paare oder Familien suchen genauso häufig kleinere wie größere Drei- oder Vier-Zimmer-Wohnungen.

Nachfrage nach vielfältigen Grundrisslayouts
Die Kaufinteressenten wurden nach ihrem Interesse an bestimmten Grundrisseigen-schaften befragt: 57 Prozent wünschen sich die Trennung von Tag- und Nachtbereich, 47 Prozent neutrale und gleich große Zim-mer, 44 Prozent einen offenen Grundriss und 42 Prozent Wohnen über zwei Ge-schosse. Aus diesen Mehrfachnennungen läßt sich die Nachfrage nach verschiedenen Grundrisstypen ableiten. Der Wohnungstypus mit nutzungsneutralen und gleich großen Zimmern wird mit 24 Pro-zent am häufigsten gesucht. Für Maisonette-



- 1 Nachgefragte Wohnungsgrößen nach Wohnfläche und Anzahl der Zimmer
- 2 Wertigkeiten von Ausstattungsqualitäten
- 3 Wohnbeispiel A
BKK-3, Wien, 2000
Beschreibung der Wohnatmosphäre
positiv: 76 % interessant, 39 % anziehend, 23 % lebendig
negativ: 56 % befremdlich, 37 % anonym
- 4 Wohnbeispiel B
Baywobau, München, 2004
Beschreibung der Wohnatmosphäre
positiv: 57 % gewöhnlich, 26 % interessant, 23 % anziehend
negativ: 84 % gewöhnlich, 17 % anonym
- 5 Wohnbeispiel C
Lederer Ragnarsdottir Oei, Stuttgart, 2001
Beschreibung der Wohnatmosphäre
positiv: 74 % interessant, 35 % lebendig, 34 % anziehend
negativ: 60 % befremdlich, 23 % anonym

- 6 Wohnbeispiel D
Kazuhiro Kojima, Tokio, 2003
Beschreibung der Wohnatmosphäre
positiv: 77 % interessant, 52 % anziehend, 35 % anmutig
negativ: 40 % befremdlich, 39 % anonym, 28 % interessant

Quelle: Primärerhebung zum Wohnungsmarkt in München. Erstellt am Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft, Prof. Peter Ebner, an der TU München im Auftrag der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt von Mai bis September 2005. www.lww.ar.tum.de

Agnes Förster ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft der Technischen Universität München und Partnerin im Büro 4architekten in München.

wohnungen mit einer Trennung von Tag- und Nachtbereich – zum Beispiel durch die Zuordnung der Wohn- und Schlafräume zu jeweils einer Geschossebene, wie in einem Einfamilienhaus – interessieren sich 15 Prozent der Befragten. Maisonettewohnungen mit einem offenen Grundriss – zum Beispiel durch offene Raumverbindungen in der Horizontalen oder in der Vertikalen – fragen 14 Prozent der interviewten Kaufinteressenten nach. 13 Prozent der Befragten suchen ausschließlich eine Trennung von Wohn- und Schlafräumen, 12 Prozent suchen einen offenen Grundriss und 9 Prozent einen offenen Wohn- aber getrennten Schlafbereich.

Großer Stellenwert der Küche

Den Wunsch nach einer Wohnküche, einer großen Küche mit Essplatz, äußern 73 Prozent der Befragten, eine offene Küche ist für 46 Prozent vorstellbar. Eine kleine Funktionsküche fragen nur 21 Prozent nach, innen liegende Küchen sind nicht gewünscht. Insgesamt suchen 91 Prozent der befragten Kaufinteressenten eine Wohnküche und/ oder eine offene Küche. Dies deutet auf den großen Stellenwert hin, welcher der Küche beigemessen wird, sei es durch die Größe als vollwertiger Raum oder durch die Lage offen im Wohnraum. Als Gründe für den Wunsch nach einer großen oder offenen Küche werden sehr häufig Geselligkeit, Gemeinschaft, Kommunikation und Aufenthaltsqualität im täglichen Leben oder mit Gästen angegeben.

Wunsch nach großen Fassadenöffnungen

80 Prozent der Befragten äußern den Wunsch nach großen Fassadenöffnungen: 69 Prozent der Befragten können sich große Panoramafenster, 50 Prozent Raum hohe Verglasungen vorstellen. Als wichtigste Qualitäten des Ausblicks gelten Grün, Schutz vor Einblicken und Weite – Weite wird häufig zusammen mit Raum hohen Verglasungen genannt. Für Architekten gilt es also, Lösungen für zunächst widersprüchliche Wünsche zu finden: Den Wunsch nach Licht und großzügigem Ausblick zu verbinden mit dem Bedürfnis nach Intimität. Und

dieses Bedürfnis nach Schutz vor Einblicken nimmt mit dem Alter zu: Der Anteil derer, welche sich Lochfenster wünschen – im Durchschnitt bei 43 Prozent – steigt.

Prioritäten in der Ausstattung der Wohnung

Der große Freisitz als Balkon, Terrasse oder Garten wird mit 74 Prozent deutlich am häufigsten als wichtiges Kriterium der Ausstattung genannt. Nur fünf Prozent der Befragten würden eine Wohnung ohne privaten Außenraum kaufen. Gehobene Ausstattung und Ökologie sind mit nur 24 bzw. 25 Prozent deutlich weniger wichtig. So könnten 62 Prozent der Befragten auf ein separates Gäste-WC oder zweites Bad verzichten. Dieses hat nur bei großen Wohnungen und mit zunehmendem Alter eine größere Bedeutung. Die Abstellräume und alterungsfähige, robuste Materialien hingegen sind mit jeweils 47 Prozent ebenso wichtig wie Aufzug und Tiefgarage. (Abb. 2) Das natürlich belüftete und belichtete Bad fragen 89 Prozent aller Befragten nach. 39 Prozent wünschen sich das Bad als großen Raum, das wie ein Zimmer auch zusätzlich möblierbar ist. 17 Prozent suchen ein möglichst sparsam geschnittenes Bad, bei kleinen Wohnungen sind es etwas mehr. Die Zugänglichkeit des Bads vom Schlafzimmer wünschen sich 22 Prozent der Kaufinteressenten.

Größe und Qualität des privaten Außenraums

Die ausreichende Größe des privaten Freibereichs ist das wichtigste Ausstattungskriterium der gesuchten Wohnung. Private Außenräume mit einer Fläche von weniger als vier Quadratmetern werden nicht nachgefragt. Die deutliche Mehrheit von 61 Prozent der Befragten wünscht sich einen Außenraum mit mehr als acht Quadratmetern, bei Dachterrassen oder Gärten sind es 75 bzw. 84 Prozent. Lediglich Balkone und Loggien werden zu 60 Prozent in einer Größe von vier bis acht Quadratmetern, zu 37 Prozent mit mehr als acht Quadratmetern nachgefragt. Die gesuchte Freiraumgröße ist dabei unabhängig von der Haushaltsgröße und dem Alter der Befragten.

Bei größeren Wohnungen werden auch größere private Außenräume gesucht und diese sollen seltener als Balkon oder Loggia und häufiger als Garten oder Dachterrasse ausgebildet sein. Die gewünschte Größe des privaten Freibereichs steigt mit abnehmender Zentrumsnähe des besichtigten Kaufobjekts. Am Stadtrand und im Umland wird jeder Typus von Freibereich mit mehr Fläche nachgefragt. Die Befragten äußern vielfältige Nutzungsvorstellungen für den privaten Außenraum. Dieser soll wie ein Zimmer im Freien für unterschiedliche Aktivitäten geeignet sein: Essen, Erholung, Kinderspiel, Sonnenbaden, Geselligkeit, als Wohnraum im Sommer und für Pflanzen.

Nachfrage nach verschiedenen Wohnatmosphären

Die Befragten zeigen eine große Offenheit gegenüber den vielfältigen Wohnatmosphären der verschiedenen Wohnbeispiele, 79 Prozent interessieren sich für zwei oder mehr Beispiele. 44 Prozent der Befragten würden in Wohnbeispiel A (Abb. 3) eine Wohnung aufgrund eines Kaufinteresses besichtigen. Das Interesse an dem Wohnbeispiel D (Abb. 6) ist mit 66 Prozent am größten – D schneidet in den Kategorien interessant, anziehend und anmutig jeweils am besten ab – gefolgt von Beispiel B (Abb. 4) mit 60 % und C (Abb. 5) mit 59 %. Die Wohnbeispiele A, C und D setzten sich in ihrer Wahrnehmung von B deutlich ab, gut die Hälfte der Befragten beschreiben sie als interessant und als nicht gewöhnlich. Das Foto B hingegen empfinden 68 Prozent der Kaufinteressenten als gewöhnlich und nur sechzehn Prozent als interessant. Damit lassen sich sowohl die positiven als auch die negativen Besichtigungsentscheidungen erklären. Die Beurteilung der Wohnatmosphäre spielt für die Kaufentscheidung eine entscheidende Rolle: Zwar wird als Grund für die Ablehnung einer Wohnung fast immer der Preis angegeben, der subjektive Eindruck der Atmosphäre jedoch ist entscheidend für eine positive Kaufentscheidung. Eine Wohnung wird gekauft, wenn der Erwerber sich darin wohl fühlt.

BEURTEILUNGSBLATT

4-Säulen Modell

Stand: März 2015



PRÄAMBEL

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

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

ÖKONOMIE

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

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

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

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

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

gruppe 3

4 Säule Modell , Wohnbauförderung Wien

ARCHITEKTUR

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

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

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

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

ÖKOLOGIE

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

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

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

Wozu / Für wen? In welchem Kontext wurden diese Qualitäten definiert?

Wie wurden die Qualitäten definiert?

Wo liegen die Schwerpunkte? Welche Qualitäten sind in diesem Beispiel wichtig?

BEURTEILUNGSBLATT 4-Säulen Modell

Stand: März 2015

KRITERIEN DER SOZIALEN NACHHALTIGKEIT

1. ALLTAGSTAUGLICHKEIT:
 - Nutzungsneutrale, flexible Räume
 - Ausreichende Stauräume
 - Möblierbarkeit mit Normmöbeln
 - Geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
 - Angstoffreie und barrierefreie (Außen-)Räume
 - Qualität der wohnungseigenen Freiräume
 - Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit
2. KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG:
 - Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen
 - Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung
 - Kompaktheit des Baukörpers
 - Minimierung der Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche
 - Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief-)Garagen
3. WOHNEN IN GEMEINSCHAFT:
 - Allgemeinfächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten
 - Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume
 - Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und –flächen
 - Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen, vor allem auch durch Jugendliche, Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen, Robustheit der Materialien
 - Hausorganisation, „Hausbesorger neu“
 - Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen)
 - Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften
 - Künstlerische Interventionen
4. WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE:
 - Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen
 - Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber
 - Vernetzung mit vorhandener sozialer Infrastruktur
 - Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen
 - Kombination Arbeiten und Wohnen, z.B. durch wohnungsnah zumietbare Räume
 - Nutzungsflexible Räume im Erdgeschoß

BEURTEILUNGSBLATT 4-Säulen Modell

Stand: März 2015

KRITERIEN DER ARCHITEKTUR

1. STADTSTRUKTUR:
 - Räumliche, funktionale, identitätsstiftende städtebauliche Struktur
 - Städtebauliche Ein- und Anbindung an vorhandene Stadträume, Maßstäblichkeit
 - Durchwegung und Bewegungsbeziehungen, Durchlässigkeit – Geschlossenheit
 - Gebäudezugänge, Aufenthalts- und Bewegungsräume
 - Blickbeziehungen
 - Umgang mit Topographie
 - Beziehung der Erdgeschosse zum städtischen Raum
 - Sozialräumliche Differenzierung des Wohnumfeldes
2. GEBÄUDESTRUKTUR:
 - Konzeption und Orientierung der Gebäude
 - Funktionale und räumliche Qualität der Eingangssituationen und der Gebäudeerschließung
 - Qualität von Ecklösungen
 - Angemessene Ausgestaltung und Funktionalität der Erdgeschosse
 - Wahl der Tragstruktur und ihre Konsequenz auf die Wohnungsstruktur und Ökonomie
 - Übergänge Innen-Außen
3. WOHNUNGSSTRUKTUR:
 - Differenziertes Angebot an Wohnungen und Grundrissen
 - Funktionalität der Grundrisse
 - Benutzbarkeit der Räume
 - Interne Wohnungerschließung
 - Orientierung der Räume, Ausblicke
 - Der Wohnungsgröße entsprechende gut nutzbare private Freiräume
4. GESTALTUNG:
 - Erscheinungsbild der Gebäude, angemessen und adäquat der Bauaufgabe
 - Fassadengestaltung und Materialwahl
 - Korrespondenz mit dem Umfeld