

## 1.1 Kurzfassung (Deutsch)

### 1.1.1 Abstract

Die gegenständliche Studie untersucht qualitätsrelevante Entwurfs- und Planungsparameter für kostengünstigen Wohnbau in Wien. Anhand der Analyse und des Vergleichs eingereichter Projekte ausgewählter Bauträgerwettbewerbe und Wohnbauförderansuchen in Wien werden die qualitativ baukostenrelevanten Entwurfs- und Planungsparameter ermittelt.

Ziel ist die Darstellung wesentlicher Zusammenhänge zwischen qualitativen und quantitativen Kriterien im geförderten großvolumigen Wohnbau in Wien. Die vorliegende Studie zeigt die Relation von Qualität zu Kosten anhand von Daten und empirischen Untersuchungen von Gebäuden auf und fokussiert wesentliche Aspekte der Säulen „soziale Nachhaltigkeit“ und „architektonische Gestaltung“.

Die Forschungsarbeit basiert auf einer qualitativen und quantitativen Analyse der Planungskriterien ausgewählter Wohnbauprojekte in Wien. Untersuchungsgegenstand bildet ein Projektpool auf Basis von Siegerprojekten der Bauträgerwettbewerbe und Wohnbauförderansuchen der letzten Jahre. Als Analysegrundlage dienen die Wirtschaftlichkeitsparameter für geförderte Wohnbauprojekte in Wien lt. WKO-Geschäftsstelle Bau<sup>1</sup> und das 4-Säulen Modell des Wohnfonds Wien. Die in der vorliegenden Studie ermittelten Parameter beziehen sich ausschließlich auf Qualitäten, die im Zusammenhang mit der Studie der Wirtschaftlichkeitsparameter der WKO und dem 4-Säulen Modell des Wohnfonds Wien beurteilt werden können.

### 1.1.2 Zielsetzung

Zielvorgabe des geförderten Wohnbaus in Wien ist die Entwicklung hochwertiger Projekte, mit entsprechenden sozialen, architektonischen, ökologischen und ökonomischen Qualitäten.

Im Rahmen der gegenständlichen Studie wird untersucht, ob und in welchem Umfang durch (gute) Planung wesentlich beeinflussbare Qualitäten „kostentreibend“ sind.

Das Ziel der gegenständlichen Studie ist es, die für den geförderten großvolumigen Wohnbau in Wien qualitativ Baukosten-relevanten Entwurfs- und Planungsparameter zu analysieren und in entsprechender Form darzustellen. Die wesentlichen Zusammenhänge zwischen

---

<sup>1</sup> Vgl. A. Kolbitsch, u.a., *Studie über Wirtschaftlichkeitsparameter und einen ökonomischen Planungsfaktor für geförderte Wohnbauprojekte in Wien*. Institut für Hochbau und Technologie und Institut für interdisziplinäres Bauprozessmanagement der TU Wien, Wien 2008.

## **Entwurfs- und Planungsparameter für kostengünstigen Wohnbau in Wien**

qualitativen und quantitativen Kriterien im geförderten großvolumigen Wohnbau in Wien werden dargestellt.

Ziel ist es diese Gewichtungen und Relationen in den in der vorliegenden Studie entwickelten „Entwurfs- und Planungsparametern für kostengünstigen Wohnungsbau“ zusammenzufassen und somit eine Planungsgrundlage zur Bewertung zukünftiger und bestehender Objekte zu erstellen.

### **1.1.3 Analyseablauf**

Das gegenständliche Analyseverfahren basiert auf der Korrelation quantitativer und qualitativer Parameter. Um eine standardisierte Analyse zu gewährleisten, werden die als relevant identifizierten Projekteigenschaften erfasst und strukturiert.

Die für die Forschungsarbeit zugrunde liegenden Daten wurden auf Anfrage von den zuständigen Bauträgern, Architekten und dem Wohnfonds Wien zur Verfügung gestellt und konnten als Grundlage der Analyse erfasst werden. Die Bereitstellung der Objektdaten erfolgte einheitlich nach Rücksprache und Gesprächen mit den Projektverantwortlichen. Ein Ziel der Studie ist die Anwendbarkeit der Ergebnisse. Deshalb wurde in einer ersten Stufe der Erhebung besonderes Augenmerk auf einen vereinfachten Zugang und die Erfassung der Daten durch alle Projektbeteiligten genommen. Dies zielt auf eine direkte Anwendung der bereits für Wettbewerbseinreichungen oder Förderansuchen zu erstellenden Unterlagen.

Grundlage der Studie sind die Wirtschaftlichkeitsparameter der WKO zur Ermittlung der Kostenparameter und das 4-Säulen Modell des Wohnfonds Wien zur Darstellung der Qualitätskriterien. Aufbauend auf diesen Instrumenten wurden zwanzig<sup>2</sup> ausgewählte Projekte der Bauträgerwettbewerbe und Wohnbauförderansuchen der letzten Jahre in Wien analysiert und ein jeweiliges Kostenprofil und Qualitätsprofil erstellt. Die angemessenen Baukosten der einzelnen Projekte werden diesen Profilen zur Überprüfung beigelegt. Diese quantitativen und qualitativen Ergebnisse werden im letzten Analyseschritt gegenübergestellt, um einzelne Qualitäten auf ihre Kostenrelevanz zu überprüfen.

### **1.1.4 Ergebnis**

Zusammenfassend sind die Kostenparameter der WKO grundsätzlich durchaus geeignet zur Steuerung der Bauwerkskosten. Einige wesentliche Qualitätskriterien, wie Freiraumqualitäten

---

<sup>2</sup> Zwei der Projekte wurden zu einem späteren Zeitpunkt von der Bearbeitung aufgrund Datenmangels ausgeschlossen.

**Entwurfs- und Planungsparameter für kostengünstigen Wohnbau in Wien**

und Stadtraumbezogene Qualitäten werden jedoch nicht erfasst. Die Integrierung und Analyse dieser Qualitäten könnte eine Grundlage für weiterführende Studien in Hinblick auf Relation von Kosten und Qualitäten darstellen.

Einschränkend ist festzuhalten, dass einige kostenrelevanten Gebäudeeigenschaften in diesen Kostenparametern nicht abgebildet sind – hervorzuheben sind hier Qualitäten wie das Erscheinungsbild, Materialien und Wohnkomfort. Diese langfristig maßgeblichen Gebäudeeigenschaften sollten einer weitergehenden Betrachtung unterzogen werden. Festzustellen ist, dass ein maßgeblicher Anteil der Kosten durch planungsexterne Faktoren gesteuert wird (Finanzierung, etc. ...).

In Bezug auf die Qualitätskriterien zeigt sich, dass im 4-Säulen Modell des Wohnfonds Wien die qualitativ maßgeblichen Entwurfs- und Planungsparameter vollständig erfasst sind. Nur ein Teil dieser Qualitätskriterien sind signifikant kostenrelevant. Daraus ist abzuleiten, dass die Realisierung „traditioneller“ Qualitäten im geförderten Wohnbau in Wien auch unter Kostendruck möglich ist. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist die entsprechende Berücksichtigung der drei „Kostentreiber“: „Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung“, „Kompaktheit des Baukörpers“ und „Wahl der Tragstruktur“. Darüber hinaus ist es sinnvoll eine Reihe „kleinerer Kostenstellschrauben“ zu beachten.

In Hinblick auf die direkte Anwendbarkeit der Kostenparameter in der Praxis ist festzuhalten, dass wesentliche Daten, wie Gebäudekennwerte (Brutto-Grundfläche Gesamt, Rauminhalt Gesamt bzw. über Niveau und die Fassadenfläche) nicht aus den Datenblättern und Flächenaufstellungen der zur Verfügung gestellt Unterlagen extrahiert werden konnten. Daher sollte eine Aufnahme dieser Kennwerte in die für den Wohnfonds Wien für Bauträgerwettbewerbe einzureichenden Unterlagen berücksichtigt werden um eine vereinfachte Abschätzung der Wirtschaftlichkeit zu garantieren.