



**TQ - TOTAL QUALITY PLANUNG UND BEWERTUNG / INFRASTRUKTUR UND AUSSTATTUNG**

**Kapitel 8**

# **INFRASTRUKTUR UND AUSSTATTUNG**

**Version 2.0**

**20. August 2002**



**TQ - TOTAL QUALITY PLANUNG UND BEWERTUNG / INFRASTRUKTUR UND AUSSTATTUNG**

8	INFRASTRUKTUR UND AUSSTATTUNG.....	345
8.1	ANBINDUNG AN DIE INFRASTRUKTUR.....	345
8.2	AUSSTATTUNGSMERKMALE DER WOHNUNGEN UND DER WOHNANLAGE.....	347
8.2.1	Ausstattungsmerkmale von Wohnungen .....	348
8.2.2	Ausstattungsmerkmale der Wohnanlage .....	348



## 8 INFRASTRUKTUR UND AUSSTATTUNG

In diesem Kapitel geht es um Kriterien zur Beurteilung der Qualität der Nahversorgung und Verkehrsanbindung sowie um Kriterien zur Beurteilung der Qualität der Wohnungen und der Wohnanlage.

### 8.1 Anbindung an die Infrastruktur

#### Einleitung

Die infrastrukturelle Anbindung ist ein bestimmender Faktor der Gebäudequalität. Grundsätzlich können positive und negative Faktoren – wie unten beschrieben – aufgelistet werden. Bei den anzustrebenden Zielsetzungen sind vor allem die Qualität der Verkehrsanbindung, der Autoabstellplätze und der Nahversorgung wichtig, weiters Lebensmittelzustelldienste, Service-Angebote (Essen, Hausarbeit, Besorgungen, Krankenpflege) bzw. professionell unterstützte Selbsthilfegruppen für Kinderbetreuung und Krankenpflege.

Welchen dieser Dienstleistungen jedoch besonders hohe Priorität eingeräumt wird, hängt vom Lebensstil des Gebäudenutzers ab und kann somit nicht allgemein bewertet werden.

Es ist jedoch eine Tatsache, dass Energieverbrauch und Emissionen aus dem Verkehr etwa ein Drittel der jährlichen österreichischen Gesamtmenge an Emissionen ausmachen und damit in einer vergleichbaren Größenordnung wie Energieverbrauch und Emissionen aus der Raumwärmebereitstellung angesiedelt sind.

#### Planungsziele

Die infrastrukturelle Ausstattung kann der Errichter nur durch die Wahl des Grundstücks beeinflussen. Der Wert infrastruktureller Ausstattung hängt vom Nutzerprofil ab. Angesichts der großen Bedeutung der Emissionen aus dem motorisierten Individualverkehr muss zumindest die Möglichkeit der Vermeidung von Autofahrten zur Deckung des täglichen Bedarfs Planungszielsetzung sein und bei der Wahl des Grundstücks berücksichtigt werden.

Ziel	Nachweis
Minimierung der Entfernung zu Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs	Lageplan



**TQ - TOTAL QUALITY PLANUNG UND BEWERTUNG / INFRASTRUKTUR UND AUSSTATTUNG**

**Bewertung im TQ-Tool**

Bewertet wird die Entfernung von Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zugrunde gelegt wird eine Entfernung von 300 m, die ohne Auto mit dem Fahrrad und zu Fuß zu bewältigen ist. Die Bewertung erfolgt nach folgender Skala (Mehrfachnennungen, Punkte je nach Anzahl der Mehrfachnennungen):

<b>Punkte (Beste Wertung: 5 Punkte)</b>		
Einkaufsmöglichkeiten (tägliches Bedarfs)	≤ 300 m Entfernung	8 mal ja = 5
Freizeiteinrichtungen (Sport)	≤ 300 m Entfernung	7 mal ja = 4
Freizeiteinrichtungen (Kulturell / Sozial)	≤ 300 m Entfernung	6 mal ja = 4
Parks, Aufenthaltsmöglichkeit im Freien	≤ 300 m Entfernung	5 mal ja = 3
Apotheke	≤ 300 m Entfernung	4 mal ja = 3
Praktischer Arzt, Praktische Ärztin	≤ 300 m Entfernung	3 mal ja = 2
Haltestelle öffentlicher Verkehr	≤ 300 m Entfernung	2 mal ja = 1
Car-Sharing	≤ 300 m Entfernung	1 mal ja = 0
keine der genannten Maßnahmen		-2



## 8.2 Ausstattungsmerkmale der Wohnungen und der Wohnanlage

### Einleitung

Die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen und Wohnanlage sind essenziell für die Nutzerzufriedenheit. Dies ist nicht nur aus betriebswirtschaftlichen Gründen wichtig, sondern auch im Hinblick auf die Vermeidung von Emissionen aus dem Verkehr. Wenn die Wohnanlage und die Wohnung die wichtigsten Möglichkeiten zur „Naherholung“ bieten, wird damit ein Beitrag zur Verminderung des Freizeitverkehrs geleistet. In der Studie „HeimWert“<sup>1</sup> des Österreichischen Ökologie-Instituts (2002) wird die Bedeutung des Freizeitverkehrs eindrucksvoll dargelegt.

Welchen Eigenschaften die Benutzer von ihren Wohnungen und Wohnanlagen erwarten, hängt vom Lebensstil des Gebäudenutzers ab und kann somit nicht allgemein bewertet werden. Dennoch lassen sich aus Studien zur Nutzerzufriedenheit (siehe Beispielsweise „Wohnträume“ [www.hausderzukunft.at](http://www.hausderzukunft.at)) Mindestanforderungen ableiten, die in die folgenden Kriterien eingehen.

### Planungsziele

Ziel muss es sein, im Rahmen des gegebenen Kostenrahmens für die Errichtung möglichst viele Ausstattungsmerkmale zu realisieren. Besonders hohe Priorität haben wohnungseigene Freiräume.

Ziel	Nachweis
Wohnungseigener Freiraum, Abstellraum in der Wohnung; Gemeinschaftseinrichtungen in der Wohnanlage	Ausstattungsbeschreibung der Wohnungen und der Wohnanlage

---

<sup>1</sup> Nähere Informationen und Bestellmöglichkeit siehe [www.hausderzukunft.at](http://www.hausderzukunft.at) und [www.ecology.at](http://www.ecology.at)

### 8.2.1 Ausstattungsmerkmale von Wohnungen

Folgende Ausstattungsmerkmale sind für jede einzelne Wohnung abzufragen. Für die Bewertung der gesamten Wohnanlage ist das arithmetische Mittel zu bilden.

Merkmal	Punkte
Balkon / Loggia < 4 m <sup>2</sup>	2
Balkon / Loggia > 4 m <sup>2</sup>	4
Terrasse / Dachterrasse	6
Garten zur alleinigen Nutzung > 20 m <sup>2</sup>	8
Garten zur alleinigen Nutzung < 20 m <sup>2</sup>	6
Garten zur Mitbenutzung	3
Begehbare Abstellkammer > 1m <sup>2</sup>	3
Laminat-, Parkett- oder Keramikböden in den Wohn- und Schlafzimmern	3
Badewanne und Duschtasse, 2 Waschtische	2

### 8.2.2 Ausstattungsmerkmale der Wohnanlage

Zum Mittelwert der Ausstattungsmerkmale der einzelnen Wohnungen sind die Punktezahlen für die gemeinschaftlichen Einrichtungen der Wohnanlage zu addieren.

Merkmal	Punkte
Gemeinschaftsraum	2
Kinderspielplatz	2
Sauna	2
Dampfbad	2
Solarium	2
Hobbyraum	2
Freibad	3
Hallenbad	4
Fitnessraum	2



**TQ - TOTAL QUALITY PLANUNG UND BEWERTUNG / INFRASTRUKTUR UND AUSSTATTUNG**

Die TQ-Gesamtbewertung für das Kriterium 8.2 „Ausstattungsmerkmale der Wohnungen und der Wohnanlage“ erfolgt nach folgendem Schlüssel:

<b>Gesamtpunktezahl</b>	<b>TQ Bewertung</b>
> 28	5
>23	4
>17	3
>13	2
>9	1
>5	0
0	-2



**TQ - TOTAL QUALITY PLANUNG UND BEWERTUNG / INFRASTRUKTUR UND AUSSTATTUNG**