

IBO ÖKOPASS ENDBEWERTUNG



für das Objekt

Wien XIII, Lainzer Straße 172, Stg. 1–3

Planung: Hoffmann–Janz ZT GmbH; Errichtet: 2023/24

Die Einhaltung der Kriterien wurde vom IBO kontrolliert

DI Dr. Bernhard Lipo – IBO Geschäftsführung

Wien, Juni 2024



Der IBO ÖKOPASS

Der IBO ÖKOPASS ist eine Gebäudebewertung und überprüft das Engagement des Bauträgers, Wohnungen behaglich und ökologisch zu gestalten.

Die ÖKOPASS-Kriterien wurden vom IBO, dem Österreichischen Institut für Baubiologie und -ökologie, in Zusammenarbeit mit Wohnbaupraktikern erstellt. Das unabhängige Institut IBO kontrolliert die Einhaltung der ambitionierten IBO ÖKOPASS-Vorgaben.

Grundsätzlich wird die gesamte Wohnhausanlage bewertet. Das bedeutet, dass einzelne Wohnungen – je nach Lage – bei einzelnen Kriterien auch besser oder schlechter abschneiden können. Die Bewertungen beziehen sich grundsätzlich auf unmöblierte Wohnungen mit Standardausstattung, und zwar zum Zeitpunkt der Bewertung bzw. der stichprobenartigen Messungen.

Im Zentrum der Betrachtungen stehen die Behaglichkeit und der Wohnkomfort für die BewohnerInnen, ergänzt um ökologische Eigenschaften des Gebäudes.

Mit dem IBO ÖKOPASS erkennen Sie auf einen Blick die Qualität von wichtigen Eigenschaften der Wohnungen. Die Bewertung erfolgt in 4 Stufen:

Ausgezeichnet: ●●●●

Diese Stufe beschreibt ausgesprochen ambitionierte bautechnische Lösungen, die den BewohnerInnen ausgezeichneten Komfort sowie niedrige Betriebskosten versprechen und dabei Ressourcen und Umwelt besonders schonen.

Sehr Gut: ●●●○

Diese Stufe beschreibt hervorragende Lösungen, die den Komfort der BewohnerInnen deutlich erhöhen und die Umwelt schonen.

Gut: ●●○○

Diese Stufe beschreibt solide Lösungen, die deutlich besser sind als üblicherweise angeboten.

Befriedigend: ●○○○

Diese Stufe bestätigt die Einhaltung der Ökopasskriterien, die meistens über gesetzliche Vorschriften und Richtwerte hinausgehen.

Die IBO ÖKOPASS Bewertung erfolgt in zwei Phasen:

- einer Vorbewertung zu Baubeginn
- einer Endbewertung mit umfangreichen Messungen und ÖKOPASS-Ausstellung nach Baufertigstellung, vor der Übergabe.

Vorbewertung

Die Vorbewertung erfolgt auf Basis der Planungsunterlagen und der Erfahrungen aus vorherigen Bauprojekten in vergleichbarer Ausführung. Die genauen Bewertungsgrundlagen entnehmen Sie der Kriterienbeschreibung, die Ihnen gemeinsam mit dem IBO ÖKOPASS übergeben wird.

Endbewertung

Nach Fertigstellung des Gebäudes werden alle Kriterien vom IBO bzw. von vom IBO beauftragten unabhängigen Institutionen durch stichprobenartige Messungen überprüft. Die geprüfte Qualität der Wohnhausanlage ist dann im IBO ÖKOPASS dargestellt.

Hinweis:

Detaillierte Messergebnisse lassen sich im umfangreichen Mess- und Prüfbericht nachschlagen, den die Wohnungsnutzer beim Bauträger nach Abschluss der Endbewertung einsehen können.

Ergebnisse der IBO Ökopass Endbewertung für das Objekt Wien XIII, Lainzer Straße 172, Stg. 1–3 im Überblick:

1. Behaglichkeit im Sommer und Winter	Befriedigend
2. Innenraumluftqualität	Sehr Gut
3. Schallschutz	Befriedigend
4. Tageslicht und Besonnung	Sehr Gut
5. Elektromagnetische Qualität	Sehr Gut
6. Ökologische Qualität der Baustoffe und Konstruktionen	Sehr Gut
7. Gesamtenergiekonzept	Gut
8. Wassernutzung	Gut



1. Behaglichkeit im Sommer und Winter

Wohnungen mit warmen Wänden werden im Winter als sehr angenehm empfunden. Im Sommer darf es in den Wohnräumen hingegen nicht zu heiß werden. Das optimale Zusammenspiel von Fensterflächen, Speichermasse, Heizung und Lüftung ermöglicht den BewohnerInnen komfortable Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

Durch Berechnungen werden die zentralen Behaglichkeitsfaktoren überprüft.

Bewertung: BEFRIEDIGEND ● ○ ○ ○

Das Gebäude wird als „Niedrigenergiehaus“ gut wärmegeklämt: Das bedeutet im Winter größere Behaglichkeit bei niedrigeren Heizkosten.

Die Raumtemperaturen werden im Sommer bei ordnungsgemäßer Nutzung mit den vorgeschriebenen Verschattungseinrichtungen und Lüftungsmöglichkeiten keine extremen Höchstwerte erreichen.

2. Innenraumluftqualität

In Innenräumen, wo Menschen bis zu 90 % ihrer Zeit verbringen, dürfen nur geringste Mengen gesundheitsbeeinträchtigender oder -schädigender Stoffe wie Lösungsmittel, Formaldehyd oder Schimmelpilzsporen vorkommen. Die Verwendung schadstoffarmer Baustoffe und deren korrekte Verarbeitung macht die Wohnungen gesünder. Die Qualität der Innenraumluft wird vor der Wohnungsübergabe durch chemische Analysen überprüft.

Die Luftdichtheit der Wohnungen wird ebenfalls messtechnisch überprüft. Damit wird sichergestellt, dass es zu keinen Gerüchen aus Nachbarwohnungen oder zu unangenehmen Zugerscheinungen kommt.

Ein erwünschter Nebeneffekt dieser Überprüfung ist die Qualitätssicherung der Bauausführung, eine Novität im Wohnungsbau.

Bewertung: SEHR GUT ● ● ● ○

In der Raumluft der Wohnungen mit Standardausstattung ist zum Zeitpunkt der Übergabe praktisch kein Neubaugeruch wahrnehmbar (z.B. nach Bodenbelägen und Wandfarben). Die unmöblierte Wohnung hat also eine ausgezeichnete Raumluftqualität – eine wirkliche Besonderheit in Neubauten!

Es sind keine Quellen von Schimmelpilzsporen in den Innenräumen nachweisbar.

Die Wohnungen sind gut luftdicht ausgeführt. Gleichzeitig wird durch eine Abluftanlage in den Hauptaufenthaltsräumen eine gute Raumluftqualität sichergestellt.

3. Schallschutz

Wohnungen als Ort der Erholung müssen ruhig sein. Von baulicher Seite lässt sich durch sorgfältige Planung, wie etwa die Abschottung von Baukörpern von Lärmquellen, entscheidend dazu beitragen. Eine korrekte Bauausführung hilft Baumängel wie Flankenübertragungen zu vermeiden. Überprüft und bewertet werden der Luft- und der Trittschallpegel in den Wohnungen, der Lärmpegel bei geschlossenen Fenstern und der Außenlärmnachtpiegel der Wohnumgebung.

Bewertung: BEFRIEDIGEND ● ○ ○ ○

Der Luftschallschutz in der/n stichprobenartig überprüften Wohnung/en entspricht mindestens Klasse B (Komfort) nach ÖN B 8115-5.

Der Trittschallschutz in der stichprobenartig überprüften Wohnung ist besser als Klasse A nach ÖN B 8115-5 und entspricht damit sehr hohem Komfort.

Die Wohnumgebung ist zum Bewertungszeitpunkt in den Nachtstunden als ausreichend ruhig einzustufen, da bauherrenseitig eine Lärmschutzwand zur angrenzenden Bahnstrecke errichtet wurde.

Der Geräuschpegel bei geschlossenen Fenstern wird für Stadtwohnungen niedrige Werte erreichen. Lediglich jene Räume, deren Fenster direkt zur Bahnstrecke hin orientiert und nicht durch eine Lärmschutzwand von dieser getrennt sind, überschreiten tendenziell die strengen IBO-ÖKOPASS-Anforderungen für den energieäquivalenten Dauerschallpegel (Nacht), wie die punktuelle Schallmessung gezeigt hat. Jedoch stellt dieses Kriterium keine zwingende Bauordnungsanforderung dar.

4. Tageslicht und Besonnung

Helle und sonnige Wohnräume tragen sowohl aus medizinischer als auch aus psychologischer Sicht wesentlich zum Wohlbefinden der BewohnerInnen bei. Sonnenlicht wirkt z.B. Depressionen entgegen.

Es werden daher sowohl die Tageslichtqualität als auch die direkte Besonnung gemessen und bewertet. Die Tageslichtqualität beschreibt, wie hell die Wohnungen bei bedecktem Himmel sind. Wie viel Sonnenlicht direkt in die Hauptwohnräume einfällt, wird durch das Kriterium Besonnung bewertet.

Bewertung: SEHR GUT ● ● ● ○

Mehr als 55 % der Wohnungen dieser Anlage sind in den Hauptwohnräumen gut mit Tageslicht versorgt. Selbst bei tiefstem Sonnenstand im Winter werden über 55 % der Wohnungen mehr als eineinhalb Stunden am Tag mit direktem Sonnenlicht besonnt.

Dies stellt eine sehr gute Versorgung mit natürlichem Tageslicht und Sonnenschein dar und sorgt so für hohe Wohnqualität.



5. Elektromagnetische Qualität

Elektromagnetische Felder sollen aus Vorsorgegründen so gering wie möglich gehalten werden, besonders in Schlafräumen, in denen man den Großteil der Zeit in der Wohnung verbringt. Die wichtigsten Verursacher außerhalb der Wohnungen sind Sendestationen von Mobilfunk- und Rundfunkbetreibern, Hochspannungsleitungen, Trafostationen und die Oberleitungen der (Straßen-)Bahn.

Bewertung: SEHR GUT



Die elektrischen und magnetischen Felder, die durch die hausinterne Stromversorgung verursacht werden, liegen insbesondere in den Schlafräumen weit unter den empfohlenen umweltmedizinischen Vorsorgewerten und den offiziellen Richtwerten.

Die von Sendestationen von Mobilfunk- und Rundfunkbetreibern bedingten elektromagnetischen Hochfrequenzfelder sind niedrig.

Damit ist eine sehr gute Qualität durch minimale elektromagnetische Felder sichergestellt.

6. Ökologische Qualität der Baustoffe und Konstruktionen

Energieeinsparung und Abfallverminderung helfen, natürliche Ressourcen zu sparen und die Umwelt zu schonen. Für den Klimaschutz lässt sich gerade im Bauwesen sehr viel bewirken: Hier werden große Mengen verbaut, wodurch sich Einsparungen stark auswirken können.

Ökologische Verbesserungen sind z. B. durch weniger Transport, weniger Energieeinsatz bei der Herstellung von Baustoffen, längere Lebensdauer und bessere Entsorgungseigenschaften möglich. Produkte mit Umweltzeichen zählen hier zu den besten ihrer Kategorie. Darüber hinaus sollen klimaschädliche Produkte und Baustoffe, die in einer oder mehreren Phasen des Lebenszyklus Schwächen aufweisen, vermieden werden.

Bewertung: SEHR GUT



Die im Rohbau und der Innenausstattung verwendeten Baustoffe und Bauchemikalien haben bessere ökologische Eigenschaften als das bei herkömmlichen Bauweisen der Fall ist. Der Materialeinsatz für das gesamte Gebäude wurde ökologisch optimiert und somit wurde eine gute bauökologische Qualität erreicht.

Mit aktivem Chemikalienmanagement wurde gezielt die Vielzahl von Schadstoffen wie etwa Lösungsmitteln, die üblicherweise auf Baustellen eingesetzt werden, minimiert: Das ist gut für Bewohner:innen und Umwelt.

7. Gesamtenergiekonzept

Gut gedämmte Gebäude mit hochwertigen Fenstern und Türen benötigen weniger Energie zu ihrer Beheizung. Eine moderne Haustechnik ermöglicht einen sparsamen Umgang mit den Ressourcen. Das bedeutet niedrigere Betriebskosten und gleichzeitig Umweltschonung durch geringere Emissionen.

Bewertung: GUT



Das Gebäude ist hochwertig gedämmt : Die Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe 04/2019) an den HWB werden bei Stiege 1 um 19,0%, bei Stiege 2 um 16,4 % und bei Stiege 3 um 18,2 % unterschritten. Daher wird deutlich weniger geheizt werden müssen als in Gebäuden, die lediglich der Bauordnung entsprechen.

Wärmepumpen machen aus wenig Strom viel Raumwärme oder Warmwasser, indem sie der Umgebung (Grundwasser, Erdreich, Luft,...) Wärme entziehen. Damit kann der Einsatz energetischer Ressourcen deutlich verringert und auch die CO₂-Bilanz verbessert werden.

Mit Photovoltaik-Elementen wird Strom umweltfreundlich aus Sonneneinstrahlung gewonnen.

8. Wassernutzung

Nicht nur aus finanziellen Gründen, auch für die Erhaltung einer lebenswerten Umwelt ist der sorgsame Umgang mit wertvollem Trinkwasser sinnvoll. Vor allem aber reduziert eingespartes Trinkwasser auch gleichzeitig Abwasser.

Weiters wird der Versiegelungsgrad des nicht bebauten Grundstücks sowie Regen- und Grundwassernutzung am Grundstück bewertet.

Bewertung: GUT



Das WC ist mit einer Wasserspartaste ausgerüstet. Die Dusch-Armaturen sind mit wassersparenden Durchflussbegrenzern ausgestattet.

Kaltwasserzähler ermöglichen wohnungsweise Wasserabrechnungen und belohnen dadurch einen geringeren Verbrauch.

Die begrünten Flächen ermöglichen im Gegensatz zu asphaltierten oder sonstwie versiegelten Flächen die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser.

Die Vorteile des IBO Gebäudepasses

Das IBO erforscht als unabhängiges, wissenschaftliches Institut die Wechselwirkungen zwischen Mensch, Bauwerk und Umwelt. In Zusammenarbeit mit Bauträgern wurde erstmals ein unabhängiges Bewertungsinstrument für Gebäudequalität – der IBO ÖKOPASS – entwickelt und in die Praxis umgesetzt. Der IBO ÖKOPASS ist ein einzigartiges Instrument zur Bewertung der Behaglichkeit und des Wohnkomforts im Wohnbau. Das IBO kontrolliert die Einhaltung der ambitionierten ÖKOPASS-Vorgaben, die in Zusammenarbeit mit Wohnbaupraktikern erstellt wurden. Für den Bewohner einer mit dem IBO ÖKOPASS bewerteten Wohnhausanlage ergeben sich folgende Vorteile:

- Die Qualität von wichtigen Eigenschaften der Wohnhausanlage ist auf einen Blick erkennbar.
- Die ökologischen Besonderheiten eines Projektes sind übersichtlich dargestellt.
- Die gesundheitlichen Faktoren werden erstmals geprüft und im IBO ÖKOPASS festgehalten.
- Das Engagement des Bauträgers in Bezug auf Wohnkomfort und Umweltschutz wird sichtbar.
- Die Sicherheit für den Kunden, eine Wohnung in einer Wohnhausanlage mit geprüfter Qualität zu erwerben.

Die Beurteilung nach den IBO ÖKOPASS-Kriterien wird vom IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie – mit besonderer Sorgfalt durchgeführt. Für Druck- und/oder Übertragungsfehler sowie für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit wird vom IBO keine Haftung übernommen.

Weitere Informationen

ARWAG Bauträger GesmbH
1030 Wien, Würtzlerstraße 15
www.arwag.at

IBO – Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie GmbH
A - 1090 Wien, Alserbachstraße 5/8
Tel: 01/319 20 05-26, E-mail: oekopass@ibo.at
www.ibo.at

