



IBO
Ökologisch Bauen
Gesund Wohnen

IBO ÖKOPASS ENDBEWERTUNG

1220 Wien, WHA Donaufelder Straße 200



©: Gerner Gerner Plus, AllesWirdGut

Die Einhaltung der Kriterien wurde vom IBO kontrolliert

DI Dr. Bernhard Lipp – IBO Geschäftsführung

Wien, Juni 2026



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.

Projektbeteiligte

Bauträger: MIGRA – Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H, BWS – Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft m.b.H.

Architektur: Gerner Gerner Plus, AllesWirdGut

Bauphysik: B-LAB ZT GmbH

Haustechnik: Dr. Ronald Mischek ZT GmbH

GU: STRABAG AG

Chemikalienmanagement: bauXund forschung und beratung gmbh

Fertigstellung: 2026



Ergebnisse der IBO Ökopass Endbewertung für das Objekt 1220 Wien, WHA Donaufelder Straße 200 im Überblick

1. Behaglichkeit im Sommer und Winter	Gut
2. Innenraumluftqualität	Ausgezeichnet
3. Schallschutz	Befriedigend
4. Tageslicht und Besonnung	Befriedigend
5. Ökologische Qualität der Baustoffe und Konstruktionen	Ausgezeichnet
6. Gesamtenergiekonzept	Gut
7. 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 Bewohner:innen komfortable Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

Durch Berechnungen werden die zentralen Behaglichkeitsfaktoren überprüft.

Bewertung:

GUT

Große Behaglichkeit bei niedrigeren Heizkosten im Winter wird durch die gute Dämmung erreicht. Kältere Flächen wie etwa Fenster werden durch wärmere Flächen (z.B. Heizkörper) ausgeglichen.

Im Sommer werden die Raumtemperaturen bei ordnungsgemäßer Nutzung mit den vorgeschriebenen Verschattungseinrichtungen und Lüftungsmöglichkeiten keine extremen Höchstwerte erreichen. Die Wohnungen bieten einen guten thermischen Komfort.

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 machen 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 Gerüche aus Nachbarwohnungen und unangenehme Zugerscheinungen verhindert werden.

Ein erwünschter Nebeneffekt dieser Überprüfung ist die Qualitätssicherung der Bauausführung.

Bewertung: **AUSGEZEICHNET**

In der Raumluft der Wohnungen mit Standardausstattung ist zum Zeitpunkt der Übergabe praktisch kein Neubaugeruch wahrnehmbar sein (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.

Durch feuchtegesteuerte Zuluftelemente jedenfalls in den Schlafräumen wird eine sehr 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 Außenlärmmachtpiegel der Wohnumgebung.

Bewertung: **BEFRIEDIGEND**

Der Luftschallschutz in den stichprobenartig überprüften Wohnungen entspricht Klasse A (hohem Komfort) nach ÖN B 8115-5. Die gesetzlichen Anforderungen an den Trittschallschutz in den stichprobenartig überprüften Wohneinheiten werden eingehalten. Der Trittschallschutz entspricht mindestens Klasse C (Standard) nach ÖN B 8115-5.

Das Messergebnis von $L_{A,eq,nT} - \text{Nacht} = 25 \text{ dB(A)}$ in der exponiertesten Wohnung Richtung Donaufelderstraße bezieht sich auf die lauteste halbe Stunde in der Nachtkernzeit, 4:30-5:00 Uhr und stellt die ungünstigste Situation des Bauvorhabens dar, der Grenzwert des IBO Ökopasses wird zum Messzeitpunkt nicht erreicht. Der energieäquivalente Dauerschallpegel $L_{A,eq,nT} - \text{Nacht}$ stellt allerdings keine zwingende Bauordnungsanforderung dar.

Die Wohnumgebung ist zum Bewertungszeitpunkt in den Nachtstunden als ausreichend ruhig einzustufen.



4. Tageslicht und Besonnung

Helle und sonnige Wohnräume tragen sowohl aus medizinischer als auch aus psychologischer Sicht wesentlich zum Wohlbefinden der Bewohner:innen 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:

BEFRIEDIGEND

Mindestens 50 % der Wohnungen dieser Anlage sind in den Hauptwohnräumen gut mit Tageslicht versorgt.

Zur Tag- und Nachtgleiche bei Frühlingsbeginn werden über 25 % der Wohnungen mehr als drei Stunden am Tag mit direktem Sonnenlicht besonnt.

5. 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 erreichen: Hier werden große Mengen verbaut, wodurch sich Einsparungen stark auswirken können.

Ökologische Verbesserungen sind z. B. durch kurze Transportwege, 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:

AUSGEZEICHNET

Die im Rohbau und der Innenausstattung verwendeten Baustoffe und Bauchemikalien haben ausgezeichnete ökologische Eigenschaften. Der Materialeinsatz für das gesamte Gebäude wurde ökologisch optimiert. Auf die sorgfältige Auswahl und Verarbeitung der Materialien wurde besonderer Wert gelegt und somit wurde eine ausgezeichnete 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 jene, die mit den Produkten arbeiten sowie für jene, die mit ihnen leben. Auch die Umwelt profitiert davon.

6. Gesamtenergiekonzept

Gut gedämmte Gebäude mit hochwertigen Fenstern und Türen benötigen weniger Energie zu ihrer Beheizung; moderne Haustechnik ermöglicht einen sparsamen Umgang mit den Ressourcen; die Art der Energieträger und deren Wirkungsgrade beeinflussen den Primärenergiebedarf und die CO₂-Emissionen. Direkt am Gebäude erzeugte Energie verringert Leitungsverluste und trägt zum klimaschonenden Betrieb bei. Dazu gehört auch das Monitoring, mit dem Fehlfunktionen und zu hohe Verbräuche schnell entdeckt und behoben werden können. Das Gesamt-Energiekonzept bildet die Energieeffizienz, mit der die Wohnungen mit Wärme und Warmwasser versorgt werden, ab.

Bewertung:  

Die Luftdichtheit entspricht einem weit besseren Wert als vorgeschrieben.

Das Gebäude ist gut gedämmt und unterschreitet die Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 (2021) um 29,6%. Es wird weniger Energie für die Beheizung notwendig sein als bei Gebäuden, die der Bauordnung entsprechen.

Fernwärme wird zur Beheizung der Räume und für die Warmwasserversorgung verwendet. Fernwärme wird als Nebenprodukt der Stromerzeugung und der Müllverbrennung gewonnen und ist daher im städtischen Bereich ein ökologischer Energieträger.

Mit Photovoltaikanlagen wird Strom direkt am Gebäude gewonnen. Dezentrale Energieerzeugung verringert nicht nur Leitungsverluste, sie trägt zu einer umweltfreundlichen Deckung des Energiebedarfs eines Gebäudes bei. Die Energiebereitstellung des Gebäudes ist klimaschonend. Es ist kein Monitoring eingerichtet.

7. 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. Ein weiterer Aspekt der Wassernutzung ist die Versickerung am Grundstück, die hilft Starkregen abzufangen und die Begrünung, die über den positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt hinaus, Hitze abmildert und die Luft verbessert. Dazu tragen Gartenflächen am Boden und am Dach sowie Bäume, Rasen und Versickerungsflächen bei.

Bewertung:  

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

Die Wassernutzung erfüllt gute Standards mit erkennbaren Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs. Einige Möglichkeiten, mehr Begrünung, um und am Gebäude einzusetzen, werden genutzt. Die begrünten Flächen ermöglichen im Gegensatz zu asphaltierten oder 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

MIGRA – Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H
1030 Wien Würtzlerstraße 15
www.migra.at

BWS – Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
www.bwsg.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

