



# **Leitfaden**

**für das Architektur- und  
Planungsauswahlverfahren,  
das städtebauliche Auswahlverfahren  
und den Gestaltungsbeirat  
der niederösterreichischen Wohnungsförderung**

Erstellt von: Amt der NÖ Landesregierung  
Abteilung Wohnungsförderung und Gruppe Baudirektion  
Gültig ab: 1. Oktober 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |   |
|---|---|
| PRÄAMBEL.....   | 3 |
| 1. ZIELE.....   | 3 |
| 1.1. Soziale Qualität.....  | 3 |
| 1.1.1. Wohnung Innen.....   | 3 |
| 1.1.2. Wohnumfeld.....  | 3 |
| 1.2. Allgemeine architektonische Grundsätze.....                      | 3 |
| 1.3. Ökologie.....  | 3 |
| 1.4. Wirtschaftlichkeit.....  | 4 |
| 2. UMSETZUNG.....   | 4 |
| 2.1. Grundsätzliches.....   | 4 |
| 2.2. Steuerungskomitee.....   | 4 |
| 2.3. Gestaltungsbeirat.....   | 4 |
| 2.4. Architektur- und Planungsauswahlverfahren...                     |   |
| 2.4.1. Durchführung.....  | 5 |
| 2.4.2. Vorzulegende Unterlagen.....                                   | 6 |
| 2.4.3. Honorierung für Architektur- und Planungsauswahlverfahren..... | 6 |
| 2.5. Städtebauliches Auswahlverfahren.....                            | 6 |
| 2.5.1 Durchführung.....   | 6 |
| 2.5.2 Bewertungskriterien und Umfang der Beurteilung.....             | 7 |
| 2.5.3 Vorzulegende Unterlagen.....                                    | 7 |
| 2.5.4. Honorierung des städtebaulichen Wettbewerbes.....              | 7 |
| 3. QUALITÄTSSICHERUNG.....  | 7 |
| 4. SPRACHLICHE GLEICHBEHANDLUNG.....                                  | 7 |

## **Präambel**

Mit dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 und den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2005, 2011 und 2019 wurde ein Schwerpunkt zur Steigerung der gestalterischen Qualität von Wohnbauvorhaben von Baurägern gesetzt, wobei die sozialen Aspekte im Hinblick auf die zukünftigen Nutzer und das Wohnumfeld bercksichtigt werden.

## **1. ZIELE**

### **1.1. Soziale Qualitt**

Das räumliche architektonische Umfeld soll den Bewohnern ein nachbarschaftliches Zusammenleben ermöglichen. Die Wohnungsqualität für die kleine soziale Einheit (z.B.: Familie) sollte sehr feinfühlig gestaltet sein.

#### **1.1.1. Wohnung Innen**

- Flexibilität, zeitliche Adaptierbarkeit
- gute Nutzbarkeit  
z.B.: Möglichkeit einer standardisierten Einrichtung, angemessene Raumproportionen, innere und äußere Lichtführung
- gute Außenorientierung

#### **1.1.2. Wohnumfeld**

- Erschließung
- Freiraumbereiche
- verkehrsminimierende Bebauung
- Anbindung an benachbarte Strukturen
- gemeinschaftlich nutzbare Innen- und Außenräume

### **1.2. Allgemeine architektonische Grundsätze**

Ziel ist die Steigerung der gestalterischen Qualität, die zu einer dem Wohnbau entsprechenden zeitgemäßen Architektur führt und innerhalb eines breiten Gestaltungsfeldes eine offene Entwicklung fördert.

- Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und den umgebenden Landschaftsraum
- Flächenverbrauchsminimierende Verbauung
- Baukörpergestaltung und -gliederung
- Funktionalität der Gesamtanlage
- Innenräumliche Qualität des Zuganges und der Wohneinheiten

### **1.3. Ökologie**

Durch die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 können grundsätzliche ökologische Aspekte vorausgesetzt werden.

### 1.4. Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit wird durch die Verantwortung der Wohnbauträger im Sinne einer späteren Nutzerzufriedenheit bei der Vermarktung vorausgesetzt.

## 2. UMSETZUNG

### 2.1. Grundsätzliches

Die Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln ist an Qualitätskriterien gebunden, neben die Anforderungen an Ökonomie und Ökologie treten Ansprüche an gestalterische und funktional qualitätsvolle Architektur.

Erklärtes Ziel ist es, die gestalterische Qualität von Wohnbauprojekten zu steigern.

Die Zuerkennung einer Wohnbauförderung für den Wohnungsbau setzt voraus, dass sämtliche Projekte:

- einem Gestaltungsbeirat (Beratungs- und Beurteilungsgremium) vorgelegt
- oder
- im Rahmen eines Architektur- und Planungsauswahlverfahren begutachtet werden,

wobei das letztgenannte Verfahren ab 37 Wohneinheiten verpflichtend ist

- Von der Verpflichtung der Ausschreibung eines Architektur- und Planungsauswahlverfahrens sind Ansuchen ausgenommen, für die ein städtebauliches Auswahlverfahren durchgeführt worden ist. Nach dem städtebaulichen Auswahlverfahren ist für einzelne Bauabschnitte ein Gestaltungsbeirat durchzuführen.

Die Beratungs- und Beurteilungskriterien für den Gestaltungsbeirat und für das Architektur- und Planungsauswahlverfahren werden durch die im Punkt 1. genannten Ziele definiert.

Die vorliegende Fassung des Leitfadens tritt mit 1. Oktober 2022 in Kraft.

### 2.2. Steuerungskomitee

Das Steuerungskomitee nimmt Erfahrungsberichte entgegen und bewertet diese im Spiegel der gegebenen gesetzlichen Vorgaben und des politischen Willens.

Das Steuerungskomitee besteht aus:

- dem/den gemäß Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung für Wohnungsförderung zuständigen Mitglied/ern der Landesregierung
- Leiter der Gruppe Baudirektion beim Amt der NÖ Landesregierung
- Leiter der Abteilung Wohnungsförderung beim Amt der NÖ Landesregierung

Jedes Mitglied des Steuerungskomitees kann auch eine/n Vertreter/in bestellen.

### 2.3. Gestaltungsbeirat

Zur Beurteilung der vorgelegten Projekte werden Gestaltungsbeiräte nach Punkt 2.1. einberufen.

Ein Gestaltungsbeirat besteht aus 5 Mitgliedern:

- 1 Vertreter der jeweiligen Gemeinde
- 1 Vertreter des Wohnbauträgers
- 1 Fachgutachter als Vorsitzender (laut Beilage A)

- 1 Fachgutachter aus dem Gutachterkreis (laut Beilage B) nach Wahl des Bauträgers
- 1 Fachgutachter aus dem Gutachterkreis (laut Beilage B) nach Wahl des Landes Niederösterreich
- Besteht in einer Gemeinde ein örtlicher Beirat, dessen Aufgabe die Beurteilung der architektonischen, funktionalen und städtebaulichen Qualität eines Wohnhauses ist, kann der Fachgutachter nach Wahl des Bauträgers durch ein Mitglied dieses Beirates, welches fachlichen Einfluss auf die Entscheidung des Beirates hat, ersetzt werden.

Die Aufgabe des Gestaltungsbeirates liegt nicht nur in der Beurteilung der einzelnen Projekte, sondern auch in der Beratung und Anregung von Verbesserungsvorschlägen, welche bei der Vorlage von Projekten mit ungenügender Qualität notwendig sind. Daher soll diese Beurteilungstätigkeit in einem Klima abgewickelt werden, welches eine Dialogbereitschaft bewirkt. Die Planer stehen im Dialog mit dem Beirat. Der Planer hat das Recht Fragen zu stellen. Jede Beurteilung muss begründet werden.

Daher wird von der Möglichkeit ausgegangen, Projekte zu überarbeiten und nochmals dem Gestaltungsbeirat vorzulegen.

Die Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates und die Fachgutachter nach Wahl des Landes werden nach Bedarf und Verfügbarkeit von der Abteilung Wohnungsförderung, im Rotationsprinzip bestimmt. Wurde im Vorfeld des Gestaltungsbeirates ein städtebauliches Auswahlverfahren durchgeführt, so ist die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums gemäß den Funktionen nach Möglichkeit zu übernehmen.

An Tagen, an denen bereits Gestaltungsbeiräte anberaumt wurden, sind aus wirtschaftlichen Gründen von den anwesenden Vorsitzenden und von den Fachgutachtern nach Wahl des Landes weitere noch nicht begutachtete Projekte zu behandeln.

Bei Abhaltung einer zweiten bzw. dritten Begutachtung im Gestaltungsbeirat erfolgt die Beurteilung nach Möglichkeit durch die selben Fachgutachter wie bei der ersten Begutachtung.

Der Gestaltungsbeirat ist beschlussfähig, wenn nach ordnungsgemäßer Einberufung der Sitzung zumindest vier Mitglieder anwesend sind. Wenn der Vorsitzende am Tage des Gestaltungsbeirates verhindert ist, übernimmt der Gutachter nach Wahl des Landes Niederösterreich den Vorsitz.

## **2.4. Architektur- und Planungsauswahlverfahren**

### **2.4.1. Durchführung**

Die Architektur- und Planungsauswahlverfahren fallen in Vorbereitung und Abwicklung zur Gänze in den Zuständigkeitsbereich der Wohnbauträger und werden als geladene Verfahren abgewickelt.

Die Grundlagen für die Planungsvorgaben werden von den Wohnbauträgern in Übereinstimmung mit den Vertretern der Gemeinde erarbeitet.

Es sind mindestens fünf Teilnehmer einzuladen, wobei mindestens ein Teilnehmer unter 40 Jahre alt sein soll. Gleichzeitig sollen Planerinnen für diese Verfahren gewonnen werden. Mindestens zwei der Teilnehmer müssen ihren Bürositz in Niederösterreich haben.

Geben weniger als 3 Teilnehmer ab, ist das Verfahren zu wiederholen.

Der ausgewählte Planer ist zumindest mit den Planungsleistungen bis zur Einreichung bei der Baubehörde zu beauftragen.

Die Bewertung erfolgt durch ein Beurteilungsgremium, welches wie folgt besetzt ist:

- 1 Vertreter der Gemeinde, in der das Projekt verwirklicht wird
- 1 Vertreter des Bauträgers
- 3 Fachgutachter aus dem Gutachterkreis,

oder 2 Fachgutachter aus dem Gutachterkreis und 1 Mitglied eines örtlichen Beirates, dessen Aufgabe die Beurteilung der architektonischen, funktionalen und städtebaulichen Qualität eines Wohnhauses ist und dieses Mitglied fachlichen Einfluss auf die Entscheidung des Beirates hat.

In der konstituierenden Sitzung wird der Vorsitzende aus dem Kreis des Beurteilungsgremiums gewählt.

#### **2.4.2. Vorzulegende Unterlagen**

Die nachstehend angeführten Unterlagen gelten als Mindestanforderung sowohl für die Vorlage beim Gestaltungsbeirat als auch für das Architektur- und Planungsauswahlverfahren.

Die Planungsunterlagen haben eindeutige topographische und umgebungsspezifische Darstellungen sowie nach Möglichkeit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu enthalten.

Grundsätzlich sind einfache Plandarstellungen wie Lageplan 1:500, Grundrisse 1:200, Schnitte 1:200 und Ansichten 1:200 auszuarbeiten. Die Wohneinheit selbst ist im Grundriss im Maßstab 1:50 mit einem Einrichtungsvorschlag darzustellen.

Weiters ist ein Informationsblatt zum niederösterreichischen Gestaltungsbeirat (Beilage C) beizubringen.

Eine räumliche Darstellung in möglichst einfacher Erarbeitungsform kann zum besseren Verständnis des Projektes bzw. der Entwurfsidee beitragen.

Die Ausarbeitung eines Modells ist nur bei besonderen Bauplatzsituationen in Verbindung mit einem Umgebungsmodell in Erwägung zu ziehen.

Diese beschriebenen Qualitäten der Ausarbeitung gelten für das Architektur- und Planungsauswahlverfahren und auch für die Vorlage zum Gestaltungsbeirat.

#### **2.4.3 Honorierung für Architektur- und Planungsauswahlverfahren**

Um das Erfolgsrisiko auszugleichen erfolgt im Rahmen der Architektur- und Planungsauswahlverfahren bei Erfüllung des Planungsanspruches eine Honorierung. Als Richtwert je geplanter Wohneinheit sollte ein Betrag von € 180,- pro Teilnehmer gelten.

Als Richtwert für die bei diesem Verfahren tätigen Fachgutachter aus dem Gutachterkreis gilt ein Honorar von € 144,- inkl. MWSt. je Stunde oder eine Pauschale pro Person und Tag von je € 1.320,- inkl. MWSt. Als Fahrtkostenvergütung soll das amtliche Kilometergeld ausbezahlt werden.

### **2.5. Städtebauliches Auswahlverfahren**

#### **2.5.1 Durchführung**

Die städtebaulichen Wettbewerbe fallen in Vorbereitung, Abwicklung und Kostentragung zur Gänze in den Zuständigkeitsbereich der Wohnbauträger bzw. der Standortgemeinden und werden als geladene Verfahren abgewickelt.

Die Grundlagen für die Planungsvorgaben werden von den Wohnbauträgern in Übereinstimmung mit den Vertretern der Gemeinde erarbeitet und enthalten im Wesentlichen den städtebaulichen Charakter, die Raum-, Grünraum- sowie Verkehrsplanung für den städtebaulichen Entwurf.

Nach Möglichkeit sind mehrere Teilnehmer einzuladen. Unter den Teilnehmern sollten mindestens eine Planerin, ein Teilnehmer unter 40 Jahre und ein Teilnehmer mit Bürositz in Niederösterreich vertreten sein.

Die Bewertung erfolgt durch ein Beurteilungsgremium, welches wie folgt besetzt ist:

- 1 Fachgutachter als Vorsitzender (laut Beilage A)
- 1 Fachgutachter aus dem Gutachterkreis (laut Beilage B) nach Wahl des Bauträgers
- Besteht in einer Gemeinde ein örtlicher Beirat, dessen Aufgabe die Beurteilung der architektonischen, funktionalen und städtebaulichen Qualität eines Wohnhauses ist, kann der Fachgutachter nach Wahl des Bauträgers durch ein Mitglied dieses Beirates, welches fachlichen Einfluss auf die Entscheidung des Beirates hat, ersetzt werden.

- 1 Fachgutachter aus dem Gutachterkreis (laut Beilage B) nach Wahl des Landes Niederösterreich
- Vertreter der Gemeinde, in der das Projekt verwirklicht wird
- Vertreter des Wohnbauträgers

Die Zusammensetzung soll um ein beratendes Team von Architekten, Raumplanern, Verkehrssachverständigen und Grünraumplanern zur Erarbeitung der Grundlagen für den städtebaulichen Entwurf erweitert werden. Das Ergebnis des Beurteilungsgremiums wird der Abteilung Wohnungsförderung, Amt der NÖ Landesregierung, in schriftlicher Form übermittelt.

### 2.5.2. Bewertungskriterien und Umfang der Beurteilung

Das Ziel ist die Definition der markanten städtebaulichen Kriterien. Diese sind unter anderem die Lage der Baukörper, deren Volumina, die Geschoßflächenzahl, das Verkehrskonzept, das Grünraumkonzept und die Anbindung an die bestehende Struktur. Die architektonische Beurteilung, die Beurteilung der Wohnung innen bzw. die Qualitätssicherung des Ergebnisses des städtebaulichen Auswahlverfahrens erfolgt bei der Beurteilung einzelner Bauabschnitte durch den Gestaltungsbeirat.

### 2.5.3. Vorzulegende Unterlagen

Die angeführten Unterlagen gelten als Mindestanforderung.

Vorzulegen sind ein Lageplan und Schwarzplan im Maßstab 1:500, Schnitte, ein Lage- und Höhenplan, Ansichten als Skizzen und ein Verfasserblatt.

### 2.5.4. Honorierung des städtebaulichen Wettbewerbes

Als Richtwert für die bei diesem Verfahren tätigen Fachgutachter gilt ein Honorar von € 144,-- inkl. MWSt. je Stunde oder eine Pauschale pro Person und Tag von je € 1.320,-- inkl. MWSt. Als Fahrtkostenvergütung soll das amtliche Kilometergeld ausbezahlt werden. Die Honorierung der im Verfahren tätigen Fachgutachter und der sonstigen Kosten obliegt dem Auslober.

## 3. QUALITÄTSSICHERUNG

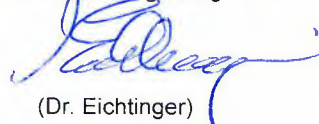
Durch die Begutachtung innerhalb der Architektur- und Planungsauswahlverfahren, städtebaulichen Auswahlverfahren und der Gestaltungsbeiräte erfolgt eine Qualitätsbeobachtung. Die begleitende Beratung und Argumentation der Begutachtung bewirkt eine Steigerung der gestalterischen Qualitäten. Die architektonische Entwicklung des niederösterreichischen Wohnbaues soll der Öffentlichkeit verständlich nähergebracht werden. Diese Entwicklung ist dem Steuerungskomitee zu berichten.

## 4. SPRACHLICHE GLEICHBEHANDLUNG

Personenbezogene Bezeichnungen in diesem Leitfaden gelten jeweils auch in ihrer weiblichen Form.

St. Pölten am 10. 11. 2022

NÖ Landesregierung



(Dr. Eichinger)

Landesrat