

Gebäudezertifikat

total quality



IMMOBILIEN  
GESELLSCHAFT MBH



## Wohnanlage Vineyard Village Planung

IG Immobilien GmbH  
Hohenstaufengasse 7  
A-1010 Wien  
[www.ig-immobilien.com](http://www.ig-immobilien.com)



geprüft

© 2002  
ARGE Total Quality



## *Total Quality für das Bauen*

Die Daten zur Wohnanlage Vineyard Village wurden mittels TQ-Tool erfasst, von einer unabhängigen Stelle - der "ARGE TQ" - geprüft und bewertet.

TQ steht für "Total Quality": Ziel ist es, ein Gebäude umfassend zu optimieren hinsichtlich Nutzerkomfort, Kosten und Umweltperformance. Jene Kriterien, die für Sie als Nutzer besonders interessant sind, finden Sie zusammengefasst auf den folgenden zwei Seiten. Eine umfassende Darstellung der Bewertungsergebnisse ist der detaillierten Dokumentation zu entnehmen. Hintergrundinformationen zum gesamten Bewertungssystem sind im Internet unter der Adresse [www.iswb.at/tq](http://www.iswb.at/tq) abrufbar.



## *Die Arbeitsgemeinschaft TQ*

Die Arbeitsgemeinschaft Total Quality besteht mit der Kanzlei Dr. Bruck, dem Österreichischen Institut für Baubiologie und -ökologie, dem Österreichischen Ökologie Institut und dem Zentrum für Bauen und Umwelt der Donau-Universität Krems aus vier Partnern, die mit der Vergabe von Qualitätszertifikaten für den Gebäudebereich zu einer wesentlichen Verbesserung der ökologischen, sozialen und auch wirtschaftlichen Qualität von Gebäuden beitragen wollen. Das TQ-Qualitätszertifikat ist durch seine umfassende Ausrichtung in Österreich einzigartig.

Die Planung der Wohnanlage Vineyard Village wurde mit dem TQ-Bewertungstool geprüft und ist berechtigt, das Qualitätszertifikat "TQ-geprüft" zu tragen.

**Wohnanlage Vineyard Village**  
A-1190 Wien,  
Zuckerandlgasse 23



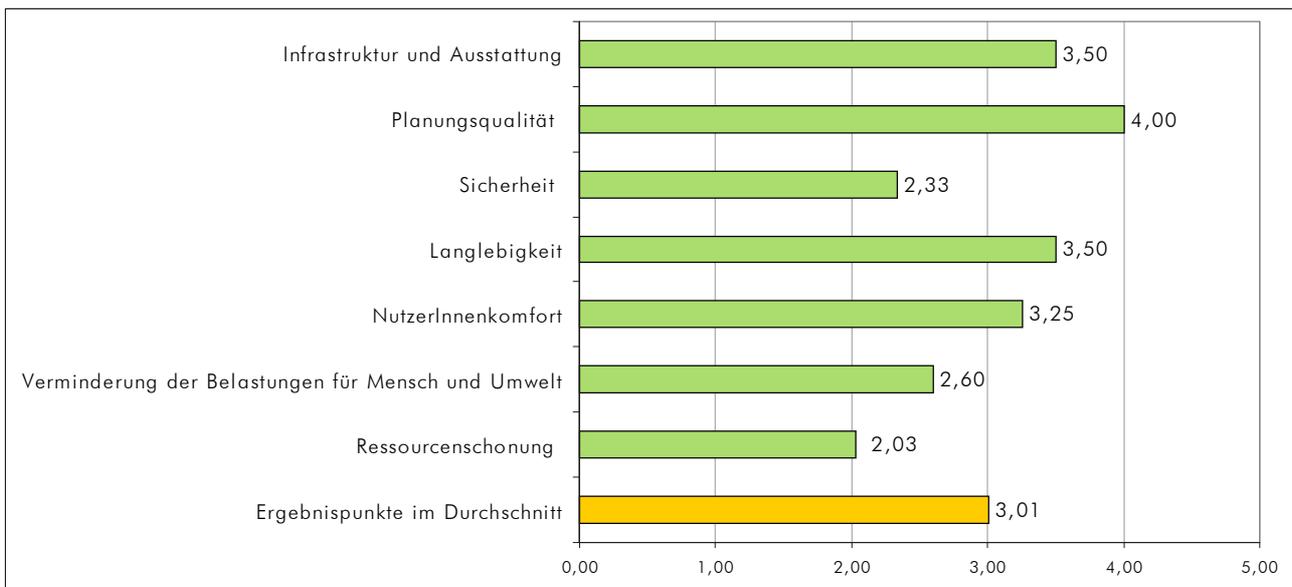
**geprüft**

© 2002  
ARGE Total Quality

## Das Bewertungsergebnis in kurzer Form - PLANUNG

Die Liegenschaft im Nobelbezirk Döbling befindet sich unweit des alten Weinbauerortes Pötzleinsdorf. Die Wohnungen mit großzügigen Freibereichen (jedes Top verfügt über Eigengarten, Balkon und/oder Terrasse) bieten absolute Grünruhelage mit Blick auf Kobenzl und Kahlenberg sowie die umliegenden Weinberge. Das Gesamtgebäude zeichnet sich durch einen kompakten Baukörper, optimale Anpassung an die Hanglage und eine ressourcenschonende Wärmeversorgung aus. Jede Wohnung verfügt über Wärmemengenzähler, Radiatoren und Fußbodenheizung sowie über Kalt- und Warmwasserszähler. Das Niedrigenergie-Hallenbad ist mit Beckenwasserabdeckung, Lufttemperaturabsenkung, teilweiser Innendämmung und Anwesenheitsmelder ausgestattet, so dass Komfort- und Umweltschutz-Anforderungen gleichermaßen erfüllt sind. Das Objekt wird im Rahmen eines Facility Management Systems betreut. Für Qualitätserhaltung und sparsamen Betrieb ist nachhaltig vorgesorgt.

Unten ist das Gesamtergebnis der TQ-Bewertung wiedergegeben, auf der Rückseite finden Sie eine Auswahl von Kriterien mit besonderer Relevanz für Bewohner und Nutzer. Die Bewertungsergebnisse beziehen sich auf die Ausführungsplanung der Wohnanlage. Die Überprüfung am gebauten Objekt erfolgt in einem separaten Zertifikat.



Die Bewertungsskala reicht von -2 bis +5 Punkten. Ein Ergebnis von 0 entspricht in etwa der durchschnittlichen Qualität des Baubestandes.



# TQ-Kriterien mit besonderer Bedeutung für die Bewohner

## Kriterium

## TQ-Bewertung Vineyard Village - PLANUNG

(beste Wertung: 5 grüne Punkte; schlechteste Wertung: -2 Punkte im roten Bereich)

|   | -2                       | -1                       | 0 | +1                                  | +2                                  | +3                                  | +4                                  | +5                                  |  |
|---|--------------------------|--------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Anbindung an die Infrastruktur</b>               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Bewertet werden Entfernungen zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, etc: Einkaufsmöglichkeiten gibt es hier in 150 m, eine Haltestelle in 250 m, eine Aufenthaltsmöglichkeit im Freien in 100 m Entfernung.  |
| <b>Heizwärmebedarf</b>                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Je geringer der Heizwärmebedarf, desto besser die Bewertung und desto geringer die Heizkosten: der Heizwärmebedarf beträgt 61 kWh/m <sup>2</sup> ,a.   |
| <b>Schonung der Trinkwasserressourcen</b>           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Regenwassernutzung, wassersparende Installationen und Wohnungswasserzähler sparen Trinkwasser und Betriebskosten. Je weniger Trinkwasserverbrauch, desto besser die Wertung: in diesem Gebäude sind Wohnungswasserzähler vorhanden.  |
| <b>Reduktion der Belastungen durch Baustoffe</b>    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Hier werden die Baustoffwahl und die damit verbundenen Umwelt- und Gesundheitsaspekte bewertet: in diesem Gebäude wurden PVC, PUR oder PIR teilweise vermieden, Massnahmen zur Schimmelvermeidung gesetzt und lösungsmittelarme Anstriche und Klebstoffe verwendet.  |
| <b>Qualität der Innenraumluft</b>                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Geprüft werden die Lüftungsmöglichkeiten der Wohnungen sowie das Vorhandensein eines Konzepts zur Vermeidung von Luftschadstoffen: In den Wohnungen ist teilweise Quer-, teilweise Diagonallüftung möglich und ein Vermeidungskonzept für Luftschadstoffe liegt vor.   |
| <b>Behaglichkeit</b>                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Für eine gute Bewertung dürfen die Temperaturen im Sommer nicht über 26°C liegen. Im Winter wird das Temperaturgefälle zwischen Wand-/Fensteroberfläche und Raumluft geprüft. Dieses Gebäude weist die erforderlichen speicherwirksamen Massen für den Sommerfall auf, hinsichtlich Temperaturgefälle im Winter liegt es im besseren Mittelfeld. |
| <b>Tageslicht</b>                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Die Tageslichtbewertung basiert auf dem ermittelten Tageslichtquotienten. Eine Bewertung mit 5 Punkten garantiert einen Tageslichtquotienten größer gleich 3 in 100% der Tops. Hier ist das bei 55% der Tops der Fall.   |
| <b>Sonne im Dezember</b>                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Anhaltspunkt der Bewertung ist die Anzahl der Sonnenstunden am kürzesten Wintertag. Eine Bewertung mit 5 Punkten garantiert mindestens 1,5 Sonnenstunden in 100% der Tops. Hier ist das bei 55% der Tops der Fall.   |
| <b>Schallschutz in den Wohnungen</b>                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Die Bewertung beruht auf den Rechenergebnissen bauphysikalischer Kennwerte. Dieses Gebäude bietet höchsten Schallschutz.   |
| <b>Flexibilität bei Nutzungsänderungen</b>          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Dieses Kriterium erfasst Möglichkeiten für Umbauten in der Wohnung. Dieses Gebäude bietet ausreichende Raumhöhen, Kapazität an Versorgungsschächten und Elektroinstallationen und erlaubt Grundrissänderungen.   |
| <b>Barrierefreiheit</b>                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | Die Zufahrt bis zum Haus ist möglich, zwei rollstuhlgängige Lifte bis in den Keller und ins Dachgeschoss sind vorhanden, die allgemeinen Erschließungsflächen sind barrierefrei.   |
| <b>Ausstattung der Wohnungen und der Wohnanlage</b> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |   | <input checked="" type="checkbox"/> | Die Anlage bietet Sauna, Hallenbad und Dampfbad. Alle Wohnungen verfügen über Terrasse/Loggia und/oder Garten. Die Wohnungen sind mit großzügigen Bädern, einer zentralen Staubsaugeranlage und hochwertigen Böden ausgestattet. Im Freien befindet sich ein Kinderspielplatz.   |