

# **Wohnbau: Wege zur Wirtschaftlichkeit**

(inklusive Klarstellungen)

**Ausgabe Jänner 2019**



**Wohnbau**  
Landesregierung  
Oberösterreich

Land Oberösterreich  
Direktion Soziales und Gesundheit  
Abteilung Wohnbauförderung

## INHALTSVERZEICHNIS

GRUSSWORTE .....	3
Teil 1: STANDARD AUSSTATTUNGSKATALOG .....	7
a) Planungsspezifische Maßnahmen .....	8
b) Ausführungsspezifische Maßnahmen .....	13
Teil 2: PARAMETER und GRENZWERTE .....	20
1) Parameter und Grenzwerte	
2) Festlegungen hinsichtlich „Einzelbauteilbetrachtung“	
Teil 3: BEGRIFFE und DEFINITIONEN.....	23
Teil 4: Tabelle „FLÄCHENZUORDNUNG“ .....	24
Teil 5: ORGANISATORISCHE ASPEKTE .....	25
a) Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat	
b) Zusammensetzung des Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirats	
c) Zusammensetzung des Wirtschaftlichkeitsbeirats	
d) Ablauf der Projektbeurteilung durch den Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat	
e) Ablauf der Projektbeurteilung durch den Wirtschaftlichkeitsbeirat	
f) Ablaufdiagramme	

Vorwort zur aktualisierten Auflage 2019

## **Sehr geehrte Damen und Herren!**

Jedes Gesetz und jede Vorschrift sind nur so lange gut und zielführend, solange sich die Voraussetzungen und das Umfeld nicht ändern. Die Oö. Wohnbauförderung hat die Aufgaben, die ihr in den vergangenen Jahren gestellt wurden, erstklassig gemeistert. Dies bestätigt eindrucksvoll eine aktuelle Studie des EcoAustria – Institut für Wirtschaftsforschung vom November 2018, die im Auftrag des Bundesministeriums für Finanzen erstellt wurde, um Effizienzpotentiale in verschiedenen Bereichen der Verwaltung zu evaluieren. Besonders erfreulich ist dabei, dass Oberösterreich im Bereich der Wohnbauförderung Effizienz-Vorreiter ist.

Dies kommt nicht von ungefähr, sondern rührt vielmehr daher, dass wir unser Handeln permanent kritisch betrachten und evaluieren und auf den Prüfstand der Realität stellen. In enger Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung, den gemeinnützigen Bauvereinigungen und den Wirtschaftlichkeitsbeiräten ist jede Vorschrift hinterfragt, sowie jede Förderschiene evaluiert worden. Darüber hinaus wurden auch die Erfahrungen der letzten Jahre und die geänderten wirtschaftlichen, finanziellen und rechtlichen Parameter in diese aktualisierte Auflage eingearbeitet.

Es wurden beispielsweise Maßnahmen gegen die fortschreitende Bodenversiegelung gesetzt, aber auch die Baukostenobergrenze wurde an die wirtschaftliche Realität angepasst. So können Bauvorhaben auch für die Zukunft gesichert werden. Ohne diese Anpassung wäre es nicht mehr möglich gewesen kostendeckend leistbaren Wohnraum zu schaffen. Daneben haben wir mit Hausverstand ein Paket an Maßnahmen geschnürt, um den sozialen Wohnbau am Puls der Zeit zu halten.

Mit den neuen Regeln haben wir hier klare Vorgaben gemacht, die wirtschaftliches und nachhaltiges Bauen forcieren. Die förderbare Fläche für Wohngebäude soll mindestens 600m<sup>2</sup> betragen und es müssen grundsätzlich neun Wohneinheiten dreigeschoßig ausgeführt werden. Die Reduktion von Kellerflächen ist jedenfalls anzustreben. Zusätzlich wurde die Stellplatzverpflichtung überarbeitet und auf den Grundsatz 1:1 festgeschrieben, welcher in gewissen Fällen auf ein Maximum von 1:2 ausgeweitet, aber beim Vorliegen einer entsprechenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel auch unterschritten werden darf.

Mit diesen Maßnahmen werden zwei Zielsetzungen erfüllt. Zum einen wird durch eine verdichtete Bauweise und weniger Stellplätze wertvolles Bauland gespart, zum

anderen werden damit die Gesamtbaukosten reduziert. So werden wir auch für die Zukunft sicherstellen, dass in enger Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern auch bedarfsorientierter und leistbarer Wohnraum für die Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher geschaffen werden kann.

Ich bin davon überzeugt, dass die gute Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Bauträgern und Wirtschaftlichkeitsbeiräten auch in Zukunft Früchte tragen wird und freue mich, dass mit dem vorliegenden überarbeiteten Werk „Wege zur Wirtschaftlichkeit“ ein positiver Beitrag für den sozialen Wohnbau geleistet wird.

Herzlichst

Ihr

Dr. Manfred Haimbuchner

Landeshauptmann-Stellvertreter

Vorwort zur Auflage 2014

## **Sehr geehrte Damen und Herren!**

In zahlreichen öffentlichen Aussagen habe ich seit meinem Amtsantritt die Bedeutung der Leistbarkeit des Wohnens betont. Eine wesentliche Einflussgröße für die Leistbarkeit der Wohnungen stellt zweifellos die wirtschaftliche Errichtung des Wohngebäudes dar. Um die Bedeutung der Wirtschaftlichkeit auch nach außen zu dokumentieren, habe ich im Vorjahr den Qualitätsbeirat zum Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat erweitert. Erfahrene Experten unterstützen das Wohnbauressort nun dabei, die für Mieter und Eigentümer wirtschaftlichsten Lösungen zu finden.

Neben ihrer beratenden Funktion haben nun die Wirtschaftlichkeitsexperten einen Standardausstattungskatalog erarbeitet, der hinsichtlich seiner Empfehlungen ab sofort Verwendung finden kann. Die "Pflichtvorgaben" gelten für Bauvorhaben der Oö. Neubauförderungs-Verordnung ab dem Bauprogramm 2015, sofern sie nicht bereits 2014 baubewilligt wurden, sowie auch für alle Bauvorhaben gemäß der Verordnung „Junges Wohnen“.

Mit dem Standardausstattungskatalog wollen die Mitglieder des Wirtschaftlichkeitsbeirats und damit das Wohnbauressort konkrete Planungs- und Ausstattungsgrundsätze zur Umsetzung bringen, die in den grundlegenden Funktionen des Wohngebäudes zu gravierenden Einsparungen führen können - ohne die Qualität des Wohnens selbst negativ zu beeinflussen. Ich bin überzeugt, dass gerade die von uns vorgeschlagenen Anregungen und Vorgaben einen wichtigen Impuls für kreative architektonische und funktionale Lösungen darstellen können.

Nach Abschluss der Erstplanung wird das Bauvorhaben anhand von zwei Parametern (im Falle der Errichtung von Tiefgaragen drei) hinsichtlich seiner Wirtschaftlichkeit beurteilt. Während der eine Parameter auf ein optimales und effizientes Flächenverhältnis abzielt, ermöglicht der andere die Beurteilung der Kompaktheit des Gebäudes. Nur wenn das Bauvorhaben die Grenzwerte der jeweiligen Parameter nicht überschreitet, kann eine Förderung erfolgen. Dem Grunde nach decken sich die Parameter mit jenen Wirtschaftlichkeitskennzahlen, die vor Jahren im Zuge eines Forschungsprojektes von der TU Wien ermittelt

wurden. Auch die Parameter gelten für alle Bauvorhaben der Oö. Neubauförderungs-Verordnung ab dem Bauprogramm 2015, sofern sie nicht bereits 2014 baubewilligt wurden, sowie auch für alle Bauvorhaben gemäß der Verordnung „Junges Wohnen“.

Es ist mir bewusst, dass diese Maßnahmen richtungsweisend sind, aber nur ausgewählte Facetten der Wirtschaftlichkeit und damit der Leistbarkeit des Wohnens berühren. Ich ersuche Sie daher, dieses Ziel aktiv durch Ihr Engagement beim Bebauungsplan und besonders bei der Planung und Ausführung des Baus selbst zu unterstützen. Ganz besonders ersuche ich Sie, diese Anforderungen bei Wettbewerben und Gestaltungsbeiräten vorausschauend zu berücksichtigen.

Ganz besonders freut es mich, dass die „Wege zur Wirtschaftlichkeit“ in enger Abstimmung mit der Landesgruppe der Gemeinnützigen Bauvereinigungen und technischen Experten der Wirtschaftskammer konkretisiert werden konnten.

Ich bin sicher, dass es uns mit dem Wirtschaftlichkeitsbeirat, dem Standardausstattungskatalog und den Parametern der Wirtschaftlichkeit in einer gemeinsamen Anstrengung gelingen wird, die Leistbarkeit des Wohnens auch für die Zukunft für die oberösterreichische Bevölkerung und damit unsere Heimat zu gewährleisten.

Herzlichst

Ihr

Dr. Manfred Haimbuchner  
Landesrat

## Teil 1: STANDARD AUSSTATTUNGSKATALOG

Der Standardausstattungskatalog wurde von erfahrenen Experten des Wohnbaus erstellt.

Mit diesem Katalog werden für diverse Gewerke Standardausstattungen festgelegt, die die Basis für die Zuteilung von Förderungsmitteln durch die oberösterreichische Wohnbauförderung darstellen.

Für hier nicht angeführte Ausstattungen und Ausführungen gelten ergänzend die bestehenden Ausführungsrichtlinien der oberösterreichischen Wohnbauförderung.

Dieser Ausstattungskatalog gilt für alle Bauvorhaben, die auf der Grundlage der Oö. Neubauförderungs-Verordnung i.d.g.F. und der Oö. Junges Wohnen Verordnung i.d.g.F. gefördert werden.

Im Katalog wird unterschieden zwischen:

- Empfehlungen, die bei Bauvorhaben berücksichtigt werden können und sollten – "E"
- Pflichtvorgaben, die auf jeden Fall eingehalten werden müssen – "P"

Bei der Wahl der Ausstattung sollte nicht oberster Qualitätsstandard, sondern ein guter Standard in Hinblick auf Nachhaltigkeit die Basis sein.

### ***DIES SOLL DAZU BEITRAGEN, DASS WOHNEN LEISTBAR BLEIBT.***

Dieser Katalog ist offen, d. h. allfällige Ergänzungen bzw. Änderungen werden bei Bedarf vorgenommen.

Die Vorgaben gelten für die Förderungswerber (gemäß § 1 Abs. 2. Oö. Neubauförderungs-Verordnung, also die gemeinnützigen und gewerblichen Bauträger). Sonderwünsche durch den künftigen Bewohner sind nach wie vor möglich und durch diesen zu beauftragen.

Der Standardausstattungskatalog unterscheidet a) planungsspezifische und b) ausführungsspezifische Maßnahmen.

## a) Planungsspezifische Maßnahmen

### P 1) Raumhöhen

Ausführung der Raumhöhen 250 cm.

*Klarstellung:*

*Die Ausführung einer geneigten Geschoßdecke im letzten Obergeschoß (auch Dachgeschoß) zum Zwecke der Ausbildung eines Flachdaches ist zulässig. Die Raumhöhe im Bereich der Traufe hat max. 2,40 m zu betragen. Entsprechend der Dachneigung überschreitet die Raumhöhe im Firstbereich den zulässigen Wert dementsprechend. Das Anbringen einer höhenausgleichenden, abgehängten Decke ist nicht zulässig.*

*Wenn im selben Wohngeschoss Geschäftsflächen ausgeführt werden, kann die Raumhöhe von 2.50 m überschritten werden. Auch hier sind keine abgehängten Decken zulässig.*

### P 2) Geschoßanzahl:

Es sind grundsätzlich mindestens drei oberirdische Geschosse ohne Dachgeschoss, also EG + 1.OG + 2.OG + allfälliges Dachgeschoss zu errichten, wobei das dritte oberirdische Geschoß als Vollgeschoss, also nicht zurückgesetzt´ ausgeführt werden muss.

Bei überwiegend vier – oder mehrgeschossiger Bebauung (EG + 1.OG + 2.OG + 3.OG + ...+n.OG) dürfen die im Randbereich des Grundstückes an eine vorhandene, niedrigere Bebauung angrenzende Baukörper zurückgesetzt (EG + 1.OG + DG) ausgeführt werden.

*Klarstellung:*

*Ein oberirdisches Geschoß, welches ausschließlich Kellerräume und/oder Garagen enthält, wird nicht als Vollgeschoß bewertet. Dazu sind mindestens 3 Wohngeschosse zu errichten.*

*Werden in einem oberirdischen Geschoss überwiegend Wohnungen und ergänzend Allgemeinräume, wie Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum, Trockenräume oder Kellerersatzräume geplant, gilt das als Vollgeschoss. Verwertbare Geschäftsflächen oder Gewerbeflächen können wie Wohnräume bewertet werden.*



- P** 2a) Die förderbare Fläche hat je Gebäude zumindest 600m<sup>2</sup> zu betragen
- P** 2b) Gefördert werden nur Bauvorhaben mit mindestens 9 WE je Stiegenhaus. Bei Nichtunterkellerung kann dieser Wert auf 8 WE unterschritten werden.
- P** **3) Dachgeschoss:**  
Das Dachgeschoss muss eine Fläche von mindestens 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen.  
Kleinere Dachauf- bzw. Ausbauten dürfen nicht errichtet werden.
- E** **4) Baukörper:**  
Der Baukörper sollte möglichst kompakt sein. Große Vor- und Rücksprünge in der Fassade sind zu vermeiden, um einen optimalen Außenwandanteil zu erzielen.
- E** **5) Grundrisse:**  
Es sind möglichst einfache, funktionale Grundrisse zu planen; auf die Verwendung von Standardmöbeln ist zu achten.
- E** **6) Statik:**  
Es ist auf ein einfaches statisches Konzept in wirtschaftlicher Hinsicht zu achten.
- P** **7) Dachgärten und Fassadenbegrünungen:**  
Es dürfen keine Dachgärten errichtet werden.  
Fassadenbegrünungen dürfen nur in Ausnahmefällen (bspw. bei Vorgabe der Baubehörde) ausgeführt werden. Extensive Dachbegrünung ist möglich.

**P 8) Kellerfläche**

Eine Reduzierung der Kellerfläche (Teilunterkellerung) ist anzustreben.

*Klarstellung:*

*Ein Abgehen von einer Teilunterkellerung ist nur dann möglich, wenn entweder eine Bodenuntersuchung durch eine staatlich autorisierte Bodenprüfstelle dies ergibt oder dies ein Gutachten (mit Rundsiegel) eines staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers aufgrund widriger Bodenverhältnisse wirtschaftlich und sachlich begründet. Ein Abgehen ist aber auch möglich wenn die Wirtschaftlichkeitsparameter eingehalten werden.*

**9) Loggien-, Balkon- und Terrassenflächen**

**P** a) Loggien-, Balkon- und Terrassenflächen: Mindesttiefe 170 cm

**P** b) Ausführung: Brüstung als Fertigteil oder als verzinkte Formrohrrahmenkonstruktion mit Füllung aus Verbundglas (klar oder mit matter Folie, kein Email- oder bedrucktes Glas), Lochblech oder gleichwertig. Keine einseitig eingespannten Nurglasbrüstungen.

Verglaste Seitenwände von Loggien sind über der Brüstung für Reinigungszwecke offenbar vorzusehen oder als Fixverglasung mit satiniertem Glas auszuführen.

*Klarstellung:*

Verglaste Schiebeelemente sind dreiteilig auszuführen.

**E** c) Boden: vorzugsweise sind Betonplatten wegen der Nachhaltigkeit zu verwenden. Keine Keramik, kein Stein

#### **10) Fenster- und Glasflächen:**

Die Fenster- und Glasflächen sind vorzugsweise im Bereich der Allgemeinflächen und sonstigen Flächen des Gebäudes zugunsten der Fensterflächen in den Wohnungen zu optimieren. Für die Berechnung dieser Flächen ist die Architekturlichte zu verwenden.

- P** a) Der Anteil aller Fenster- und Glasflächen - mit Ausnahme jener Fenster- und Glasflächen, die der Kategorie Wohnfläche (WFL) zuordenbar sind - darf 5%, bezogen auf die Förderbare Fläche (FBFL) nicht übersteigen.
- E** b) Der Anteil der Fenster- und Glasflächen des Gebäudes mit Ausnahme allfälliger Verglasungen von Freiflächen (FFL) soll jedoch insgesamt 20% bezogen auf die förderbare Fläche (FBFL) nicht übersteigen.
- P** c) Glasflächen für deren Reinigung technische Hilfsmittel wie Hebebühnen, Steiger und dgl. erforderlich sind, dürfen nicht ausgeführt werden.
- P** d) Emaillierte oder bedruckte Gläser dürfen nicht ausgeführt werden.

#### **11) Laubengänge:**

Geschoßhohe durchgehende Verglasungen dürfen nicht errichtet werden.

#### **12) Tiefgarage:**

Bei Unterkellerung sollte möglichst ein Teil der TG unter das Haus platziert werden.

#### **13) Warmwasseraufbereitung**

Bei mehreren Wohnhäusern in der Wohnanlage sollte die Warmwasseraufbereitung wegen der hohen Leitungsverluste möglichst dezentral ausgeführt werden.

#### **14) Sonnenschutz:**

Es sollte die ÖNORM B8110, 3.T. (Überhitzung) ohne Einbau eines außenliegenden Sonnenschutzes eingehalten werden. Bei Überhitzung ist bei den relevanten Fenstern eine Stockverbreiterung für den nachträglichen Einbau von Schutzvorrichtungen auszuführen. Im Ergebnis bringt das eine erhebliche Minderung einer unnötigen Dicke der Außenwanddämmung mit sich.

Ein allfällig notwendiger Sonnenschutz ist mit Kurbel oder Seilzug auszuführen, kein Motor.

**P 15) Aufzug:**

Ein Lifteinbau ist nur ab neun Wohnungen je Wohnhaus beim dreigeschossigen Bau vorzusehen, außer der Lift ist nach Baurecht vorgeschrieben.

**P 16) Dämmung**

Dämmstärken sind nur in jenem Ausmaß auszuführen, wie dies zur Erreichung des förderrechtlich angestrebten Energiestandards notwendig ist.

**P 17) PKW Stellplätze:**

diese Pflicht gilt für TG-Plätze und freie Stellplätze; in der TG ist ein Stellplatzverhältnis von 1:1 einzuhalten. Die Gesamtanzahl der PKW Stellplätze darf bei Zweiraumwohnungen max. 1 PKW Stellplatz, bei Drei- und Vierraumwohnungen max. 2 PKW Stellplätze betragen.

## **b) Ausführungsspezifische Maßnahmen:**

### **1) Baumeister:**

- E** Bei Bauten, deren Innenwände ab der Kellerdecke gemauert werden, können die darunter liegenden Betonwände (mind. 25 cm dick) bei normaler Raumhöhe – mit Ausnahme von statisch erforderlicher Bewehrung (z.B. für Säulen und Träger) – unbewehrt ausgeführt werden.  
Auch die Kelleraußenwände können bei gleichen Vorgaben wie oben mit einer wandinnenseitig liegenden Baustahlgittermatte und Steckeisen in die Decke unbewehrt ausgeführt werden.  
Aufgrund des unbewehrten Betons können jedoch Schwindrisse im Kellermauerwerk auftreten.
- P** Keller- und Technikräume bleiben an den Wänden und Decken unbehandelt und ohne Anstrich. Der Fußboden ist zu Reinigungszwecken mit einem Anstrich zu versiegeln.
- P** Unterbetone im Kellerbereich sind – mit Ausnahme aus statischen Gründen - unbewehrt auszuführen.
- P** Der Unterbeton für erdgeschossige Loggien bzw. Terrassen ist durch geeignete Maßnahmen kellerseitig aufzulagern.
- E** Wenn aus statischer Sicht möglich, sollen die tragenden Wände in Ziegelmauerwerk ausgeführt werden.

### **2) Außenwandbelag:**

- P** Die Dicke der allfälligen Wärmedämmung ist nur im erforderlichen Mindestausmaß zur Erfüllung der energetischen Mindestvorgaben der angestrebten förderrechtlichen energetischen Stufe auszuführen.  
Vorgehängte Außenwandverkleidungen mit Blech, Keramik usw. dürfen nicht ausgeführt werden; Ausnahmen sind sogenannte „Wetterseiten“ in exponierten Lagen.

### 3) Dachverblechungen, Dachrinnen und außenliegende Dachabfallrohre usw.:

**P** Ausführung in Stahlblech oder beschichtetem Blech, kein Kupferblech.

### 4) Trockenbau:

**E** Wände in Trockenbauausführung sind meist kostengünstiger als gemauerte und verputzte Wände, zudem bringen sie im Ausbau keine zusätzliche Feuchtigkeit und sollten daher bei der Planung mit überlegt werden.

### 5) Fenster:

**P** Normalausführung: Kunststofffenster weiß, ohne Alu-Clips. Die Komponenten Verglasung, Rahmen und Glasrandverbund müssen bauphysikalisch aufeinander abgestimmt und so gewählt werden, dass sie zur Erreichung des angestrebten förderrechtlichen Energiestandards ausreicht.

### 6) Elektroinstallation:

**P**

<b>Max Ausstattung Wohnung, Auslässe</b>	Wand- oder Deckenauslas s	Steckdose n	Telefo n	TV- Anschlus s	TV- Leerroh r
Wohnraum	2	5		1	
Schlafraum	1	4			1
Küche	2	7			
Kinderzimmer	1	3			1
Bad	2	4			
WC	1	0			
Vorraum	1	1 bis 2	1		
Loggia/Balkon	1	1			
Abstellraum	1	1			
Kellerabteil		1			

Die Verteilung der maximalen Anzahl der Steckdosen in der Wohnung kann variieren

- P** Es ist nur ein Unterverteilerkasten je Wohnung auszuführen. Ein weiterer Unterverteilerkasten für Niederspannung (z.B. Internet) kann errichtet werden; ebenso eine entsprechende Leerverrohrung.  
Außenbeleuchtung: Minimalausführung mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder.

### **7) Raumheizung/ Warmwasseraufbereitung:**

Die Warmwasseraufbereitung kann auch dezentral und wahlweise mit elektrischem Durchlauferhitzer oder Boiler erfolgen

- P** Bei Radiatorenheizung: Thermostatventile, Raumthermostat im Wohnzimmer (dort entfällt das Thermostatventil).  
Bei Fußbodenheizung: raumweise manuelle Durchflussregelung im Verteiler, keine Einzelraumthermostate, wobei nur ein Referenzthermostat verwendet wird.

### **8) Sanitärinstallation:**

- P** Bad: Waschtisch, Badewanne mit Wannenträger oder Dusche, keine zusätzliche eigene Duschanlage, Waschmaschinenanschluss, keine Faltduschwände.  
WC: auf UP-Montagegestell samt WC-Sitz mit Deckel und Drückplatte zur Spülanforderung; allenfalls Handwaschbecken.  
Küche: Anschluss für Abwasch und Geschirrspüler.

*Klarstellung:*

*Es muss ein Wannenträger verwendet werden, der Einsatz von Fußgestellen ist unzulässig.*

*Es muss kein Handwaschbecken im WC errichtet werden, es kann errichtet werden. Die Rohinstallation für ein Handwaschbecken ohne sanitäre Komplettierung ist unzulässig.*

## 9) Lüftung:

- P** Keine Entlüftung über Zeitschaltung oder Nachlaufrelais in Bad und WC ausgenommen bei innenliegendem Bad und WC. Kein Dunstabzug über Dach in Küchen, ausgenommen bei innenliegenden Küchen.
- P** Es sind keine zentralen oder semizentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zulässig.

### *Klarstellung:*

*Es wird empfohlen dezentrale Lüftungen im Schlafzimmer und im Kinderzimmer vorzusehen.*

## 10) Boden – und Wandbeläge:

- E** Wohnraum, Schlafräum, Kinderzimmer, AR: Klebeparkett dreifach versiegelt wegen Nachhaltigkeit  
Küchenbereich, Vorraum, Flur: Keramik bzw. Linoleum.
- P** Bad: Keramik auf Boden und Wand (max. bis Zargenoberkante)  
WC: Keramik auf Boden und Wand (bis ca. 1,50 m)
- E** Empfohlene max. Kantenlänge bei Fliesen: 33 cm
- P** Maisonettenstiegen, wenn betonierte: Keramik

### Dachterrassenaufschließung:

Die Ausführung von Stufen auf die Terrasse ist möglich, siehe Sonderkonstruktion lt. B1600 5.7 letzter Satz.

Erläuterung: Mobile Hubsysteme stellen praxisgerechte Lösungen dar. Der Platzbedarf von 1,50/2,0 m dafür vor Terrassentüren ist in den Plänen darzustellen.

### **P Allgemein:**

Stiegenstufen, Podeste, Waschküchen: Keramik

Keller, Fahrräder, Kinderwagen, sonstige Allgemeinräume: Estrich versiegelt



Tiefgaragen: Feinasphalt auf Unterbeton im Gefälle; Abdichtung nur dann, wenn bescheidmäßig gefordert.

Bei aus statischen Gründen erforderlicher Bodenplatte in Dichtbeton entfällt die Abdichtung.

*Klarstellung:*

*Gänge sind im Innenbereich in Keramik und im Außenbereich (z.B. Laubengängen) in rutschfester, kostengünstiger Oberfläche auszuführen.*

### **11) Schlösser:**

- P** Stiegegeländer: Formrohrkonstruktion mit Füllung (Stäbe oder Lochblech) grundiert oder verzinkt; alle metallischen Handläufe ausgenommen Neben- und Fluchtstiegen in NIRO wegen Nachhaltigkeit.  
Loggien- Balkon- und Terrassengeländer: Siehe a) 9)

### **12) Innentüren:**

- P** Max. Durchgangshöhe für alle Türen, auch Wohnungseingangstüren, 200 cm

**P** **Türstöcke:**

Stahlzargen lackiert mit Dichtung.

Keine Umfassungszargen bei tragenden Wänden mit Ausnahme von Wohnungseingangstüren; keine Holzzargen mit Ausnahme der Wohnungseingangstüren.

**P** **Türblätter:**

Ausgeführt als Röhrenspan – oder Wabentüren mit Kunststoffumleimer, ein Glasausschnitt je Wohnung. Keine Nurglastüren, keine Oberlichten.

### **13) Außenanlagen:**

- P** Hauszugänge und Wege asphaltiert.

- E** Bepflanzung, Gehwege, Spielplatz, Sitzbänke, Beleuchtung sollten sparsamst geplant und ausgeführt werden – Bepflanzung der Mietergärten durch den Mieter.

#### **14) Sonderwünsche Bewohner:**

- P** Der Förderwerber gewährleistet - sofern die Realisierung bzw. Ausführung von Sonderwünschen beim für dieses Gewerk ursprünglich beauftragten Unternehmen erfolgt bzw. zu erfolgen hat -, dass die dafür den zukünftigen Bewohnern verrechneten Preise max. 10 % über den Preisen des Förderungswerbers für dieselbe Ausstattung liegen dürfen. Bei Generalunternehmerverträgen bzw. bei der Vergabe mittels funktioneller Leistungsbeschreibungen ist diese Verpflichtung vertraglich zu überbinden.

Die Beauftragung der Sonderwünsche, für die diese Regelung gilt, hat rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten am jeweiligen Gewerk zu erfolgen.

## Teil 2: PARAMETER<sup>1</sup> UND GRENZWERTE

### 1) Parameter und Grenzwerte

	<b>1. Stufe</b> ≤ 9 WE	<b>2. Stufe</b> 10 – 19 WE	<b>3. Stufe</b> 20 – 39 WE	<b>4. Stufe</b> ≥ 40 WE
<b>NFL o. G</b> Nutzbare Fläche ohne Garage	≤ 150 %	≤ 145 %	≤ 138 %	≤ 133 %
<b>NFL d. TG</b> Nutzbare Fläche der Tiefgarage (je Stellplatz ohne Einfahrtsrampe)	≤ 30 m <sup>2</sup>	≤ 28 m <sup>2</sup>	≤ 27 m <sup>2</sup>	≤ 26 m <sup>2</sup>
<b>A<sub>B</sub> / V<sub>B</sub></b> Oberflächen-Volumen- Verhältnis gemäß Energieausweis	0,58 1/m	0,53 1/m	0,45 1/m	0,40 1/m

### 2) Festlegungen hinsichtlich „Einzelhausbetrachtung“

#### 2.1. Zuordnung der Parameter und der Baukostenobergrenze

Grundsätzlich gelten sowohl die Parameter als auch die Baukostenobergrenze entsprechend der Wohnungsanzahl der insgesamt zu errichtenden Wohnungen des Gesamtbauvorhabens (Stichwort: „Leistbarkeit des Wohnens“).

Bei dem Parameter  $A_B/V_B$  ist aber unter bestimmten Voraussetzungen eine „Einzelhausbetrachtung“ zulässig:

Dabei wird unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten des Gesamtbauvorhabens hinsichtlich dieses einen Parameters nur der jeweilige Baukörper beurteilt. (Anmerkung: Für das  $A_B/V_B$ -Verhältnis gelten also in diesem Fall die Werte der Tabelle für diesen einzelnen Baukörper entsprechend seiner

<sup>1</sup> Auch die Parameter gelten für sämtliche Projekte der Wohnbauprogramme ab dem Jahr 2015 auf Basis der Oö. Neubauförderungs-Verordnung sowie der Verordnung „Junges Wohnen“, sofern sie nicht bereits 2014 baubewilligt wurden.

Wohnungsanzahl. Die maximal zulässigen Werte der anderen Parameter sowie der Baukostenobergrenze gelten unverändert für die gesamte Wohnungsanzahl eines Gesamtbauvorhabens.)

#### 2.1.1. Räumliche Aufteilung des Gesamtbauvorhabens

Werden die insgesamt zu errichtenden Wohnungen eines Gesamtbauvorhabens mit einzelnen Baukörpern zum selben Zeitpunkt realisiert, so ist die Einzelhausbetrachtung beim Parameter  $A_B/V_B$  nur zulässig, wenn die einzelnen Baukörper mindestens 9 Wohneinheiten aufweisen.

Davon unberührt ist die Betrachtung sowohl der anderen Parameter als auch der Baukostenobergrenze. Hier gilt nach wie vor die Anzahl der Wohneinheiten des Gesamtbauvorhabens als relevantes Kriterium (- eine willkürliche Aufteilung ist nicht zulässig -). Auch die Vorlage an den Qualitäts- und Wirtschaftlichkeits-Beirat ist von der Anzahl der Wohneinheiten des Gesamtbauvorhabens abhängig.

#### 2.1.2. Zeitliche Aufteilung des Gesamtbauvorhabens

Werden die insgesamt zu errichtenden Wohnungen eines Gesamtbauvorhabens in zeitlicher Hinsicht auf einzelne Bauabschnitte (und damit in der Regel auch auf einzelne Baukörper) aufgeteilt, so hat der Förderungswerber dafür Sorge zu tragen, dass die Realisierung der Bauabschnitte möglichst so erfolgt, dass die für die Wohnungsanzahl des Gesamtbauvorhabens geltende Baukostenobergrenze zur Anwendung gelangt.

Ist dies nicht möglich, so können sich sowohl die Baukostenobergrenze als auch die Parameter nach der Wohnungsanzahl des jeweiligen Bauabschnittes, unabhängig von der Wohnungsanzahl des Gesamtbauvorhabens, richten, wobei innerhalb des Bauabschnittes wiederum die Festlegungen zur räumlichen Aufteilung entsprechend zur Anwendung kommen.

Ein zeitlich aufgeteiltes Gesamtbauvorhaben liegt nur dann vor, wenn

- die voraussichtlich beabsichtigten Bauabschnitte dem Fördergeber mitgeteilt und der jeweils entsprechende Bauabschnitt in das Bauprogramm des Landes aufgenommen wird **und**
- eine eigene Ausschreibung für jeden Bauabschnitt aufgrund der Marktgegebenheiten durchgeführt werden muss (sollte die ursprüngliche Ausschreibung sich bereits auf eine höhere Anzahl von Wohnungen beziehen, so gelten die für diese Wohnungsanzahl zutreffenden Parameter samt Baukostenobergrenze) **und**
- zwischen der Fertigstellung (Übergabe) des einen Bauabschnitts und dem Baubeginn (Bauanzeige) eines weiteren Bauabschnitts ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegt.

Für die Vorlage des Gesamtbauvorhabens an den Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat ist die Wohnungsanzahl des Gesamtbauvorhabens entscheidend, wobei die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planungen behandelt werden.

### Teil 3: BEGRIFFE UND DEFINITIONEN

Die verwendeten Begriffe und Definitionen werden unter Berücksichtigung der Bestimmung der Oö. Neubauförderungs-Verordnung folgendermaßen festgelegt:

<b>FBFL</b>	<b>Förderbare Fläche</b> WFL + FFL Diese Fläche dient als Grundlage der Berechnung der Baukostenobergrenze
<b>FFL</b>	<b>Freiflächen</b> LOFL Loggienfläche BKFL Balkonfläche TEFL Terrassenfläche
<b>GFL</b>	<b>Geförderte Fläche</b> WFL + 50% v. FFL Diese Fläche dient als Grundlage der Förderdarlehensberechnung
<b>NFL o.G</b>	<b>Nutzfläche ohne Garage</b> Dazu zählen alle Fläche bzw. Räume eines Gebäudes (vgl. Raumtypen gemäß Flächenzuordnungstabelle) mit Ausnahme von: <ul style="list-style-type: none"> <li>• den Flächen der Stiegenläufe und Zwischenpodeste</li> <li>• externen Baulichkeiten (z.B. Müllplätze, Fahrradabstellflächen) – sofern sie keinen allseits umbauten, geschlossenen „Raum“ bilden.</li> </ul>
<b>NFL d.TG</b>	<b>Nutzfläche der Tiefgarage</b> Einfahrtsrampen werden bis zum Rampenende nicht berücksichtigt.
<b>WFL</b>	<b>Wohnfläche</b> Vorraum, Gänge in der Wohnung, WC, Bad, Küche, Wohnen, Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Abstellräume
<b>WNFL</b>	<b>Wohnnutzfläche</b> WFL + LOFL

#### Zu den VERWEISEN AUF DIE NORMEN:

**Normen gelten in diesem Zusammenhang IMMER in jener Fassung, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Katalogs gelten.**

### Teil 4: TABELLE „FLÄCHENZUORDNUNG“

FLÄCHENZUORDNUNG														
Raumtyp	Räume	WFL	LOFL	BKFL	TEFL	FFL	WNFL	FBFL mit 100% der FFL	GFL max. 50% der FFL	AFL	SFL	NFL o.G	NFL - G	NFL
	≥ 10m <sup>2</sup>	Wohnfläche	Loggiafläche	Balkonfläche	Terrassenfläche	Freifläche	Wohnnutzfläche	Förderbare Fläche	geförderte Fläche	Allgemeinfläche	Sonstige Fläche	Nutzbare Fläche ohne Garage	Nutzbare Fläche der Garage	Nutzbare Fläche
Vorraum		X					X	X	X			X		X
Gang		X					X	X	X			X		X
Wc 1		X					X	X	X			X		X
Wc 2		X					X	X	X			X		X
Bad 1		X					X	X	X			X		X
Bad 2		X					X	X	X			X		X
Bad/Wc 1		X					X	X	X			X		X
Bad/Wc 2		X					X	X	X			X		X
Küche		X					X	X	X			X		X
Wohnen	1-Raum	X					X	X	X			X		X
Essen		X					X	X	X			X		X
Küche/Essen		X					X	X	X			X		X
Küche/Wohnen	1-Raum	X					X	X	X			X		X
Küche/Essen/Wohnen	1-Raum	X					X	X	X			X		X
Essen/Wohnen	1-Raum	X					X	X	X			X		X
Schlafzimmer 1	1-Raum	X					X	X	X			X		X
Schlafzimmer 2	1-Raum	X					X	X	X			X		X
Kinderzimmer 1	1-Raum	X					X	X	X			X		X
Kinderzimmer 2	1-Raum	X					X	X	X			X		X
Kinderzimmer 3	1-Raum	X					X	X	X			X		X
Büro	1-Raum	X					X	X	X			X		X
Abstellraum		X					X	X	X			X		X
Loggia			X			X	X	X	X			X		X
Balkon				X		X	X	X	X			X		X
Terrasse					X	X	X	X	X			X		X
Dachterrasse						X	X	X	X			X		X
STGH - Podestflächen						X	X	X	X			X		X
Gang										X				X
Laubengang										X				X
Müllräume										X				X
Waschräume										X				X
Trockenräume										X				X
Fahrräderäume										X				X
Abstellräume										X				X
Aufenthaltsbereiche										X				X
Kindenwagenräume										X				X
Kellerabteile										X				X
Technikräume										X				X
Tiefgarage ohne außenliegende Zufahrtsfläche (Rampe)											X		X	X
Räume spezieller Energiesysteme														X

## Teil 5: ORGANISATORISCHE ASPEKTE

### a) Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat

Das Land Oberösterreich bietet jenen Gemeinden, die über keinen Gestaltungsbeirat als institutionalisiertes Instrument verfügen aber auch den Gemeinnützigen Bauvereinigungen und gewerblichen Bauträgern diesen Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat auf freiwilliger und kostenloser Basis an. Der Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat wird nur für Projekte einberufen, die nicht im Zuge eines nach den Richtlinien der Architektenkammer organisierten Architekturwettbewerbs geplant und beauftragt werden.

Der Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat ist ein ausschließlich dem zuständigen politischen Referenten zugeordnetes Sachverständigen-gremium mit beratender Funktion. Die Aufgabe des für die Wirtschaftlichkeit zuständigen Teiles des Beirates ist die kritische Reflexion einer kostenoptimalen Planung, Ausführung und dem sich daraus ergebenden Betrieb von geförderten Wohnanlagen.

Aufgabe des Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirates für den geförderten Wohnbau ist die Beurteilung vor allem von Projekten des geförderten Wohnbaues ab 40 Wohneinheiten. Bauabschnitte sind zu addieren, d.h. ein Wohnbauprojekt darf nicht in Bauabschnitte mit weniger als 40 Wohneinheiten unterteilt werden, um sich damit einer Beurteilung durch den Qualitätsbeirat zu entziehen. Dem Wirtschaftlichkeitsbeirat können auch Projekte, die von Gestaltungsbeiräten beurteilt oder im Zuge von Architekturwettbewerben ermittelt wurden oder die weniger als 40 Wohneinheiten aufweisen, zur Beurteilung zugewiesen werden. Der Wirtschaftlichkeitsbeirat kann Projekte mit 25 bis 40 Wohneinheiten an den Qualitätsbeirat zur Beratung übergeben, wenn eine Stellungnahme bezüglich architektonischer und städtebaulicher Aspekte von übergeordnetem Interesse ist.

Inhalt der Projektbeurteilung sind im Wesentlichen folgende Aspekte:

#### 1) *In qualitativer Hinsicht:*

- Architektonische Qualität, städtebauliche Kompatibilität, Denkmal- und Naturschutz



- Technische Funktionsaspekte wie Grundrisslösung und architektonische Barrierefreiheit
- Soziale Funktionsaspekte wie Eignung für Familien, Frauen und Kinder
- Ökologische Aspekte wie Schall- und Wärmeschutz, Beheizung, Energieverbrauch und Verwendung von Baustoffen

## 2) Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit:

- Wirtschaftliche Aspekte: Baukosten, Folgekosten (z.B. Wartungen), Betriebskosten, etc.

### **b) Zusammensetzung des Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirats**

Der Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat für den Wohnbau setzt sich wie folgt zusammen:

- Vorsitz (Abt. Wohnbauförderung)
- ein/e Vertreter/in der Abt. Wohnbauförderung

#### *für den Bereich "architektonische und städtebauliche Aspekte":*

- drei freischaffende Architektinnen/Architekten (alternativ statt einem dritten Architekten/einer dritten Architektin eine Ziviltechnikerin/ein Ziviltechniker)

#### *für den Bereich "wirtschaftliche Aspekte":*

- drei Vertreter aus dem Bereich des Bauhaupt- oder Baunebengewerbes für wirtschaftliche Fragestellungen

#### *für den Bereich "ökologische Aspekte":*

- ein/e Vertreter/in aus dem Energie- und Ökologiebereich

#### *für den Bereich "soziale Funktionsaspekte":*

- ein/e Vertreter/in aus dem Behinderten- und Familienbereich oder
- ein/e Vertreter/in aus dem Jugendbereich

### **c) Zusammensetzung des Wirtschaftlichkeitsbeirats**

Der Wirtschaftlichkeitsbeirat kann auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen des Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirats nach Einladung des Wohnbauressorts tagen. In diesem Fall besteht der Wirtschaftlichkeitsbeirat aus

- Vorsitz (Abt. Wohnbauförderung)
- ein/e Vertreter/in der Abt. Wohnbauförderung
- drei Vertretern aus dem Bereich des Bauhaupt- oder Baunebengewerbes für wirtschaftliche Fragestellungen

### **d) Ablauf der Projektbeurteilung durch den Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat**

Projekte des geförderten Wohnbaues ab 40 Wohneinheiten sind in Vorentwurfsqualität bei der Abteilung Wohnbauförderung einzureichen. Diese Projekte werden dem Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat zur Begutachtung vorgelegt.

Zur Vorstellung und Diskussion der zur Beurteilung vorliegenden Projekte sind Bauwerber/in und Planer/in einzuladen. Tagt der Wirtschaftlichkeitsbeirat außerhalb der gemeinsamen Sitzung des Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirats, so kann von der Einladung der Bauwerber/in bzw. Planer/in abgesehen werden. Zur Beiratssitzung hat der/die Bauwerber/in für das Projekt ein Modell (Maßstab frei wählbar) mitzubringen.

Zu den Bereichen architektonische und städtebauliche Aspekte, wirtschaftliche Aspekte, ökologische Aspekte und soziale Funktionsaspekte sind jeweils über jedes zur Beurteilung vorgelegte Projekt im Anschluss an die Beratung schriftliche Stellungnahmen zu verfassen, welche von den jeweils zuständigen Beiratsmitgliedern zu unterfertigen sind.

Die Projektwerber sind durch die Abteilung Wohnbauförderung schriftlich über das Ergebnis der Sitzung zu informieren. Hierbei soll in Änderungserfordernisse und Empfehlungen unterschieden werden. Dabei sollen die Gesamtqualität und insbesondere die Ausgewogenheit der Qualitätskriterien im Vordergrund stehen, wobei im Zweifelsfall die wirtschaftlichen Aspekte den Ausschlag für die Beurteilung geben.

Erhält ein Projekt nicht die Zustimmung, ist dem/der Bauwerber/in die Möglichkeit zur Verbesserung zu geben, wobei der Qualitätsbeirat die Kriterien hierfür bekannt gibt.

#### **e) Ablauf der Projektbeurteilung durch den Wirtschaftlichkeitsbeirat**

Der Wirtschaftlichkeitsbeirat (kurz: WB) tagt einmal im Monat. Die Termine werden einmal jährlich verlautbart. Die Sitzung ist grundsätzlich nicht-öffentlich. Förderungswerber und andere Experten können im Bedarfsfall vom WB zur Sitzung eingeladen werden.

Die Projektunterlagen ("Projektmappe") sind in 4-facher Ausfertigung vom Förderungswerber in gleicher Art und Weise wie für den Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat spätestens 14 Tage vor dem verlautbarten Sitzungstermin des WB der Abteilung Wohnbauförderung vorzulegen. Ein Modell ist nicht erforderlich.

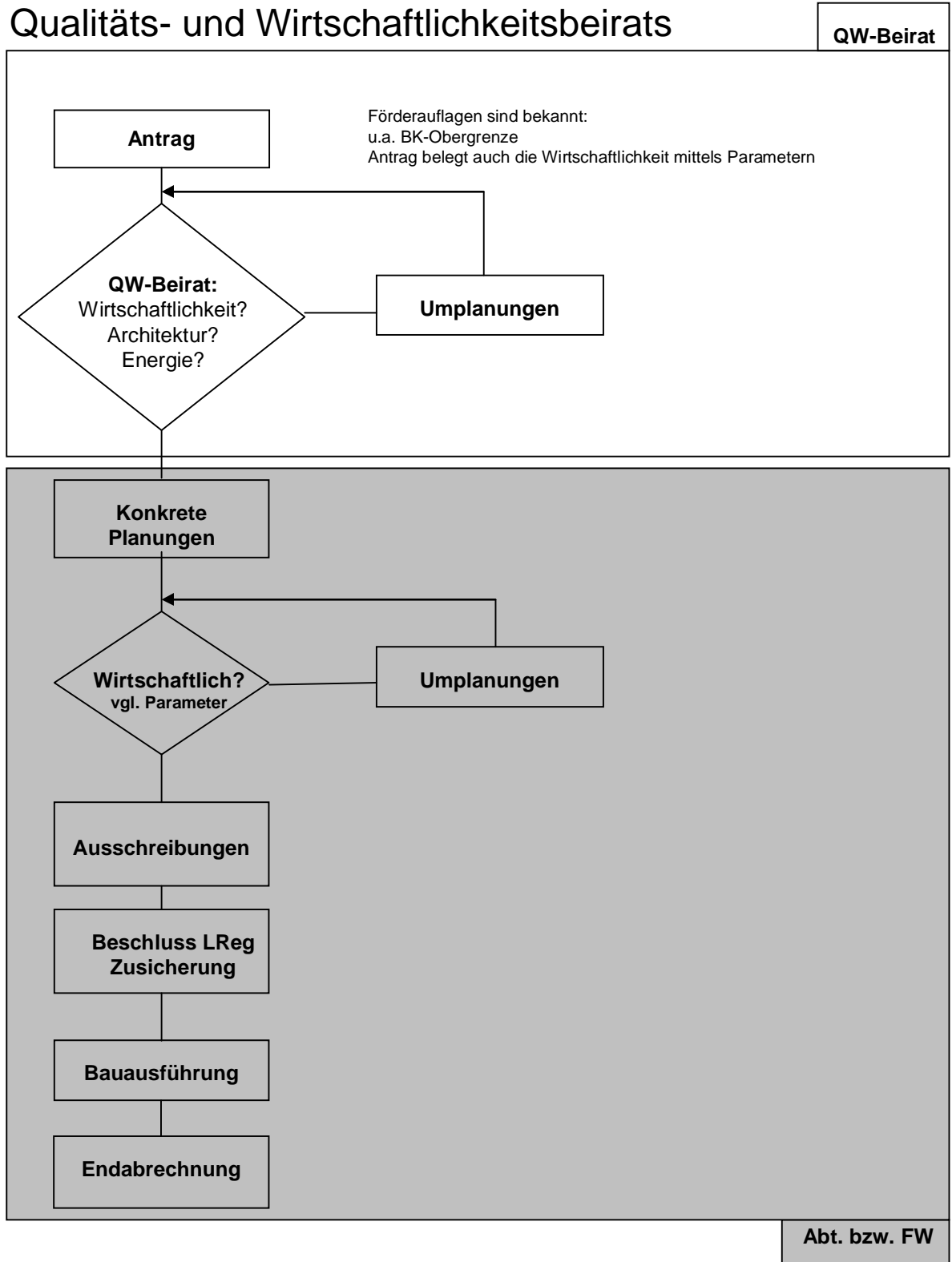
Im Vorfeld der Sitzung sichtet der WB die Unterlagen im Sinne einer Vorbegutachtung. Sollte der WB in diesem Zusammenhang einen Besprechungsbedarf beim konkreten Projekt erkennen, so kann der Förderungswerber zur Sitzung des WB eingeladen werden.

Die Beurteilung des WB stellt einen Entscheidungsvorschlag für das Wohnbauressort dar; grundsätzlich bildet eine positive Beurteilung die Voraussetzung für die weitere Bearbeitung durch das Wohnbauressort. Die Projektwerber sind durch die Abteilung Wohnbauförderung schriftlich über das Ergebnis der Sitzung zu informieren

#### *Klarstellung:*

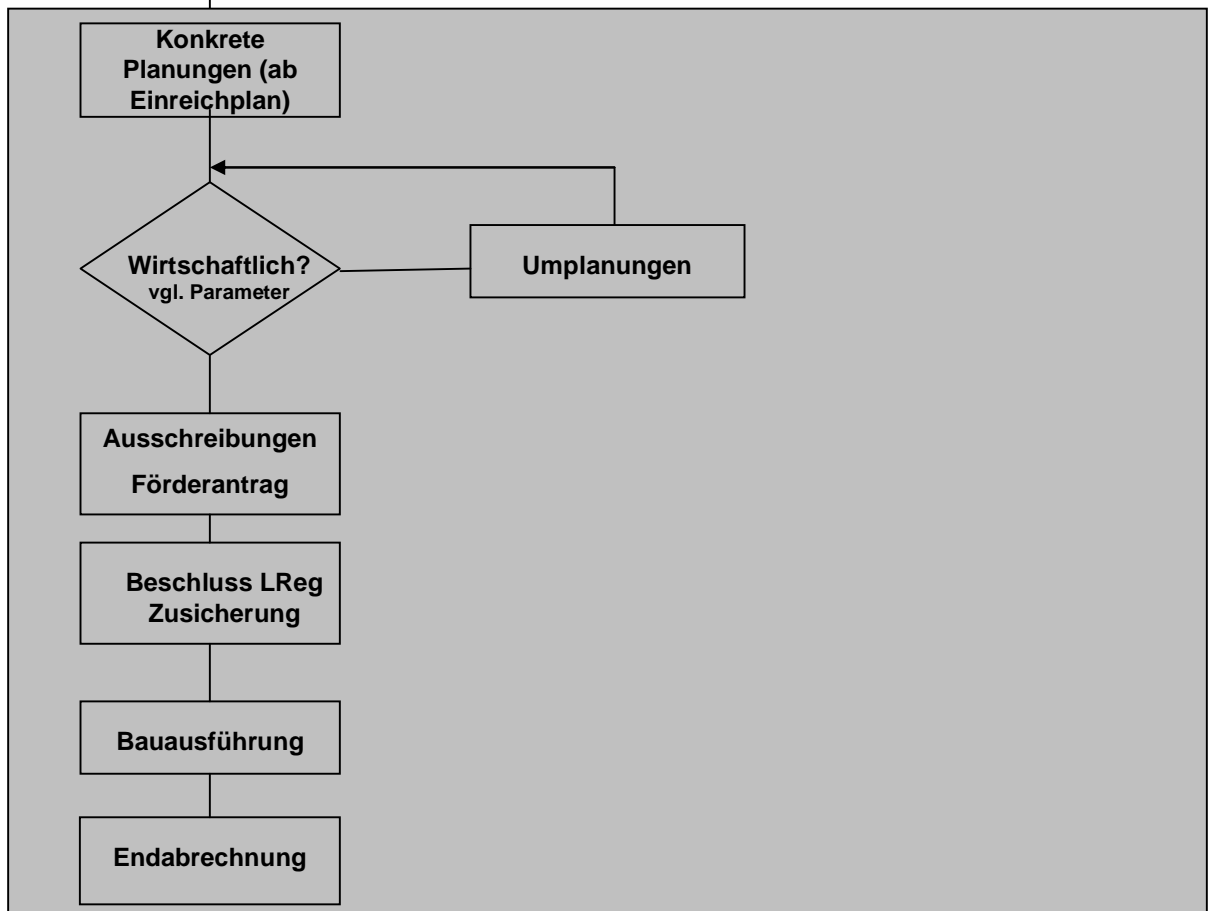
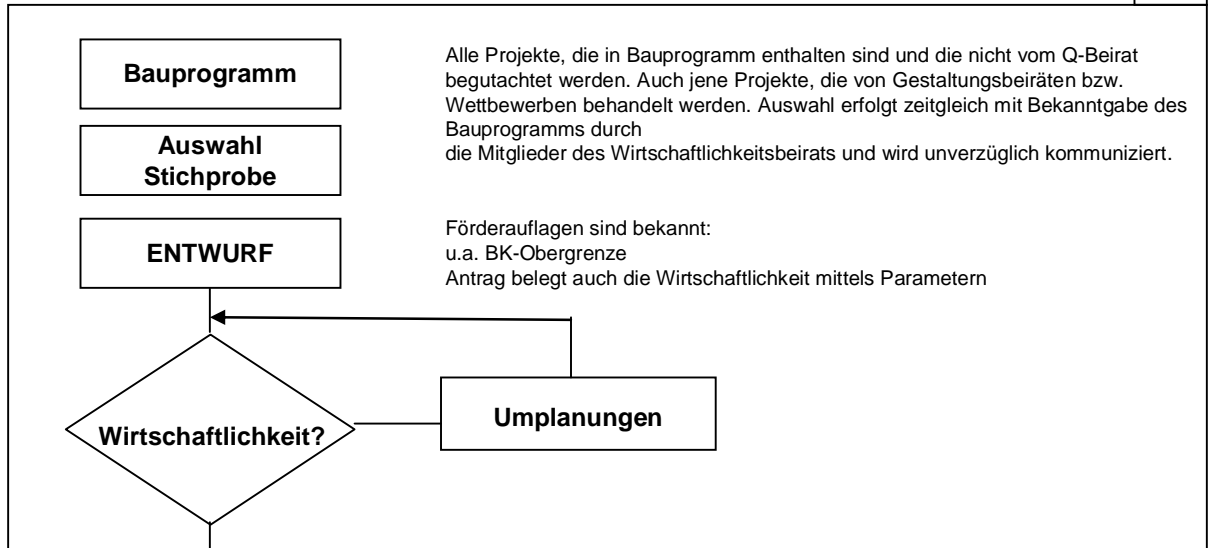
*Dem Wirtschaftlichkeits- bzw. dem Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat ist der „Nachweis Wirtschaftlichkeitsparameter“ mittels Excel-Vorlage der Abteilung Wohnbauförderung vorzulegen.*

f) Ablaufdiagramme



# Wirtschaftlichkeitsbeirat

WB



Abt. bzw. FW