



Wege zur Wirtschaftlichkeit



Gültig für Bauvorhaben ab dem Bauprogramm 2025 gem.

- Oö. Junges-Wohnen-Verordnung
- Oö. Nachverdichtungs-Verordnung
- Oö. Neubauförderungs-Verordnung

Juli 2025

Wohnbau



Impressum

Medieninhaber und Herausgeber: Land Oberösterreich | Amt der Oö. Landesregierung | Direktion Soziales und Gesundheit | Abteilung Wohnbauförderung, 4021 Linz, Bahnhofplatz 1 | Tel. 0732-7720-14151 | E-mail: wo.post@ooe.gv.at | www.land-oberoesterreich.gv.at | Grafik: Abteilung Kommunikation und Medien / Grafik- und Webservice [2025326] | Hintergrund: ©Günter Albers - stock.adobe.com, Titelbild: ©picture-avenue.de - stock.adobe.com

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Präambel

Bei der Berücksichtigung der neuen Wege zur Wirtschaftlichkeit soll auf die Annehmbarkeit und Gefälligkeit für die Bewohner als auch auf die Verträglichkeit für das Umfeld und die Nachbarschaft des Gebäudes bei der Gestaltung, Oberflächenbeschaffenheit als auch der Farbwahl ein Augenmerk gelegt werden. Die Bewohnbarkeit der Wohn- und Freiräume und die Nutzbarkeit der Außenräume sollen eine gute Aufenthaltsqualität aufweisen und nicht aversive Reaktionen bewirken. Die Planung und Umsetzung soll ein vernünftiges Gleichgewicht zwischen wirtschaftlicher Sparsamkeit und guter Wohnqualität ermöglichen und damit für die Bewohner ein leistbares zu Hause schaffen, sowie gleichzeitig eine Ortsbindung und Ortsidentität stiften.

Teil 1 Standardausstattungskatalog

1.1

JW-VO	NW-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Raumhöhen max. 260 cm Klarstellung: • Geneigte Dächer im obersten Geschoß sind zulässig. Die Raumhöhe im Bereich der Traufe hat max. 240 cm zu betragen. Entsprechend der Dachneigung überschreitet die Raumhöhe im Firstbereich den zulässigen Wert. • Wenn im selben Wohngeschoß auch Geschäfts- oder Büroflächen ausgeführt werden, kann die Raumhöhe von 260 cm überschritten werden. • Abgehängte Decken sind in Ausnahmefällen zulässig. • Bei bestehenden Gebäuden: Empfehlung

1.2

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Mindestens 3 Vollgeschoße Klarstellung: • Vollgeschoße bilden mit weiteren Wohngeschoßen ein einheitlich aufgehendes und zusammenhängendes Mauerwerk ohne versetzte Vor- und Rücksprünge zwischen den Geschoßen, • Vollgeschoße weisen zumindest 50% verwertbare Flächen auf und • Rücksprünge im Bereich der Eingangstüre, bei Fahrradabstellbereichen sowie überbaute Tiefgarageneinfahrten sind bei Vollgeschoßen den Allgemeinflächen hinzuzurechnen.
P	P	P	Die Vorgabe gilt auch als erfüllt, wenn die Bebauungsdichte zumindest 205% erreicht.

1.3

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	E	P	Gebäudemindestgröße Die Summe aus FBFL + weitere verwertbare Flächen wie Gewerbeflächen, Büroflächen, Ordinationsflächen u.a. hat je Gebäude zumindest 600 m ² zu betragen.

1.4

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	E	P	Mindestwohnungsanzahl Voll- und teilunterkellerte Gebäude haben zumindest 9 WE, nicht unterkellerte Gebäude zumindest 8 WE je Stiegenhaus aufzuweisen.

1.5

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
E	E	E	Grundrisse sind funktional zu planen (Standardmöbel, Waschmaschinenanschluss, Essplätze: je Schlafplatz + 2 Gäste)

1.6

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
E	E	E	Gebäudegestaltung Die Form, Anordnung und Ausrichtung der Baukörper sollte Außenräume mit einer möglichst hohen Aufenthaltsqualität schaffen. Die Gebäude und Außenräume sollten ausreichend Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Bereichen bieten und dabei Privatheit erlauben, Kommunikation ermöglichen und das Sicherheitsempfinden der Bewohner unterstützen. Die Gestaltung der Baukörper sowie die Fassadengliederung und -oberfläche sollten eine übermäßige Dominanz der Gebäude vermeiden und die gesamte Wohnanlage in Beziehung zur umgebenden Bebauung stehen. Dabei steht die Gebäudegestaltung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht entgegen.

1.7

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Keine Dachgärten und Fassadenbegrünungen Extensive Dachbegrünung ist möglich.

1.8

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	E	P	Loggien, Balkone, Terrassen • Mindesttiefe 170 cm • Keine einseitig eingespannten Nurglasbrüstungen • kein Stein • keine Pflanztröge

1.9

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Fenster- und Glasflächen in Allgemeinflächen < 5% FBFL • Reinigung ohne technische Hilfsmittel wie Hebebühnen oder Steiger udgl. muss möglich sein. • Keine emailierte oder bedruckte Gläser

1.10

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
E	E	E	Fenster- und Glasflächen in den Wohnungen < 20% FBFL

1.11

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Sonnenschutz im Rahmen des bautechnisch (OIB 6) erforderlichen Ausmaßes

1.12

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Aufzug Bei Gebäuden ohne Lifteinbau hat die Planung des Stiegenhauses so zu erfolgen, dass ein nachträglicher Lifteinbau mit barrierefreier Ausstiegsstelle in allen neu errichteten Geschoßebenen möglich ist.

1.13

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	PKW Stellplätze: Für Ein- und Zweiraumwohnungen darf maximal ein Stellplatz, für alle anderen Wohnungstypen dürfen maximal 2 Stellplätze errichtet werden.
P		P	Je Wohnung darf maximal 1 überdachter Stellplatz (Tiefgarage, Garage, Carport, Parkdeck) errichtet werden
	P		Je Wohnung darf maximal 1 überdachter Stellplatz (TG, G, CP, PD) errichtet werden. Bei einer Bebauungsdichte von zumindest 305% (WFL/BEBAFL) dürfen für Drei-, Vier- und Fünfraumwohnungen bis zu zwei Stellplätze überdacht unter Erdgeschoßniveau (TG) errichtet werden.

1.14

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Keller- und Technikräume - Wände und Decken unbehandelt und ohne Anstrich - Fußböden sind zu Reinigungszwecken mit einem Anstrich zu versiegeln. Gilt nicht für aus der Wohnung erschlossene Kellerersatzräume

1.15

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
E	E	E	Rohbau Wenn statisch möglich, sollten tragende Wände in Ziegelmauerwerk ausgeführt werden.

1.16

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Fassade Keine vorgehängte Außenwandverkleidung • Ausnahme „Wetterseiten“ oder Sockelgeschoß • Ausnahme bei Holzbau

1.17

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Dachverblechungen, Dachrinnen und außenliegende Dachfallrohre usw. kein Kupferblech

1.18

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Fenster Kunststofffenster, ohne Alu-Clips Ausnahme im Zu- und Einbau in der Nachverdichtungs-Verordnung (bei behördlicher Vorschreibung eines anderen Werkstoffes) und bei Holzbau

1.19

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Elektroinstallation • Max. ein Unterverteilerkasten je Wohnung. • Zusätzlicher Unterverteilerkasten für Niederspannung (z.B. Internet) kann errichtet werden

1.20

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Sanitärinstallation • Bad: Waschtisch, Badewanne mit Wannenträger oder Dusche • WC: gebrauchsfertig, mit oder ohne gebrauchsfertigem Handwaschbecken (keine Stichleitung) • Küche: Anschluss für Spüle und Geschirrspüler • Kein Durchlauferhitzer

1.21

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Lüftung • Keine zentralen Lüftungsanlagen (nur dezentrale oder semizentrale)

1.22

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Bodenbeläge • Parkett, Vinyl, Keramik (Bad und WC zudem allfällig Wandbeläge)

1.23

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Geländer • Metallkonstruktion ohne Glas, grundiert oder verzinkt; alle metallischen Handläufe ausgenommen Neben- und Fluchttiegen in NIRO wegen Haltbarkeit.

1.24

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Innentüren • Stahlzargen lackiert mit Dichtung • Keine Nurglastüren • Türblatt mit Falz • Maximale Durchgangshöhe 2 m

Teil 2 Parameter und Grenzwerte

2.1

JW-VO	NV-VO	NB-VO	N_FL o. G.			
P	P	P	≤ 9 WE	10 – 19 WE	20 – 39 WE	≥ 40 WE
			≤ 150%	≤ 145%	≤ 138%	≤ 133%

2.2

JW-VO	NV-VO	NB-VO	N_FL d. G.			
P	P	P	≤ 9 WE	10 – 19 WE	20 – 39 WE	≥ 40 WE
			≤ 30 m ²	≤ 28 m ²	≤ 27 m ²	≤ 26 m ²

2.3

JW-VO	NV-VO	NB-VO	A _B / V _B Oberflächen-Volumen-Verhältnis			
P	P	P	≤ 9 WE	10 – 19 WE	20 – 39 WE	≥ 40 WE
			0,58 1/m	0,53 1/m	0,45 1/m	0,40 1/m

2.4

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P	P	Wohnbauprogramm • Entsprechend den für das jeweilige Verwaltungsjahr im Voranschlag vorgesehenen Mittel wird eine förderbare Wohnungsanzahl errechnet, welche den Rahmen für das Wohnbauprogramm des jeweiligen Jahres vorgibt. • Entsprechend den rechtzeitigen Meldungen der Förderwerber über die im Wirtschaftsjahr baureifen Wohnbauprojekte, die regionalen Wohnbedarfe, sowie weitere gesellschaftspolitische Ziele erfolgt die Aufnahme in das Wohnbauprogramm. Die zur Beurteilung erforderlichen Daten sind von den Förderwerbern bereitzustellen. • Junges Wohnen und Nachverdichtung werden bei der Aufnahme ins Bauprogramm bevorzugt.

2.5

JW-VO	NV-VO	NB-VO	Maßnahme
P	P*	P	Baukostenobergrenze • Wird durch ein Schreiben des für die Wohnbauförderung zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung bekanntgegeben. • Die Baukostenobergrenze für Miet- und Mietkaufwohnungen berechnet sich grundsätzlich je Gesamtbauprojekt aus der Gesamtwohnungsanzahl (unabhängig der Verwertungsform und der Eigentümerstruktur). • Die Baukostenobergrenze berechnet sich aus der Gesamtwohnungsanzahl lediglich eines Bauabschnitts, wenn auf Grund der Vermarktbarkeit keine gleichzeitige und keine Zug-um-Zug-Errichtung zweckmäßig erscheint. Liegt zwischen dem tatsächlichen Baubeginn des einen Bauabschnitts und der Zusicherung eines weiteren Bauabschnitts nicht mindestens ein Zeitraum von sechs Monaten, ist jedenfalls von einer gleichzeitigen bzw. Zug-um-Zug-Errichtung auszugehen.

* Gilt nicht bei Zu- und Einbau

Teil 3 Begriffe und Definitionen

1. **P** Pflichtvorgabe
2. **E** Empfehlung zur Einhaltung von Baukostenobergrenze und Belastungsobergrenze
3. **JW-VO Oö.** Junges-Wohnen-Verordnung
4. **NV-VO Oö.** Nachverdichtungs-Verordnung
5. **NB-VO Oö.** Neubauförderungs-Verordnung
6. **WFL** Wohnfläche (Bodenfläche der Wohnung)
7. **FFL** Freiflächen (Loggia, Balkone, Terrassen)
8. **NFL** Nutzfläche (Wohnfläche + Loggia)
9. **N_FL o.G** Nutz**bare** Fläche ohne Garage
Dazu zählen alle Flächen lt. Tabelle mit Ausnahme von
 - Flächen der Stiegenläufe und Zwischenpodeste
 - Externe Baulichkeiten (z.B. Müll- und/oder Fahrradabstellflächen)Der Parameter-Wert ergibt sich aus Verhältnis N-FL o.G. zu FBFL
10. **N_FL d.G** Nutzbare Fläche der Garage je Stellplatz, ohne Einfahrts- und Verbindungsrampen
11. **Verwertbare Fläche** Wohnfläche und anderwärtig vermietbare Flächen wie Gewerbe- und Büroflächen, Ordinationsflächen u.a., welche nicht durch die Bewohner der Wohnungen anzumieten sind.
12. **Bebauungsdichte** Die Bebauungsdichte ergibt sich aus dem Verhältnis von WFL zu BEBAFL
13. **BEBAFL** Be- bzw. überbaute Fläche: Als be- und überbaute Fläche gilt die waagrechte Projektion des Gebäudes, jedoch ohne die Vorbauten für Freiflächen. Unterirdische Teile des Gebäudes bleiben unberücksichtigt.
14. **Gesamtbauprojekt** Ein orts- und städtebaulich zusammenhängendes und direkt angrenzendes Bauvorhaben, wobei eine allfällige Trennung durch Straßen und Wege irrelevant ist. Liegt unabhängig der Verwertungsform (Miete, Mietkauf, Junges Wohnen, Altersgerechtes Wohnen, Eigentumswohnung, frei finanzierte Wohnungen, Gewerbeflächen u.a.), als auch unabhängig der Eigentumsteilung auf mehrere Fördernehmer auf zusammenhängenden oder angrenzenden Baufeldern vor, sofern eine Gesamtplanung erfolgte oder als zweckmäßig zu erwarten ist.

Teil 4 Tabelle "Flächenzuordnung"

Flächenzuordnung									
Raumtyp	Räume	WFL	FFL	NFL	FBFL	AFL	SFL	N_FL o.G	N_FL d.G
	gilt als 1-Raum	Wohnfläche	Freifläche	Nutzfläche	„Förderbare Fläche“	Allgemeinfläche	Sonstige Fläche	„Nutzbare Fläche ohne Garage“	„Nutzbare Fläche der Garage“
Vorraum		x		x	x			x	
Gang		x		x	x			x	
WC		x		x	x			x	
Bad		x		x	x			x	
Bad / WC		x		x	x			x	
Küche		x		x	x			x	
Essen		x		x	x			x	
Küche / Essen		x		x	x			x	
Essen / Wohnen	x	x		x	x			x	
Wohnen	x	x		x	x			x	
Küche / Wohnen	x	x		x	x			x	
Küche / Essen / Wohnen	x	x		x	x			x	
Schlafzimmer	x	x		x	x			x	
Kinderzimmer	x	x		x	x			x	
Büro	x	x		x	x			x	
Abstellraum / Bereich		x		x	x			x	
Loggia			x	x	x			x	
Balkon			x		x			x	
Terrasse / Dachterrasse			x		x			x	
STGH / Podestflächen						x		x	
STGH / Öffnungen Lufträume						x		x	
STGH / Stiegenaugen						x		x	
Gänge						x		x	
Laubengänge						x		x	
Müllräume						x		x	
Waschräume						x		x	
Trockenräume						x		x	
Fahrradräume						x		x	
Abstellräume						x		x	
Aufenthaltsräume/-bereiche						x		x	
Kinderwagenräume						x		x	
Schleusen						x		x	
Kellerabteile							x	x	
Kellerersatzabteil							x	x	
Hausmeisterräume							x	x	
Technikräume							x	x	
Brennstofflagerräume							x	x	
Tiefgarage/ Parkdeck									x

Teil 5 Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat

Der Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat (QWB) ist ein ausschließlich dem zuständigen politischen Referenten zugeordnetes Sachverständigengremium mit beratender Funktion. An den Beratungen des QWB können teilnehmen:

- Bauwerber
- Projektanten
- Vertreter der Standortgemeinde

Dem QWB vorzulegen sind Gesamtbauprojekte ab 40 neuerrichteten Wohnungen, bei welchen beabsichtigt ist, zumindest die Mehrzahl oder zumindest 40 Wohnungen mittels Direktdarlehen des Landes OÖ gefördert zu bekommen (auch bei Aufteilung auf mehrere Förderwerber). Durch den Vorsitzenden können auch Projekte des Bauprogramms, welche diese Vorgaben unterschreiten, oder durch Gestaltungsbeirat oder Architekturwettbewerb die Beratung durch den QWB ersetzt hätten, dem QWB zugewiesen werden, wenn das Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse ist.

Die Einhaltung der Fördervoraussetzungen (Vorgaben der jeweiligen Verordnung, der Wege zur Wirtschaftlichkeit, der Baukostenobergrenze, der Belastungsobergrenze) ist Voraussetzung für eine Behandlung im QWB. Eine entsprechende Bestätigung des Projektwerbers ist vorzulegen.

Die Beurteilung durch den QWB erfolgt in folgenden Planungsstadien. Eine Trennung dieser Beurteilung ist sinnvoll sowie möglich und ist dazu gedacht erhöhten Planungsaufwand durch Wiedervorlage zu vermeiden.

1. Städtebauliche Planungsphase:

Die Anmeldung zur Beurteilung dieser Phase hat zu einem rechtzeitigen Zeitpunkt zu erfolgen, damit Änderungen der städtebaulichen Planung noch leicht und ohne erheblichen Kostenaufwand erfolgen können.

Vorzulegende Unterlagen:

- Städtebauliche Planskizzen
- Situierung Ortsplan inkl. Infrastruktur
- Vorgaben des Bebauungsplans und der Baubehörde (GFZ, Baufluchtlinien, Stellplatzschlüssel, Erschließung, Aufschließung, Zu- und Ausfahrten, udgl.)
- Baumassenmodell inkl. Erschließung und Höhendarstellung

2. Gebäudearchitektonische Planungsphase:

Vorzulegende Unterlagen:

- Gebäudepläne (alle Geschoße inkl. Keller und Tiefgarage, Schnitte)
- Fassadengestaltung (Darstellung und Beschreibung der Überlegungen)
- Raumkonzept je Wohnungstyp inkl. zweckmäßiger Wohnungseinrichtung
- Frei- und Grünraumplanung
- Entwässerungsdarstellung
- Energiekonzept
- Beabsichtigte Bewohnerzielgruppen, Wohnungsschlüssel, Wohnungsnachfrage

Das Vorliegen einer positiven Beurteilung beider Planungsphasen des Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirats ist Voraussetzung zur Einmeldung in das Bauprogramm 2027 und folgende.

Land Oberösterreich
Direktion Soziales und Gesundheit
Abteilung Wohnbauförderung
4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel. 0732-7720-14143
email: wo.post@ooe.gv.at

Wohnbau

