



Wege zur Wirtschaftlichkeit

Ausgabe Juli 2021
Gültig für Bauvorhaben
gem. Oö. Junges-Wohnen-Verordnung und
gem. Oö. Neubauförderungs-Verordnung 2019 in der Novellierung von 2021

Wohnbau



INHALTSVERZEICHNIS

GRUSSWORT	3
Teil 1: STANDARD AUSSTATTUNGSKATALOG	5
a) Planungsspezifische Maßnahmen	6
b) Ausführungsspezifische Maßnahmen	9
Teil 2: PARAMETER und GRENZWERTE	14
1) Parameter und Grenzwerte	
2) Festlegungen hinsichtlich „Einzelbauteilbetrachtung“	
Teil 3: BEGRIFFE und DEFINITIONEN.....	16
Teil 4: Tabelle „FLÄCHENZUORDNUNG“	17
Teil 5: ORGANISATORISCHE ASPEKTE	18
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	

Sehr geehrte Damen und Herren!

„Jedes Gesetz und jede Vorschrift ist nur so lange gut und zielführend, solange sich die Voraussetzungen und das Umfeld nicht ändern.“ Mit diesem Satz begann mein Vorwort zur aktualisierten Auflage 2019. Angesichts der aktuellen Covid-19-Pandemie, samt ihrer Auswirkungen wie Lockdowns, vermehrtem Bedarf im Homeoffice zu arbeiten und vor allem angesichts der zu erwartenden wirtschaftlichen Folgen, zeigt dieser Einleitungssatz seine Gültigkeit mehr denn je.

Fragestellungen wie „Kann ich während einer Quarantäne die Wohnung verlassen um meine Wäsche zu waschen, da sich der Waschraum im Keller befindet?“ waren keine Seltenheit, genauso wie die Frage „Wo hab ich in meiner Wohnung Platz für Homeoffice?“. In Folge der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie werden vermehrt auch Fragen wie „Kann ich mir diese Wohnung leisten“ und „Kann unsere Familie auf das zweite Auto verzichten?“ wieder mehr zu hören sein. Die Anforderung der Menschen an die eigene Wohnung hat sich durch diese Pandemie wesentlich geändert. Wohnqualität ist nicht mehr mit architektonischer Qualität gleichzusetzen, Wohnqualität bedeutet die Deckung des Raumbedarfs an einem sinnvollen Standort zu einem kontinuierlich leistbaren Preis.

Diesem geänderten Umfeld möchte ich Rechnung tragen. In den überarbeiteten Wegen zur Wirtschaftlichkeit gibt es daher die Möglichkeit anstatt eines Kellerabteils einen Kellerersatzraum in die Wohnung zu integrieren, der u.a. als Wasch- und Trockenraum oder auch für Homeoffice genutzt werden kann.

Das Thema Leistbarkeit findet in verschiedensten Bereichen dieser Überarbeitung Berücksichtigung, u.a. bezüglich der Bauweise, der Infrastrukturqualität und in Bezug auf Kosten von Autoabstellplätzen.

Der Aspekt der Nachhaltigkeit liegt mir bereits seit mehreren Jahren am Herzen. Nicht nur weil dadurch ökologische und ökonomische Folgekosten vermieden werden, sondern auch weil die heimische Wirtschaft aktuell dadurch unterstützt werden kann. So soll mit der Überarbeitung der Wege zur Wirtschaftlichkeit die Verwendung von mineralölbasierten Dämmstoffen verringert werden und vermehrt geeignete heimische Rohstoffe zur Dämmung eingesetzt werden.

Ich freue mich, dass mit den überarbeiteten „Wegen zur Wirtschaftlichkeit“ ein positiver Beitrag zur Bewältigung der aktuellen Herausforderungen geleistet wird.

Herzlichst

Ihr

Dr. Manfred Haimbuchner

Landeshauptmann-Stellvertreter

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) Ausführung der Raumhöhen max. 258 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 2.58 m überschritten werden. Auch hier sind keine abgehängten Decken zulässig.

P 2) Geschoßanzahl:

Es sind grundsätzlich mindestens drei oberirdische Vollgeschoße zu errichten. Ein derartiges, oberirdisches Geschoß bildet mit weiteren, oberirdischen Geschoßen ein einheitlich aufgehendes und zusammenhängendes Mauerwerk ohne versetzte Vor- und Rücksprünge zwischen den Geschoßen. Die Ausbildung von Regelgeschoßen (einheitliche Wohnungsaufteilung) ist jedoch nicht notwendig. 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 angrenzenden 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 dazu allgemeine bzw. sonstige Flächen (vgl. Teil 4 Tabelle „Flächenzuordnung“) geplant, so gilt dieses als Vollgeschoß, sofern Pkt. 2 zweiter Satz erfüllt ist.

Rücksprünge im Bereich der Eingangstüre (Witterungsschutz) werden bei einem Vollgeschoß der Fläche „Gang“ zugerechnet.

Rücksprünge zur Schaffung überdachter Fahrradabstellbereiche werden bei einem Vollgeschoß der Fläche „Fahrradräume“ zugerechnet.

Rücksprünge zur Schaffung von Tiefgarageneinfahrten werden bei einem Vollgeschoß ebenfalls der Allgemeinfläche (AFL lt. Tabelle „Flächenzuordnung“) zugerechnet.

P 2a) Die förderbare Fläche hat je Gebäude zumindest 600m² zu betragen

P 2b) Gefördert werden nur Bauvorhaben mit mindestens 9 WE je Stiegenhaus. Bei Nichtunterkellerung kann dieser Wert auf 8 WE unterschritten werden.

- E 3) Baukörper:**
Der Baukörper sollte möglichst kompakt sein. Große Vor- und Rücksprünge in der Fassade sind zu vermeiden, um einen optimalen Außenwandanteil zu erzielen.
- E 4) Grundrisse:**
Es sind möglichst einfache, funktionale Grundrisse zu planen; auf die Verwendung von Standardmöbeln ist zu achten.
- E 5) Statik:**
Es ist auf ein einfaches statisches Konzept in wirtschaftlicher Hinsicht zu achten.
- P 6) 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 7) Kellerfläche**
Eine Reduzierung der Kellerfläche (Teilunterkellerung) ist anzustreben.
- 8) 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
- 9) 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.
- P** **10) Laubengänge:**
Geschoßhohe durchgehende Verglasungen dürfen nicht errichtet werden.
- E** **11) Tiefgarage:**
Bei Unterkellerung sollte möglichst ein Teil der TG unter das Haus platziert werden.
Von der Errichtung von Tiefgaragen soll bei einer GFZ unter 0,8 abgesehen werden.
- E** **12) Warmwasseraufbereitung**
Bei mehreren Wohnhäusern in der Wohnanlage sollte die Warmwasseraufbereitung wegen der hohen Leitungsverluste möglichst dezentral ausgeführt werden.
- P** **13) 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** **14) Aufzug:**
Ein Lifteinbau ist nur ab neun Wohnungen je Wohnhaus beim dreigeschossigen Bau vorzusehen, außer der Lift ist nach Baurecht vorgeschrieben.
- P** **15) Dämmung**
Dämmstärken sind nur in jenem Ausmaß auszuführen, wie dies zur Erreichung des förderrechtlich angestrebten Energiestandards notwendig ist.

P 16) 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.

P 17) Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“:

Eine geförderte Bebauung von Grundstücken der Widmungskategorie „sozialer Wohnbau“, die durch Flächenwidmung oder Bebauungsplan Beschränkungen, wie

- eine niedrigere GFZ als 1,
- eine niedrigere als viergeschoßige Bebauung,
- eine Mindeststellplatzanzahl

vorschreiben, ist im Rahmen der Oö. Neubauförderungs-Verordnung und im Rahmen der Oö. Junges-Wohnen-Verordnung, unzulässig.

Klarstellung:

Durch die Einführung einer eigenen Widmungskategorie für den sozialen Wohnbau im Oö. Raumordnungsgesetz 2020 soll der zunehmenden gesellschaftspolitischen Bedeutung der Schaffung von leistbarem Wohnraum Rechnung getragen werden. Generell wird im Oö. ROG 2020 die Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Aspekt der Verdichtung als wesentliche Ziele hervorgehoben. Daraus ergibt sich in Bezug auf Leistbarkeit, Flächenverbrauch und Verdichtung die Berührung überörtlicher Interessen, weshalb diese Anforderungen an das Grundstück gerechtfertigt sind. Da entsprechend dem Oö. Raumordnungsgesetz 2020 ausschließlich eine Bebauung gefördert erfolgen darf, stellt diese verpflichtende Vorgabe eine Widmungsvoraussetzung dar.

P 18) zweite Stufe gem. § 3 (5) Oö. Neubauförderungs-VO (standard):

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen der Wege zur Wirtschaftlichkeit, sind bei Bauvorhaben der zweiten Stufe folgende Vorgaben im Sinne nachhaltigen Bauens einzuhalten:

- Verzicht auf Verwendung eines Erdgas-Brennwert-Systems gem. § 7 (2) Oö. Neubauförderungs-VO
- Mindestwohnungsanzahl von mindestens 15 Wohneinheiten je Bauabschnitt
- Gesamtwert der Siedlungsschwerpunktfaktoren zumindest sehr gut, gut, befriedigend oder genügend

P 19) dritte Stufe gem. § 3 (5) Oö. Neubauförderungs-VO (nachhaltig):

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen der Wege zur Wirtschaftlichkeit, sind bei Bauvorhaben der dritten Stufe folgende Vorgaben im Sinne nachhaltigen Bauens einzuhalten:

- Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe

- Verzicht auf Verwendung eines Erdgas-Brennwert-Systems gem. § 7 (2) Oö. Neubauförderungs-VO
- Mindestwohnungsanzahl von mindestens 18 Wohneinheiten je Bauabschnitt
- Gesamtwert der Siedlungsschwerpunktfaktoren zumindest sehr gut, gut oder befriedigend

Klarstellung:

Der Gesamtwert der Siedlungsschwerpunktfaktoren wird anhand der in der Tabelle angeführten Werte errechnet. Die Summe der jeweiligen Werte ergibt eine Schulnote von 1 bis 5.

	300m	500m	1.000m	3.000m	>3.000m	
Lebensmittelhandel Vollsortiment	0,1	0,2	0,3	0,6	1,0	
Kindergarten oder Krabbelstube	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	
Volkschule	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	
NMS/Unterstufe	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	
Oberstufe	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	
Allgemeinmed. Ordination	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	
Apotheke	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	
	A+B	C	D	E	F	>F
ÖV-Güteklasse	0,0	0,2	0,4	0,6	0,8	1,0

b) Ausführungsspezifische Maßnahmen:

1) Baumeister:

- 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

Max - Ausstattung Wohnung, Auslässe	Wand- oder Deckenauslass	Steckdosen	Telefon	TV-Anschluss	TV-Leerrohr
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 Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zulässig.

Klarstellung:

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

10) Boden – und Wandbeläge:

- E Wohnraum, Schlafrum, 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 betoniert: 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) Schlosser:

- P** Stieengeländer: 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: PARAMETER¹ UND GRENZWERTE

1) Parameter und Grenzwerte

	1. Stufe ≤ 9 WE	2. Stufe 10 – 19 WE	3. Stufe 20 – 39 WE	4. Stufe ≥ 40 WE
NFL o. G Nutzbare Fläche ohne Garage	≤ 150 %	≤ 145 %	≤ 138 %	≤ 133 %
NFL d. TG Nutzbare Fläche der Tiefgarage (je Stellplatz ohne Einfahrtsrampe)	≤ 30 m ²	≤ 28 m ²	≤ 27 m ²	≤ 26 m ²
A_B / V_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 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

¹ 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.

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 dem tatsächlichen Baubeginn des einen Bauabschnitts und der Zusicherung 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:

FBFL	Förderbare Fläche WFL + FFL Diese Fläche dient als Grundlage der Berechnung der Baukostenobergrenze
FFL	Freiflächen LOFL Loggienfläche BKFL Balkonfläche TEFL Terrassenfläche
GFL	Geförderte Fläche WFL + 50% v. FFL Diese Fläche dient als Grundlage der Förderdarlehensberechnung
NFL o.G	Nutzfläche ohne Garage Dazu zählen alle Flächen, Räume, sowie Flächen von Deckenöffnungen in Stiegenhäusern (Lufträume, Stiegenaugen udgl.) eines Gebäudes (vgl. Raumtypen gemäß Flächenzuordnungstabelle) mit Ausnahme von: <ul style="list-style-type: none">• den Flächen der Stiegenläufe und Zwischenpodeste• externen Baulichkeiten (z.B. Müllplätze, Fahrradabstellflächen) – sofern sie keinen allseits umbauten, geschlossenen „Raum“ bilden.
NFL d.TG	Nutzfläche der Tiefgarage Einfahrtsrampen werden bis zum Rampenende nicht berücksichtigt.
WFL	Wohnfläche Vorraum, Gänge in der Wohnung, WC, Bad, Küche, Wohnen, Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Abstellräume
WNFL	Wohnnutzfläche 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	GFFL max. 50% der FFL	AFL	SFL	NFL o.G	NFL - G	NFL
	x / m ²	Wohnfläche	Umgangfläche	Stufenfläche	Stufenfläche	Freifläche	Wohnfläche	Stufenfläche	Stufenfläche	Algenfläche	Stufenfläche	Nachbaufläche ohne Garage	Nachbaufläche der Garage	Nachbaufläche
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
Balkon				X			X	X	X			X		X
Terrasse					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
Fahrradräume										X				X
Abstellräume										X				X
Aufenthaltsbereiche										X				X
Kinderwagenräume										X				X
Kellerabteile sowie										X				X
Kellerabteile sowie										X				X
Kellerabteile innerhalb und außerhalb der Wohnung <8 m ²										X				X
Technikräume										X				X
Tiefgarage ohne außenliegende Zufahrtsfläche (Rampe)										X				X
Räume s. spezieller Energiesysteme										X				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 Sachverständigengremium 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.

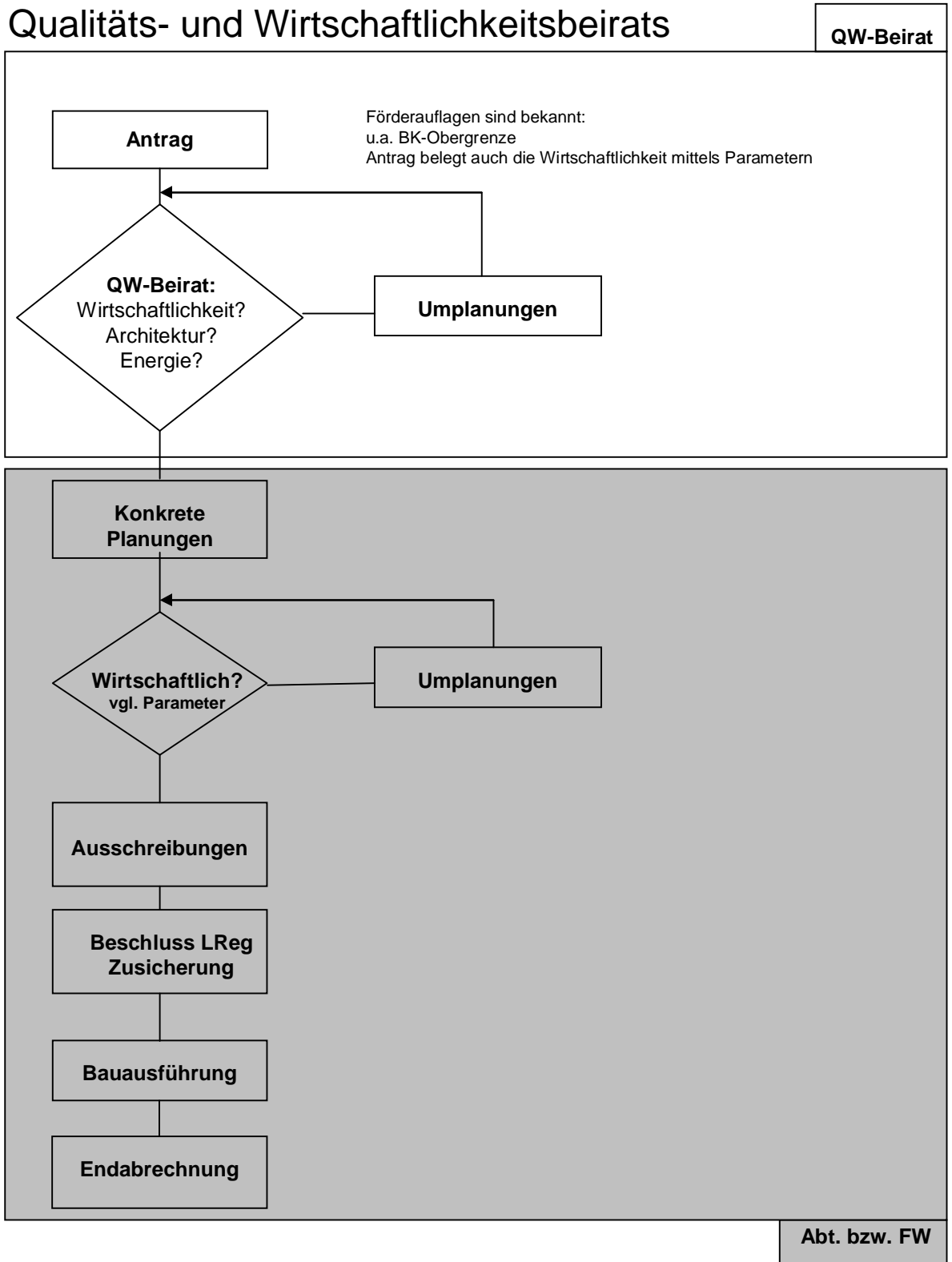
Im Vorfeld der Sitzung sichtet der WB die Unterlagen im Sinne einer Vorbegutachtung. Sollte der WB in diesem Zusammenhang einen Besprechungsbedarf beim konkreten Projekt erkennen, so kann der Förderungswerber zur Sitzung des WB eingeladen werden.

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:

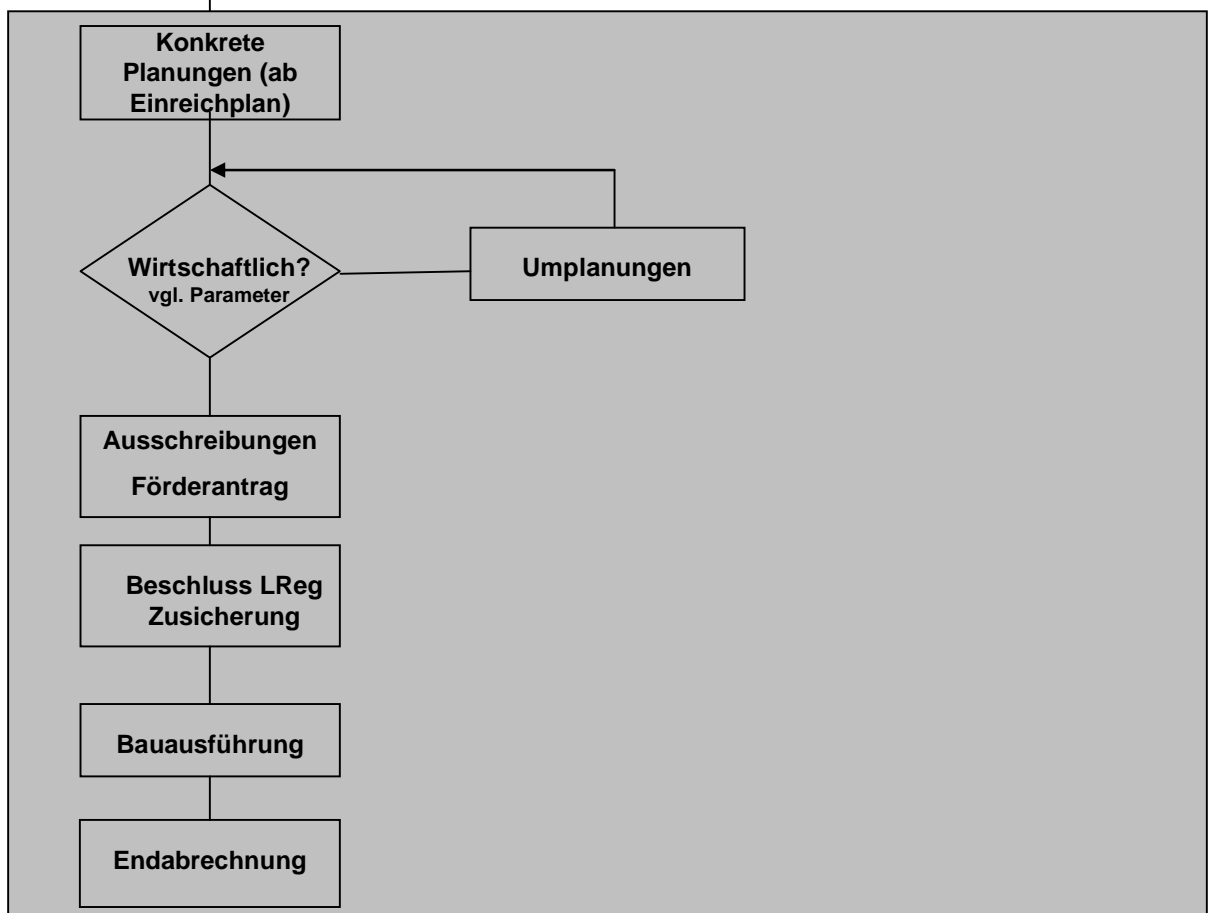
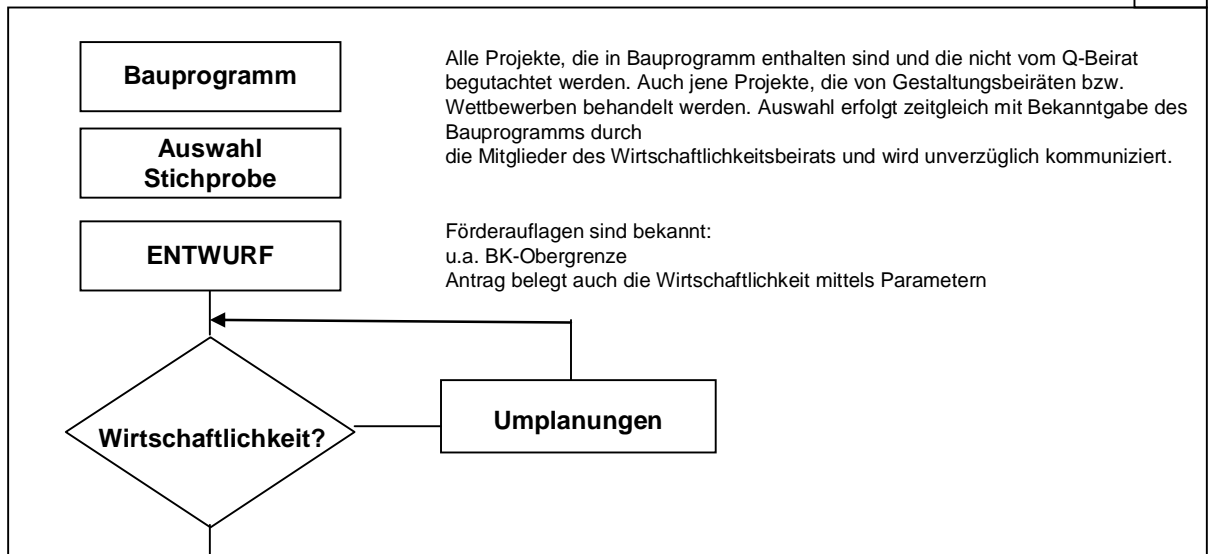
Dem Wirtschaftlichkeits- bzw. dem Qualitäts- und Wirtschaftlichkeitsbeirat ist der „Nachweis Wirtschaftlichkeitsparameter“ mittels Excel-Vorlage der Abteilung Wohnbauförderung vorzulegen.

f) Ablaufdiagramme



Wirtschaftlichkeitsbeirat

WB



Abt. bzw. FW