

Wohnbau: Wege zur Wirtschaftlichkeit

Ausgabe November 2014

Teil 1: STANDARD AUSSTATTUNGSKATALOG

Der Standardausstattungskatalog wurde von erfahrenen Experten des Wohnbaus erstellt.

Mit diesem Katalog werden für diverse Gewerke Standardausstattungen festgelegt, die künftig 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. 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"

Der Standardausstattungskatalog gilt für sämtliche Projekte der Wohnbauprogramme ab dem Jahr 2015, ausgenommen sind jene Bauvorhaben, die vor diesem Zeitpunkt baubewilligt wurden. Es liegt allerdings im freien Ermessen der Förderungswerber, die Inhalte des Standardausstattungskatalogs ab sofort anzuwenden.

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 250 cm
- P** 2) Geschößanzahl:
Es sind grundsätzlich mindestens drei oberirdische Geschosse ohne Dachgeschoss, also EG + 1.OG + 2.OG + allfälliges Dachgeschoss zu errichten, wobei das dritte oberirdische Geschöß 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.
- 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:
Einfache, funktionale Grundrisse sind zu planen; auf die Verwendung von Standardmöbeln ist zu achten
- E** 6) Statik:
Auf ein einfaches statisches Konzept in wirtschaftlicher Hinsicht ist zu achten.
- P** 7) Dachgärten: Dürfen nicht errichtet werden.
Fassadenbegrünungen: Dürfen nur in Ausnahmefällen (Vorgabe der Baubehörde) ausgeführt werden. Extensive Dachbegrünung ist möglich.
- E** 8) *Eine Reduzierung der Kellerfläche (Teilunterkellerung) ist anzustreben.*
- E** 9) a) Loggien-, Balkon- und Terrassenflächen: *Mindesttiefe 190 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 eingespannte Nurglasbrüstungen.
Verglaste Seitenwände von Loggien sind über der Brüstung für Reinigungszwecke nach innen offenbar vorzusehen.
Boden: vorzugsweise Betonplatten wegen Nachhaltigkeit.
- 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** 11) Laubengänge:
Geschoßhohe durchgehende Verglasungen dürfen nicht errichtet werden.
- P** 12) Glasflächen für deren Reinigung technische Hilfsmittel wie Hebebühnen, Steiger und dgl. erforderlich sind, dürfen nicht ausgeführt werden.
- P** 13) Emaillierte oder bedruckte Gläser dürfen nicht ausgeführt werden.
- P** 14) Tiefgarage:
Bei Unterkellerung sollte möglichst ein Teil der TG unter das Haus platziert werden.
- E** 15) *Bei mehreren Wohnhäusern in der Wohnanlage sollte die Warmwasseraufbereitung wegen der hohen Leitungsverluste möglichst dezentral ausgeführt werden.*
- E** 16) *Sonnenschutz:*
Es sollte die ÖNORM B8110, 3.T. (Überhitzung) ohne Einbau eines außenliegenden Sonnenschutzes eingehalten werden. Eine Stockverbreiterung für den nachträglichen Einbau von Schutzvorrichtungen ist auszuführen. Im

Ergebnis bringt das eine erhebliche Minderung einer unnötigen Dicke der Außenwanddämmung mit sich.

- P** 17) Aufzug: Lifteinbau nur ab neun Wohnungen je Wohnhaus beim dreigeschossigen Bau, außer der Lift ist nach Baurecht vorgeschrieben.
- P** 18) Dämmstärken nur in jenem Ausmaß, wie dies zur Erreichung des förderrechtlich angestrebten Energiestandards notwendig ist.

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, sonst unbewehrt ausgeführt werden.
Aufgrund des unbewehrten Betons können Schwindrisse im Kellermauerwerk auftreten.*
- P** Kellerabteile und Technikräume bleiben unbehandelt und ohne Anstrich.
- 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** Dicke der allfälligen Wärmedämmung nur im erforderlichen Mindestausmaß zur Erfüllung der energetischen Mindestvorgaben der angestrebten förderrechtlichen energetischen Stufe.
Vorgehängte Außenwandverkleidungen mit Blech, Keramik usw. dürfen nicht ausgeführt werden; Ausnahmen sind `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. Verglasung soll 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	2			
WC	1	0			
Vorraum	1	1 bis 2	1		
Loggia/Balkon	1	1			

- P** Ein Unterverteilerkasten je Wohnung, zusätzlich ein Leerrohr vom Hauptverteiler zum Kellerabteil. Ein weiterer Unterverteilerkasten für Niederspannung

(z.B. Internet) kann errichtet werden; ebenso eine entsprechende Leerverrohrung.

Außenbeleuchtung: Minimalausführung mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder.

7) Raumheizung:

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: WC-Muschel mit UP-Kasten und Sitzbrett; allenfalls Handwaschbecken.

Küche: Anschluss für Abwasch und Geschirrspüler.

9) Lüftung:

P Bad, WC: Entlüftung über Zeitschaltung oder Nachlaufrelais.

Kein Dunstabzug über Dach in Küchen, ausgenommen bei innenliegenden Küchen.

10) Boden – und Wandbeläge:

E *Wohnraum, Schlafräum, Kabinett, AR: Klebparkett 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 praxismgerechte Lösungen dar. Der Platzbedarf von 1,50/2,0 m dafür vor Terrassentüren ist in den Plänen darzustellen.

Loggien, Balkone, Terrassen: Betonplatten wegen Nachhaltigkeit (keine Keramik, kein Holz)

- P** Allgemein:
Stiegenstufen, Podeste, Waschküchen: Keramik
Keller, Fahrräder, Kinderwagen, sonstige Allgemeinräume: Estrich versiegelt
Tiefgaragen: Feinasphalt auf Unterbeton im Gefälle; Isolierung nur dann, wenn bescheidmäßig gefordert.
Bei aus statischen Gründen erforderlicher Bodenplatte in Dichtbeton entfällt die Isolierung.

11) Schlosser:

- P** Stiegengeländer: 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** *Mäßige Bepflanzung – Bepflanzung der Mietergärten durch den Mieter bzw. Eigentümer.*

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 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 „Einzelbauteilbetrachtung“

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

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:

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 Fläche bzw. Räume eines Gebäudes (vgl. Raumtypen gemäß Flächenzuordnungstabelle) mit Ausnahme von: Die Flächen der Stiegenläufe zählen nicht zur NFL o.G Externe Baulichkeiten (z.B. Müllplätze, Fahrradabstellflächen) – sofern sie keinen allseits umbauten, geschlossenen „Raum“ bilden. Räumlichkeiten für Energiesysteme, für die ein Förderzuschlag in der Oö. Neubauförderungs-Verordnung gewährt wird. Dabei handelt es sich um die folgenden Energiesysteme: - Solaranlagen - Biomasse-Heisanlage
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	GFL max. 50 % der FFL	AFL	SFL	NFL o.G	NFL - G	NFL
	≥ 10m2	Wohnfläche	Loggiafläche	Balkonfläche	Terrassenfläche	Freifläche	Wohnnutzfläche	förderbare Fläche	geförderbare Fläche	Allgemeinliche	Sonstige Fläche	Nutzbare Fläche ohne Garage	Nutzbare Fläche der Garage	Nutzbare Fläche
Vorraum		X					X	X				X		X
Gang		X					X	X				X		X
Wc 1		X					X	X				X		X
Wc 2		X					X	X				X		X
Bad 1		X					X	X				X		X
Bad 2		X					X	X				X		X
Bad/Wc 1		X					X	X				X		X
Bad/Wc 2		X					X	X				X		X
Küche		X					X	X				X		X
Wohnen	1-Raum	X					X	X				X		X
Essen		X					X	X				X		X
Küche/Essen		X					X	X				X		X
Küche/Wohnen	1-Raum	X					X	X				X		X
Küche/Essen/Wohnen	1-Raum	X					X	X				X		X
Essen/Wohnen	1-Raum	X					X	X				X		X
Schlafzimmer 1	1-Raum	X					X	X				X		X
Schlafzimmer 2	1-Raum	X					X	X				X		X
Schlafzimmer 1	1-Raum	X					X	X				X		X
Schlafzimmer 2	1-Raum	X					X	X				X		X
Kinderzimmer 1	1-Raum	X					X	X				X		X
Kinderzimmer 2	1-Raum	X					X	X				X		X
Kinderzimmer 3	1-Raum	X					X	X				X		X
Büro	1-Raum	X					X	X				X		X
Abstellraum		X					X	X				X		X
Loggia			X			X		X	X 50 %			X		X
Balkon				X		X		X	X 50 %			X		X
Terrasse					X	X		X	X 50 %			X		X
Dachterasse					X	X		X	X 50 %			X		X
STGH - Podestflächen										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										X				X
Technikräume										X				X
Tiefgarage ohne außenliegende Zufahrtsfläche (Rampe)											X		X	X
Räume spezieller Energiesysteme													X	X