

Wohnbau: Wege zur Wirtschaftlichkeit

TEIL 1: Der Standardausstattungskatalog

Ausgabe April 2014

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 planungsspezifische und 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.
- E** 8) *Eine Reduzierung der Kellerfläche (Teilunterkellerung) ist anzustreben.*
- P** 9) Allgemeinflächen: [Begriffe und Definitionen siehe unten]
Die Summe der Allgemeinflächen darf bis zu 13% der förderbaren Flächen (FBFL = WFL + LOFL + BKFL + TEFL) betragen. Eine Überschreitung um 1%

in besonderen Fällen (z.B. bei Laubengängen) ist zulässig. Der Nachweis ist bei der Nutzflächenaufstellung zu erbringen.

Zu Allgemeinflächen zählen: Stiegenhaus mit Haupt- und Zwischenpodesten ab EG (d.h. aus-genommen Stiegenläufe), Laubengänge, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie sonstige Allgemeinräume, die sich im EG, in den Obergeschossen oder im Freien befinden.

- 10) Loggien-, Balkon- und Terrassenflächen:
- E** *Mindesttiefe 190 cm*
- P** 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 Nurglasbrüstungen.
Verglaste Seitenwände von Loggien sind über der Brüstung für Reinigungszwecke offenbar vorzusehen.
Boden: Betonplatten wegen Nachhaltigkeit (keine Keramik, kein Holz).
- 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.
- P** 15) Kontrollierte Wohnraumlüftung:
Aus hygienischen, wirtschaftlichen und nutzerseitigen Gründen dürfen nur Einzelgeräte in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zur Ausführung kommen.
- E** 16) *Bei mehreren Wohnhäusern in der Wohnanlage sollte die Warmwasseraufbereitung wegen der hohen Leitungsverluste möglichst dezentral ausgeführt werden.*
- E** 17) *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** 18) Aufzug: Lifteinbau nur ab neun Wohnungen je Wohnhaus beim dreigeschossigen Bau, außer der Lift ist nach Baurecht vorgeschrieben.
- P** 19) Dämmstärken nur in jenem Ausmaß, wie dies zur Erreichung des vorgegebenen Mindestenergiestandards 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** Die Kellerwände in Beton 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.

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 der erforderlichen Mindestkriterien ausreicht.

6) Elektroinstallation:

P

Max - Ausstattung Wohnung, Auslässe	Wand- oder Deckenauslass	Steckdosen	Telefon	TV-Anschluss	TV-Leerrohr
Wohnraum	2	4		1	
Schlafraum	1	3			1
Küche	2	5			
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.

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 barrierefreie 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)
Max. Kantenlänge Fliesen 33 cm
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 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** Stiegegeländer: Formrohrkonstruktion mit Füllung (Stäbe oder Lochblech) grundiert oder verzinkt, nur Handlauf in NIRO wegen Nachhaltigkeit.
Loggien- Balkon- und Terrassengeländer: Siehe a) 10)

12) Malerarbeiten:

- P** Keller und Tiefgarage: Kein Wand – und Deckenanstrich.
(Durch die ÖVE – Vorschriften bezüglich Beleuchtung in der TG kann auf einen Anstrich verzichtet werden.)

13) Innentüren:

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

P Türstöcke:

Generell normale Stahlzargen lackiert mit Dichtung.
Keine Umfassungszargen bei tragenden Wänden, keine Schattennutzzargen, keine Holzzargen mit Ausnahme der Wohnungseingangstüren.

P Türblätter:

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

14) Außenanlagen:

- P** Hauszugänge und Wege asphaltiert.
E *Mäßige Bepflanzung – Bepflanzung der Mietergärten durch den Mieter bzw. Eigentümer.*

BEGRIFFE UND DEFINITIONEN

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

- WFL** **Wohnfläche**
Vorraum, Gänge in der Wohnung, WC, Bad, Küche, Wohnen, Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Abstellräume,
- FFL** **Freiflächen**
LOFL Loggienfläche
BKFL Balkonfläche
TEFL Terrassenfläche
- WNFL** **Wohnnutzfläche**
WFL + LOFL
- FBFL** **Förderbare Fläche**
WFL + FFL
Diese Fläche dient als Grundlage der Baukostenobergrenzenberechnung
- GFL** **Geförderte Fläche**
WFL + 50% v. FFL
Diese Fläche dient als Grundlage der Förderdarlehensberechnung
- AFL** **Allgemeinfläche**, ist in folgende zwei Gruppen unterteilt:

AVFL (Allgemeine Verkehrsflächen):
STGH – Podestflächen STGH – Laufflächen projiziert
Gänge welche allgemein genützt werden

ASFL (Allgemeine Sonstige Flächen):
Müllräume, Waschräume, Trockenräume, Fahrradräume, Abstellräume, Aufenthaltsbereiche, Kinderwagenräume
- AFL o. KG** **Allgemeinfläche ohne Keller**
Sämtliche Allgemeinflächen (AFL = AVFL+ASFL) jedoch ohne Kellerflächen.
Diese Fläche darf maximal 13% der FBFL bzw. 14% in Ausnahmefällen (Laubengänge) betragen.
- SFL** **Sonstige Flächen**
Kellerabteile, Technikräume (nicht allgemein zugänglich)